



Raadsvoorstel

Onderwerp: **Vergunning Bed & Breakfast locatie Bedumerweg 34 en 36 te Onderdendam**
Datum: 11 december 2019
Agendapunt: 7
Behandeling: Opiniërend en besluitvormend
Portefeuille-
houder(s): Wethouder Dijkhuis
Steller: Christine Groenewolt (André Zweers)
Zaaknummer: Z.HHL.011312

1. Samenvatting

De Stichting Oude Groninger Kerken is eigenaar van de kerk en bijbehorend pastorie aan de Bedumerweg in Onderdendam. De stichting heeft een plan voor de herontwikkeling van deze locatie ontwikkeld. Achter het kerkgebouw worden drie Bed & Breakfast kamers gerealiseerd. Het kerkgebouw wordt verbouwd ten behoeve van een tentoonstellingsruimte en restaurant/foyer.

De omwonenden kunnen zich niet in de plannen vinden. Zij hebben daarom een handtekeningactie gehouden. Ook is er een aantal zienswijzen tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen ingediend.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. de 'Nota van beantwoording' vast te stellen.
2. een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven om de omgevingsvergunning voor het realiseren van een Bed & Breakfast aan de Bedumerweg 34 te kunnen verlenen.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

De Stichting Oude Groninger Kerken is sinds 2015 eigenaar van de kerk en bijbehorend pastorie, gelegen aan de Bedumerweg 34 en 36 te Onderdendam.

De kerk en pastorie zijn in de jaren '30 van de vorige eeuw gebouwd. De kerk en pastorie kenmerken zich door de bouwstijl; een regionale variant van de Amsterdamse School. Zowel de kerk als de pastorie zijn Rijksmonumenten.

In 2015 is de kerk en de pastorie door de (inmiddels opgeheven) kerkgemeenschap overgedragen aan Stichting Oude Groninger Kerken. De pastorie wordt verhuurd voor bewoning. Omdat de kerk niet meer in gebruik is voor de wekelijkse eredienst, heeft de Stichting een plan voor de herontwikkeling van deze locatie ontwikkeld. De planontwikkeling moet bijdragen aan een blijvend gebruik van de kerk en in de kosten voor de instandhouding van het monumentale complex van kerk en pastorie.

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;
4. maatschappelijk gebruik, gericht op ontmoeting (gehoorzaal met foyer) en een plek voor rouw en trouw;
5. het realiseren van een Bed & Breakfast op het achtererf van de kerk;
6. het afbreken van een niet-monumentale aanbouw bij de kerk, die in de jaren '70 van de vorige eeuw is gerealiseerd.

De Stichting heeft op 22 december 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend bij de voormalige gemeente Bedum.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen De aanvraag om de omgevingsvergunning is behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 van de Wabo). De toegekende bestemming in het bestemmingsplan “Onderdendam Kern” (2012) is “Maatschappelijk”. De herbestemming van het kerkgebouw is conform deze bestemming.

De nieuw te bouwen kamers ten behoeve van de Bed & Breakfast, hebben een logiesfunctie. Deze functie valt niet onder voornoemde bestemming. Om de Bed & Breakfast mogelijk te maken, dient er een planologische procedure doorlopen te worden. Hierbij dient er gekeken te worden of er voor deze ontwikkeling sprake is van een “goede ruimtelijke ordening”. Is daarvan sprake, dan is de locatie geschikt voor het realiseren van een Bed & Breakfast.

Het voorgaande brengt met zich mee dat er een omgevingsvergunning nodig is met een ruimtelijke onderbouwing. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project passend is binnen het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Voorts blijkt dat de ‘ruimtelijke kwaliteit’ voldoende is geborgd en is de analyse van de omgevingsaspecten positief. De omgevingsvergunning kan vervolgens alleen worden verleend als de raad verklaart geen bedenkingen tegen de Bed & Breakfast te hebben.

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 eerste verdieping van de kerk komen te vervallen. Een aantal omwonenden houdt echter bedenkingen tegen het realiseren van de Bed & Breakfast.

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Bedum heeft een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven bij besluit van 20 september 2018.

De aanvraag, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning – met ruimtelijke onderbouwing – en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de overige bijbehorende stukken, hebben vanaf 14 maart 2019 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn of haar reactie (zienswijze) geven.

Er zijn twee zienswijzen ingediend bij het college van burgemeester en wethouders gericht tegen het ontwerpbesluit en er is één zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. Laatstgenoemde zienswijze is gericht tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

De zienswijze tegen de verklaring is identiek aan één van de ingediende zienswijze tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en kent dezelfde indiener.

Handtekeningenactie

Er zijn niet alleen zienswijzen ingediend, er is ook een handtekeningenactie gehouden tegen de plannen voor de bouw van drie Bed & Breakfast kamers achter de kerk. De actie is opgezet door een aantal omwonenden van de Beckeringhstraat. De handtekeningen zijn zowel aangeboden aan het college als uw raad.

De handtekeningenactie is voorzien van een “begeleidend schrijven”. Dat is een passage uit de ruimtelijke onderbouwing. In de desbetreffende passage worden de kamers van de Bed & Breakfast aangeduid als tiny houses. In de ruimtelijke onderbouwing staat daarover vermeld dat de tiny houses een mooie stedenbouwkundige beëindiging vormen van de prachtige binnentuin van de kerk. Expliciet wordt aangehaald dat de tiny houses kunnen dienen als tijdelijke woning t.b.v. mensen die hun huis uit moeten vanwege aardbevingsschade. Dit is iets waarin de omwonenden zich niet kunnen vinden. Met de handtekeningenactie laten de omwonenden zien dat een groot deel van de inwoners zich niet in de plannen kunnen vinden.

In totaal hebben 181 inwoners van Onderdendam hun handtekening gezet (in een aantal gevallen meerdere handtekeningen per adres).

Ingediende zienswijzen

De ‘Nota van beantwoording’ gaat alleen in op de zienswijzen die ingediend zijn bij het college, zie hiervoor. De zienswijzen gaan allen in op de gehouden handtekeningenactie. Daarnaast zijn de indieners van de zienswijzen met elkaar van mening dat men onvoldoende is meegenomen in de voorbereiding. Ook delen zij de mening dat er vrijwel geen mogelijkheid tot inspraak is geweest. De overige onderwerpen van de zienswijzen zijn uiteenlopend: van Flora- en Fauna, financiële consequenties, geluidsoverlast, aantasting concurrentiepositie tot aan strijdigheid met de doelstellingen van de Stichting Oude Groninger Kerken etc..

De zienswijzen zijn weergegeven en beantwoord in de ‘Nota van beantwoording’. Zie bijlage. Een aantal aangevoerde gronden in de zienswijzen zijn aanleiding om de (ontwerp)vergunning aan te passen. De voorgestelde aanpassingen betreffen:

- het opnemen in de vergunning dat de Bed & Breakfast uitsluitend bestemd is voor recreatief gebruik (logiesfunctie) en niet, zoals aangevraagd, ingezet wordt als noodwoning/wisselwoning n.a.v. aardbevingsschade;
- in de Quicksan Flora en Fauna is een benaderingsmethode geadviseerd die toegepast kan worden bij de uitvoering van werkzaamheden aan het kerkgebouw, in verband met de aanwezige vleermuizen. Geadviseerd wordt om de benaderingsmethode aan de vergunning te verbinden;
- aan de achterzijde van de kerk, op de groenstrook, wordt een blinde houten gevel geplaatst. Deze dient als scheidslijn voor de woningen aan Beckeringhstraat. Doordat hierdoor feitelijk groen verloren gaat, zal de houten gevel voorzien worden van klimop.

De overige bedenkingen, zoals verwoord in de zienswijzen, zijn ongegrond. De algehele planuitwerking voldoet aan de eisen van een ‘Goede Ruimtelijke Ordening’.

3.2 Bevoegdheid raad

De ‘Nota van beantwoording’ vast te stellen en een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven om de omgevingsvergunning voor het realiseren van een Bed & Breakfast aan de Bedumerweg 34 te kunnen verlenen

3.3 Wettelijk of beleidskader

Zie voorgaande.

3.4 Historische context

Zie voorgaande.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Het realiseren van een Bed & Breakfast aan de Bedumerweg 34 te Onderdendam.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Het voorgaande brengt met zich mee dat er geen redenen zijn om geen definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Uw raad wordt daarom voorgesteld om de 'Nota van beantwoording' vast te stellen en een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van de Bed & Breakfast aan de Bedumerweg 34 te Onderdendam.

5.2 Risico's

Het betreft geen gemeentelijk initiatief, de kosten en eventuele risico's zijn voor rekening van initiatiefnemer.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Volgens de legesverordening betaalt de aanvrager leges.

7. Inbreng belanghebbenden

De Nota van beantwoording zienswijzen zal als bijlage verbonden worden aan de omgevingsvergunning. Vervolgens 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.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

Indien uw raad de definitieve verklaring van geen bedenkingen geeft en de 'Nota van beantwoording' vaststelt, kan het college de omgevingsvergunning verlenen. De 'Nota van beantwoording' zal als bijlage verbonden worden aan de omgevingsvergunning. Vervolgens 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.

8.2 Tijdsplan

Zie voorgaande

8.3 Communicatie

De communicatieadviseur is met de werkwijze bekend.

8.4 Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage:

1. 'Nota van beantwoording';
2. Vast te stellen definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Uithuizen, 12 november 2019

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding