

Woldweg 94, Kropswolde

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing Stal Tornesh	3
Hoofdstuk 1 Omschrijving van het project	4
1.1 Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.2 Beschrijving van het plangebied	4
1.3 planologisch kader	5
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Gemeentelijk beleid	7
2.2 Rijksbeleid	7
2.3 Provinciaal beleid	8
Hoofdstuk 3 Omgevingsfactoren	10
3.1 Milieuzonering	10
3.2 luchtkwaliteit	10
3.3 bodem	10
3.4 Flora en fauna	10
3.5 Cultuurhistorie en archeologie	11
3.6 Verkeer en parkeren	12
Hoofdstuk 4 Afweging en conclusies	13
Hoofdstuk 5 Maatschappelijke en economische verantwoording	14
5.1 Maatschappelijke verantwoording	14
5.2 Economische verantwoording	14
Bijlagen	15
Bijlage 1 landschappelijke inpassing	16

Ruimtelijke onderbouwing Stal Tornesh

Hoofdstuk 1 Omschrijving van het project

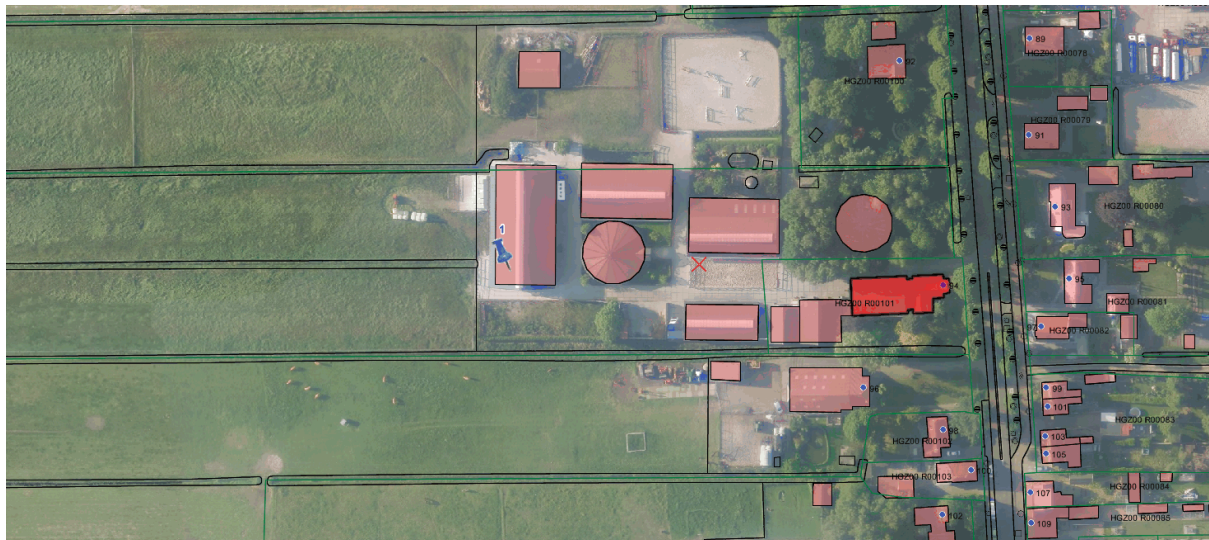
Stal Tomesch is een familiebedrijf dat al ruim 40 jaar gevestigd is aan de Woldweg 94 te Kropswolde. Het bedrijf houdt zich bezig met het opleiden van jonge getalenteerde springpaarden. Aan de basis van dit bedrijf staat de familie Noordhof die al ruim 40 jaar bezig is met het verbeteren van het springpaard. Uit deze fokkerij komen talrijke springpaarden die zich hebben bewezen op keuringen op nationaal en internationaal niveau.

De familie Noordhof heeft een rijhal geplaatst achter de bestaande bebouwing aan de achterzijde van het erf. De rijhal is 800 vierkante meter en 8,5 meter hoog. Deze ruimtelijke onderbouwning is onderdeel van de legalisatie van de plaatsing van de rijhal. Voorwaarde voor legalisatie is een goede landschappelijke inpassing van de rijhal. (Bijlage 1 landschappelijke inpassing).

Voor dit plan heeft de familie Noordhof een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De te bouwen rijhal past qua oppervlakte niet binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt een wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.8 tot maximaal 640 vierkante meter. Het ingediende verzoek om omgevingsvergunning overschrijdt deze oppervlakte met 160 vierkante meter.

1.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het planperceel betreft de Woldweg 94 te Kropswolde. Dit perceel heeft op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied een agrarische bestemming met een functieaanduiding paardenhouderij. Ook ligt er een dubbelbestemming 'Waarde - Karakteristieke bebouwing' over de gehele breedte van het perceel. Het terrein wordt aan de voorzijde begrenst door woningen en aan de achterzijde door agrarisch gebied.



Luchtfoto met markering op de bijgebouwde rijhal.

1.2 Beschrijving van het plangebied

Stal Tomesch ligt in het bestemmingsplan Buitengebied. Dit betekent in essentie dat het gebied van de gemeente dat niet als stedelijk gebied is aan te merken in het plan is opgenomen.

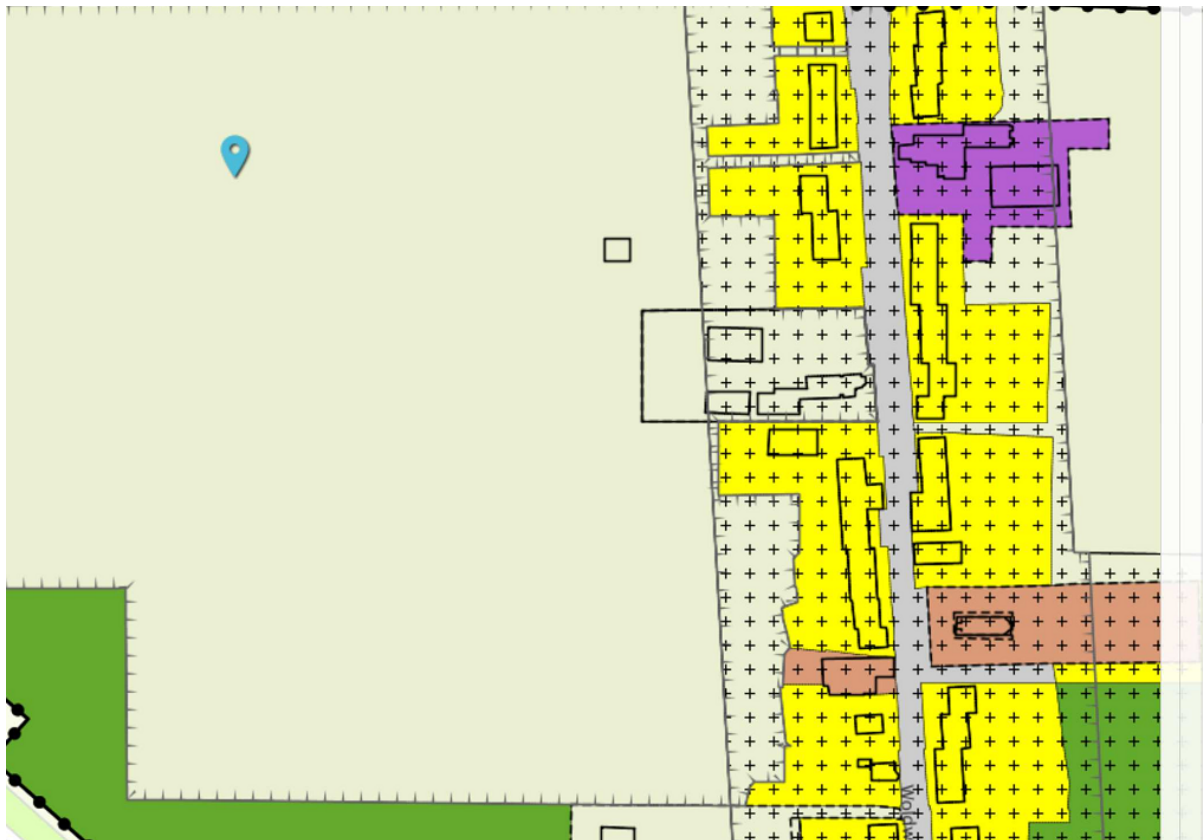
Het lint Kropswolde-Wolfsbarge wordt gevormd door oude nederzettingen aan de rand van het veengebied. De naam Kropswolde komt al voor in een oorkonde uit het jaar 1049. De oude ontginningen uit het moeras ten oosten van het Zuidlaardermeer zijn verricht door het vrouwenklooster van Essen of Yesse nabij Haren. Het dorp Wolfsbarge stamt uit ongeveer dezelfde periode. In 1050 verwerft de abdijs van Aduard grond nabij Wolfsbarge voor de aanleg van een kloosterkolonie. In de 15e eeuw vormen de dorpen een kolonie van turfgravers uit de stad Groningen. Over de Hunze wordt turf naar de stad vervoerd. De vaart op de Hunze wordt beheerst door het Schuitieschuiersgilde; opgericht met als doel turf uit het gebied van Kropswolde, Wolfsbarge en Westerbroek te vervoeren. Pas nadat het gilde niet

langer vanaf eind 17e eeuw de vaarroute van de Hunze onderhoudt verslechtert de vaarroute en neemt vanaf de 19e eeuw de ontginning van het veen af. Tot in de 20e eeuw is er voldoende restveen om tot turf te verwerken. Na de vervening worden de dalgronden voor akkerbouw in gebruik genomen.

Het weglint Kropswolde-Wolfsbarge kent net als de linten in het voormalige veengebied een oriëntatie van woningen en boerderijen haaks op de bebouwing. Daarnaast zijn er oostelijk achter het lint enkele boerderijen vrij in het landschap gelegen.

1.3 planologisch kader

Het bedrijf Stal Tornesh ligt binnen de bestemming 'agrarische doeleinden' met de functieaanduiding paardenhouderij van het bestemmingsplan "Buitengebied" dat op 23 augustus 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Hoogezand-Sappemeer is vastgesteld.



Fragment geldend bestemmingsplan

Het bouwplan van Stal Tornesh is wat betreft de uit te voeren vierkante meters in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied". De bestemming van dit perceel is "Agrarisch" met als dubbelbestemming "Waarde-Karakteristieke bebouwing" en de functieaanduiding "paardenhouderij". Ten aanzien van de bouw mogelijkheden bevat het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid op basis van artikel 3.4.1 A onder 1. om éénmaal maximaal 20% van de totale vloeroppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing. Hiermee kom je op een maximaal aantal vierkante meter van 640 uit. De rijhal die inmiddels gerealiseerd is heeft een oppervlakte van 800 vierkante meter. In artikel 3.8 van dit bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om met een wijzigingsbevoegdheid een vergroting van het bouwvlak toe te staan tot 2 hectare. Mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- het respecteren van de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- het houden van afstand tot andere ruimtelijke elementen;
- de toereikendheid van de infrastructurele ontsluiting;
- de evenwichtigheid van de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
- de inpasbaarheid van de erfinrichting in het landschapstype, en hierover een overeenkomst tot inpassing & instandhouding is getekend door de initiatiefnemer en het college;

vastgesteld omgevingsvergunning

- de wenselijkheid om voor de bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde bouwwerken, met uitzondering van monumentale of karakteristieke, te saneren, en;
- de uitbreiding overeenstemt met de regels van de provinciale omgevingsverordening en hiervoor een ontheffing van de provinciale omgevingsverordening is verleend.

De bouw van de rijhal is goed ingepast in de bestaande structuur en sluit direct aan op de bestaande bebouwing. Deze bebouwing wordt door middel van het landschappelijke inpassingsplan op een verantwoorde wijze ingepast in de landschappelijke structuren. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kernkwaliteiten.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota Hoogezand-Sappemeer 2004

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen.

Met de gemeentelijke beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, worden zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

Het welstandstoezicht maakt deel uit van het integrale ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente. In de Welstandsnota Hoogezand-Sappemeer (vastgesteld april 2004) wordt per deelgebied een nadere analyse gegeven van het karakter en staan de welstandscriteria verwoord.

Het welstandstoezicht is met name gericht op het beheer van de bestaande bebouwing. Hier geldt een beleid van respecteren. Bij vernieuwing of nieuwbouw geldt een beleid van incidenteel wijzigen voor zowel plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak.

Plaatsing:

- behoud en herstel van het gevarieerde karakter van de lintbebouwing;
- grote boerderijen aan de oostzijde op ruime afstand van de weg;
- hoofdrichting haaks op de weg.

Hoofdvorm:

- één of twee bouwlagen met kap;
- onderling verschil in omvang in hoofdgebouwen is mogelijk;
- hoofdgebouw prominent aanwezig.

Aanzicht:

- afwisselende composities mogelijk;
- rijke detaillering en ornamenten mogelijk.

Opmaak:

- gevels in steenachtige materialen;
- kleuren qua helderheid in middentoon;
- reclame-uitingen worden ingepast in totaal beeld.

2.2 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste doelstellingen ten aanzien van de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling. In het ruimtelijk beleid wordt ingezet op sterke steden en een vitaal platteland. De strategie om dit te bereiken bestaat uit een bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. In dit kader valt Hoogezand-Sappemeer binnen het stedelijk netwerk Groningen-Assen. Behalve inzet op een verdere verstedelijking in de stedelijke netwerken is een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied door herstructurering een belangrijke doelstelling. Geconstateerd wordt dat de kwaliteit van de ruimte op spoorwegemplacements, haven- en industriegebieden en andere verouderde bedrijventerreinen nogal eens tekort schiet. Een andere reden voor de herstructureringsopgave vormt de constatering dat de vraag naar bedrijfslocaties en -gebouwen steeds gevarieerder wordt. De dienstensector groeit en laat zich makkelijker dan voorheen mengen met andere functies en vraagt daar ook naar. Ook is vernieuwing van de Nederlandse economie noodzakelijk. Dit vraagt om kwaliteitsverbetering van bedrijventerreinen en gebouwen.

Verder wil het kabinet dat Nederland goed bereikbaar is en aantrekkelijk om in te wonen en te werken. Reizen via weg, water en spoor wordt op elkaar afgestemd, zodat mensen en goederen sneller op hun bestemming aankomen. Ook is aandacht voor een gezonde en veilige leefomgeving. Zo investeert het kabinet in de bescherming tegen wateroverlast en geluidsoverlast.

2.3 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van de provincie Groningen hebben op 1 juni 2016 de Provinciale Omgevingsvisie 2016 - 2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie komt in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP). Deze Omgevingsvisie heeft betrekking op het grondgebied van de provincie Groningen en geldt voor een periode van vier jaar: 2016-2020 en kan daarna eenmalig voor een periode van twee jaar worden verlengd. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het wellicht mogelijk dat deze termijn van vier jaar komt te vervallen.

Uitgangspunt van de Provinciale Omgevingsvisie 2016-2020 is het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie verder verbeteren. Vanuit deze invalshoek kijkt de provincie naar de kansen die zich voordoen om hier met het provinciale omgevingsbeleid een bijdrage aan te leveren. Het accent van het beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wil ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Activiteiten lopen steeds meer door elkaar heen. Dat heeft gevolgen voor het ruimtegebruik. Functies, als bijvoorbeeld wonen en werken, zijn steeds minder van elkaar gescheiden.

Deze doelen wil de provincie bereiken door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving.

In deze Omgevingsvisie is het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

Ruimte

- Ruimtelijke kwaliteit
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat
- Ruimte voor duurzame energie
- Vitale landbouw

Natuur en landschap

- Beschermen landschap en cultureel erfgoed
- Vergroten biodiversiteit

Water

- Waterveiligheid
- Schoon en voldoende water

Mobiliteit

- Bereikbaarheid

Milieu

- Tegengaan milieuhinder

vastgesteld omgevingsvergunning

Gebruik van de ondergrond

De provincie vraagt aandacht voor gebiedsgebonden ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de omgeving. Kort en krachtig komt het neer op het bieden van een integraal ontwerp waarbij functionele, architectonische, stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische benaderingen samen moeten gaan.

Hoofdstuk 3 Omgevingsfactoren

3.1 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven en voorzieningen milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven en voorzieningen een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied". Wat betekent dit voor de rijhal?

3.2 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur "NIBM") vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan.

De beperkte uitbreiding heeft geen (significante) toename van de verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Het project draagt niet in betekenende mate bij aan der verslechtering van de de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

3.3 bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

Het projectgebied betreft een stuk agrarische grond. Er zijn geen aanwijzingen dat op de locatie verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er is daarom geen sprake van een verdachte locatie.

Het project bevat geen gebouwen met vaste verblijfsruimten voor mensen. Ook is er geen sprake van grondverzet waarbij grond wordt afgevoerd naar een andere locatie. Om deze redenen kan met zekerheid worden gesteld dat er geen sprake is van risico's voor de volksgezondheid. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

3.4 Flora en fauna

De bescherming van natuurgebieden wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet. Deze wet is op 1 oktober 2005 in werking getreden. Op Europees niveau regelt de Natuurbeschermingswet het een en ander over Natura 2000 gebieden. Dit is een omvangrijk Europees netwerk van natuurgebieden. Op nationaal niveau biedt de Natuurbeschermingswet de juridische basis voor het Natuurbeleidsplan en de aanwijzing van te beschermen gebieden in Nederland.

De soortbescherming is in de Flora- en faunawet geregeld. Deze wet is op 1 april 2002 in werking getreden. In de Flora- en faunawet heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. Ook beschermde soorten die onder de Europese richtlijnen vallen zijn hierin opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Een initiatiefnemer moet vooraf inventariseren welke beschermde soorten aanwezig zijn in een gebied waar een ingreep is gepland. Ook moet hij in redelijkheid alles doen of laten om te voorkomen, of zoveel mogelijk te

beperken, dat de artikelen 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet worden overtreden (verbodsbepalingen nadelige handelingen beschermde plant- en diersoorten). Voor vogels betekent dit onder meer dat in het broedseizoen geen werkzaamheden mogen plaatsvinden die broedende vogels of hun nesten kunnen schaden (weidevogels 1 april t/m 15 juni, overige soorten 15 maart t/m 15 juli).

De gemeente Hoogezand-Sappemeer wil bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen een volwaardige plaats toekennen aan de natuurwaarden in het betreffende gebied. Om dit streven waar te kunnen maken zijn voor de hele gemeente de natuurwaarden in kaart gebracht in de vorm van een Ecologische Basiskaart ("Ecologische Basiskaart Gemeente Hoogezand-Sappemeer", Altenburg & Wymenga, januari 2007). Hierop staan alle beschermde natuurgebieden aangegeven en is een inventarisatie van beschermde soorten weergegeven. De kaart vormt dan ook de basis om in een vroegtijdig stadium ecologische waarden in een plangebied te onderkennen om deze vervolgens te beoordelen in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling.

Voor de kaart is geput uit gegevens van diverse landelijke natuur- en landschapsorganisaties. Daarnaast is veel waardevolle informatie op lokaal niveau verkregen door gesprekken met in de gemeente werkzame organisaties en actieve natuurgroeperingen. Voor de basiskaart is geen veldonderzoek verricht. De Ecologische Basiskaart dient, zoals de benaming al aangeeft, als een basisdocument. Wanneer uit de basiskaart blijkt dat in het betreffende gebied zwaar- of middelzwaar beschermde soorten voorkomen (in het kader van de Flora- en faunawet), zal een afwegingsmodel behorende bij de basiskaart duidelijk moeten maken of een nader veldonderzoek noodzakelijk is. Het vaste voornemen is de basiskaart constant actueel te houden en aan te vullen met nieuwe gegevens. Ook hierbij wordt veel waarde gehecht aan de inbreng van lokale groeperingen en belangstellenden.

Bij de ecologische beoordeling van de locatie is gebruik gemaakt van de Ecologische Basiskaart. Gekeken is welke status het plangebied heeft en wat zijn ligging ten opzichte van natuurgebieden is. Hierna wordt verslag gedaan van alle voorkomende beschermde soorten zoals geïnventariseerd op de Ecologische Basiskaart.

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in een gebied met een beschermde status. Het dichtstbij gelegen gebied met een beschermde status is het Zuidlaardermeer dat in westelijke richting van het plangebied, op ca. 1,5 km afstand ligt. Het is aannemelijk dat de werkzaamheden die in het plangebied plaats zullen vinden geen invloed hebben op dit natuurgebied.

Soortbescherming

Er is een inventarisatie gemaakt van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten. Hoewel uit de kaart blijkt dat de kwaliteit van het onderzoek in het betrokken gebied slecht is, is aangegeven dat geen beschermde libellen, vogels en overige insecten zijn te verwachten. Er wordt aangegeven dat het gebied geschikt kan zijn voor vier verschillende vleermuissoorten. Dit betekent dat in het plangebied mogelijk vleermuizen aanwezig kunnen zijn. Van deze dieren kan vermeld worden dat de hele gemeente een geschikte habitat voor hen vormt. Vleermuizen maken gebruik van bebouwing als verblijfplaats. Daarnaast maken vleermuizen gebruik van bomen als verblijfplaats. Doorgaande lijnvormige beplanting wordt gebruikt door vleermuizen om zich te oriënteren in het landschap als ze zich verplaatsen.

Temeer daar er geen bomen gekapt worden en op dit moment geen bebouwing gesloopt zal worden is het niet aannemelijk dat de werkzaamheden in het plangebied van significante invloed op genoemde soorten zal zijn.

3.5 Cultuurhistorie en archeologie

De herziene Monumentenwet 1988 schrijft voor dat gemeenten eigen beleid voor de archeologische monumentenzorg voeren en bescherming bieden aan archeologische waarden in de bodem. De gemeente Hoogezand-Sappemeer heeft dit beleid vastgelegd in de Nota Archeologiebeleid met bijbehorende archeologische beleidskaart en Erfgoedverordening. Uitgangspunt van het beleid is het behoud van waardevolle archeologische waarden en van cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke relicten.

De Erfgoedverordening en de Nota Archeologiebeleid zijn op 13 december 2010 door de gemeenteraad

vastgesteld, en zijn sinds 23 december 2010 in werking.

Daarnaast hanteert de gemeente de Actuele Archeologische Verwachtingskaart, die is gebaseerd op de Beleidskaart Archeologie. Op deze kaart staan de archeologisch te beschermen gebieden aangegeven. Op de Actuele Archeologische Verwachtingskaart wordt ook alle nieuwe informatie verwerkt, bijvoorbeeld uit archeologische onderzoeken. De kaart is in te zien op de gemeentelijke website.

Op basis van bovenstaande wordt gesteld dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen zonder archeologisch voorbehoud kunnen worden uitgevoerd.

De ruimtelijke ontwikkeling heeft geen betrekking op een monument.

3.6 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het terrein is geregeld via de Woldweg. Voor de huidige parkeerbehoefte is er voldoende ruimte op het eigen terrein. De ontsluiting vanuit de Woldweg zal dezelfde blijven als reeds bij de bestaande bebouwing werd gebruikt.

Door de sloop van de van de bestaande schuur aan de noordzijde ontstaat er ruimte om eventueel naar behoefte extra parkeerruimte te creëren op eigen terrein.

Hoofdstuk 4 Afweging en conclusies

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de inmiddels gebouwde rijhal in afwijking van het bestemmingsplan wordt vergund.

Afweging

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. De ontwikkeling is ook milieuhygiënisch inpasbaar op de locatie.

De rijhal is in de huidige situatie op een verantwoorde ingepast in de landschappelijke structuren door middel van het landschappelijke inpassingsplan. Het project doet dan ook geen afbreuk aan de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke en economische verantwoording

5.1 Maatschappelijke verantwoording

Voor de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo is volgens artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

In het kader van deze omgevingsvergunning wordt afgezien van dit zogenaamde bestuurlijke vooroverleg. Er zijn voor dit plan geen rijks- of provinciale belangen in het geding, zodat deze instanties niet benaderd hoeven te worden (overeenkomstig de brief van de minister van VROM van 26 mei 2009/ brief van het college van GS van Groningen van 20 mei 2011).

De ontwerp-omgevingsvergunning zal zes weken ter inzage liggen. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

5.2 Economische verantwoording

De kosten die gepaard gaan met het plan worden door de 'initiatiefnemer' gedragen. Alle kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar oftewel de familie Noordhof.

Om het risico op eventuele claims van planschade af te dekken, wordt op grond van artikel 6.4a Wro met de familie Noordhof een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten, waarin de familie Noordhof verklaart de eventueel uit te keren planschade te zullen vergoeden aan de gemeente.

Bijlagen

Bijlage 1 landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing Woldweg 94, Kropswolde



LIBAU

stichting ter bevordering en instandhouding
van de bouwkundige en landschappelijke
schoonheid in de provincie Groningen



Overzicht gebied

Het gebied waarin het bedrijf van de familie Noordhof is gelegen is een kleinschalig, redelijk gaaf ontginningsgebiedje, tussen Kropswolde, Meerwijck en de Waesingeweg. Het gebied is moeilijk van buitenaf waarneembaar doordat de randen van het gebied stevig ingeplant zijn. Veel tuinen van de woningen aan de westzijde vande Woldweg kijken uit over de opstreckende kavels maar door de geleiding door de beplanting zijn de doorzichten recht naar achter en zijner weinig diagonale zichtlijnen.

Het doorzicht vanuit het westen naar Kropswolde toe is volledig afgeschermd door een brede beplantingsstrook die langs Meerwijck aangebracht is.

Vanaf de Waesingeweg is het bedrijf met moeite waarneembaar. De geringe hoogte van de huidige bouwwerken draagt daar zeker toe bij. Wel opvallend is de losstaande schuur die door de afwijkende positionering als echt los van het cluster in het oog springt.



LIBAU

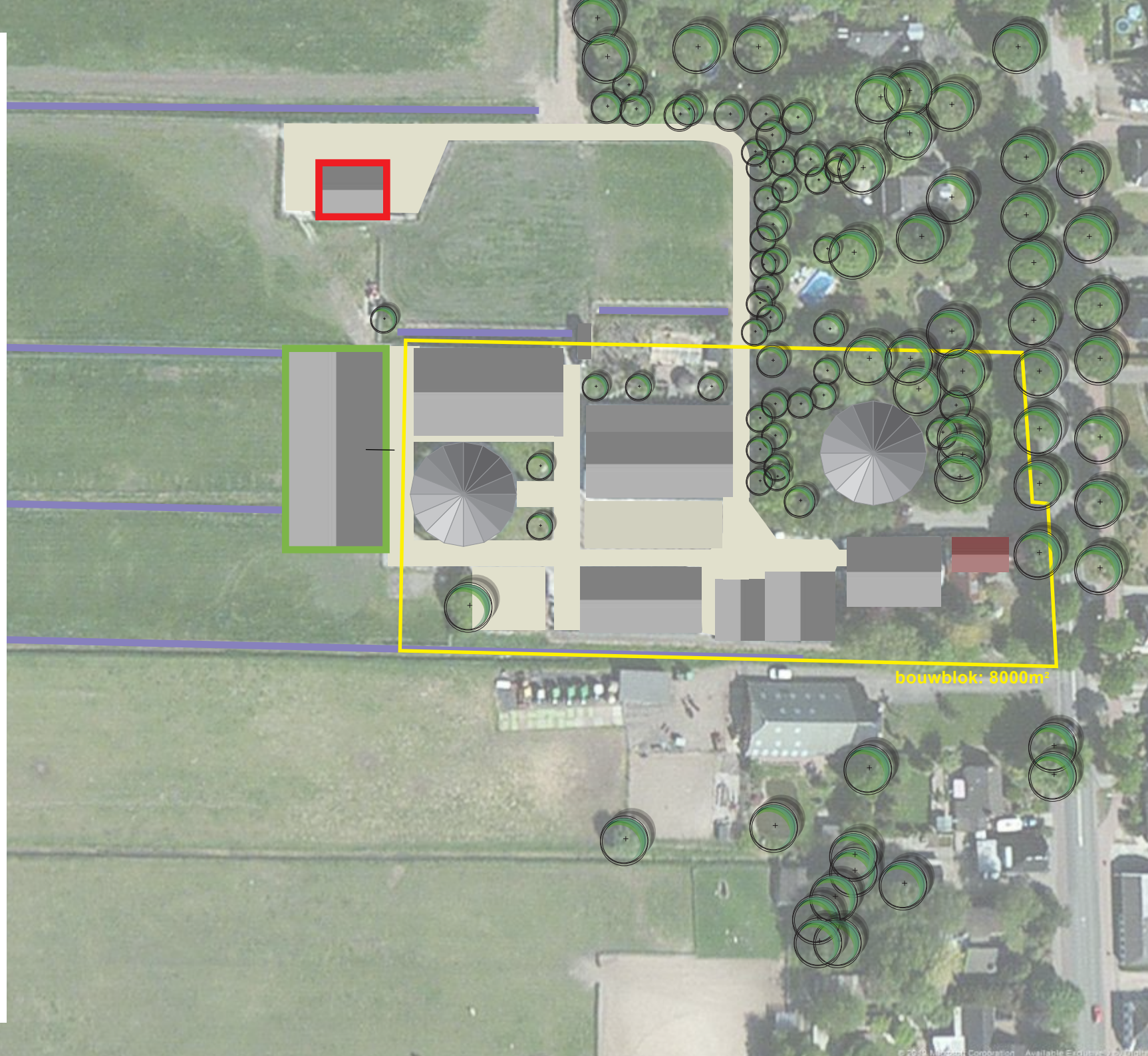
stichting ter bevordering en instandhouding
van de bouwkundige en landschappelijke
schoonheid in de provincie Groningen



Bedrijfsontwikkeling

Het bedrijf van de familie Noordhof handelt in paarden en stalt paarden, onder andere voor training.

De paarden dienen daartoe ook te kunnen trainen in een bak en bij voorkeur onderdaks. Gezien de omvang van de handel en de mogelijkheden van het bedrijf is die aangevraagde overdekte rijbak de laatste toevoeging aan het bedrijf. Er is ruimschoots voldoende stalruimte, longeer- en rijmogelijkheden en voederopslag. Het bedrijf heeft aangegeven de restruimte te willen saneren. De losstaande schuur aan de noordzijde kan dus geruimd worden.



LIBAU
stichting ter bevordering en instandhouding
van de bouwkundige en landschappelijke
schoonheid in de provincie Groningen

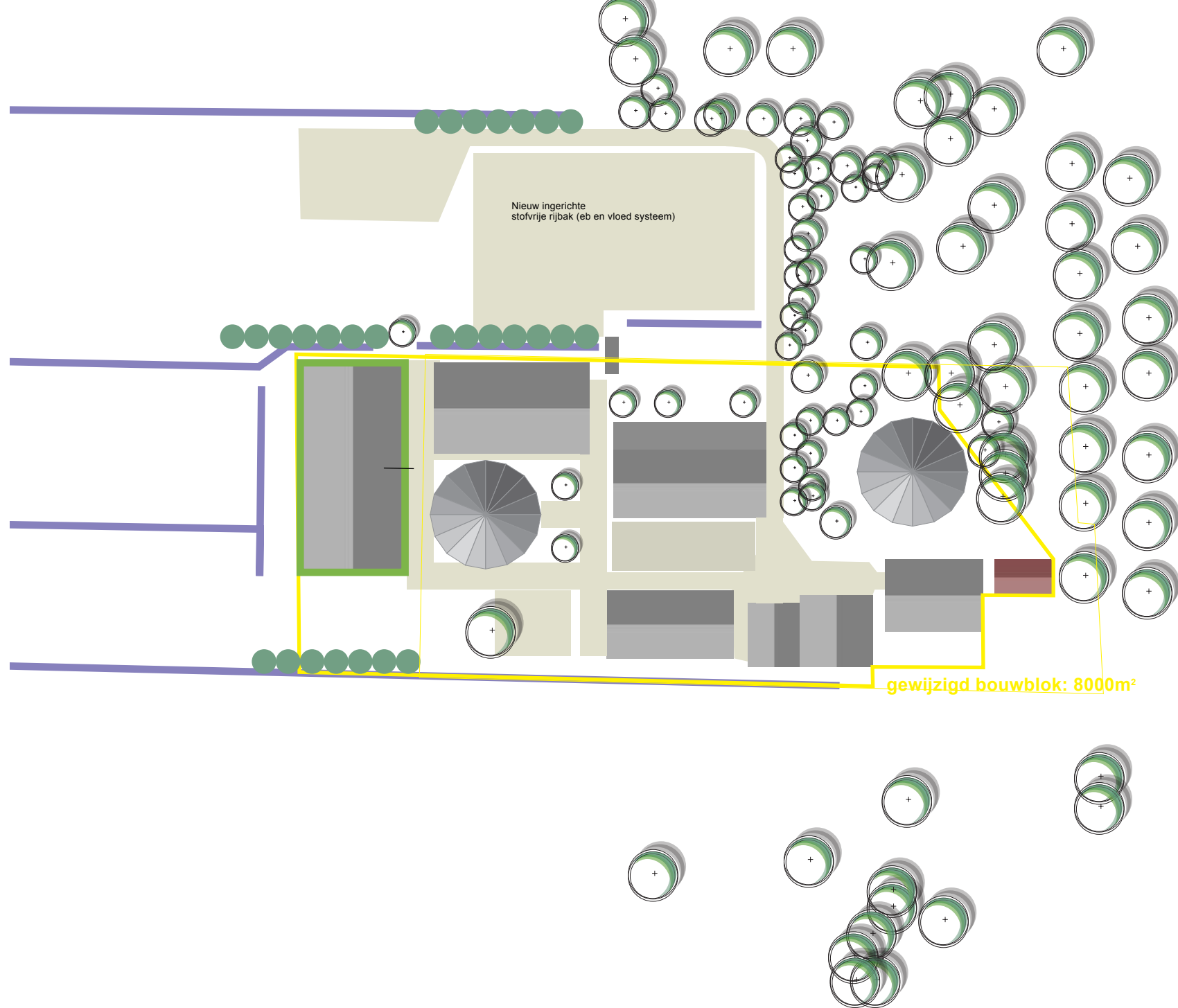


Landschappelijke inpassing

Het bedrijf kent aan de voorzijde een goede representatieve kant maar de achterzijde is nogal kaal gelegen in het landschap. Weliswaar zijn de bouwwerken goed onderhouden en is bestrating en grondbedekking in prima staat van onderhoud toch is er weinig aandacht besteed aan opgaand en begeleidend groen. Mede gezien de statuur van het bedrijf en de uitstraling die het verdient kan hier belangrijk gewonnen worden.

De landschappelijke inpassing bouwt voort op de slagenstructuur van het omliggende gebied en probeert het bedrijf te koppelen aan de lintstructuur van Kropswolde.

Dit betekent concreet het begeleiden van de slootstructuur met inheemse boomsoorten en het gedecideerd begeleiden van de nieuwe overdekte rijbak. Dat gebeurt door het gebruik van inheemse boomsoorten zoals berk, wilg en grauwe els





Beplantingsplan

Het beplantingsplan bestaat uit een viertal lineaire beplantingsstroken die geplaatst zijn naats de reeds bestaande of nieuw te graven sloten. Aan de meest noordelijke sloot komen een aantal wilgen die op termijn (na ca. vijf jaar) geknot mogen worden.

Tussen deze sloot en de centrale sloot van het complex komt een herinrichting van de bestaande rijbak. De centrale sloot wordt langs de nieuwbouw hergraven en wordt begeleid door wilgen en elzen.

Rond de nieuwbouw komen een drietal berken en twee hoogopgaande populieren.

De meest zuidelijke sloot van het complex kent een begeleiding van populier, wilg en els.

-  Populier
Populus xcanadensis
-  Italiaanse populier
Populus nigra 'Italica'
-  Schietwilg
Salix alba
-  Knotwilg
Salix alba (knot)
-  Ruwe berk
Betulus pendula
-  Zwarte els
Alnus glutinosa



LIBAU
stichting ter bevordering en instandhouding
van de bouwkundige en landschappelijke
schoonheid in de provincie Groningen

