



Johan Modestraat 6
postbus 175 . 9670 AD Winschoten
T(0597)48 20 00 . info@gemeente-oldambt.nl
www.gemeente-oldambt.nl



Onderwerp Beschikking (ontwerp)omgevingsvergunning
Ons kenmerk 36569-2023
Inlichtingen bij

Datum 23 augustus 2023
Uw brief
Bijlage(n)

Geachte heer

Bijgaand treft u aan de door u aangevraagde (ontwerp)omgevingsvergunning voor het gewijzigd gebruiken van een voormalige kunstgalerie op het perceel Reiderwolderpolder 4, 9684 TK Finsterwolde.

Nadrukkelijk wijzen wij u op de voorwaarden verbonden aan deze vergunning.

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Neemt u dan contact op met ia (0597)
48 20 00.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt

vergunningverlenend team v r n
Cluster Ruimtelijke Zaken



Johan Modastraat 6
postbus 175 . 9670 AD Winschoten
T(0597)48 20 00 . info@gemeente-oldambt.nl
www.gemeente-oldambt.nl



g e m e e n t e
O l d a m b t

Omgevingsvergunning - ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens omgevingsvergunning te verlenen voor het gewijzigd gebruiken van een voormalige kunstgalerie op het perceel Reiderwolderpolder 4, 9684 TK Finsterwolde.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Aan dit besluit ligt het volgende ten grondslag.

Aanvraaggegevens

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt hebben op 17 april 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van het gebruik van een voormalige kunstgalerie.

De aanvraag is ingediend door dhr.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Reiderwolderpolder 4, 9684 TK Finsterwolde, kadastraal bekend gemeente Finsterwolde, sectie A, nummer 1682.

De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer 7720701 en zaaknummer 36569-2023. Dit besluit is geregistreerd onder nummer 524531.

De aanvrager vraagt vergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Activiteit die valt onder deze omgevingsvergunning

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Ontwerpbesluit

Gelet op paragraaf 2.3 van de Wabo zijn er geen gronden om de omgevingsvergunning te weigeren.

Procedure

De besluitvormingsprocedure wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 lid 1, onder a van de Wabo (de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht). De aanvraag is beoordeeld op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, conform artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en op basis daarvan is deze (ontwerp)omgevingsvergunning vastgesteld.

Termijnen

Er is sprake van de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo. Conform deze procedure (als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo) wordt de aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken met ingang van 24 augustus 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestaat er de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerp besluit in te brengen.

Winschoten, 23 augustus 2023
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

1. Ruimtelijke ordening

- Bestemmingsplan: 'Buitengebied – Oldambt', 'Buitengebied, partiële herziening 2014' en 'Consolidatieplan Buitengebied 2016'.
- In strijd met artikel 4.1 – 'Agrarisch met waarden' en artikel 5.1 – 'Agrisch – bedrijf':
- Ontheffing mogelijk met toepassing van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Motivering:

De aanvraag omvat het wijzigen van het gebruik van een bestaand pand. Dit pand betreft een oorspronkelijke arbeiderswoning op een agrarisch erf. Het gebruik van deze woning is in 2002 (of eerder) gestaakt. In 2002 is de woning fors uitgebreid ten behoeve van het gebruik als kunstgalerie. De uitbreiding betreft feitelijk een zelfstandig bouwvolume gelegen voor de voorgevelrooilijn van de bestaande woning. De beide volumes (oorspronkelijke woning en nieuwbouw (2002)) zijn middels een 'gangconstructie' met elkaar verbonden. Het bouwwerk is voorzien van één huisnummer en wordt daarmee gezien als één bouwwerk. De oorspronkelijke woning is tevens voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. Het in 2002 gestarte gebruik van het geheel als 'kunstgalerie' is inmiddels gestaakt. De voorliggende aanvraag betreft een wijziging van het gebruik van dit pand. Initiatiefnemer is voornemens om het gehele pand (opnieuw) in gebruik te nemen als woning.

De woning is deels gelegen op gronden met de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' en deels op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Tevens zijn de gronden voorzien van de functieaanduidingen 'Intensieve veehouderij' en 'Specifieke vorm van agrarisch – galerie'.

Artikel 4.1 – 'Agrarisch met waarden':

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, cultuurgrond, dagrecreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen, straten en paden alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het gebruik van de gronden ten dienste van het wonen is in strijd met de planvoorschriften.

Artikel 5.1 – Agrarisch – bedrijf':

De voor 'Agrarisch - bedrijf' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, bedrijfswoningen, cultuurgrond, bedrijfsgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tuinen, erven, terreinen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het gebruik van de gronden ten dienste van het wonen is in strijd met de planvoorschriften.

Toelichting:

Op de percelen Reiderwolderpolder 3 en 4 is een kuikenmesterij gevestigd met bijbehorende bedrijfswoning. In het verleden is hier sprake geweest van een perceel met twee bedrijfswoningen. De woning op nummer 4 is echter al lange tijd niet meer als bedrijfswoning in gebruik.

Familie van de bewoners (en bedrijfseigenaren) op nummer 3 hebben de vraag gesteld of nummer 4 weer bewoond kan worden. Het voorgestelde gebruik is strijdig met de regels uit het bestemmingsplan en kan enkel met een uitgebreide procedure worden vergund (of bestemmingsplanwijziging). Vanuit het programma wonen is positief geadviseerd over het toevoegen van een woning. Graag zien wij de voormalig woning weer bewoond en in actief gebruik en beheer om zo de karakteristieke waarden in stand te houden en verval tegen te gaan.

Aanwezige vergunningen

- o 2002, Reiderwolderpolder 4, expositieruimte met verbindingsgang en theeschenkerij. Meegenomen in BP door functieaanduiding met de volgende gebruiksregel:
 - i. een galerie met daaraan ondergeschikte horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – galerie';
- o milieuvergunning voor twee pluimveestallen (kuikenmesterij), opslag landbouwproducten, schapenhouderij. I.h.k. van de geurberekening wordt uitgegaan van de dichtstbijzijnde woning op afstand van 250 meter. Dit komt overeen met nummer 5 (p. 5 vergunning).

Ingevolge de richtlijn 'Veehouderij en hinderwet' is de beoordeling als volgt; Zoals reeds eerder weergegeven zal in de inrichting 867 mve aanwezig zijn. De inrichting bevindt zich in het agrarisch buitengebied van Finsterwolde. De dichtstbijzijnde agrarische woning van derden (huisnr. 5) is gelegen op een afstand van 250 meter (cat. IV-object). De dichtstbijzijnde burgerwoning (huisnr. 6) is gelegen op een afstand van 520 meter (cat. III-object).

Inschrijvingen en registraties in BAG:

Onderstaand een overzicht van de huidige inschrijvingen en wijze van registratie. Bij Burgerzaken staat de vraag uit voor bewonershistorie.

Adres	Inschrijvingen	Functie BAG
Reiderwolderpolder 3	5 personen	Woonfunctie, industriefunctie
Reiderwolderpolder 4	0 personen	Bijeenkomstfunctie

Opmerkingen:

Reiderwolderpolder 4 betreft een karakteristiek pand. Het pand is gekoppeld aan het intensieve veehouderij bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning op nummer 3. Het perceel ligt in het Provinciale buitengebied, het gehele agrarische bedrijfsperceel kent de aanduiding 'karakteristiek'. Opvallend: nummer 4 vormt geen ensemble met nummer 3 (zelfde perceel) maar met nummer 5, verder op. Nummer 3 wordt momenteel bewoond.

Gebruik van het pand:

Op basis van de huidige bestemmingsplanregels, de basisadministratie en de afgegeven vergunning kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een reguliere woning of bedrijfswoning. Het voorgenomen gebruik is daarmee strijdig met het bestemmingsplan (zie hieronder).

Er is geen binnenplanse of buitenplanse (art 4, bijlage II BOR) afwijkingsmogelijkheid. Het gebruik van dit pand als woonbestemming past niet binnen de regels die het bestemmingsplan voorschrijft.

Voorgenomen besluit – medewerking verlenen

Er dient een woning toegevoegd te worden in een bestaand bouwwerk binnen het provinciale buitengebied naast een actief pluimveebedrijf.

De Wabo biedt de mogelijkheid om een plattelandswoning toe te staan. Dit betreft een woning die door derden (burgers) bewoond kan worden binnen de invloedssfeer van een agrarisch bedrijf. Daarvoor gelden andere eisen op het gebied van milieuregelgeving, indien aangetoond kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en hoeft er in mindere mate rekening gehouden te worden met geluid en geurhinder. Wel dient de luchtkwaliteit voldoende te zijn, hiervoor is geen verzachtende marge.

Kanttekening

Het bouwwerk voldoet formeel niet aan alle eisen die artikel 1.1a van de Wabo stelt aan een plattelandswoning. De wet is enkel toe te passen op een agrarische bedrijfswoning. Feitelijk is hier echter al geruime tijd geen sprake meer van een bedrijfswoning. Die is vervallen met de realisatie van een expositieruimte. Gezien de karakteristieke waarde van de voormalige bedrijfswoning, de wens om deze te behouden en omdat de situatie inhoudelijk vergelijkbaar is met daadwerkelijke 2^e bedrijfswoningen waarvoor deze wetgeving bedoeld is wordt voorgesteld toch medewerking te verlenen aan het inzetten van dit wettelijke instrument.

Procedure artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo

Aanvrager heeft bij de aanvraag om omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waarin aangegeven wordt waarom hij van mening is dat er een ontheffingsprocedure gevoerd kan worden. In de ingediende ruimtelijke onderbouwing¹ worden alle relevante aspecten naar behoren verwoord. Er zijn voldoende redenen om planologische medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Op grond van het raadsbesluit d.d. 1 februari 2023 zijn gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht is vereist, mits een onderbouwing bij de aanvraag om omgevingsvergunning is gevoegd, waaruit blijkt dat de aanvraag past in vastgesteld gemeentelijk beleid. In dit geval betreft het een activiteit buiten de bebouwde kom als bedoeld onder *i. activiteiten voor woonfuncties*;

Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Motivering:

Zoals in de inleiding al aangegeven is het wenselijk de karakteristieke voormalige bedrijfswoning te behouden. De beste garantie op behoud is daadwerkelijk gebruik van de bebouwing. Nu de galeriefunctie feitelijk beëindigd is, is een woonfunctie de meest voor de hand liggende nieuwe functie. Aangezien de woning onderdeel uitmaakt van een Agrarisch bedrijfsperceel kan dit alleen mogelijk worden gemaakt door de woning aan te merken als plattelandswoning. Een mogelijkheid die Wet plattelandswoningen uit 2012 heeft geïntroduceerd in de Wabo.

Hoewel de woning strikt genomen niet voldoet aan de criteria voor een plattelandswoning (omdat de bebouwing al geruime tijd niet meer in gebruik was als woning) wordt er voor gekozen dit instrument wel toe te passen. De feitelijke situatie komt wel overeen met hetgeen waarvoor de plattelandswoning bedoeld is.

Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden voor deze woning. In opdracht van de initiatiefnemer is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin voldoende onderzoek is of daarvan sprake is. Dat blijkt het geval te zijn. Met name op het aspect luchtkwaliteit is onderzoek gedaan in de vorm van een berekening waaruit blijkt dat op de locatie ruimschoots wordt voldaan aan de normen voor luchtkwaliteit.

Er is dan ook geen belemmering om de woning mogelijk te maken, zodat meegewerkt kan worden aan deze functiewijziging.

¹In de (definitieve) ruimtelijke onderbouwing is op bladzijde 6 van Bijlage 2 per abuis opgenomen dat het pluimveebedrijf is gelegen op het adres Reiderwolderpolder 4. Dit moet zijn het adres Reiderwolderpolder 3.

2. Archeologie

In het geldend bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen omtrent archeologische monumentenzorg. Hieruit blijkt dat de gronden niet zijn voorzien van een archeologische aanduiding, bovendien is er geen sprake van ingrepen in de bodem.

Er geldt geen verdere onderzoeksplicht.

3. Woningwet

Het plan behelst een planologische wijziging van een karakteristieke woning. Er vindt geen wijziging plaats van het uiterlijk van het bouwwerk.

Het plan is daarom niet voorgelegd aan Libau Welstandszorg Groningen.

4. Bouwbesluit 2012

De aanvraag betreft een planologische wijziging van een bestaand pand, er is geen sprake van een beoordeling van de activiteit 'bouwen'. De aanvraag is dan ook niet getoetst aan het 'Bouwbesluit 2012'.

Toelichting: Indien er sprake is van een verandering van een bestaand pand dan is dit volgens het Bouwbesluit 2012 aan te merken als 'verbouw' (het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk). Verbouw valt onder 'bouwen' in de zin van artikel 1, eerste lid, onder a, van de Woningwet. Uit artikel 4 van de Woningwet vloeit voort dat de voorschriften die het Bouwbesluit aan verbouw stelt, alleen van toepassing zijn op die delen van een bouwwerk die ook daadwerkelijk fysiek worden gewijzigd. De verbouwvoorschriften gelden voor de bouwingreep en niet voor (onder)delen die ongewijzigd blijven. De woning dient tenminste te voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 (niveau bestaande bouw/woonfunctie).

5. Bouwverordening Oldambt 2013

- Akkoord

Bodemonderzoek

Het betreft een bestaand pand en op deze locatie zijn geen activiteiten of verdenkingen die tot potentiële bodemverontreiniging zouden kunnen leiden. Voorheen is het gebruikt als Expositieruimte en een bedrijfswoning/ woonruimte. Er is voor deze procedure geen NEN 5740 bodemonderzoek vereist.

6. Melding Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer

Niet van toepassing.

7. Wet geluidhinder

Niet van toepassing.

8. Wet natuurbescherming – Stikstof

Niet van toepassing.

B. Voorschriften

De volgende voorschriften maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

1. Algemeen

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden.
- b. Alle wettelijke (veiligheids)voorschriften moeten in acht worden genomen.
- c. De woning dient tenminste te voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 (niveau bestaande bouw/woonfunctie).

C. Aandachtspunten

1. Als er sprake is van (ver)bouwwerkzaamheden dan verdient het aandacht om na te gaan of er sprake is van eventuele vergunningsplichtige werkzaamheden. Indien hiervan sprake is dan dient er voorafgaand aan deze werkzaamheden een aanvraag omgevingsvergunning te worden gedaan.

D. Documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd. Deze stukken maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Aanvraag omgevingsvergunning			d.d. 17 april 2023
Document-nummer e-suite	Nummer tekening/ berekening + Omschrijving	Datum tekening/ berekening	Datum ontvangst
833866	Aanvraagformulier	d.d. 17 april 2023	d.d. 17 april 2023
139353	Ruimtelijke onderbouwing	d.d. 5 juli 2023	d.d. 6 juli 2023
737400	Machtiging aanvraag vergunning	d.d. 17 april 2023	d.d. 17 april 2023

E. Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning worden kosten in rekening gebracht als bedoeld in de 'Legesverordening gemeente Oldambt 2023'.

Legesnr.	Naam van de leges	Bedrag
2.3.27	Afwijking bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°	€ 1.213,00
Totaal van de leges		€ 1.213,00
		=====

Er zal een aparte nota worden gezonden met het verschuldigde legesbedrag.

F. Zienswijzen en adviezen

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **24 augustus 2023** ter inzage gelegd. Een ieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt, Postbus 175, 9670 AD Winschoten.

Er kan slechts beroep tegen het uiteindelijke besluit worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen het ontwerpbesluit, men dient dan tevens belanghebbende te zijn.