

NOTA VAN ZIENSWIJZEN behorende bij aanvraag Verklaring van geen Bedenkingen Netlaan 1A Winsum

Inleiding

Op het perceel Netlaan 1A in Winsum staat een manege die al enige tijd niet meer als zodanig in gebruik is. Er ligt een initiatief om de voormalige manege te gebruiken als een sportaccommodatie, inclusief de bouw van 2 bedrijfswoningen.

Omdat het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Winsum, kan een vergunning uitsluitend worden verleend als wordt afgeweken van het bestemmingsplan door middel van de uitgebreide procedure (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo). Het college is bevoegd deze omgevingsvergunning te verlenen. In dit geval is er wel een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad, omdat de 'lijst van categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is' (besluit gemeenteraad Het Hogeland 2 januari 2019), niet voorziet in dit initiatief.

De raad van de gemeente Het Hogeland heeft op 30 juni 2021 het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Vervolgens heeft het ontwerp-besluit met ingang van 19 augustus tot en met 29 september 2021 ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerp-besluit zijn 4 zienswijzen binnengekomen en 2 steunbetuigingen.

Zienswijzen

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie (cursief weergegeven)

1. Hier is geen sprake van een kleinschalige sportlocatie. Het gaat hier min of meer om een grootschalige evenementenhal/multifunctioneel centrum.

De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Winsum de bestemming 'Sport - Manege'. In het huidige bestemmingsplan is dus ook al sprake van een toegestane sportactiviteit, nl. een plek waar het paardrijden wordt beoefend o.a. door het geven van rijlessen en het houden van wedstrijden, met daarbij een kantine.

De manege is echter al geruime tijd niet meer als zodanig in gebruik. Het is ook niet de verwachting dat hier zich weer een manege zal vestigen. Om langdurige leegstand - en daarmee samenhangend verpaupering - te voorkomen, wordt een herontwikkeling van de gronden ruimtelijk gezien als wenselijk geacht. Het hergebruik van dit pand voor sportactiviteiten, zoals door initiatiefnemer is aangegeven, wordt dan ook gezien als een passende ontwikkeling waar leegstand mee wordt voorkomen. Het bestemmingsplan Buitengebied Winsum biedt immers ook de mogelijkheid om middels een wijzigingsbevoegdheid, de functie van agrarische bedrijven in het buitengebied te wijzigen in een andere functie. De onderhavige ontwikkeling past hierbij. Ook hier gaat het om een leegstaand pand in het buitengebied, met dit verschil dat er geen sprake is van een agrarische bestemming maar van een bestemming manege. Waardoor deze mogelijkheid niet kan worden toegepast. Wel kan, analoog hieraan, een planologische procedure worden gestart om een nieuwe activiteit op deze locatie te starten.

Voor wat betreft de activiteit als sport- en speelterrein wordt overwogen dat hier sprake is van een specifieke activiteit grotendeels gericht op het stimuleren van jongeren en ouderen om meer te bewegen en te sporten. De activiteiten spelen zich grotendeels af in het bestaande gebouw en deels buiten. De omvang van het bestaande gebouw blijft gelijk aan de omvang van de oorspronkelijke manege. In de voorwaarde bij de omgevingsvergunning zal worden opgenomen dat sportactiviteiten op doordeweekse dagen tot 21.00 uur mogen plaatsvinden en op zaterdag en zondag tot 17.00 uur. Ook de horeca-activiteiten worden beperkt.

Gezien bovengenoemde beperkingen en gezien het feit dat de activiteiten grotendeels plaatsvinden binnen het bestaande gebouw, is er geen sprake van een evenementenhal/multifunctioneel centrum, dan wel een grootschalige ontwikkeling zoals door indieners van de zienswijze wordt aangegeven. Het betreft een gewijzigde invulling van een reeds voor sportbeoefening bestemd gebouw.

2. De structuurvisie Winsum 2025 voorziet niet in een dergelijke ontwikkeling. Deze meer grootschalige activiteiten moeten volgens deze visie geconcentreerd worden in het sportlandschap Winsum-West en de Tirrel.

De voorgestane concentratie van grootschalige sportactiviteiten laat onverlet dat elders in of rondom Winsum initiatieven kunnen worden ontplooid door particulieren op het gebied van sport- en spel.

Wanneer een dergelijk initiatief zich aandient, wordt gekeken in hoeverre sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Omdat in dit geval het beleid van de gemeente ook is gericht op het toestaan, onder voorwaarden, van niet-agrarische activiteiten in het buitengebied op locaties waar reeds bebouwing aanwezig is (zie onder ad 1) is hier geoordeeld dat het initiatief een goede aanvulling/ontwikkeling is voor deze gemeente. Bovendien zijn de activiteiten, die deels ook gericht zijn op recreatie, van een andere aard dan die welke plaatsvinden op het sportveldencomplex.

3. De manege was niet leeg maar de huurders zijn er door de vorige eigenaars uitgezet;

De privaatrechtelijke overeenkomst tussen een voormalige eigenaar en huurder, is niet relevant voor de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning. Het college is gehouden om de aanvraag omgevingsvergunning te toetsen aan geldende wet- en regelgeving.

4. Er is een bestemmingsplan voor woningbouw voor Munster 2 en 3 in voorbereiding. Munster 3 komt op plm. 20 meter van de manege. De gevraagde omgevingsvergunning kan grote gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de onderhavige woningbouwplannen.

Het initiatief wordt getoetst aan bestaande en toekomstige ontwikkelingen. Gebleken is dat dit initiatief niet strijdig is met de toekomstige ontwikkelingen van Munster, mits bij de ontwikkeling van het plan Munster (fase 2 en 3) ook rekening wordt gehouden met de omliggende functies. In het huidige bestemmingsplan is Netlaan 1A bestemd als manege. De richtafstand, volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering, van een manege tot woonbebouwing bedraagt 50 meter. Dit is ook de richtafstand die bij het nieuwe initiatief moet worden gehanteerd. Met andere woorden; de situatie verandert in dit opzicht niet. Bij de uitwerking van het plan Munster zal aandacht aan dit aspect besteed moeten worden.

5. De kavel van de indiener van een zienswijze is slechts 10 meter verwijderd van de kavel van de manege (Netlaan 1).

De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt 65 meter (zie ruimtelijke onderbouwing), waarmee voldaan wordt aan de richtafstand van 50 meter.

6. Er is door de gemeente toegezegd dat de weg door niet zou worden verbreed.

Reactie

Bij de ontwikkeling van fase 1 van Munster was inderdaad niet aan de orde dat de weg zou worden verbreed. Overigens zijn er geen stukken bekend waarin dit uitdrukkelijk is vastgelegd. Nu fase 2 en 3 worden ontwikkeld en gezien de huidige verkeerssituatie is dit inzicht gewijzigd en wordt er voor gekozen om op basis van de huidige verkeerssituatie de weg te verbreden tot aan de brug om met name het toenemende verkeer van fase 2 en 3 goed af te kunnen wikkelen. De voorbereidingen hiervoor worden getroffen in het kader van de ontwikkeling van Munster fase 2 en 3. Er is inmiddels opdracht gegeven voor het civieltechnisch ontwerp van de openbare ruimte.

7. De enige toegangsweg naar de manege is niet geschikt voor sterke toename van het verkeer vanwege de bezoeken aan de manege. Er is geen rekening gehouden met de toename van het verkeersaanbod vanwege het uitbreidingsplan Munster 2 en 3.

Reactie

Munster fase 2 en 3 worden versneld uitgevoerd, hetgeen nog niet inzichtelijk was ten tijde van de functiewijziging van de manege. Inmiddels is bekend dat een aantal woningen ontsloten wordt op de Netlaan. Om dit verkeer goed af te kunnen wikkelen wordt de Netlaan, verbreed. De verbreding vindt plaats tot aan de brug

De Netlaan wordt ter hoogte van Munster fase 2 en 3, op dezelfde manier gedimensioneerd wordt als de Netlaan ter hoogte van Munster fase 1. De Netlaan heeft ter hoogte van Munster fase 1 een breedte van ongeveer 5,00 meter. Deze breedte is voldoende breed voor twee personenauto's (ongeveer 2,00 meter breed) om elkaar te passeren. Ook het passeren van een personenauto

(ongeveer 2,00 meter breed) en vrachtwagen (ongeveer 2,65 meter breed) gaat goed. Door deze verbreding kan het verkeer zich makkelijker afwikkelen en hoeft geen gebruik van de berm gemaakt te worden als voertuigen elkaar willen passeren.

Door deze verbreding wordt de bereikbaarheid van Munster fase 2 en 3 gewaarborgd en worden deze wijken goed ontsloten op het wegennet richting Winsum.

8. De twee woningen zijn gesitueerd aan de achterkant van de manege. Om de vergezichten vanaf het Munsterveld te behouden is het van belang de woningen aan de voorkant van de manege te situeren. De plaatsing van de woningen aan de achterzijde zal ten koste gaan van de privacy van indiener zienswijze (Netlaan 1).

Ten aanzien van de ruimtelijke inpassing heeft de initiatiefnemer in samenwerking met Libau een erfontwikkelingsschets opgesteld via de zogenaamde maatwerkmethode. Korthedshalve wordt verwezen naar dit stuk. Hieruit blijkt dat rekening is gehouden met de karakteristieken van het landschap. Voor wat betreft de aantasting van de privacy wordt opgemerkt dat ook op grond van de huidige bestemming reeds een bedrijfswoning is toegestaan.

9. In het bestemmingsplan staat dat maximaal 1 woning is toegestaan. Dit is ook provinciaal beleid.

Dat is juist. Middels deze procedure wordt hiervan afgeweken. Met de bouw van twee bedrijfswoningen wordt in principe afgeweken van het beleid dat bij een bedrijf slechts 1 bedrijfswoning is toegestaan. Het bedrijf bestaat uit twee vennoten welke continue in de nabijheid van het bedrijf dienen te zijn. De woningen zijn noodzakelijk voor het ontplooiën van de bedrijfsactiviteiten, bv. i.v.m. de sportkampen en het exploiteren van de B&B. Ook voor het houden van toezicht en het uitvoeren van de beheerstaken aan de bebouwing is het noodzakelijk om op het terrein te wonen. Wel is er voor gekozen om de bedrijfswoningen uit te voeren in een twee-onder-een-kap-vorm, waarbij voor de uitvoering in een type schuurwoning is gekozen. Op deze manier wordt een enkel bouwvolume gerealiseerd waarbinnen twee bedrijfswoningen zijn gesitueerd. Hiervoor is de ruimtelijke uitwerking van de twee bedrijfswoningen vrijwel hetzelfde als een enkele bedrijfswoning. Overigens heeft de provincie geen zienswijze ingediend tegen de bouw van de twee bedrijfswoningen. Op grond hiervan mag worden verondersteld dat de provincie hiermee kan instemmen.

10. Vergezichten zouden behouden blijven (Munsterveld)

Verwezen wordt naar de tekst onder nummer 8 van de maatwerkmethoden, resulterend in de erfontwikkelingsschets. Hieruit blijkt dat met de vergezichten rekening is gehouden.

11. De manege is een stalen constructie zonder voldoende geluidsisolatie. De constructie functioneert als een enorme klankkast. Dit betekent verregaande aantasting van het woongenot. Verzocht wordt om bindende regels.

Indoor sportlocaties, zoals deze aan de Netlaan, vallen onder de milieuregels van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hierin staan onder meer milieuvoorschriften voor geluidhinder. Daaronder valt o.a. muziekgeluid of geluid van installaties. Stemgeluid wordt niet meegenomen bij een akoestisch onderzoek.

De gemeente kan niets voorschrijven voor wat betreft isolatie, zolang wordt voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit. Immers er wordt voldaan aan de regels van het Activiteitenbesluit. Er is geen wettelijke basis om voor te schrijven dat het dak beter geïsoleerd moet worden. Het is aan de eigenaar om er voor te kiezen het dak beter te isoleren.

12. Het buitensportveld grenst aan de tuin van de indieners van de zienswijze, met alleen het Potmaar er tussen. Wat is daar wel of niet toegestaan?

Toegestaan zijn activiteiten op het gebied van sport en spel, dat kan bijvoorbeeld beachvolleybal zijn of een andere balactiviteit. Versterkt geluid is niet toegestaan. Dat is alleen mogelijk op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening/ de regels voor evenementen waarvoor apart een ontheffing en/of vergunning moet worden aangevraagd.

13. Het is niet duidelijk welke activiteiten buiten mogen plaatsvinden.

Zie beantwoording onder 12

14. Er ontstaan gevaarlijke situaties bij de splitsing van het huis van de indiener van een zienswijzen (Netlaan 13);

De sportaccommodatie is momenteel al in gebruik, waardoor er nu meer verkeersbewegingen waarneembaar zijn. Graag verneemt de gemeente welke gevaarlijke situaties zich hier voordoen, zodat we deze situaties kunnen bekijken beoordelen.

15. Er worden geen verkeersremmende maatregelen toegepast, terwijl daar wel om is verzocht.

Woonwijk Munster is nog in aanbouw, waardoor er nog veel bouwverkeer gebruik maakt van de Netlaan en Munstertil.

16. Op het terrein is asbest vervuiling aanwezig, wat wordt hier aan gedaan?

In april 2020 is een asbestonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat op bepaalde plekken van de planlocatie de asbestconcentratienorm wordt overschreden. Het betreft de noordoostelijke hoek van de entree van de kavel. De initiatiefnemer is voornemens op termijn dit gedeelte te verharderen. Mocht dit het geval zijn, dan zullen de voorwaarden in acht moeten worden genomen die hiervoor gelden. De initiatiefnemer dient dan contact op te nemen met de gemeente

17. Er is eerder bezwaar gemaakt tegen de voorgenomen activiteiten op deze locatie. Deze bezwaren zijn niet afgehandeld.

Het gaat hier om de bezwaren die gemaakt zijn tegen de verleende tijdelijke vergunning. Omdat deze vergunning is verleend wordt ingehaald door onderhavige procedure waarbij verzocht wordt om een permanente vergunning, is er voor gekozen om eerst deze procedure af te ronden.