



Raadsvoorstel

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen Netlaan 1A Winsum

Datum: 30 juni 2021

Agendapunt: 14

Behandeling: Besluitvormend

Portefeuille-

houder(s): Wethouder E. Dijkhuis

Steller: Ria Uilenberg r.uilenberg@hethogeland.nl

Zaaknummer: Z.HHL.020678

1. Samenvatting

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. Een Verklaring van geen Bedenkingen te geven voor de realisatie van een sportaccommodatie met twee bedrijfswoningen aan de Netlaan 1A 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

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 in strijd is 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). De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend als de uitgebreide procedure wordt toegepast (afwijking bestemmingsplan). Het college is bevoegd deze omgevingsvergunning te verlenen. In dit geval is er wel een verklaring van geen bedenkingen nodig van uw raad, 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.

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.

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

Een verklaring van geen bedenkingen afgeven is een wettelijke taak. U heeft bij besluit van 2 januari 2019 een lijst Categorieën van gevallen vastgesteld waarin een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is. Daar valt deze activiteit niet onder. Wel is daarin 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.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Sportactiviteiten

Initiatiefnemer wil trainingen voor voetballers organiseren, in combinatie met trainingen in andere balsporten en sportactiviteiten. Aanvrager wil hiervoor in de voormalige manege een “playground” realiseren. Hier vinden hoofdzakelijk de sport- en spelactiviteiten plaats zoals trainingen voor balsporten, sport- en spelactiviteiten voor ouderen en groepslessen.

Bed&Breakfast

In de oorspronkelijke manege zullen maximaal twee units voor bed&breakfast worden gerealiseerd.

Sportkampen

Initiatiefnemer wenst tevens sportkampen te organiseren. Wanneer er sportkampen georganiseerd worden, bestaat er de mogelijkheid om te blijven overnachten. Wij willen meewerken aan deze vorm van overnachten onder de voorwaarde dat op deze locatie overnachtingen uitsluitend binnen de voormalige manege mogen plaatsvinden. Dit in verband met eventuele hinder welke kan optreden bij het overnachten buiten (geluidsoverlast). Bovendien moet er sprake zijn van ongeschiktheid aan de hoofdfunctie sport- en spel. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een combinatie met een sportkamp.

Kantine met terras

Aanvrager wil op het perceel een kantine met terras oprichten.

Wij meewerken aan deze vorm van horecavoorziening, mits de horecavoorziening een bijdrage levert aan de exploitatie van het sportief recreatief centrum een daaraan ongeschikt is.

Geluid

Er wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter (brochure VNG 2019) voor geluid.

Aanvullend onderzoek naar de geluidsaspecten met betrekking tot de activiteiten die hier plaats gaan vinden heeft uitgewezen dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen onaanvaardbare hinder oplevert voor de omliggende woningen in het buitengebied.

Verkeer

De locatie waarvoor een tijdelijke omgevingsvergunning wordt gevraagd, wordt ontsloten door de Netlaan. Wij verwachten qua verkeersintensiteiten geen problemen met de verkeersafwikkeling. Hierbij wordt in overweging genomen dat er op het perceel Netlaan 1a in het verleden een manege was gevestigd. Deze manege trok ook (gemotoriseerd) verkeer aan, aangezien op de manege paardrijles werd gegeven, tientallen paarden gestald stonden en hier ook hippische activiteiten en wedstrijden plaatsvonden.

Parkeren

Parkeergelegenheid wordt op eigen terrein gerealiseerd, conform het inrichtingsplan. Gelet op de activiteiten en de te verwachten mensen moeten er minimaal 38 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Bedrijfswoningen

Met de bouw van twee bedrijfswoningen wordt in principe afgeweken van het beleid dat bij een bedrijf doorgaans 1 bedrijfswoning is toegestaan. Het bedrijf bestaat uit twee vennoten welke continue in het 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.

5. Argumenten/motivering

Overwegingen om mee te werken aan sportactiviteiten en daaraan ondergeschikt recreatieve activiteiten

- Er is sprake van een voormalige manege. De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Winsum de bestemming 'Sport - Manege'. 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 bestemmingsplan Buitengebied Winsum biedt reeds de mogelijkheid om middels een wijzigingsbevoegdheid, de functie van agrarische bedrijven te wijzigen in een andere functie, dit eveneens om leegstand te voorkomen. Hier is echter geen sprake van een agrarische bestemming 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. In samenwerking met Libau is een erfontwikkelingsschets opgesteld. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving blijft gewaarborgd. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het initiatief voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Wel zullen door ons een aantal voorwaarden gesteld ten aanzien van het gebruik om te voorkomen dat omwonenden onevenredig veel overlast ondervinden van de activiteiten en om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.
- Ten opzichte van de huidige bestemming als manege, zal er nauwelijks sprake zijn van een toename van verkeer en geluid. Immers ook onder het huidige regiem zijn activiteiten zowel binnen als buiten toegestaan, bv. bij hippische activiteiten en wedstrijden. Hiervoor zijn destijds geen kaders gesteld. Al met al biedt het huidige bestemmingsplan ruimte voor veel verkeersbewegingen en geluid. Ten opzichte van de huidige bestemming is er slechts sprake van een geringe toename van verkeersbewegingen.
- De realisering van de twee bedrijfswoningen wordt uitgevoerd in een type schuurwoning, waardoor sprake is van een enkel bouwvolume. Stedenbouwkundig gezien wordt dit als passend op deze locatie gezien.

- In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle milieu en omgevingsaspecten met alle aanverwante onderzoeken van dit project. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan inpasbaar is en de ruimtelijke, functionele en milieukundige gevolgen aanvaardbaar zijn.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente aan het verlenen van de Verklaring van geen Bedenkingen verbonden. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

7. Inbreng belanghebbenden

In het kader van het vooroverleg is de ruimtelijke onderbouwing opgestuurd om advies naar de Provincie Groningen, het Waterschap Noorderzijlvest en de Veiligheidsregio. De opmerkingen van deze instanties zijn inmiddels verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Ook de omgeving is op de hoogte van het voornemen om hier een sportaccommodatie met 2 bedrijfswoningen te realiseren. Tegen het verlenen van de tijdelijke vergunning voor het starten van de sportaccommodatie zijn twee zienswijzen ingediend. De aangegeven bezwaren en de wijze waarop hier aan wordt tegemoetgekomen zijn zo veel als mogelijk verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Tevens zullen aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden om de overlast zo veel als mogelijk te beperken.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

De aanvraag om een 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 zullen wij u een nieuw voorstel doen toekomen om een besluit te nemen omtrent de definitieve Verklaring van geen Bedenkingen.

8.3 Communicatie

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

Bijlage(n):

- Bijlage 1. Ruimtelijke onderbouwing

Winsum, 04 juni 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding