

Aan burgemeester en wethouders
van de gemeente Midden-Groningen
Postbus 75
9600 AB HOOGEZAND

Datum : 13 augustus 2018
Documentnr. : 2018-052791
Dossiernummer : K11313
Behandeld door : A.H. Wiechertjes
Telefoonnummer : (050)3164779
Antwoord op : Uw emailbericht van 28 juni 2018
Bijlage :
Onderwerp : Ontheffing van de Omgevingsverordening provincie
Groningen voor vestiging paardenhouderij aan de Oosterweg
41b te Muntendam

Geacht college,

Bij emailbericht van 28 juni 2018 heeft u ons verzocht om ontheffing te verlenen van de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (hierna: de verordening), bedoeld in artikel 1.2 van de verordening, van artikel 2.13.1, lid 1, van de verordening ten behoeve van het bestemmingsplan "Oosterweg 41b - Egypteneinde 10 Muntendam". Uw verzoek heeft tot doel om de vestiging van een bedrijfsmatige gebruiksgerichte paardenhouderij aan de Oosterweg 41b, waarin dit bestemmingsplan voorziet, mogelijk te maken.

Besluit

Wij verlenen aan u ontheffing, bedoeld in artikel 1.2 van de verordening, van artikel 2.13.1, lid 1, van de verordening voor de vestiging van een gebruiksgerichte paardenhouderij aan de Oosterweg 41b zoals voorzien in het bestemmingsplan "Oosterweg 41b - Egypteneinde 10 Muntendam". Hieraan verbinden wij de voorwaarde dat de bebouwing en voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, slechts overeenkomstig het voor deze ontwikkeling opgestelde erfinrichtingsplan worden gebouwd en aangelegd en dat de aanleg en instandhouding van de in dit plan opgenomen beplanting wordt geborgd in de vorm van een voorwaardelijke verplichting.

Overwegingen

De gronden aan de Oosterweg 41b maken deel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied" en zijn bestemd als 'Bedrijf - afvalstoffenterrein'. Hier mogen alleen gebouwen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde afvalstoffenterrein worden gebouwd. De oppervlakte van de toegestane gebouwen bedraagt maximaal 100 m². Het terrein is in gebruik geweest als gemeentelijk afvalbrenghstation en heeft al geruime tijd geleden deze functie verloren. Op een klein deel van het terrein bevindt zich een rioolpompgemaal. Het gehele terrein wordt omzoomd door hoge beplanting.

Voor de nieuw te vestigen gebruiksgerichte paardenhouderij zijn de volgende gebouwen en voorzieningen nodig:

- Een overdekte trainingshal (60 x 20 meter) met stalruimtes (40 x 10 meter)
- Een springtuin (65 x 40 meter)
- Een manoeuvreerruimte (25 x 25 meter)
- Een paardenwei
- Een bedrijfswoning

De gronden aan de Oosterweg 41b zijn in de verordening aangewezen als buitengebied. Op grond van artikel 2.13.1, lid 1, van de verordening voorziet een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Volgens de verordening wordt onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling verstaan een ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan nieuw planologisch beslag op de ruimte door middel van uitbreiding van bouw mogelijkheden of wijziging van gebruiksmogelijkheden van substantiële aard en omvang ten behoeve van onder meer niet-agrarische bedrijven en andere stedelijke voorzieningen. Doel hiervan is om verdere verstening en versnippering van het buitengebied tegen te gaan. Een gebruiksgerichte paardenhouderij is op grond van de verordening een niet-agrarische functie en moet daarom worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. In dit geval is ten opzichte van de geldende bestemming sprake van een substantiële wijziging van de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Gelet hierop is de bouw van een gebruiksgerichte paardenhouderij aan de Oosterweg 41b in strijd met artikel 2.13.1, lid 1, van de verordening. Uw verzoek is erop gericht deze strijdigheid op te heffen.

Op grond van artikel 1.2 van de verordening zijn wij bevoegd om ontheffing van de voorschriften, geboden en verboden 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 titel 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. Op grond van artikel 2.5, lid 3, van de verordening kunnen aan de ontheffing voorwaarden worden verbonden als de betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Met betrekking tot de reikwijdte van het begrip 'bijzondere omstandigheden' in de ontheffingsbevoegdheid blijkt uit de totstandkomingsgeschiedenis en jurisprudentie dat alleen in uitzonderlijke gevallen van deze bevoegdheid gebruik mag worden gemaakt en dat met grote terughoudendheid dient te worden omgegaan met de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van de in de verordening gestelde regels. De ontheffingsbevoegdheid is bedoeld voor bijzondere, uitzonderlijke situaties die zich incidenteel voordoen.

Een bedrijfsmatige gebruiksgerichte paardenhouderij vertoont met het oog op het houden van dieren grote verwantschap met een agrarisch bedrijf waarbij sprake is van functionele binding met het buitengebied. Het perceel Oosterweg 41b betreft een vrijgekomen bedrijfslocatie. Het ligt niet voor de hand dat deze locatie opnieuw als afvalstofferterrein in gebruik zal worden genomen, nog afgezien van de onwenselijkheid hiervan. Ook vestiging van andere vormen van niet-agrarische bedrijvigheid op deze plek is gelet op het provinciaal omgevingsbeleid met betrekking tot het buitengebied niet toegestaan.

Het terrein maakt een desolate indruk. Hergebruik door een passende functie biedt de meeste garantie om verpaupering te voorkomen. Ook sluit deze ontwikkeling aan bij het uitgangspunt van duurzaam ruimtegebruik. Tegen deze achtergrond is de vestiging van een bedrijfsmatige paardenhouderij hier een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij kan worden betrokken dat deze ontwikkeling landschappelijk gezien niet op bezwaren stuit. Het terrein aan de Oosterweg 41b wordt omzoomd door hoge beplanting en manifesteert zich als 'groene enclave' in het buitengebied. Nieuwbouw op het terrein onder handhaving van deze beplanting is daarom ruimtelijk goed inpasbaar.

Omdat in dit geval sprake is van hergebruik van een in onbruik geraakte specifieke bedrijfslocatie door een aan het buitengebied gerelateerde functie is sprake van een bijzondere uitzonderlijke situatie die zich in deze combinatie slechts incidenteel zal voordoen.

Naar onze opvatting zou vasthouden aan het verbod in artikel 2.13.1, lid 1, van de verordening in dit geval een onevenredige belemmering van de verwezenlijking van het gemeentelijk beleid tot gevolg hebben, die niet in verhouding staat tot de met dit verbod te dienen belangen. Gelet hierop achten wij ons bevoegd om de gevraagde ontheffing te verlenen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Groningen:
Namens dezen:



R. Lander
Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving

