

Aan burgemeester en wethouders  
van de gemeente Eemsmond  
Postbus 11  
9980 AA UITHUIZEN

Datum : 7 februari 2017  
Briefnummer : 2017-00738  
Zaaknummer : 666420  
Behandeld door : M.O. van der Veen  
Telefoonnummer : (050) 316 4037  
Antwoord op : uw brief van 9 december 2016  
Bijlage : -  
Onderwerp : Verzoek om ontheffing van de Omgevingsverordening  
provincie Groningen 2016

Geacht college,

Bij brief van 9 december 2016 heeft u ons verzocht om aan u op grond van artikel 1.2 juncto artikel 2.5 van de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (hierna: verordening) ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 2.13.1, lid 1, van de verordening. Uw ontheffingsverzoek heeft betrekking op de verplaatsing van het landbouwmechanisatiebedrijf Oosterhof uit de kern van Roodeschool naar de locatie aan de Hooilandseweg 145 te Roodeschool in het buitengebied zoals aangegeven op kaart 1 behorend bij de verordening. De bestaande voormalige agrarische bebouwing zal worden vervangen door nieuwe bebouwing ten behoeve van het landbouwmechanisatiebedrijf.

### Besluit

Wij verlenen aan u op grond van artikel 1.2 juncto artikel 2.5 van de verordening ontheffing van het bepaalde in artikel 2.13.1, lid 1, van de verordening voor de vestiging van het landbouwmechanisatiebedrijf Oosterhof aan de Hooilandseweg 145 te Roodeschool. Dit conform het "Schetsontwerp Bedrijfshuisvesting Hooilandseweg 145 te Roodeschool" (d.d. 08-12-2015).

### Overwegingen

Het landbouwmechanisatiebedrijf Oosterhof ligt momenteel in het hart van de westelijke kern van Roodeschool op de kruising van de Hooilandseweg met de Tilweg. Het bedrijf is gevestigd op twee locaties ter weerszijden van de Hooilandseweg. De garage en verkoop van het materieel zijn gesitueerd aan de Tilweg ten zuiden van de Hooilandseweg. Ten noorden van de Hooilandseweg (nummer 35), bevindt zich een bedrijfslocatie voor (buiten)opslag van tractoren, combine, ploegen en dergelijke.

De reden voor het bedrijf om te verplaatsen naar de locatie aan de Hooilandseweg 145 te Roodeschool houdt verband met de beperkingen en de verkeersonveilige situaties op de huidige locatie. Het bedrijf loopt op de huidige locatie, middenin de dorpskern van Roodeschool, tegen haar grenzen aan. Dit heeft negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid, de bedrijfsvoering en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Ook is er op de huidige bedrijfslocatie nauwelijks ontwikkelingsruimte.

De nieuwe bedrijfslocatie ligt in het buitengebied zoals aangegeven op kaart 1 behorend bij de verordening. In artikel 2.13.1, lid 1, van de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied geen bestemmingen bevat die voorzien in een nieuwe stedelijke

ontwikkeling. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge artikel 2.11, onder o, van de verordening nieuw ruimtebeslag ten behoeve van onder meer niet-agrarische bedrijven. Een landbouwmechanisatiebedrijf is een dergelijk niet-agrarisch bedrijf. Uw verzoek is erop gericht om deze strijdigheid op te heffen.

Op grond van artikel 1.2 van de verordening zijn wij bevoegd om ontheffing van de regels van de verordening te verlenen. Volgens artikel 2.5, lid 2, van de verordening, kan ontheffing van de regels in titel 2.2 tot en met 2.13 uitsluitend worden verleend voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

Ingevolge het provinciaal beleid mogen landbouwmechanisatiebedrijven zich in principe niet vestigen in het buitengebied. Deze bedrijven dienen in beginsel op een bedrijventerrein te worden gevestigd. U heeft echter aangetoond dat binnen de gemeente geen capaciteit op een bedrijventerrein beschikbaar is voor verplaatsing van onderhavig bedrijf.

Daarnaast heeft u aangetoond dat door de verplaatsing van het bedrijf naar de Hooilandseweg 145 zowel in de kern van Roodeschool als op de beoogde nieuwe locatie een tweetal knelpunten wordt opgelost. Het eerste knelpunt bestaat eruit dat er door de opdeling van het bedrijf op twee locaties sprake is van een inefficiënte bedrijfsvoering, waarbij vaak materieel over de openbare weg wordt verplaatst. Dit levert naast extra handelingen tevens overlast en verkeersonveilige situaties in de kern van Roodeschool op. Het voorgaande heeft negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid en de belevingswaarde van het gebied.

Door de verplaatsing van het landbouwmechanisatiebedrijf doet zich een aantal kansen voor om de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied te versterken. Het gaat hierbij onder meer om:

- het ruimtelijk profiel van de Hooilandseweg aan te passen aan de dorpsmaat en schaal;
- hergebruik van de bijzondere jaren '30 bebouwing op de locatie Hooilandseweg - Tilweg;
- het verbeteren en herstellen van het straatbeeld aan de noordkant van de Hooilandseweg door de hier aanwezige romneyloods (exces) behorend bij het bedrijf te slopen en weg te bestemmen.

Het tweede knelpunt betreft de ligging van het perceel Hooilandseweg 145 en de hierop aanwezige bestaande voormalige agrarische bebouwing. De locatie ligt dicht op de provinciale weg N46, waardoor het erf onaantrekkelijk is voor bijvoorbeeld een woon- of recreatiefunctie. Vanwege de aanwezigheid van asbest en de huidige bouwkundige staat van de bebouwing ligt er tevens een dure saneringsopgave. U heeft daarnaast aangegeven dat de op het perceel aanwezige gebouwen niet als karakteristiek in de zin van afdeling 2.1 van de verordening zijn aangemerkt.

De locatie aan de Hooilandseweg 145 is een bijzondere plek, maar heeft op dit moment geen bijzondere uitstraling. Hoewel de locatie niet de formele grens is van de kern Roodeschool, is het wel de fysieke grens van het bebouwd gebied van Roodeschool en daarmee een soort entree. Er bestaat behoefte deze entree meer uitstraling te geven. Het erf en daarmee de entree dreigen momenteel te verpauperen.

Door de vestiging van het landbouwmechanisatiebedrijf aan de Hooilandseweg 145 zal worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied dat de entree vormt van Roodeschool. Om overeenstemming te bereiken over de omvang, situering en inrichting van het perceel is met betrokkenheid van het provinciaal bouwweeshchap de maatwerkmethode gevolgd. Dit heeft geleid tot het "Schetsontwerp Bedrijfshuisvesting, Hooilandseweg 145 te Roodeschool" (d.d. 08-12-2015). Wij concluderen dat op grond hiervan is aangetoond dat de nieuwe bedrijfsbebouwing aan de Hooilandseweg 145, welke locatie de entree vormt van Roodeschool, op een landschappelijk hoogwaardige manier wordt ingepast.

#### *Samenvattend*

Op grond van het voorgaande stellen wij vast dat er een groot maatschappelijk belang is gediend met de verplaatsing van het landbouwmechanisatiebedrijf uit de kern van Roodeschool naar de locatie aan de Hooilandseweg 145 te Roodeschool. Hierbij hebben wij betrokken dat er geen reële andere mogelijkheden

voor verplaatsing elders zijn. Wij stellen tevens vast dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op zowel de te verlaten als de nieuwe bedrijfslocatie. Om deze redenen zijn wij van mening dat in dit uitzonderlijke geval de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. Daarom achten wij ons bevoegd om de gevraagde ontheffing te verlenen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Groningen:

Namens dezen:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Lander', with a long horizontal flourish extending to the right.

R. Lander  
Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving