



Bezoekadres
Harm Buitenplein 1

Postadres
Postbus 30026
9700 RM Groningen

Tel. 14 050

In uw antwoord graag
datum en kenmerk
vermelden.

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

Sterenbergh Mini Grondverzet
K. Sterenbergh
Boersterweg 53
9791 HB Ten Boer

Datum	12 maart 2025	Bijlage(n)	Kenmerk
Informatie	J. Raatjes	Tel. 14 050	OVA-202370916/
E-mail	johan.raatjes@groningen.nl		Zaak-ID
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning		

Geachte heer Sterenbergh,

U heeft op 9 februari 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het legaliseren van een paardenhouderij met bijbehorende voorzieningen. De aanvraag gaat over Boersterweg 53 te Ten Boer. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202370916.

Wij hebben besloten de vergunning te **verlenen**. Het besluit inclusief de motivering hebben wij als bijlage toegevoegd. Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met J. Raatjes van de afdeling VTH, telefoon 14 050 en e-mail johan.raatjes@groningen.nl.

Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, directeur Ruimtelijk Beleid & Ontwerp,
namens deze,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Sterenbergh Mini Grondverzet
Boersterweg 53
9791 HB Ten Boer

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 9 februari 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het legaliseren van een paardenhouderij met bijbehorende voorzieningen. De aanvraag betreft Boersterweg 53 te Ten Boer en is aangevraagd door Sterenbergh Mini Grondverzet. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202370916.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op artikel 2.1, eerste lid onder c, tezamen gelezen met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen. Wij raden u aan om de motivering met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende omgevingsvergunning voordat deze onherroepelijk is.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de in de bestandenlijst genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning.

De activiteit waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u verleend worden, is:

- Strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteit de motivering aan.

Aanvraag, historie en aanleiding

Deze aanvraag gaat over het legaliseren van de verandering van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar een gebruiksgerichte paardenhouderij in de vorm van een manege en het daarbij houden van paarden en pony's. De onderhavige locatie wordt al geruime tijd gebruikt als een pensionstal voor paarden met paardenboxen, stallen, opslagruimte met daarbij een binnen- en buitenrijbak. De weilanden aan de overkant van de weg worden gebruikt voor het weiden van de paarden en pony's. Het voormalig (mini) grondverzetbedrijf is niet meer in werking.

Op 17 april 2019 heeft de gemeente Groningen aan het Centrum Veilig Wonen (tegenwoordig bekend onder de naam Nationaal Coördinator Groningen) een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen en tijdelijk instandhouden van 30 wisselwoningen aan de Boersterweg in Ten Boer voor een periode van 10 jaar. Deze woningen zijn inmiddels gebouwd aan de overkant van de weg met als doel om te dienen als huisvesting voor mensen die tijdelijk uit hun eigen woning moeten in verband met de versterkingsoperatie en/of aardbevingsschade.

Stal Sterenbergh heeft destijds tegen dit besluit tot verlenen van die vergunning bezwaar aangetekend en heeft een verzoek om voorlopige voorziening ingediend bij de rechtbank. Reden van bezwaar vloeide voort uit de veronderstelling dat de wisselwoningen beperkingen zouden (kunnen) opleveren voor het gebruik van Stal Sterenbergh als manege. Echter is de manege jaren geleden in gebruik genomen zonder dat daarvoor een ruimtelijke 'toestemming'

voor was verkregen en ook bij een bestemmingsplanactualisatie is het gebruik als manege niet meegenomen als laatst bekend gebruik, terwijl dat in basis wel had gekund en/of had gemoeten.

Het verzoek om voorlopige voorziening is destijds afgewezen en het proces van het bezwaarschrift is uiteindelijk gedeponneerd, onder de voorwaarde dat de gemeente Groningen medewerking zal verlenen aan een wijziging van het planologisch gebruik van agrarisch naar een manege en onder voorwaarde dat voldoende onderbouwd kan worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat aan de daarvoor bedoelde (milieu)regels wordt voldaan.

In een mediationtraject gedurende de bezwaarperiode is besloten dat de firma BügelHajema Adviseurs B.V. namens de Nationaal Coördinator Groningen als gemachtigde van Stal Sternberg een ruimtelijke motivering zou opstellen dat als onderbouwing kon dienen voor een aan te vragen omgevingsvergunning. Ook was een melding Activiteitenbesluit Milieu vereist.

Melding Activiteitenbesluit 2020

Op 22 januari 2020 heeft de Omgevingsdienst Groningen namens ons college onder kenmerk 202070220B een melding Activiteitenbesluit Milieubeheer geaccepteerd voor het veranderen van een bedrijf naar een paardenhouderij en het daarbij houden van 16 paarden en pony's en het hebben van een vaste mestopslag aan de Boersterweg 53 te Ten Boer. Hiermee is aan de verplichting van het voldoen aan milieuregelgeving voldaan. In de geaccepteerde melding is tevens benoemd dat ook aan andere van toepassing zijnde wet- en regelgeving voldaan diende te worden. Hiertoe is aangegeven dat het strijdig gebruik nog wel aangevraagd moest worden.

Eerdere aanvraag omgevingsvergunning 2020

Op 11 februari 2020 is vervolgens onder ons kenmerk 202070736B door de heer Sterenberg een omgevingsvergunning aangevraagd voor het wijzigen van de bestemming van het perceel naar een recreatieve paardenmanege. Bij deze aanvraag ontbrak echter een goede ruimtelijke motivering en uiteindelijk is deze aanvraag op 26 augustus 2021 wegens incompleetheid en het daarbij niet of niet tijdig aanvullen van ontbrekende gegevens buiten behandeling gesteld.

Huidige aanvraag omgevingsvergunning 2023

Op 9 februari 2023 heeft BügelHajema namens Stal Sternberg een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend, die is voorzien van de benodigde ruimtelijke onderbouwing. Deze aanvraag heeft als doel het strijdig gebruik, dat al geruime tijd aan de gang is, nu te legaliseren.

Bijkomstigheid is dat het perceel onderdeel uitmaakt van het gaswinningsgebied en dat de opstallen binnen het project “Versterken en Vernieuwen” in aanmerking komen voor ofwel versterking ofwel algehele vernieuwing. Op het perceel bevinden zich diverse (voormalige agrarische) opstallen en daarnaast is de afgelopen jaren een aantal bouwwerken bijgeplaatst voor het toepasselijk kunnen gebruiken van de gronden als manege.

De behandeling van deze aanvraag heeft enige tijd stil gelegen, omdat het de wens was om vóórdat het ontwerpbesluit van deze vergunningaanvraag ter inzage zou worden gelegd, eerst duidelijk zou moeten worden of voor de betreffende locatie zou worden gekozen voor versterking van de bestaande opstallen of algehele nieuwbouw. Het laatste is het geval. Gelet op de binnenkort aanstaande aanvraag voor het algeheel vernieuwen van de gebouwen en opstallen, is ervoor gekozen om alleen het legaliseren van het strijdig gebruik nu aan te vragen en om later de nieuwe (en eventueel bestaande) bebouwing aan te vragen. De onderhavige vergunningaanvraag bevat daarmee alleen de activiteit ‘Strijdig gebruik’.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Aangezien de aanvraag vóór 1 januari 2024 is ingediend, behandelen wij de aanvraag (en de eventueel bijbehorende rechtsbeschermingsprocedure) overeenkomstig artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet volgens het ‘oude recht’ onder de Wabo.

In artikel 3.10 van ‘het oude recht’ onder de Wabo is bepaald dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Aangezien deze categorie aan de orde is, is sprake van toepassen van de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

In het kader van de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (als beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) wordt ons voorgenomen besluit op de aanvraag omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen naar voren brengen. Na afloop van de inzagetermijn nemen wij een definitief besluit op de aanvraag, waarbij eventuele zienswijzen, die gedurende de inzagetermijn zijn ingediend, in onze belangenafweging worden meegewogen en verwerkt.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) zoals bedoeld in artikel 2.27, eerste lid van de Wabo, tezamen gelezen met artikel 3.11 van de Wabo en artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht niet is vereist.

De onderhavige aanvraag voor het gebruiken van een voormalig agrarisch bedrijf naar een niet-agrarische functie, valt in categorie G van de “Categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen” van de raad van de gemeente Groningen. Hierin is bepaald dat voor de volgende categorie in de vastgestelde lijst met categorieën van gevallen géén VVGB van de gemeenteraad vereist is:

G. Hergebruik en vrijkomende agrarische bebouwing

Het hergebruiken van bestaande vrijgekomen en vrijkomende agrarische bebouwing voor niet-agrarische functies met dien verstande dat er geen beperkingen ten aanzien van bestaande inrichtingen mogen plaats vinden.

Het project voor het wijzigen van het voormalig agrarisch gebruik naar een gebruiksgerichte manege valt onder hergebruik van vrijkomend agrarisch gebruik. Het project voldoet daarmee aan één van de categorieën waarvoor een verplichte VVGB van de raad, als bedoeld in artikel 2.27, lid 1 van de Wabo en artikel 6.5, lid 3 van het Bor niet vereist is.

Inwerkingtreding

Deze beschikking treedt in werking zes weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

Rechtsbescherming

De definitieve beschikking zal in werking 6 weken treden na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank

wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

Tegen dit besluit kunt u beroep instellen op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Dat moet dan binnen zes weken vanaf de dag na de terinzagelegging van het besluit. Hoe dit moet, kunt u lezen op <https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Omgevingsvergunning>. Beroep leidt niet automatisch tot uitstel van de gevolgen van een besluit. U kunt daarom naast beroep instellen ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de site voor de precieze voorwaarden.

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op <https://www.officielebekendmakingen.nl>.

Bijlagen

- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202370916;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

Datum: 12 maart 2025

Nummer: 202370916

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, directeur Ruimtelijk Beleid & Ontwerp,
namens deze,

Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA 202370916

Bestandsnaam	Datum aanmaak
7579837_1675942038801_Ruimtelijke_onderboring_Boersterweg_53_Ten_Boer.pdf	09-02-2023
7579837_1675942229186_papierenformulier.pdf	09-02-2023
7579837_1675942229196_publiceerbareaanvraag.pdf	09-02-2023
NL.IMRO.0014.Boersterweg53-0001_aangepast 11 maart 2024.pdf	12-03-2024

Definitief

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 12 maart 2025. De aanvraag betreft het legaliseren van een gebruiksgerichte paardenhouderij met bijbehorende voorzieningen en is aangevraagd door BügelHajema Adviseurs B.V. als gemachtigde van Stal Sterenberg. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202370916.

I. AANVRAAG (projectomschrijving)

Deze aanvraag gaat over het legaliseren van de verandering van een (voormalig) agrarische bestemming naar een gebruiksgerichte paardenhouderij in de vorm van een manege en het daarbij houden van paarden en pony's. De onderhavige locatie wordt al gebruikt als een pensionstal voor paarden met een bijbehorende binnen- en buitenrijbak. De weilanden aan de overkant van de weg worden gebruikt voor het weiden van de paarden en pony's. Het voormalig (mini) grondverzetbedrijf Sterenberg Mini Grondverzet is al geruime tijd uitgeschreven uit het register van de Kamer van Koophandel en is niet meer in werking.

Bij brief van 30 oktober 2024 onder kenmerk IVO-201406476B heeft de voormalige gemeente Ten Boer de heer Sterenberg geïnformeerd over de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen. Daarna zijn enkele bouwwerken geplaatst zonder vergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk', als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo in samenhang met artikel 2 en 3 van Bijlage II bij het Besluit Omgevingsrecht (Bor). Daarbij is kennelijk over het hoofd gezien dat destijds volgens artikel 5, lid 2 van Bijlage II bij het Bor het vergunningvrij bouwen niet van toepassing kan zijn op een activiteit die plaatsvindt in, aan, op of bij een bouwwerk dat in strijd met het bestemmingsplan is gebouwd of wordt gebruikt. Het perceel en de opstallen werden strijdig gebruikt. Daarom zijn de destijds geplaatste bouwwerken in basis niet vergunningvrij voor de activiteit 'bouwen'.

Deze aanvraag omgevingsvergunning betreft echter alleen de activiteit 'Strijdig gebruik' om het bestaand gebruik te legaliseren. Op het perceel zijn, in de tijd dat het in gebruik is als manege, ook enkele bouwwerken vergunningvrij bijgeplaatst. De activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is in deze aanvraag niet aan de orde, ondanks dat deze niet vergunningvrij zijn. Reden hiervoor is dat voor de opstallen binnenkort een nieuw project gaat lopen voor algehele nieuwbouw op de onderhavige locatie vanwege bevingsschade door gaswinning. Dit zal vallen onder het project Versterken en Vernieuwen van de NCG. Er volgt dan een nieuwe vergunningaanvraag om de betreffende bouwwerken te kunnen (her)bouwen.

II. PROCEDURELE OVERWEGINGEN (artikel 3.10 lid 1 sub a Wabo)

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot een (belangen)afweging van de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd. De regeling is

uitgewerkt in het paragraaf 4.2 van het Bor en verwijst naar een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De gemachtigde van de aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen.

We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, alsmede de latere aanvulling daarop, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Voorbereidingsprocedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (de uitgebreide uniforme voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (kortweg de activiteit 'strijdig gebruik') met toepassing van de afwijkprocedure van artikel 2.12 van de Wabo. Wij hebben geoordeeld dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Zienswijzen en heroverweging

Omdat sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarbij sprake is van strijd met een bestemmingsplan en de gevraagde vergunning slechts kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, is overeenkomstig artikel 3.10, eerste lid van de Wabo de uitgebreide uniforme voorbereidingsprocedure, bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), aan de orde op de voorbereiding van het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

Dit betekent dat wij als bestuursorgaan het ontwerp van ons te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage leggen gedurende de in artikel 3:16, eerste lid Awb, bedoelde termijn en bekendmaken zoals in artikel 12 van de Bekendmakingswet bepaalde voorgeschreven wijze.

De stukken liggen hiermee voor een ieder ter inzage en de inzagetermijn bedraagt zes weken. Voorafgaand aan de terinzagelegging hebben wij ons voorgenomen besluit gepubliceerd in het aangewezen publicatieblad als bedoeld in artikel 12 van de Bekendmakingswet en/of op de in dat artikel bepaalde andere wijze. Hiertoe is uitvoering gegeven door openbare publicatie van ons ontwerpbesluit op <<datum>>.

Van <<datum>> tot en met <<datum>> heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is <<wel/geen>> gebruik gemaakt.

III. ACTIVITEIT STRIJDIG GEBRUIK (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)

Gelet op artikel 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo) verleend. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de in de bestandenlijst genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning.

De activiteit 'strijdig gebruik' is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het voor de projectlocatie geldende bestemmingsplan.

Ruimtelijke regels

Wij hebben de aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Ten Boer. De gronden zijn daarin voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en deels van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – plasbrandaandachtsgebied'.

Het gevraagd gebruik omvat het verhuren van paardenstallen aan derden (pensionpaarden) en het leasen van eigen paarden aan derden. Er is hierdoor sprake van een gebruiksgerichte paardenhouderij (niet zijnde een productiegerichte paardenhouderij).

In artikel 4.1 van de planregels is bepaald dat de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. cultuurgrond;
- c. bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken;
- f. bij het agrarisch bedrijf behorende erven en tuinen;
- g. paardenbakken, met dien verstande dat lichtmasten ten behoeve van paardenbakken niet zijn toegestaan.

Volgens begripsartikel 1.19 van de planregels is een agrarisch bedrijf gedefinieerd als: *'een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren'.*

Volgens begripsartikel 1.45 van de planregels is een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering gedefinieerd als: *'een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf'.*

Gelet op deze definities en mede gelet op vaste jurisprudentie valt "het houden van dieren" in beginsel onder agrarisch gebruik, ook het houden van paarden. In de toelichting van het bestemmingsplan is benoemd dat alle (destijds) operationele agrarische bedrijven in het bestemmingsplan een agrarische bestemming hebben gekregen. Daarbij is geen onderscheid gemaakt in typen bedrijvigheid. In principe worden (werden) alle vormen van agrarische bedrijvigheid toegestaan.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat bij de beantwoording van de vraag of een paardenhouderij is toegestaan binnen een agrarische bestemming, het van belang is om onderscheid te maken naar een productiegerichte paardenhouderij en een gebruiksgerichte paardenhouderij.

Een productiegerichte paardenhouderij (het fokken, africhten en verkopen van paarden) valt onder de reikwijdte van de bestemming agrarisch (immers, het is een activiteit, gericht op het voortbrengen van producten). Een gebruiksgerichte paardenhouderij (pension-, handel-, en trainingsstal) past niet binnen een agrarische bestemming.

Productiegerichte paardenhouderijen, zoals fok- en opfokbedrijven en hengstenhouderijen worden in basis eveneens als agrarisch bedrijf beschouwd (maar dat wordt nu niet aangevraagd). Het gebruik van Stal Sterenberg is beter te scharen onder het begrip "manege", waarbij sprake is van verhuren van paardenstallen aan derden (pension), het leasen van eigen paarden en het (recreatief) berijden van de paarden in een tweetal rijbakken: een "binnenbak" en een "buitenbak".

Een manege wordt niet als agrarische activiteit beschouwd, maar heeft een specifieke aanduiding 'manege' in het bestemmingsplan gekregen.

Overeenkomstig artikel 4.1 onder k van het bestemmingsplan is bepaald dat een manege slechts is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'manege'. Deze aanduiding is op de locatie Boersterweg 53 in Ten Boer niet aanwezig.

Een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege, pension-, handel-, en trainingsstal) past niet binnen de geldende agrarische bestemming, aangezien dit gebruiksgerichte gebruik geen onderdeel is van de bedrijfsvoering van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Het project is in strijd met artikel 4.1 van de planregels, omdat de betreffende gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en een gebruiksgerichte paardenhouderij niet past binnen de geldende agrarische bestemming. De paardenbakken zijn wel in overeenstemming met het toegestane gebruik binnen de bestemming.

De overige regels (voor o.a. de archeologische dubbelbestemming en andere nadere aanduiding voor plasbrandaandachtsgebied zijn niet relevant voor de beoordeling van deze aanvraag. Ook geeft het inpassingsplan Agrarische bouwpercelen van de Provincie geen relevante voorschriften voor dit project.

Planologische afwijking

Voor zover sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c van de Wabo, kan de vergunning met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo alleen worden verleend:

- a. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
- b. in de bij Algemene Maatregel Van Bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking op basis van de “kruimelgevallenlijst” uit bijlage II van het Bor), of;
- c. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (de uitgebreide buitenplanse planologische afwijking - projectafwijkingsbesluit).

Ad. a. Toetsing binnenplanse afwijking

De genoemde bestemmingsplannen voorzien niet of voorzien in onvoldoende mate mogelijkheden voor binnenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° van de Wabo voor de geconstateerde strijdigheden in relatie tot het totaalproject.

Ad. b. Toetsing buitenplanse afwijking - kruimelgeval

De lijst met categorieën van gevallen uit de kruimellijst in artikel 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) voorziet niet of voorziet in onvoldoende mate mogelijkheden voor een buitenplanse kleine afwijking voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo voor de geconstateerde strijdigheden.

Ad. c. Toetsing buitenplanse afwijking - projectafwijkingsbesluit

De aanvraag komt wel in aanmerking voor een buitenplanse planologische afwijking voor een omgevingsvergunning die is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo)

De door de aanvrager aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is op inhoud en op volledigheid beoordeeld en wij zijn van oordeel dat de onderbouwing gelet op het bepaalde in artikel 5.20 van het Bor volledig is en in voldoende mate beargumenteert dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van ons besluit hiermee een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Onze overwegingen hiervoor zijn als volgt.

Stedenbouwkundige afweging

Rondom de vergunningverlening in 2019 van een wisselwoningwijk ten noorden van Ten Boer is aan het licht gekomen dat er op het perceel Boersterweg 53 in Ten Boer een functie aanwezig is die niet in het bestemmingsplan Buitengebied Ten Boer is bestemd. Het gaat om het legaliseren van een paardenhouderij. Het gebruik omvat het verhuren van paardenstallen aan derden (pensionpaarden) en het leasen van eigen paarden aan derden.

Op deze aanvraag is eerder geadviseerd. Alleen het gebruik van het perceel wordt met deze aanvraag juridisch gewijzigd, stedenbouwkundig/landschappelijk verandert er niets en is de aanvraag op dit punt akkoord.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied Ten Boer, omdat het perceel gebruikt wordt als gebruiksgerichte paardenhouderij. Alleen productiegerichte paardenhouderijen (grondgebonden agrarische bedrijfsvoering) zijn toegestaan binnen de agrarische bestemming. Er wijzigt niets aan stedenbouw of landschap. Er is dus vanuit ruimtelijke kwaliteit geen aanleiding om niet akkoord te zijn.

Ecologische afweging

Het gebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en heeft daarop geen invloed. Een ecologisch onderzoek is in dit geval niet nodig. De aanpassing van het gebruik heeft uit ecologisch oogpunt geen invloed op flora en fauna omdat er geen sprake is van activiteiten die van invloed kunnen zijn op het gebied of omliggende beschermde gebieden, zoals (ver)bouwen, slopen, kappen of dempen. Er treedt geen stikstofdepositie en daarmee geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wnb (nu Omgevingswet) is dan ook niet nodig. De ingediende Aeries berekening is akkoord.

Uit juridische toets blijkt dat deze aanvraag buiten het bestemmingsplan valt en dan moet er in basis natuurinclusief gebouwd worden. Omdat in deze aanvraag geen sprake is van bouwen, is dit thema vooralsnog niet aan de orde. Binnenkort zal de aanvraag voor algehele nieuwbouw worden opgestart. Bij nieuwbouw of wanneer sprake is van een aanvraag die strijdig is met de ruimtelijke regels, dan is Natuur Inclusief Bouwen (NIB) vereist.

Natuur inclusief bouwen (NIB) is vereist bij nieuwbouw en bij verbouwing als er sprake is van een bestemmingsplanwijziging. Voor andere situaties adviseren we om natuur inclusief bouwen mee te nemen in de bouwplannen om zo de leefbaarheid en bewoonbaarheid te verbeteren. De aanvrager kan voorzieningen treffen in het gebouw, aan het gebouw en op de kavel van het gebouw (directe omgeving).

Op basis van de omvang van het bouwproject wordt het ambitieniveau bepaald per voorziening. Denk aan een combinatie van voortplantingsplaatsen, voedsel en verblijfplaatsen. In het kader van hitte en klimaat kan men ook gevel- en dakgroen, waterberging, koeling en biodiversiteit meenemen. Voor inspiratie verwijzen wij naar www.natuurinclusiefgroningen.nl. Wij adviseren ook om rekening te houden met het bufferen of hergebruik van het regenwater.

Programmatische afweging

Hoewel het beleid erop gericht is uitbreiding van de hoeveelheid vee in het buitengebied niet te faciliteren is dit een andere situatie. Overwogen is dat er hier sprake is van een sinds geruime tijd bestaande situatie (en dus niet het oprichten van een nieuw bedrijf) en dat het bestemmingsplan het realiseren van een agrarisch bedrijf mogelijk maakt.

Binnen de bestemming Agrarisch is ook het houden van dieren bij recht toegestaan. Daarnaast betreft het gebruik een gebruiksgerichte paardenhouderij (pension- handel- en trainingsstal). Gelet op de bestemmingsomschrijving is het gevraagd gebruik strijdig met de planregels, omdat de bestemming geen paardenhouderij mogelijk maakt.

Er is hier sprake van een bestaande paardenhouderij die al geruime tijd op dit perceel gevestigd is. Het gebruik van het perceel Boersterveld 53 zal niet wijzigen. Programmatisch bestaan er geen bezwaren om het bestaande gebruik ter plekke te legaliseren. In de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat milieuaspecten geen belemmering vormen. Dit valt buiten het programma Ruimtelijke Economie. Omdat uit de milieutoetsing blijkt dat er geen bezwaren bestaan, is de aanvraag ook vanuit programmatisch oogpunt akkoord.

Milieu

Dit bouwplan moet beoordeeld worden met betrekking tot het aspect uit de oude regels (van vóór 01-01-2024). Zoals een toetsing aan artikel 3.117 lid 1 van het Activiteitenbesluit, welk artikel voorschrijft dat de stal voor paarden minimaal 100 meter van geurgevoelige objecten (woningen) moet liggen van enerzijds woningen binnen de bebouwde kom of 50 meter van anderzijds woningen buiten de bebouwde kom. De tijdelijke wisselwoningen aan de overkant van de weg zijn het meest maatgevend. De reële afstand tot de meest dichtstbijzijnde woning Boersterveld 1 is circa 82 meter.

Het is de vraag of het gebiedje met woningen aan de Boersterveld geldt als bebouwde kom. Om twee redenen zijn wij van mening dat deze vergunning ondanks artikel 3.117 toch in ieder geval verleend moet worden.

Bij de acceptatie van de Melding Activiteitenbesluit met kenmerk 202070220B in 2020 van deze paardenhouderij is niets benoemd over eventuele te korte afstanden of een eventuele strijdigheid met artikel 3.117 lid 1. Zelfs indien het Boersterveld formeel mogelijk als bebouwde kom is aangemerkt, geldt het gebied waarin Boersterveld ligt qua aard als buiten de bebouwde kom (het is omringd door platteland en ligt ver van de rest van het dorp).

Bovendien staan de woningen er in principe tijdelijk en gaan ze dus waarschijnlijk weer verdwijnen op termijn. Dit oordeel is mede gebaseerd op jurisprudentie op de website van Infomil. Volgens de "Kaart bebouwde kom Wnb" met datum 12 mei 2020 is Boersterveld geen bebouwde kom.

Wanneer Boersterveld niet wordt gezien als bebouwde kom ligt de opslag van vaste mest (circa 70 meter van dichtstbijzijnde woning) ook niet te dichtbij een woning in strijd met artikel 3.46 lid 1 van Activiteitenbesluit. Er zijn geen bezwaren tegen deze aanvraag vanuit "Bedrijven en milieuzonering".

Bodem

De aanvraag met ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld door de vakspecialist Bodem van de gemeente Groningen. Er zijn geen opmerkingen gemaakt. De aanvraag is op dit thema akkoord.

Geluid

De aanvraag met ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld door de vakspecialist Geluid van de gemeente Groningen. Ervan uitgaande dat de tijdelijke containerwoning op het terrein door de bewoners/eigenaren van het bedrijf worden gebruikt is het plan akkoord. De tijdelijke woning wordt door de familie gebruikt/bewoond en daarmee is de aanvraag akkoord.

Verkeer

In de Ruimtelijke Onderbouwing is een motivering opgenomen voor het parkeren. Dit is met behulp van het CROW gedaan, terwijl het aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen berekend had moeten worden. Echter voldoet het opgenomen aantal parkeerplaatsen (met een aantal van 10 parkeerplaatsen) aan de normen en wordt hiermee een akkoord gegeven.

Qua fietsparkeren is zijn geen normen bekend. Er is voldoende ruimte op het terrein om de fietsen kwijt te kunnen. Ook is de aanvraag akkoord.

Advies waterschap

Het waterschap Noorderzijlvest heeft advies uitgebracht op deze aanvraag. Bij dit plan treedt alleen een functieverandering op. Er is geen invloed op de waterhuishouding en er is daarom geen waterschapsbelang. Overleg met het waterschap is niet nodig. Mocht er in de toekomst wijzigingen in het plan voordoen dan kan de Digitale Watertoets nogmaals worden doorlopen.

Advies provincie

De Provincie Groningen heeft advies uitgebracht op deze aanvraag. Het voorliggend project voorziet in een functie die thuishoort in het buitengebied, namelijk een gebruiksgerichte paardenhouderij. Hiermee is de ontwikkeling passend in het buitengebied en dit sluit aan bij de ambities van de provincie Groningen. Het project voorziet in de legalisatie van het gebruik van een al aanwezige paardenhouderij. Deze (recreatieve) functie past in het landelijke gebied en draagt bij aan het in stand houden van dat landelijk gebied.

Advies externe veiligheid

De Veiligheidsregio Groningen heeft advies uitgebracht op deze aanvraag. Het initiatief kan wat betreft externe veiligheid als uitvoerbaar worden geacht. In het projectgebied worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt, die door de Veiligheidsregio Groningen worden uitgesloten.

Advies m.e.r. beoordeling

Een gebruiksgerichte paardenhouderij is niet opgenomen in de bijlagen C en D van het Besluit m.e.r. Hieruit volgt dat geen vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats hoeft te vinden.

Conclusie

De bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing beschrijft uitvoerig dat het toekennen van de gevraagde vergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het bovenstaande en onze belangenafweging zijn wij dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan kunnen toepassen.

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202370916.