

RAADSVERGADERING : 20 juli 2017
AGENDAPUNT : 11-10.2017
ONDERWERP : Verklaring van geen bedenkingen
PORTEFEUILLEHOUDER(S) : H.G.A. Sienot
STATUS : Besluitvormend

Uithuizen, 12 juli 2017

Aan de raad,

KORTE INHOUD

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een landbouwmechanisatiebedrijf aan de Hooilandseweg 145 te Roodeschool. Deze activiteit is in strijd met de bestemming Agrarisch-Dijkenlandschap van het bestemmingsplan buitengebied. Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, maar middels artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan medewerking worden verleend aan dit verzoek. Om mee te kunnen werken is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. een Verklaring van geen Bedenkingen te geven voor de realisatie van een landbouwmechanisatiebedrijf aan de Hooilandseweg 145 te Roodeschool dit besluit als ontwerp in de procedure voor de aanvraag omgevingsvergunning in te brengen;
2. De onder 1. bedoelde ontwerp Verklaring van geen Bedenkingen wordt als definitieve Verklaring van geen Bedenkingen aangemerkt indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend.

Inleiding

Het landbouwmechanisatiebedrijf Oosterhof te Roodeschool heeft een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het verplaatsen van het huidige bedrijf in de kern Roodeschool naar Hooilandseweg 145 te Roodeschool. Om deze te kunnen verlenen is een uitgebreide procedure noodzakelijk en dient een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven door de gemeenteraad.

Mogelijke maatregelen en beoogd effect

- Activiteiten omgevingsvergunning
De omgevingsvergunningaanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1, onder c Wabo).
- Planologische toets
Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond (vastgesteld op 28 juni 2010). De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch – Dijkenlandschap'.
Als een omgevingsvergunningaanvraag betrekking heeft op een activiteit dat in strijd is met het bestemmingsplan, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wabo).
- Ruimtelijke onderbouwing
De uitgebreide ruimtelijke onderbouwing is als bijlage toegevoegd. Hieronder wordt ingegaan op een aantal aspecten met betrekking tot een goede ruimtelijke inpassing.

Ligging

De toekomstige bedrijfslocatie, Hooilandseweg 145, ligt in de noordwest hoek van de Hooilandseweg met de Eemshavenweg. De locatie bestaat uit een boerderij met bijbehorend erf (gebouwd omstreeks 1850) en maakt deel uit van de reeks boerderijen tussen de oorspronkelijke oostelijke en westelijke kern van Roodeschool. De locatie vormt door haar ligging direct langs de op- en afrit van de N46 de entree van het westelijke deel van Roodeschool.

Ruimtelijke kwaliteiten

De toekomstige bedrijfslocatie en haar omgeving beschikken over een aantal ruimtelijke kwaliteiten. Deze kwaliteiten dienen bij de ontwikkelingen te worden behouden en versterkt. Het gaat hierbij om:

- ✓ Onderdeel van het agrarisch gebied;
- ✓ Reeks van boerderijen die op regelmatige afstanden ten opzichte van elkaar zijn gesitueerd;
- ✓ Doorzichten vanaf de Hooilandseweg tussen de boerderijen door naar het open landschap;
- ✓ De boerderij heeft een karakteristieke hoofdvorm (dubbelkapper); het pand kan worden aangemerkt als structuurbepalend; dit houdt in dat de hoofdvorm, dubbelkapper, als kenmerkend kan worden beschouwd; sloop is toegestaan, mits er een goede herinvulling plaatsvindt.

Ruimtelijke verbeterpunten

De toekomstige bedrijfslocatie is in eigendom van het naastgelegen akkerbouwbedrijf (Hooilandseweg 141). De boerderij op de toekomstige bedrijfslocatie kent momenteel een marginaal hergebruik in de vorm van enige opslag in combinatie met tijdelijke verhuur van de woning. Beperkingen voor een duurzaam hergebruik van de opstallen zijn:

- ✓ Het oorspronkelijk bij de boerderij behorende bouwland is toegevoegd aan het areaal bouwland van het naastgelegen akkerbouwbedrijf
- ✓ De bebouwing wordt vanwege de ligging in de nabijheid van de Eemshavenweg blootgesteld aan visuele- en geluidhinder
- ✓ De huidige plattegrond van het gebouw is niet geschikt voor invulling van een modern landbouwmechanisatiebedrijf met garage, opslagruimte, toonzaal en voorzieningen voor het personeel en kantoor

Bouwplan

Door de architect is een ontwerp voor de nieuwbouw gemaakt welke niet alleen recht doet aan de ruimtelijke kwaliteiten maar waarbij ook sprake is van een duidelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het schetsontwerp is besproken tijdens de overleggen van de 'maatwerkgroep' en is ook op bepaalde punten aangepast. Uiteindelijk is een ontwerp ontstaan waarin alle partijen zich kunnen vinden.

Uitgangspunt is geweest, het huidige landschap met de reeks losse boerderijen. In de nieuwe situatie is de 'boerderij' omgedraaid en staat deze richting Roodeschool met de achterkant naar de Eemshavenweg. Het ontwerp zelf is een tweekapper, waarmee verwezen wordt naar de karakteristieke hoofdvorm van boerderijen in dit gebied. Door deze vormgeving wordt verwezen naar de oorspronkelijke boerderijfunctie.

Er is een aparte toegang en een aparte uitgang. Het verkeer naar het bedrijf mag slechts in 1 richting rijden. Er zullen geen hekwerken rondom het bedrijf worden geplaatst, alleen bij de ingang en de uitgang. De voorkant en de zijanten zullen worden afgesloten door middel van sloten. Het nieuwe pand ligt open in het landschap. De voorkant zal deels worden ingericht als tuin (hoek zuidwest) en deels worden gebruikt voor de representatie van het bedrijf (zuidkant). Het is de bedoeling om hier een aantal nieuwe machines te plaatsen. Voor het overige zullen de machines binnen worden gestald. Bij de tweekapper zal het achtererf (oostkant) wordt gebruikt voor activiteiten zoals laden en lossen. Het is de bedoeling dit vanaf de voorkant zo veel als mogelijk uit het zicht te houden.

Er is veel aandacht besteed aan de gevel aan de voorzijde, omdat hier sprake van een entreefunctie van Roodeschool. Het gebouw heeft een asymmetrische kap in verband met een kraanbaan aan de noordzijde. De goothoogte bedraagt aan die kant plm. 5 meter. Aan de zijde van de Hooilandseweg zal de goothoogte plm. 3,5 meter bedragen. De nokhoogte bedraagt plm. 10 meter. Met deze maatvoering wordt gebleven binnen de huidige marges.

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing is uitgangspunt dat het nieuwe pand zo veel als mogelijk in het open landschap staat, dus om deze niet in te planten. De noordkant zou open moeten blijven en aan de zijanten vormen de sloten de natuurlijke afscheiding zoals ook bij boerderijen doorgaans het geval is.

Aan de Hooilandseweg-zijde wordt de huidige sloot doorgezet, voorzien van een walbeschoeiing aan de noordzijde van de sloot. De tuin aan de voorzijde wordt een representatieve tuin om de gazonmaaimachines te kunnen presenteren.

Benadrukt wordt dat de opslag van het materieel binnen zal plaatsvinden. Aan de Hooilandseweg zijde zullen uitsluitend nieuwe machines gepresenteerd worden.

- **Ontheffing Provinciale Verordening**
Het bedrijf wordt verplaatst naar de Hooilandseweg 145 te Roodeschool. Omdat er sprake was van strijdigheid met de Provinciale Omgevingsverordening, heeft de provincie inmiddels een ontheffing van de Provinciale Omgevingsverordening afgegeven.
Over de toekomstige ontwikkelingen op dit perceel heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden met de provincie (o.a. bouwheerschap) en Libau. Er zijn diverse keukentafelgesprekken geweest en dit heeft uiteindelijk geleid tot een schetsontwerp waar een ieder zich in kan vinden. De provincie heeft aangegeven alleen ontheffing te verlenen als sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Alle partijen zijn er het over eens dat met het uiteindelijke resultaat (schetsontwerp en inrichting) inderdaad sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Uitvoering

- Verklaring van geen bedenkingen
Omdat deze aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1.1.c Wabo en met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan kan de vergunning niet eerder worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.
Deze situatie valt niet onder de categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.
De raad heeft de bevoegdheid tot het verlenen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen gemandateerd aan burgemeester en wethouders, indien naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen geen zienswijzen zijn ingebracht.
- Procedure
Het ontwerpbesluit, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunningsaanvraag met bijbehorende stukken worden zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. U heeft het college van burgemeester en wethouders gemandateerd indien er geen zienswijzen worden ingediend de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Indien er wel één of meerdere zienswijzen worden ingediend zal deze aan u worden voorgelegd.
- Financiële consequenties
Er zijn geen financiële consequenties.

Bijlagen en achterliggende documenten

- Ruimtelijke onderbouwing
- Aanvraag omgevingsvergunning
- Erfinrichting
- Plangebied/illustratie
- Ontheffing Provincie Groningen
- Overeenkomst
- Tekeningen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsmond,
M. van Beek, burgemeester,
B.L. Meijer, secretaris