

GEMEENTE BEDUM

RAAD : 20 september 2018
AGENDAPUNT : 8
RV-NUMMER : 051

ONDERWERP : Ontwerpverklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning bed & breakfast aan de Bedumerweg 34 te Onderdendam

**VOORGESTELD
BESLUIT** :
1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven om de omgevingsvergunning voor het realiseren van een bed & breakfast aan de Bedumerweg 34 te Onderdendam te kunnen verlenen;
2. in geval geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en geen wijzigingen aan het plan worden doorgevoerd de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief te beschouwen.

TOELICHTING :

1. Aanleiding

In 2015 heeft de St. Oude Groninger Kerken de Gereformeerde kerk + pastorie aan de Bedumerweg 34 en 36 te Onderdendam overgenomen van de plaatselijke kerkgemeenschap (inmiddels opgeheven). Beide objecten staan geregistreerd als Rijksmonument. Ze zijn gebouwd in de jaren dertig van de vorige eeuw in de bouwstijl van een regionale variant van de Amsterdamse School. Aan het exterieur is inmiddels groot onderhoud uitgevoerd en het schilderwerk is uitgevoerd in de oorspronkelijke kleuren.

De pastorie wordt verhuurd voor bewoning en omdat het kerkgebouw niet meer wordt gebruikt voor de wekelijkse eredienst heeft de stichting een plan voor de herontwikkeling van deze locatie ontwikkeld.

2. planontwikkeling

De planontwikkeling voorziet in:

1. het inrichten van het kerkgebouw als architectuurcentrum van de bouwstijl van de Amsterdamse School in Groningen;
2. het tentoonstellen van een collectie 'Amsterdamse Schoolklokken' in de kerktoeren;
3. het tentoonstellen van een collectie meubelen en aardewerk in de stijl van de 'Amsterdamse School' in de consistorie;
5. maatschappelijk gebruik gericht op ontmoeting (gehoorzaal met foyer), een plek voor rouw en trouw;
4. het realiseren van een bed & breakfast op het achtererf van de kerk;
5. het afbreken van een niet monumentale aanbouw bij de kerk, die in de jaren zeventig van de vorige eeuw is toegevoegd.

De planontwikkeling draagt bij aan de instandhouding van het monumentale complex van kerk en pastorie.

3. aanvraag omgevingsvergunning

Om de plannen te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning noodzakelijk. De aanvraag voor een omgevingsvergunning is op 22-12-2017 ingediend. De aanvraag is geregistreerd onder nummer: "HZ-WABO-2017-0174". De aanvraag omgevingsvergunning omvat de volgende onderdelen:

1. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
2. handelen met gevolgen voor monumenten;
3. bouwen;
4. kappen.

4. toetsing aanvraag omgevingsvergunning aan het bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan Onderdendam Kern (2012). De toegekende bestemming is Maatschappelijk (art. 10). De herbestemming van het kerkgebouw is conform de bestemming.

“1.41 Maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca.”

De nieuw te bouwen bed & breakfast is een logiesfunctie, die niet valt onder deze bestemming.

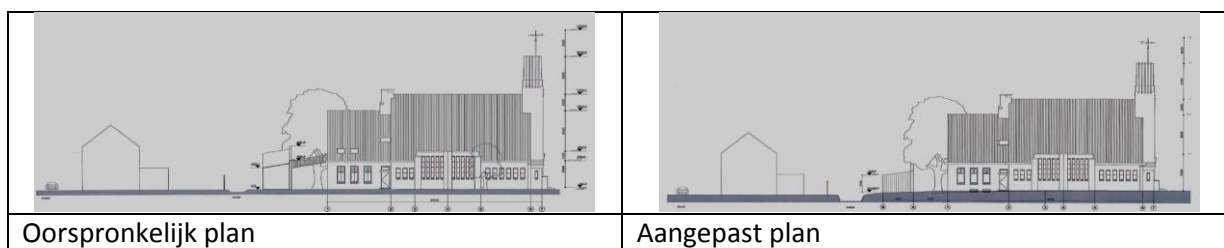
Om de bed & breakfast mogelijk te maken op deze locatie dient er een planologische procedure doorlopen te worden en dient er gekeken te worden of er voor deze ontwikkeling sprake is van een ‘goede ruimtelijke ordening’. Indien dit het geval is, is de locatie geschikt voor het realiseren van een bed & breakfast. Voor dit onderdeel is een verklaring van geen bedenkingen benodigd van de gemeenteraad.

Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project passend is binnen het rijks-, provinciaal- en gemeentelijkbeleid. Voorts blijkt dat de ‘ruimtelijke kwaliteit’ voldoende is geborgd en is de analyse van de omgevingsaspecten positief.

Met de direct omwonenden is meerdere keren overlegd over de planontwikkeling. Dit heeft geleid tot aanpassingen van het bouwplan. Zo zijn de traptoren met luchtbrug en de bed & breakfast op de 1^e verdieping van de kerk komen te vervallen. Een aantal omwonenden houdt echter bedenkingen tegen het realiseren van de bed & breakfast. In het vervolg wordt per onderdeel ingegaan op de in de overleggen geuite bedenkingen.

a. De traptoren met luchtbrug naar de bed & breakfast op de verdieping boven de consistorie en een deur van de technische ruimte aan de achterzijde, dit vanwege het aantasten van de privacy.

Het plan is door de aanvrager aangepast. De traptoren met luchtbrug en de bed & breakfast op de verdieping zijn geschrapt evenals een deur aan de achterzijde, die toegang geeft tot de bed & breakfast. Hiermee wordt volledig tegemoet gekomen aan de bedenkingen van de omwonenden. Zie onderstaande afbeelding.



b. Het verloren gaan van de groenstrook met bomen op het achterste deel van het terrein van de kerk, dat grenst aan de mandelige sloot met de woningen van de Beckeringhstraat.

Op het achterste deel van het erf bij de kerk, grenzend aan de mandelige sloot met de burens, bestaat uit opschot (1*) en enkele bomen. Voor de bomen is een kapvergunning aangevraagd, als onderdeel van de omgevingsvergunning. De huidige bestemming van het perceel is ‘Maatschappelijk’. Binnen deze bestemming is het mogelijk om bv. parkeervoorzieningen, tuinen en erven te realiseren, maar ook is het mogelijk om op het erf achter de kerk bijbehorende bouwwerken te plaatsen met een goothoogte van 3 m. en een nokhoogte van 5,5 m.. Met andere woorden: het achterste deel van het erf bij de kerk heeft niet de bestemming: ‘Groen’ en de eigenaar van de kerk is evenals de bewoners van de omliggende woningen vrij om binnen de regels van het bestemmingsplan om de inrichting van het terrein te veranderen. Qua bestemming gaat er dan ook geen ‘Groen’ verloren door de realisatie van de bed & breakfast.

1* Onder opschot verstaan we kleine exemplaren van bomen die spontaan natuurlijk zijn gegroeid/ontstaan. Bij intensief onderhoud worden deze vaak verwijderd, maar als ze blijven staan dan groeien deze uit tot kleine bomen.

c. De blinde (hoge) muur van de bed & breakfast aan de zijde van de woningen aan de Beckeringhstraat is niet fraai.

De achtergevel van de bed & breakfast grenst direct aan de mandelige sloot. Het betreft hier een gesloten gevel (zonder deuren en ramen) van onbehandeld hout. De wandhoogte bedraagt circa 2,5 m.. In de wand zijn geen ramen opgenomen in verband met de privacy van de bewoners van de Beckeringhstraat. De bed & breakfast is voorzien van een flauw oplopend lessenaars dak, waarvan de lage zijde zich bevindt aan de zijde van de sloot. Het beeld dat dit oplevert is gebruikelijk voor bouwwerken op achtererven. De goot- en bouwhoogte van circa 2,5 m. en 3,6 m. zijn eveneens in overeenstemming met de gebruikelijke bouwvolumes, die op achtererven worden gerealiseerd en valt ruim binnen hetgeen qua bouwvolume binnen het vigerende bestemmingsplan – 3 m. en 5,5 m. is toegestaan.

d. De zonnepanelen op de bed & breakfast aan de zijde van de woningen aan de Beckeringhstraat zijn niet fraai en geven reflectie van zonlicht.

In het kader van de 'duurzaamheid' wil de aanvrager graag een deel van de energiebehoefte opwekken met zonnepanelen. Hiertoe zal het lessenaar dak van de bed & breakfast geheel bestaan uit zonnepanelen. De impact hierop op de belendende woning is door de flauwe dakhelling zeer beperkt. De aanvrager heeft bovendien aangegeven zwarte panelen te willen toepassen. Voorts is het (later) aanbrengen van zonnepanelen, het perceel ligt buiten het beschermde dorpsgezicht, vergunningvrij.

e. De parkeerruimte aan de Bedumerweg is onvoldoende.

Het gaat om de realisatie van drie eenheden bed & breakfast. Dit geeft een parkeerbehoefte van drie parkeerplaatsen bij volledige bezetting. Aan de zijde van de Bedumerweg is voor het hek van de kerk ruimte voor drie auto's. Voorts kan op de Bedumerweg worden geparkeerd. Het betreft hier een 30 km/u-zone. Parkeren op de weg is toegestaan en heeft een snelheid verlagend effect, hetgeen als positief wordt beoordeeld. In het verleden werd bij kerkdiensten ook op de Bedumerweg geparkeerd. Bij evenementen in de kerkzaal kan de Bedumerweg opnieuw worden gebruikt voor het parkeren van auto's.

f. De kans op geluidsoverlast van bed & breakfast gebruikers en van airco's.

Het betreft een beperkte logiesfunctie van drie eenheden bed & breakfast. Aan de zijde van de woningen aan de Beckeringhstraat is sprake van een gesloten gevel. Het gebouw van de bed & breakfast fungeert richting de woningen aan de Beckeringhstraat als geluidsscherm. Gelet op de beperkte logiesfunctie valt geluidshinder bij regulier gebruik niet te verwachten. Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'(VNG). Het plaatsen van een airco is niet voorzien, maar is bovendien vergunningsvrij. In het kader van deze vergunningaanvraag kunnen hieraan geen eisen worden gesteld.

g. Aantasting van de privacy.

De realisatie van de bed & breakfast geeft een ander en meer intensief gebruik van het achtererf van het perceel t.o.v. het verleden, maar beperkt zich tot het erf dat bij de kerk behoort. Dit gebruik speelt zich af op maaiveldniveau. Dat er vaker mensen gebruik maken van het achtererf wil niet zeggen dat dit ten koste gaat van de privacy van de gebruikers van andere erven. Bovendien zorgt de situering van de bed & breakfast met een gesloten achtergevel ook nog eens voor afscherming richting de woningen aan de Beckeringhstraat.

h. De kans op huisvesting van (buitenlandse) werknemers.

Het prijssegment waarin de bed & breakfast zal opereren is zodanig dat de huisvesting van arbeidsmigranten niet valt te verwachten.

i. Door de bouw van de bed & breakfast kan de schouwsloot niet meer (goed) worden geschoond.

Het schonen van de schouwsloot is een verplichting van de (gezamenlijke) eigenaren. Vanaf de zijde van de kerk blijft het mogelijk om de sloot met de hand (riek) te reinigen.

5. Conclusie

De aanvrager is met het schrappen van de traptoren, de luchtbrug en de bed & breakfast op de verdieping tegemoet gekomen aan de (voornaamste) bedenkingen uit de buurt. De overige bedenkingen zijn ongegrond. De algehele planuitwerking voldoet aan de eisen van een 'Goede Ruimtelijke Ordening'.

6. Planologische procedure

Omdat het realiseren van de 'bed & breakfast' op deze locatie niet passend is in het bestemmingsplan dient er een procedure via de gemeenteraad te worden doorlopen. Het betreft een omgevingsvergunning met een buitenplanse afwijking op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De gemeenteraad dient voor deze aanvraag om omgevingsvergunning een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders, maar de omgevingsvergunning mag pas verleend worden als de gemeenteraad een dergelijke verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Indien de gemeenteraad de verklaring van geen bedenking (conform artikel 6.5 Bor) niet afgeeft, kan de omgevingsvergunning door het college niet verleend worden.

Voor een aanvraag omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking is een uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning dient daarvoor, samen met het ontwerp-besluit verklaring van geen bedenkingen van de raad, voor een periode van zes weken ter inzage te worden gelegd, waarna de definitieve besluiten genomen kunnen worden.

Het besluiten op de onderdelen van de aangevraagde omgevingsvergunning zijnde 'handelen met gevolgen voor monumenten', 'bouwen' en 'kappen' zijn een bevoegdheid van burgemeester en wethouders.

7. Vervolgstappen

Na het verlenen van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad zal deze gecombineerd met de ontwerpomgevingsvergunning, voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Indien er geen zienswijzen worden ingediend kan het college de definitieve omgevingsvergunning verlenen. Indien er wel zienswijzen worden ingediend, tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, dient u een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Hierna zal het definitieve besluit ter inzage worden gelegd. Een belanghebbende kan tegen dit besluit in beroep gaan. Dit beroep zal worden behandeld bij de rechtbank in Groningen. Om sneller tot een uitspraak te komen kan er een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Bijlagen:

1. aanvraag omgevingsvergunning WABO-2017-0174 + bijlagen.
2. ontwerpraadsvoorstel met besluit.

Bedum, 7 augustus 2018

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bedum,

De secretaris,

R. Wiltjer

De burgemeester,

drs. E. Van Lente