

Raadsvoorstel



Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

Het bestemmingsplan 'Galerie Waarkunst', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1895.13BP0003-0401, met bijbehorende bestanden, vast te stellen

Inleiding en doel

Het doel van dit bestemmingsplan is de Galerie Waarkunst aan de Hoofdweg 1 in 't Waar een passende bestemming te geven. Het nu ter plaatse geldende bestemmingsplan geeft voor het perceel een bestemming 'agrarisch bedrijf'. Er is een galerie gevestigd met beeldentuin en theeschenkerij. Het gaat om de legalisering van bestaand gebruik.

Inhoudelijke overwegingen

Bestemmingsplan

Naast legalisering van het gebruik, staan er op het perceel diverse bouwwerken waarvoor geen vergunning is aangevraagd. Daarom is de eigenaar aangeschreven waarbij is aangegeven dat het gebruik en de bouwwerken in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het is de mogelijkheid geboden om een onderbouwd verzoek in te dienen om het gebruik te legaliseren. De bouwwerken kunnen daarna worden gelegaliseerd door het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Galerie Waarkunst heeft vervolgens het bureau Kubiek gevraagd een bestemmingsplan op te stellen voor dit perceel om het gebruik en een deel van de bouwwerken te legaliseren. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor advies en inspraak ter inzage gelegen. Het Waterschap en de Veiligheidsregio hadden geen opmerkingen. De provincie heeft opmerkingen gemaakt over de volgende onderdelen:

- Cultuurhistorische waarden; aanwezige cultuurhistorische waarde, zoals karakteristieke gebouwen, moeten worden beschermd in de regels.
- Sloop van karakteristieke panden moet worden voorkomen.
- Tekst toelichting aanpassen en gewijzigde artikelen 2.9.1 en 2.9.2 aanpassen (betreft erfinrichting).

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Gebruik

Het pand is een voormalig agrarisch bedrijf. De eigenaren gebruiken de boerderij voor de volgende activiteiten: eigen bewoning, Galerie Waarkunst, een beeldentuin, kleinschalige horeca, vergaderlocatie, locatie voor workshops, en cursussen.

Bouwwerken

Er is geconstateerd dat er op perceel diverse bouwwerken staan waarvoor geen omgevingsvergunning is aangevraagd. Voor de kas, het tuinhuis, de



Datum commissievergadering
16 oktober 2017



Datum raadsvergadering
30 oktober 2017



Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan
Galerie Waarkunst



Portefeuillehouder
Laura Broekhuizen



Contactpersoon
Lammechien Hut



Agendapunt
8b



Casenummer
17.00318



Documentnummer
17.0024996

carport, opslag/berging en theekoepel kunnen alsnog omgevingsvergunningen worden aangevraagd. De verwachting is dat de vergunningen hiervoor verleend kunnen worden. De overige bouwwerken moeten worden gesloopt. In het nieuwe bestemmingsplan is in een bouwvlak aangegeven voor welke bebouwing een aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend.

Argumenten

1. Het geldende bestemmingsplan geeft niet de juiste bestemming aan.

Het nu geldende bestemmingsplan geeft de bestemming 'agrarisch bedrijf'. Het gebruik is niet meer agrarisch. Daarom is een apart bestemmingsplan opgesteld om het gebruik en de bouwwerken op het perceel op een goede manier vast te leggen. De galerie is een welkome aanvulling op het toeristische en culturele vlak binnen de gemeente. De nieuwe bestemming wordt cultuur en ontspanning met nadere aanduidingen galerie en beeldentuin.

2. Vaststellen ontwerp bestemmingsplan is een stap in de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening

De procedure om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan begint met het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan. Tegen dit voorontwerp bestemmingsplan kan een ieder een inspraakreactie indienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Tevens worden adviezen gevraagd bij instanties die betrokken zijn bij de opstelling van een bestemmingsplan zoals de provincie Groningen, het Waterschap en de Veiligheidsregio Groningen. Op grond van de reactie van de provincie is het bestemmingsplan aangepast, conform de gemaakte opmerkingen. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3. Er wordt op het perceel extra vierkante meters aan bouwwerken toegestaan in verband met kwaliteitsverbetering.

In verband met kwaliteitsverbetering van een perceel is het mogelijk om extra vierkante meters aan bijgebouwen toe te staan. Die kwaliteitsverbetering blijkt onder meer uit het volgende: het perceel is de afgelopen periode enorm opgeknapt. De boerderij is gerestaureerd en door Landschapsbeheer Groningen is een tuinrichtingsplan opgesteld. De oorspronkelijke slingeruin is in ere hersteld en het teveel aan bouwwerken dat op het perceel stond is teruggebracht. De bijgebouwen die er nog staan zijn flink in kwaliteit verbeterd. Het aanzien van het perceel is veel beter geworden. Vandaar dat in dit specifieke geval extra vierkante meters aan bebouwing wordt toegestaan.

Neveneffecten, risico's en alternatieven

Als er geen nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld zijn de activiteiten van Galerie Waarkunst in strijd met de geldende bestemmingsplan regels. Dan zal de gemeente handhavend moeten optreden.

Integrale consequenties

- Financieel: de kosten van het bestemmingsplan worden door Galerie Waarkunst zelf betaald. De legeskosten voor omgevingsvergunningen worden verhaald op Galerie Waarkunst. Daarnaast is er een planschade overeenkomst.
- Juridisch: de gebruikelijke bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd. Een ieder kan een inspraakreactie indienen tegen het voorontwerp bestemmingsplan. Handhaving kan waarschijnlijk achterwege blijven omdat de situatie deels wordt gelegaliseerd. Er moeten nog wat bouwwerken worden gesloopt, maar de verwachting is dat dit komend jaar zal gebeuren.

Communicatie en burgerparticipatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is ook toegestuurd aan adviserende instanties als het waterschap, provincie en de Veiligheidsregio Groningen. Deze hebben aangegeven geen zienswijze in te dienen.

Vervolg

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan na zes weken in werking.

Bijlagen

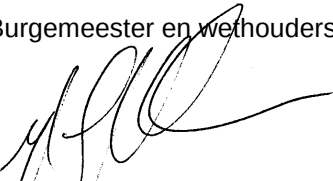
1. bestemmingsplan toelichting
2. bestemmingsplan regels

Raadsvoorstel

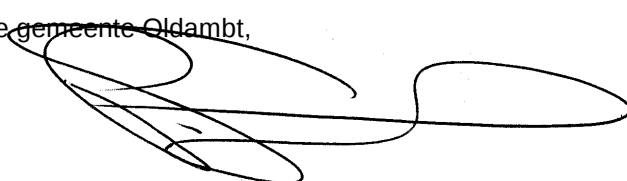
3. bestemmingsplan verbeelding

Winschoten, 26 september 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



Herman Groothuis
Secretaris



Pieter Smit
Burgemeester

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 september 2017,
gelet op de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

Het bestemmingsplan 'Galerie Waarkunst', bestaande uit de geometrisch
bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand
NL.IMRO.1895.13BP0003-0401, met bijbehorende bestanden, vast te stellen

Winschoten, 30 oktober 2017

De raad van de gemeente Oldambt,

Pieter Norder
Griffier

Pieter Smit
Voorzitter



Datum raadsvergadering
30 oktober 2017



Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan
Galerie Waarkunst



Agendapunt
8b



Casenummer
17.00318



Documentnummer
17.0024996