



gemeente
Het Hogeland

Raadsvoorstel

Onderwerp: Verklaring van geen Bedenkingen Maarhuizen 3 Winsum
Datum: 30 juni 2021
Agendapunt: 10
Behandeling: Besluitvormend
Portefeuille-
houder(s): Wethouder E. Dijkhuis
Steller: Bart Moes b.moes@hethogeland.nl
Zaaknummer: Z.HHL.041597

1. Samenvatting

Vanaf het moment dat de rijks monumentale boerderij Enne Jans Heerd (Maarhuizen 3 te Winsum) in 2010 leeg kwam te staan, heeft de eigenaar Staatsbosbeheer getracht een nieuwe invulling te vinden voor de boerderij en het omliggende landschap. Uiteindelijk heeft Staatsbosbeheer initiatiefnemers gevonden die een plan hebben gemaakt. Dit plan voorziet in de volgende ontwikkelingen:

- Restauratie en herbestemming van het rijksmonument Enne Jans Heerd
- Het realiseren van (seizoensgebonden) verblijfsrecreatie (Belltenten)
- Versterken en beleefbaar maken van de wierde Maarhuizen en het omliggende landschap
- Nieuwbouw van twee cubestee's

Voorliggend aanvraag voorziet in het plaatsen en gebruiken van twee cubestee's op het afgegraven gedeelte van de wierde. Voor de functiewijziging (met verbouwing) van de boerderij als het mogelijk maken van Belltenten op de punt van de wierde is reeds een omgevingsvergunning verleend.

Om de bouw van de twee Cubestee's mogelijk te maken, is een planologische procedure nodig om van het bestemmingsplan af te wijken. In dit geval voor het afwijken via artikel 2.12 eerste lid onderdeel a, onder 3°, Wabo. Om te kunnen afwijken van het bestemmingsplan hoort in dit geval een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gevraagd om deze verklaring van geen bedenkingen af te geven.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

Aan de raad wordt voorgesteld om;

1. een Verklaring van geen Bedenkingen te geven voor de realisatie van twee Cubestee's nabij Maarhuizen 3 te Winsum en dit besluit als ontwerp in de procedure voor de aanvraag omgevingsvergunning in te brengen;
2. De onder 1. bedoelde ontwerp Verklaring van geen Bedenkingen wordt als definitieve Verklaring van geen Bedenkingen aangemerkt indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Vanaf het moment dat de rijks monumentale boerderij Enne Jans Heerd in 2010 leeg kwam te staan, heeft de eigenaar Staatsbosbeheer getracht een nieuwe invulling te vinden voor de boerderij en het omliggende landschap. Uiteindelijk heeft Staatsbosbeheer initiatiefnemers gevonden die een plan hebben gemaakt. Dit plan voorziet in de volgende ontwikkelingen:

- Restauratie en herbestemming van het rijksmonument Enne Jans Heerd
- Het realiseren van (seizoensgebonden) verblijfsrecreatie (Belltenten)
- Versterken en beleefbaar maken van de wierde Maarhuizen en het omliggende landschap
- Nieuwbouw van twee cubestee's

Het project in om procedurele redenen opgeknipt in tweeën. Voor de functiewijziging (met verbouwing) van de boerderij als het mogelijk maken van Belltenten op de punt van de wierde is al een omgevingsvergunning verleend. Voorliggend aanvraag voorziet in het plaatsen en gebruiken van twee cubestee's op het afgegraven gedeelte van de wierde.

Om de bouw van de twee Cubestee's mogelijk te maken, is een planologische procedure nodig om van het bestemmingsplan af te wijken. In dit geval voor het afwijken via artikel 2.12 eerste lid onderdeel a, onder 3°, Wabo. Voor een dergelijke vergunning moet de aanvraag voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt gemotiveerd dat het project planologisch inpasbaar is. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht aan de relevante milieu- en omgevingsfactoren. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage toegevoegd aan dit advies. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Om te kunnen afwijken van het bestemmingsplan hoort in dit geval een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gevraagd om deze verklaring van geen bedenkingen af te geven.

3.2 Bevoegdheid raad

U heeft de bevoegdheid om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor dit project. Een verklaring van geen bedenkingen is een instemming (van een ander bestuursorgaan; in dit geval de gemeenteraad) voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Zonder de verklaring van geen bedenkingen kan het bevoegd gezag (in dit geval het college) de omgevingsvergunning niet verlenen.

Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Indien u besluit geen bedenkingen te hebben tegen dit initiatief dan wordt het ontwerpbesluit met onderliggende stukken en de verklaring van geen bedenkingen door ons ter inzage gelegd.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Planologische toets

Het perceel Maarhuizen 3 te Winsum is gelegen in het geldende bestemmingsplan

Buitengebied Winsum. Ook het Veegplan Buitengebied Winsum is van toepassing. Het perceel is onderdeel van de wierde van Maarhuizen. De gronden op (het afgegraven gedeelte van) de wierde hebben een enkelbestemming 'Natuur'. De voor 'natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bestaande bos- en natuurgebieden;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke waarden;
- alsmede voor:
- cultuurgrond met daarbij behorende paden en sloten;
- extensieve dagrecreatie.

De wierde van Maarhuizen heeft een dubbelbestemming 'Waarde – wierde invloedsszone'. De voor 'Waarde - wierde invloedsszone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van wierden en wierdendorpen.

Een gedeelte van de wierde heeft een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Het betreft het 'afgegraven' en verlaagde gedeelte van de wierde.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor een aanvraag dat betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (Wabo), kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

Verklaring van geen bedenkingen

Een verklaring van geen bedenkingen afgeven is een wettelijke taak. U heeft bij besluit van 2 januari 2019 een lijst Categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is vastgesteld. Daar valt de activiteit voor het bouwen van de twee cubestee's niet onder (de andere eerder verleende activiteiten wel, zoals het herbestemmen van een boerderij).

Ook is in het besluit van 2 januari 2019 door u besloten dat de bevoegdheid tot het verlenen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen is gemandateerd aan burgemeester en wethouders, indien naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen geen zienswijzen zijn ingebracht.

3.4 Historische context

De Rijks monumentale boerderij Enne-Jans Heerd ligt op de fraaie wierde van Maarhuizen. Staatsbosbeheer is eigenaar en beheerder van een groot deel van de wierde Maarhuizen en de boerderij de Enne Jans Heerd. De percelen zijn samen ca 7 hectare groot. De Enne Jans Heerd bestaat uit een woonhuis in drie delen met twee schuren. De boerderij vormt een sterke eenheid met zijn directe omgeving, de wierde Maarhuizen. De boerderij Enne Jans Heerd heeft door de eeuwen heen altijd een agrarische bestemming gehad. In 2010 is dat gestopt.

Vanaf het moment dat de Enne Jans Heerd in 2010 leeg kwam te staan, heeft de eigenaar Staatsbosbeheer getracht een nieuwe invulling te vinden. In 2015 werd een prijsvraag uitgeschreven voor ondernemers om een plan te maken voor de boerderij, maar die bleken stuk voor stuk niet voldoende solide en toekomstbestendig. De kosten voor achterstallig en toekomstig onderhoud bleken een belangrijk obstakel in deze ontwerpen. Gezocht wordt naar een toekomstplan voor de Enne Jans Heerd waar ruimte is voor ontwikkeling van de historische en landschappelijke waarden van de wierde, waarbij deze prachtige boerderij nog een maatschappelijk of cultureel doel kan dienen.

Door het project 'Nieuwe burens, nieuwe erven, nieuwe oogsten', van Onix architecten, Rizoem, MD Landschapsarchitecten, GIDZ, Groninger Landschap, Friso Bouwgroep en DéKan, lijkt dat perspectief er in 2016 ook werkelijk te komen.

Het project is één van de winnaars in de categorie nieuwbouw van de ontwerprijstvraag 'A Home away from Home' georganiseerd door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) en Rijksbouwmeester Floris Alkemade. Staatsbosbeheer raakt geïnspireerd door het project en nodigt de partijen uit op Maarhuizen.

Kleinschalige en circulaire economie bieden kansen voor de ontwikkeling van een vitaal erf op Maarhuizen, waarmee tegelijkertijd zorg gedragen wordt voor restauratie en gebruik van het monumentale erfgoed op de wierde. In 2017 benaderen Rizoem en Staatsbosbeheer Mayke Zandstra en Gijs van Rhijn om met hun concept 'de Bouwplaats' inhoudelijk invulling en uitvoering te geven aan de nieuwe bestemming van de Enne Jans Heerd.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Met al zijn schoonheid en geschiedenis is de Enne Jans Heerd een plek die het verdient om gedeeld te worden met het publiek. Alle activiteiten die daar worden ontwikkeld zijn daar direct of indirect op gericht. De Enne Jans Heerd wordt een beleavingsplek. Een plek waar je kort of langer kan verblijven en kan genieten van natuur en cultuur. Een plek die inspireert, die prikkelt, waar iets te ontdekken valt, waar het leuk is, waar je kunt ronddwalen en kunt opladen. Natuur en cultuur zijn de centrale pijlers van de activiteiten die hier plaatsvinden. Herenboerderijen als de Enne Jans Heerd speelden honderden jaren een vitale rol in de agrarische samenleving. Als bastion, als toevluchtsoord, als pleisterplaats en als economisch centrum. Tegenwoordig zijn de verbindingen met het landschap en de bevolking verbroken. Met het behoud, de versterking en de openstelling van de karakteristieke boerderij en het eeuwenoude omringende cultuurlandschap geven initiatiefnemers de boerderij deze betekenis terug:

- ontwikkelend – als plek om te leren en je te ontwikkelen
- recreatief – als plek waar je je kunt vermaken en op kunt laden
- economisch – als plek die zichzelf financieel in stand kan houden
- ecologisch – als plek waar flora, fauna en vegetatie beschermd wordt en kan floreren

De herontwikkeling van de Enne Jans Heerd wordt gezien als een vliegwiel voor de ontwikkeling van het omliggende gebied: landschappelijk, economisch, recreatief en op het gebied van energie.

Op een traditioneel boerenerf wordt gewoond, gewerkt en ontspannen. Een erf is niet ontworpen, maar uit het gebruik ontstaan. Op de Enne Jans Heerd wordt een nieuw boerenerf ontwikkeld dat past bij de behoeftes en uitdagingen van deze tijd. De unieke kwaliteiten van deze plek worden gecombineerd met een aanbod van cultuur en recreatie. De Enne Jans Heerd biedt hiervoor een combinatie van functies. In het afgegraven gedeelte van de wierde worden twee cubestee's geplaatst en gebruikt voor recreatieve, maar ondergeschikte, doeleinden:

- Workshops, onderwijs, vergaderingen en congressen: maken, studeren, vergaderen en werken in een inspirerende omgeving omringd door natuur;
- Overnachten in bijzondere accommodaties.

De Cubestee is een bouwwerk van 6 x 6 x 6 meter. Hij is van hout en glas, en simpel in elkaar te zetten. De kubus is een basisruimte en flexibel, waardoor het naar eigen inzicht kan worden ingedeeld. Het bouwwerk heeft een verdiepingsvloer en bestaat uit twee bouwlagen. Het bouwwerk is modulair en demotabel, waardoor eenvoudig te verplaatsen.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Zoals hierboven reeds is verwoord is het project een meerwaarde voor het 't Hoogeland. De Cubestee's zijn voor dit project een belangrijk onderdeel voor de haalbaarheid. Er is door LOAS Landschapsarchitectuur en stedenbouw een 'Kaderplan landschap, Maarhuizen' opgesteld waarin de cubestee's in het uitgegraven deel van de wierde worden geplaatst. In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening; er is voldoende aangetoond dat dit initiatief op het gebied van ruimtelijke, functionele en milieutechnische aspecten inpasbaar is.

5.2 Risico's

Indien er geen vergunning komt voor de realisatie van de Cubestee's, dan is het zeer de vraag of de andere onderdelen van het project uitvoerbaar zijn.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

De kosten voor de realisering van het plan en de inrichting van het plangebied komen geheel ten laste van de initiatiefnemer. Daarvoor wordt ook gebruik gemaakt van subsidies. Zo heeft u in februari uw goedkeuring gegeven voor het indienen van het project Enne Jans Heerd bij Nationaal Programma Groningen (NPG). Vervolgens heeft het college het project ingediend en is het project behandeld binnen het NPG. Het bestuur van het NPG heeft het project goedgekeurd. Bij een goedkeuring van de NPG zal in een apart voorstel aan u worden voorgesteld de bijdrage vanuit het trekkingsrecht voor het project Enne Jans Heerd definitief vast te stellen en als krediet beschikbaar te stellen en de begroting overeenkomstig te wijzigen.

Daarnaast speelt bij het afwijken van het bestemmingsplan planschade. Planschade wordt in beginsel toegekend door het besluitvormend orgaan aan degenen die waardevermindering van onroerend goed ondervinden ten gevolge van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan. Voordat de procedure wordt opgestart wordt daarom een planschadeovereenkomst overeengekomen zodat eventuele planschade voor rekening voor de initiatiefnemer is. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende gewaarborgd.

7. Inbreng belanghebbenden

Het plan is in het kader van vooroverleg besproken met onze overlegpartners de provincie Groningen, het waterschap Noorderzijlvest en de veiligheidsregio. Ook is veelvuldig contact geweest met de Rijksdienst voor cultureel erfgoed vanwege de rijks beschermde archeologische wierde. Zij hebben allen aangegeven in te kunnen stemmen met dit plan.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

De aanvraag omgevingsvergunning wordt met alle bijbehorende stukken, waaronder de ruimtelijke onderbouwing samen met de verklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit om een omgevingsvergunning te verlenen, conform de Wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, zes weken ter inzage gelegd.

8.2 Tijdsplan

Nadat het ontwerpbesluit met alle bijbehorende stukken zes weken ter inzage heeft gelegen kan een definitief besluit worden genomen. Indien er geen zienswijzen worden ingediend is het college gemachtigd de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te handelen en

de vergunning te verlenen. Bij eventuele zienswijzen zal u een nieuw voorstel worden toegedaan om een besluit te nemen om een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

8.3 Communicatie

De bekendmaking van het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit zal gebeuren op gebruikelijke wijze door een publicatie in de Noorderkrant, de Staatscourant en op onze website.

8.4 Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n):

- Extra impressie cubestee's Maarhuizen
- Ruimtelijke onderbouwing Roobeek
- Compensatierapport Staatsbosbeheer
- Parkeervoorstel Laos
- Overzichtstekeningen

Winsum, 1 juni 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding