

Betreft: ontheffing van artikel 4.27, lid 4 van de Provinciale Omgevingsverordening ten behoeve van in procedure brengen van bestemmingsplan Theehuis Westpolder.

Geachte heer/mevrouw,

De gemeente De Marne is voornemens om het bestemmingsplan Theehuis Westpolder in procedure te brengen. Omdat het plan betrekking heeft op het vergroten van het (niet-karakteristieke) dijkmagazijn van het Waterschap Noorderzijlvest is een ontheffing op grond van artikel 4.27, lid 4 van de Provinciale Omgevingsverordening vereist. In deze brief benoemen we eerst de ruimtelijk relevante aspecten. Vervolgens geven we een korte toelichting op de plannen voor het Theehuis Westpolder. Tot slot motiveren wij waarom het vergroten van het dijkmagazijn is gerechtvaardigd.

Ruimtelijk relevante aspecten

Artikel 4.27 van de Omgevingsverordening (niet-agrarisch grondgebruik)

In lid 4 is bepaald dat het bestemmingsplan regels stelt ter bescherming van de ruimtelijk relevante kenmerken van voormalige bedrijfsgebouwen en dat er niet voorzien wordt in:

- a. Het vergroten van gebouwen;
- b. Het oprichten van nieuwe gebouwen.

Artikel 4.28 van de Omgevingsverordening bevat de bevoegdheid van Gedeputeerde Staten om nadere regels te stellen die afwijken van de in artikel 4.27, vierde lid opgenomen regeling. Op grond van die nadere regels kan een bestemmingsplan onder meer voorzien in het veranderen en het vergroten van bestaande gebouwen.

Bestemmingsplan Theehuis Westpolder

Aanleiding

Van 2010 tot 2014 is er hard gewerkt aan het Waddenfondsproject Kwelderherstel Groningen. Dit project had tot doel het vergroten van de biodiversiteit van de kwelders. De familie Sijpkens was als kweldereigenaar actief betrokken bij dit project. Deze familie heeft tijdens dit project het idee opgevat om een theehuis met expositieruimte te realiseren waar het 'verhaal' van de kwelders wordt verteld. Het verhaal dat de kwelders onderdeel uitmaken van het grootste aaneengesloten getijdenlandschap in Europa en wereldwijd uiterst zeldzaam zijn. Maar ook het verhaal van de bijzondere ontstaansgeschiedenis.

Als locatie is gekozen voor de Westpolder. In bijlage 1 zijn situatietekeningen van de locatie opgenomen. De locatie ligt op de grens tussen het Lauwersmeergebied (De Marnewaard) en de Westpolder, nabij de eendenkooi "Nieuw Onrust". Door het project Kwelderherstel Groningen is vanaf deze locatie een wandelroute ontwikkeld dat de bezoekers de mogelijkheid biedt een rondwandeling te maken over de buitendijkse kwelders. Bovendien wordt op deze locatie een toeristisch overstappunt gerealiseerd door het Waddenfondsproject Kiek over diek.

De familie Sijpkens heeft het initiatief overgedragen aan Stichting Het Groninger Landschap. Het Groninger Landschap wil het theehuis met expositieruimte graag realiseren. Het Groninger Landschap wil de ruimte, naast het serveren van hapjes en drankjes, gaan gebruiken voor het geven van voorlichting over wat ze zoal in de omgeving van Westpolder doet.

De eendenkooi "Nieuw Onrust" en kwelders in de omgeving zijn het bezit van Het Groninger Landschap. Verder naar het oosten ligt Deikum waar Het Groninger Landschap een brakwatergebied met veel natuurwaarden wil realiseren. Op een steenworp afstand van Deikum ligt de Klutenplas. Dit is waardevol voor vogels zoals de kluut en planten zoals het schorrekruid. Het is een overgangsgebied tussen het zoute water van de zee en het zoete water van het binnenland.

Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een theehuis met expositieruimte bovenop het huidige dijkmagazijn.

Bij het ontwerp is ervoor gekozen om het huidige dijkmagazijn te behouden. Enerzijds omdat het in eigendom en gebruik is en blijft het bij waterschap, anderzijds omdat het een van de vele nagenoeg identieke dijkmagazijnen is, die het waterschap Noorderzijlvest verspreid langs de kust heeft staan. Door het dijkmagazijn Westpolder te integreren in het ontwerp blijft deze als zodanig herkenbaar.

Het theehuis met expositieruimte op het bestaande dijkmagazijn situeren heeft nog een reden; het theehuis met expositieruimte wordt hierdoor als het ware opgetild, zodat de toeristen en recreanten veel beter kunnen genieten van het uitzicht op de omgeving. In bijlage 2 is het Voorlopig Ontwerp opgenomen.

Het gebouw zal na realisatie bestaan uit twee verdiepingen. Op de begane grond bevindt zich een materiaal en laarzenopslag met een kleine keuken en kantoor voor het personeel van het waterschap. Via de trap en lift kunnen bezoekers naar de eerste verdieping. Op deze verdieping bevindt zich een expositieruimte van circa 40 m². Hier bevinden zich tevens twee toiletten. Tot slot biedt de tweede verdieping, het theehuis, een zitplaats aan 50 bezoekers. Op deze verdieping is tevens een kleine keuken en bar aanwezig.

De oppervlakte van het gebouw is 98 m². Het gebouw wordt ongeveer 9 meter hoog.

Bezoekers kunnen hun voertuig parkeren op de bestaande parkeerplaats naast het dijkmagazijn. Deze parkeerplaats biedt voldoende ruimte en wordt op korte termijn in het kader van het project Kiek over diek vernieuwd. Ook realiseert dit project een Toeristisch Overstap Punt (TOP) nabij het theehuis.

Overleg waterschap

Het theehuis met expositieruimte wordt gerealiseerd bovenop het bestaande dijkmagazijn Westpolder van het Waterschap Noorderzijlvest. De plannen zijn uitvoerig besproken met het waterschap. Het waterschap wil de bestaande functie in stand houden maar is bereid mee te werken aan het initiatief van Het Groninger Landschap. Tussen partijen wordt een gebruiksovereenkomst gesloten.

Effecten op de omgeving

Tijdens het opstellen van het in procedure te brengen plan zijn de effecten van het plan op de omgeving onderzocht. In bijlage 3 zijn de onderzochte omgevingsaspecten kort omschreven. Uit onderzoek is gebleken dat de effecten van het plan op de omgeving minimaal zijn.

Passend binnen het gemeentelijk beleid

De plannen voor het theehuis met expositieruimte passen naadloos in de wensen die de gemeente De Marne heeft voor dit gebied. Het theehuis met expositieruimte sluit aan bij de kansen die de gemeente ziet voor dit gebied en geeft invulling aan het uitvoeringsprogramma dat onderdeel uitmaakt van de beleidsvisie recreatie en toerisme.

Motivatie ontheffing

Het plan sluit niet aan bij artikel 4.27 lid 4 van de Omgevingsverordening. Hierin wordt gesteld dat het bestemmingsplan regels stelt ter bescherming van de ruimtelijk relevante kenmerken van voormalige bedrijfsgebouwen en dat er niet voorzien wordt in het vergroten van gebouwen en het oprichten van nieuwe gebouwen. Een ontheffing is volgens ons gerechtvaardigd om de volgende redenen:

- Het plan past binnen de marges van de nadere regels die in ontwikkeling zijn voor niet-karakteristieke gebouwen (artikel 4.28 van de Omgevingsverordening).
- De plannen sluiten aan op de visie die de gemeente De Marne heeft voor dit gebied.
- Het betreft een onvoorzienbare ontwikkeling die niet elders kan worden gerealiseerd. Het theehuis met expositieruimte verbindt door haar ligging de Waddenzee met het achterland. Het vertelt het verhaal van de Wadden, van de landaanwinning en van de natuur en cultuurhistorie van de directe omgeving. Vanuit het theehuis heeft de bezoeker zicht op de buitendijkse kwelders, de Westpolder en de Marnewaard. Bovendien vormt het theehuis het startpunt voor diverse fietstochten en wandelingen.

Wij willen u, op grond van deze motiveringen, verzoeken voor dit plan een ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 4.27, lid 4 van de Provinciale Omgevingsverordening.