

RAADSVERGADERING : 14 september 2017
AGENDAPUNT : 08-11.2017
ONDERWERP : Verklaring van geen Bedenkingen Oude Dijk 59, Uithuizen
PORTEFEUILLEHOUDER(S) : H.G.A. Sienot
STATUS : Besluitvormend

Uithuizen, 31 augustus 2017

Aan de raad,

KORTE INHOUD

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het ontwikkelen van 4 lodges en een bedrijfswoning bij het voormalige openluchtwembad aan de Oude-Dijk 59 te Uithuizen. Deze activiteit is in strijd met de bestemming Agrarisch-Dijkenlandschap van het bestemmingsplan buitengebied. Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, maar middels artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan medewerking worden verleend aan dit verzoek. Om mee te kunnen werken is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Voorstel / Advies

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. een Verklaring van geen Bedenkingen te geven voor het ontwikkelen van 4 lodges en een bedrijfswoning bij het voormalige openluchtwembad aan de Oude-Dijk 59 te Uithuizen 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.

Inleiding

Aan de Oude-Dijk net buiten Uithuizen is een in onbruik geraakte oude zwembadlocatie gelegen. Een initiatiefnemer heeft hier het plan om een recreatieve voorziening te realiseren. Hierbij is het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. Het voormalige zwembad, de omliggende muur, de kleedruimtes en het verblijf van de badmeester zullen behouden blijven en aan het complex worden vier recreatielodges en een bedrijfswoning met een gezamenlijke recreatievoorziening (o.a. sauna, fitness, ontbijtruimte) ontwikkeld.

ligging

Het plangebied ligt aan de Oude dijk op de overgang van het landschap van de jonge kwelderwallen en de kustpolders. Langs de noordkust is met de dijkaanleg begonnen rond 1200. De Oude dijk of Oldiek vormt de eerste doorlopende 'zeeborg' langs de noordkust.

Het openluchtwembad is ooit ontstaan als werkgelegenheidsproject op initiatief van enkele plaatselijke boeren in de jaren '30 van de vorige eeuw. Het zwembad is in gebruik geweest tot in de wederopbouwperiode toen tussen Uithuizen en Uithuizerveen een nieuw openluchtwembad is aangelegd. Alhoewel de zwembadlocatie geen monumentale status heeft vertegenwoordigd de locatie cultuurhistorische waarden. In het interbellum zijn er meerdere voorbeelden van openluchtwembaden op het Hoogeland die werden opgericht voor de plaatselijke bevolking (zwemles, opkomst gezondheids- en badcultuur). Veel van deze eerste zwembaden zijn in onbruik geraakt en verdwenen. Dit zwembad is daarentegen nog duidelijk herkenbaar en afleesbaar.

In het voorliggende plan wordt met name aan de binnenkant van de zwembadlocatie een nieuwe laag toegevoegd bestaande uit lodges en een bedrijfswoning. De effecten op het exterieur zijn nagenoeg afwezig. Enerzijds worden de bestaande muur en het talud gerespecteerd en de parkeerdruck is dermate laag dat gewoon onder de bomen langs de Oude dijk geparkeerd kan worden op (versterkt) gras. Anderzijds worden de entree/verblijf badmeester en de kleedhokjes behouden en weer in gebruik genomen.

Bij de plaatsing van de lodges en de bedrijfswoning wordt ingespeeld op de opbouw van het zwembad met het diepe en ondiepe deel van het zwembad. De lodges van de gasten staan in het ondiepe deel terwijl de bedrijfswoning is geplaatst op de overgang naar het diepe deel van het bad. De lodges zijn onder een hoek ten opzichte van het bad geplaatst voor een optimale ruimtelijke beleving van het water en het strand. De lodges worden ontsloten door middel van trappen, hellingbanen en een (beton)pad door het gras. De bedrijfswoning is parallel aan het bad geplaatst in het talud zodat de ordening evenwichtig blijft. De eerste verdieping van de bedrijfswoning steekt uit over het bestaande grastalud en oriënteert zich op de omgeving. De bedrijfswoning wordt ontsloten door een steiger die op dezelfde plek ligt als de oude loopplank waar vandaan de badmeester toezicht hield.

Het bestemmingsplan

Het gebied valt onder het bestemmingsplan Buitengebied. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch – Dijkenlandschap. De Ontwikkeling voor het realiseren van een viertal recreatiewoningen en een bedrijfswoning passen niet binnen de regels van het bestemmingsplan.

Om medewerking aan dit plan te kunnen verlenen is een planologische procedure nodig. U kunt medewerking verlenen aan dit plan middels een omgevingsvergunning ex. artikel 2.12.1.a.3 Wabo voor planologisch strijdig gebruik. De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing. Tevens is een Verklaring van geen Bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

Verklaring van geen bedenkingen

Omdat deze aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1.1.c Wabo en met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, kan de aanvraag niet eerder worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Deze situatie valt niet onder de categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

De raad heeft de bevoegdheid tot het verlenen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen gemandateerd aan burgemeester en wethouders, indien naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen geen zienswijzen zijn ingebracht.

Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid zijn een aantal beleidsonderdelen van belang. Voor dit plan is gekeken

naar het Woon- en het recreatiebeleid van de gemeente Eemsmond.

Beleidsplan recreatie en toerisme 2012-2016

In het beleidsplan recreatie en toerisme 2012-2016 hebben we als doelstelling gesteld dat we samen met inwoners, ondernemers en organisaties gaan het aanbod van het toeristische en recreatieve product gaan versterken en verbreden. Dat doen we ten eerste omdat de ontwikkeling van recreatie en toerisme een positieve invloed heeft op de leefbaarheid van de gemeente. Een tweede belangrijke reden is de toegevoegde economische waarde die recreatie en toerisme met zich mee kan brengen. Tot slot kan recreatie en toerisme een belangrijke rol vervullen voor het imago van de gemeente en de regio.

Een belangrijk speerpunt voor ons beleid voor de periode 2012-2016 is het behoud en verder benutten van de cultuurhistorie van het platteland.

Dit initiatief is een prachtig voorbeeld waar recreatie wordt ingezet voor het behoud van cultuurhistorie. Het initiatief past om deze reden prima binnen de uitgangspunten van het recreatie en toerismebeleid.

Woonbeleid

De gemeente Eemsmond krijgt steeds minder inwoners. De prognose is dat het aantal inwoners de komende jaren zal afnemen. Om deze reden moet er een goede motivering komen voor het inzetten van contingenten t.b.v. nieuwe woningen. In ons woonbeleid gaan we uit dat de contingenten voor een beperkt aantal situaties gaan worden ingezet. Ten eerste voor de nog beschikbare kavels in onze nieuwbouwplannen, voor herstructurering van corporatiewoningen en het omzetten van voormalige (overbodige) bedrijfsgebouwen naar woningen. Ook kunnen er contingenten worden ingezet t.b.v. het inzetten van een 'rotte kies'.

Dit project voorziet in een kwaliteitsslag waar een in een verval geraakt zwembad de mogelijkheid krijgt om wederom een recreatieve functie te vervullen. Om dit project te laten slagen is een bedrijfswoning een must. Gelet op ons beleid is het verantwoord dat voor dit project een contingent wordt ingezet zonder dat dit precedentwerking tot gevolg heeft.

Provinciale beleid

Het beleid van de provincie Groningen is te vinden in de Omgevingsvisie Provincie Groningen. De vertaling van dit beleid in regels is te vinden in de omgevingsverordening.

Omgevingsverordening Provincie Groningen (OPG)

In de OPG worden mogelijkheden gegeven voor de ontwikkeling van nieuwe recreatiebungalowparken (afdeling 2.14 OPG). In artikel 2.34.1 onder 2 worden regels gesteld onder wat voor voorwaarden nieuwe recreatiebungalowparken gerealiseerd kunnen worden:

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuw recreatiebungalowpark of uitbreiding van een bestaand recreatiebungalowpark met een percentage groter dan 20% van de bestaande totale oppervlakte van het recreatiebungalowpark, als de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur en als aan de omvang, situering en inrichting van het park een erfinrichtingsplan ten grondslag ligt en waarbij in de plantoelichting is verantwoord dat in ieder geval rekening is gehouden met achtereenvolgens:

- a. de historisch gegroeide landschapsstructuur;*
- b. de afstand tot andere ruimtelijke elementen;*
- c. een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;*

- d. *het woon- en leefklimaat van direct omwonenden; en*
- e. *de nachtelijke lichtuitstraling.*

Het plan is afgestemd met de provincie Groningen.

Het proces/de opgave

In de zomer van 2016 heeft overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer en zijn adviseurs, gemeente Eemsmond en Libau. Uitkomst van dit overleg was het advies van Libau aan de gemeente om dit initiatief vanwege het beoogde 'behoud door ontwikkeling' te ondersteunen. Daarnaast heeft in september 2016 bij de provincie Groningen overleg plaatsgevonden. Op basis van de in de verordening voorgeschreven maatwerkmethode stelde de provincie voor om in overleg met de gemeente en de initiatiefnemer te onderzoeken of het voorziene programma op een verantwoorde manier kon worden ingepast in de omgeving.

Door de initiatiefnemer is het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) van Libau ingeschakeld om het proces van idee tot schetsplan te begeleiden en hierbij rekening te houden met bovengenoemde randvoorwaarden. Daarnaast was vanuit de provincie Groningen het bouwheerschap nauw betrokken bij de planontwikkeling. Dit heeft geleid tot bijgevoegde notitie (zie bijlage: 20160707_TRK_oude zwembadlocatie.pdf).

Ruimtelijke onderbouwing

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er een ruimtelijke onderbouwing geschreven voor dit plan. Uit deze onderbouwing blijkt dat er planologische medewerking kan worden verleend (zie bijlage). Vanuit milieuaspecten zijn er ook geen belemmeringen om mee te werken aan dit plan.

Planschade

U heeft besloten dat, als uitgangspunt, iedere verzoeker van een afwijking, wijziging of ander geval genoemd in artikel 6.1 Wro waarop planschade van toepassing kan zijn, een planschadeovereenkomst zal moeten ondertekenen voordat de planologische procedure wordt gestart.

Uitvoering

- Verklaring van geen Bedenkingen

Omdat deze aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1.1.c Wabo en met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan kan de vergunning niet eerder worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Deze situatie valt niet onder de categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

De raad heeft de bevoegdheid tot het verlenen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen gemandateerd aan burgemeester en wethouders, indien naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen geen zienswijzen zijn ingebracht.

- Procedure

Het ontwerpbesluit, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunningsaanvraag met bijbehorende stukken worden zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan eenieder een zienswijze indienen. U heeft het college van burgemeester en wethouders gemandateerd indien er geen zienswijzen worden ingediend de definitieve verklaring

van geen bedenkingen af te geven. Indien er wel één of meerdere zienswijzen worden ingediend, dan zal het besluit, ter heroverweging, opnieuw aan u raad worden voorgelegd.

- Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties.

Bijlagen en achterliggende documenten

- Aanvraag omgevingsvergunning
- Ruimtelijke onderbouwing + bijbehorende stukken
- Notitie TRK Libau: Oude zwembadlocatie
- Tekeningen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsmond,
M. van Beek, burgemeester,
B.L. Meijer, secretaris