

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning  
(HZ-WABO-2017-0174) voor het realiseren van een bed & Breakfast aan  
de Bedumerweg 34 te Onderdendam

# Inhoudsopgave

## **Hoofdstuk 1** Inleiding

## **Hoofdstuk 2** Beantwoording van de zienswijzen tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning

2.1 Indieners zienswijze 1: Beckeringhstraat 6, 10, 12, 14, 16 Onderdendam

2.2 Indieners zienswijze 2: Warffumerweg 16 Onderdendam

## **Hoofdstuk 3** Beantwoording van de zienswijzen tegen ontwerpverklaring van geen bedenkingen

3.1. Indieners zienswijze 3: Warffumerweg 16 Onderdendam

## **Bijlage I** De zienswijzen

## **Bijlage II** De handtekeningenactie

## **Bijlage III** Notulen Raadscommissie VROM/ABZ d.d. 6 september 2018

## **Bijlage IV** Notulen Raadsvergadering d.d. 20 september 2018

## Hoofdstuk 1 Inleiding

De Gereformeerde kerk en pastorie aan de Bedumerweg 34 en 36 te Onderdendam 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 Groningen Kerken. Omdat de kerk niet meer gebruikt wordt voor de wekelijkse eredienst, heeft de stichting een plan voor de herontwikkeling van deze locatie ontwikkeld.

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 kerktoren;
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 Oude Groningen Kerken hoopt met deze planontwikkeling bij te dragen aan de instandhouding van de monumentale gebouwen.

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, is een logiefunctie. Deze functie valt niet onder voornoemde bestemming. Om de Bed & Breakfast mogelijk te maken, 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”. 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 geborgd is. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de raad verklaart geen bedenkingen tegen de Bed & Breakfast te hebben. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Bedum heeft daarom een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven bij besluit van 20 september 2018.

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen hebben vanaf 14 maart 2019 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn of haar reactie (zienswijze) geven. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en één tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, waarbij de zienswijze tegen de verklaring identiek is aan één van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en dezelfde indiener kent.

De zienswijzen zijn weergegeven en beantwoord in onderhavige Nota van beantwoording. De indieners van een zienswijze worden hierover schriftelijk geïnformeerd.

## Hoofdstuk 2 Beantwoording van de zienswijzen tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning

### 2.1 Indiener zienswijze 1; Beckeringhstraat 6, 10, 12, 14, 16 Onderdendam

#### De zienswijze

In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

**a. de mogelijkheden tot inspraak was beperkt. Er zijn maar een beperkt aantal omwonenden uitgenodigd en tijdens de bijeenkomst bleken de plannen al grotendeels vast te liggen.**

#### Reactie

De plannen zijn voor het eerst op 9 november 2016 gepresenteerd en gedeeld met Adviesgroep ZOO, PCO en NCG/Onderdendam. Deze partijen waren enthousiast over de plannen en gaven aanleiding om verder met het initiatief te gaan. Dat heeft geleid tot een plan dat gedeeld kon worden met omwonenden. De eerste informatieavond vond plaats op 14 juli 2017. Voor deze avond waren de direct omwonenden van de Bedumerweg en de Beckeringhstraat in Onderdendam uitgenodigd. De aanwonenden van de Beckeringhstraat waren hierbij niet aanwezig. Enerzijds vanwege privéomstandigheden en anderzijds omdat men er van uitging dat de herbestemming binnen het kerkgebouw zou plaatsvinden.

Vervolgens is er op 8 januari 2018 een nieuwe informatieavond gehouden. De aanwonenden van de Beckeringhstraat waren hierbij niet aanwezig. Enerzijds vanwege privéomstandigheden en anderzijds omdat men er van uitging dat de herbestemming binnen het kerkgebouw zou plaatsvinden. Naar aanleiding van dit overleg is het plan aangepast. De Bed & Breakfast kamer op de verdieping in de kerk is komen te vervallen. Dit geldt ook voor de luchtbrug. De trap in de nieuwbouw is ook komen te vervallen. In plaats daarvan wordt er een serviceruimte ten behoeve van de Bed & Breakfast gerealiseerd. Op de verdieping in de kerk komt een vergaderruimte/bibliotheek. Deze ruimte wordt ontsloten door een trap in de kerk.

Na dit overleg heeft de Stichting Oude Groninger Kerken de inwoners van Onderdendam, via een huis-aan-huis flyer, uitgenodigd voor een informatieavond over de doorbestemming van het kerkcomplex en de verbouwplannen die daarvan het gevolg zijn. Deze informatieavond was op 20 juni 2018.

Tenslotte is voor de direct aanwonenden, aan de Bedumerweg en de Beckeringhstraat, een avond georganiseerd waar buiten op het terrein van de kerk het resultaat is getoond van de Bed & Breakfast, zodat de omwonenden een beeld krijgen de omvang van de te bouwen Bed & Breakfast.

Er zijn in totaliteit vier informatieavonden georganiseerd om de plannen over de voorgenomen verbouw van het kerkgebouw en het realiseren van een Bed & Breakfast te bespreken. Omwonenden en overige inwoners van Onderdendam, hebben voldoende gelegenheid gekregen om zich over de plannen uit te spreken en invloed uit te oefenen op de plannen. De Stichting Oude Groninger Kerken heeft naar aanleiding daarvan het plan op onderdelen gewijzigd en aangepast.

**b. tijdens het overleg in januari 2018 hebben omwonenden hun bezwaren kenbaar gemaakt. Die bezwaren hebben geleid tot een toegezegde aanpassing van het plan, te weten: het achterwege laten van de geplande traptoren met luchtbrug, het achterwege laten van een Bed & Breakfast kamer op de eerste verdieping van de kerk en het verwijderen van een deur aan de achterzijde van de drie te bouwen kamers ten behoeve van de Bed & Breakfast aan de achterzijde van de kerk. Ondanks deze toezegging, heeft de Stichting Oude Groninger Kerken wel een vergunning**

**gevraagd voor het realiseren van de loopbrug en de Bed & Breakfast kamer op de eerste verdieping van de kerk.**

#### Reactie

De aanvraag om een omgevingsvergunning is voorafgaand aan de informatieavonden door de Stichting Oude Groninger Kerken ingediend. Op het aanvraagformulier, ingediend op 22 december 2017, staat aangegeven: (...) *De kap boven het Amsterdamse School-museum, wordt getransformeerd tot één grote ruimte, waarin de spanten weer zichtbaar worden. T.b.v. een B&B worden er sanitair en een keukentje geplaatst. De ontsluiting vindt plaats middels een externe trap (met loopbrug) in de nieuwbouw.*

Naar aanleiding van de informatieavond op 8 januari 2018 is het plan aangepast. De Bed & Breakfast kamer op de verdieping in de kerk is komen te vervallen. Dit geldt ook voor de luchtbrug. De trap in de nieuwbouw is ook komen te vervallen. In plaats daarvan wordt er een serviceruimte ten behoeve van de Bed & Breakfast gerealiseerd. Op de verdieping in de kerk komt een vergaderruimte/bibliotheek. Deze ruimte wordt ontsloten door een trap in de kerk. Hiermee is volledig tegemoet gekomen aan de bedenkingen die verschillende omwonenden kenbaar hebben gemaakt.

De Stichting Oude Groninger Kerken heeft naar aanleiding van de aanpassingen in het plan een gewijzigd bouwplan aangeleverd. De omschrijving op het aanvraagformulier komt hierdoor niet meer overeen met het gewijzigde bouwplan. Doordat de wijzigingen tijdens de procedure zijn gediend, kan het officiële aanvraagformulier niet meer gewijzigd worden. Bij toetsing van de aanvraag is uitgegaan van het gewijzigd bouwplan. De gewijzigde bouwtekeningen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

**c. er is bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen onterecht van uitgegaan dat er voor het realiseren van de Bed & Breakfast met bijbehorende restaurant/foyer, draagkracht bestaat. Er is een handtekeningenactie gehouden tegen de plannen. Dit heeft geresulteerd in 181 handtekeningen, waaruit blijkt dat 65% van de inwoners tegen de komst van een Bed & Breakfast zijn (uitgaande van 225 huishoudens).**

#### Reactie

De handtekeningenactie is door een groot gedeelte van de inwoners van Onderdendam ondertekend. In het begeleidend schrijven bij de handtekeningenactie staat dat gevreesd wordt voor de privacy, de mogelijke geluidsoverlast, het verdwijnen van hun geliefde uitzicht; een mooie groene levende wand met de op de achtergrond de kerk. Volgens de ondertekenaars wordt dit alles afgenomen door de mogelijke bouw van de drie Bed & Breakfast. De handtekeningenactie maakt volgens hen duidelijk wat de draagkracht is tegen de plannen. Hoewel de direct omwonenden een groot aantal medestanders heeft, raken de plannen van Stichting Oude Groninger Kerken enkel de direct omwonenden.

**d. onderdeel van het ontwerpbesluit is een omgevingsvergunning voor de kap van drie bomen (twee essen en één walnoot). Uit bijlage 5 bij de aanvraag blijkt dat er een snoeiadvies is gegeven. Gelet op de toekomstverwachting en de conditie van de bomen en er essensoorten zijn die vrij goed bestand zijn tegen de essenziekte, kan men zich niet vinden met de omgevingsvergunning voor de kap.**

#### Reactie

De essen zijn in meer of mindere mate aangetast door de essentaksterfte. Het betreft hier de soort *Fraxinus excelsior*. Uit onderzoek is gebleken dat 90% van alle essen in lanen, bosjes of solitair de komende tien jaar aangetast zullen zijn of zelfs verdwijnen als gevolg van de essentaksterfte. In de zieke fase worden essen gevoelig voor secundaire aantasting zoals zwam. Het is waar dat er enkele cultuur variëteiten minder aantasting laten zien, maar die staan hier niet. Gezien de locatie van de

bomen achter de kerk, in combinatie met de bouwplannen en de slechte toekomstverwachting, is besloten mee te werken met de aanvraag omgevingsvergunning kap.

**e. in de quickscan Flora en Fauna is te weinig aandacht besteed aan vleermuizen, hun vliegroutes en foerageergebied. In de quickscan staat dat er drie soorten vleermuizen in het kerkgebouw aanwezig zijn. In de quickscan staat daarover opgemerkt dat het bijzonder is. Hierdoor is volgens de indieners van de zienswijze sprake van een unieke situatie die vanwege haar kennelijke zeldzaamheid behouden dient te worden. In de quickscan staat aangegeven dat er een ontheffing bij de provincie Groningen gevraagd moet worden, dat er een ecooloog aanwezig moet zijn tijdens een deel van de werkzaamheden. In het ontwerpbesluit wordt niet gerefereerd aan de ontheffing van de provincie en er wordt in de vergunning geen voorwaarde verbonden dat een ecooloog tijdens de werkzaamheden aanwezig moet zijn. Dit is in strijd met de regelgeving.**

#### Reactie

De quickscan gaat over de Flora en Fauna van het kerkgebouw. In de quickscan wordt stilgestaan bij verschillende dieren, waaronder vleermuizen. Er komen drie vleermuissoorten in het kerkgebouw voor. De adviseur merkt daarop dat het bijzonder is. Ook schrijft hij dat hij dit nog niet eerder in zijn bedrijfspraktijk is tegengekomen. Dat hij deze constatering doet, betekent niet dat er géén werkzaamheden aan het kerkgebouw kunnen plaatsvinden. Dat de indieners van de zienswijze het wel beschouwen als een unieke situatie, maakt dit niet anders.

In de quickscan wordt geadviseerd om “met de vleermuizen mee te werken”. De adviseur doet daartoe een aantal suggesties, zoals de uitbouwwerkzaamheden plannen in de periode september tot en met februari. Hij geeft daarbij aan dat een ecooloog waarschijnlijk kan zien waar de vleermuizen verblijven, waarbij die plaatsen vervolgens ontzien kunnen worden. Hieruit vloeit niet voort dat een ecooloog aanwezig moet zijn bij de werkzaamheden. Daarom is dit niet als voorwaarde aan de vergunning verbonden.

Deze benaderingsmethode (zoals verwoord in Quikscan en in de aanvulling 1<sup>e</sup> rapportage), is besproken met de Provincie Groningen. Wanneer de werkzaamheden op deze wijze worden uitgevoerd is een ontheffing niet nodig. De adviseur eindigt met de conclusie dat nader onderzoek naar vleermuizen niet nodig is. Verder stelt de adviseur dat bij de renovatie/verbouw van het kerkgebouw alleen rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van deze dieren.

De benaderingsmethode zal daarom expliciet als voorwaarde aan de vergunning worden gekoppeld.

**f. de groenstrook geeft een mooie afwisseling in het bebouwd gebied, het bevordert de leefbaarheid en maatschappelijke activiteiten in de openbare ruimte. Nu er geen herplant plaatsvindt, in tegenstelling tot hetgeen is verwoord tijdens de raadsvergadering van 6 september 2018, gaat er groen verloren door de komst van de Bed & Breakfast.**

#### Reactie

De groenstrook op de achterste deel van het perceel bij de kerk heeft in het bestemmingsplan “Onderdendam Kern” de bestemming “Maatschappelijk” en niet de bestemming “Groen”. Het is mogelijk om – binnen de regels van het bestemmingsplan – de inrichting te veranderen. Juridisch gezien gaat er geen groen verloren, maar feitelijk wel. Hierover is zowel in de gecombineerde raadscommissies Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieu en Algemene Bestuurlijke Zaken van 6 september 2018 als in de raadsvergadering van 20 september 2018 van de voormalige gemeente Bedum gesproken. Uit de verslagen van beide vergaderingen blijkt dat er geen toezeggingen zijn gedaan over herplant van bomen.

Aan de achterzijde van de kerk, op de groenstrook, zal een blinde gevel geplaatst worden. Deze moet als scheidslijn dienen voor de woningen aan de Beckeringhstraat. De achtergevel zal bestaan uit hout.

De Stichting Oude Groninger Kerken heeft aangeboden om de houten achtergevel te laten begroeien met klimop. Hierdoor zullen de bewoners van de Beckeringstraat uitkijken op een groene wand, waarmee toch nog een beetje groen terugkeert aan de achterzijde van de kerk.

**g. de planschadeovereenkomst tussen de voormalige gemeente Bedum en Stichting Oude Groninger Kerken is niet rechtsgeldig. Naar geldend recht is het niet rechtsgeldig of rechtmatig mogelijk om als gemeente via een overeenkomst planschadekosten te verhalen op degene die voordeel heeft van de bestemmingsplanherziening of –vrijstelling (zie Hoge Raad 2 mei 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF2848 e.v.). Eventuele toekomstige planschades dienen te allen tijde voor rekening van de gemeente te komen. Bovendien hoort bij elke planologische wijziging vooraf een planschaderisicoanalyse gemaakt te worden. Een dergelijke analyse ontbreekt in het ontwerpbesluit.**

#### Reactie

Wanneer een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor een activiteit die niet past binnen het bestemmingsplan, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om van het bestemmingsplan af te wijken. Er ontstaat dan een planschaderisico. Omdat alleen de vergunninghouder voordeel heeft van de afwijking van het bestemmingsplan, is het over het algemeen gebruikelijk dat er dan een planschadeovereenkomst gesloten wordt. Planschadeovereenkomsten is bij wet geregeld; artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Omdat bij de omgevingsvergunning voor het realiseren van een Bed & Breakfast wordt afgeweken van het bestemmingsplan, is er een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het project, de Stichting Oude Groninger Kerken. Hoewel de indieners verwijzen naar jurisprudentie van de Afdeling van Raad van State waaruit de strijdigheid met de wet zou blijken, is daarvan geen sprake. De uitspraak waarnaar is verwezen is achterhaald. Sinds 2008 is het sluiten van planschadeovereenkomsten bij wet geregeld. Op grond van artikel 6.4a van de Wro heeft de gemeente Bedum een planschadeovereenkomst kunnen sluiten met Stichting Oude Groninger Kerken.

Wat de planschaderisicoanalyse betreft; het is niet verplicht om bij afwijking van het bestemmingsplan een planschaderisicoanalyse uit te voeren.

**h. in de gesloten planschadeovereenkomst zet de voormalige gemeente Bedum vraagtekens bij de economische uitvoerbaarheid van de planologische maatregel, die als basis dient voor de afwijking van het bestemmingsplan “Onderdendam Kern”. In het ontwerpbesluit komt de gemeente Het Hogeland hierop niet terug.**

#### Reactie

In de planschadeovereenkomst tussen de voormalige gemeente Bedum en Stichting Oude Groninger Kerken is in de overweging opgenomen *“dat er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door verzoeker is verzocht, planschade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, om welke reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de planologische maatregel”*.

Bovenstaande overweging is in de overeenkomst opgenomen, omdat schadevergoedingen ten laste van de gemeente komen. Deze kunnen ertoe leiden dat een plan economisch niet uitvoerbaar is of wordt **voor de gemeente**. Dit is de reden dat er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid (voor de gemeente dus). Daarom is op grond van artikel 6.4a van de Wro een planschadeovereenkomst gesloten, waardoor de eventuele schadevergoedingen afgewenteld worden op de Stichting Oude Groninger Kerken. In het ontwerpbesluit is hierop niet teruggekomen, omdat de twijfels met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid zijn weggenomen door de met de Stichting Oude Groninger Kerken gesloten planschadeovereenkomst.

**i. er is geen informatie verstrekt over de te nemen maatregelen en voorzieningen om schade aan de woningen van omwonenden te voorkomen, hoewel hierom wel is gevraagd tijdens de**

**inspraak bij de raadsvergadering van 20 september 2018. Er wordt in het ontwerpbesluit alleen gesproken over (veiligheids-)maatregelen ten aanzien van sloop. Ten aanzien van het vellen van houtopstanden wordt hieraan voorbij gegaan, terwijl er ook hierbij risico op schade bestaat aan eigendommen van omwonenden. Daarnaast is onduidelijk hoe schade aan eigendommen kan worden geconstateerd, als er voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden geen nulmeting is genomen van de nabijgelegen bouwwerken (waaronder woningen).**

#### Reactie

Bij het uitvoeren van werkzaamheden worden maatregelen getroffen die de veiligheid waarborgen van aangrenzende bouwwerken, omwonenden, voetgangers etc. Dit is in de vergunning expliciet vermeld ten aanzien van sloop, maar ook ten aanzien van het vellen van houtopstanden. In de vergunning is daarover namelijk opgenomen dat er tijdens het rooien voldoende maatregelen moeten worden getroffen ten aanzien van het verkeer en aangrenzende eigendommen.

Een nulmeting bij sloopwerkzaamheden is geen onderdeel van de vergunning. Vandaar dat daarover niets is opgenomen.

**j. het ontwerpbesluit gaat uit van een beperkte logiesfunctie van de Bed & Breakfast. Op het ingediende aanvraagformulier staat echter aangegeven dat het de bedoeling is dat de kamers tevens als noodwoning/tijdelijke woningen kunnen dienen voor mensen die tijdelijk uit hun woningen moeten vanwege aardbevingsschade. Dit impliceert een intensiever gebruik en brengt met zich mee dat de overlast navenant groter zal zijn.**

#### Reactie

Op het aanvraagformulier staat inderdaad vermeld dat de Bed & Breakfast kamers kunnen dienen als noodwoning/wisselwoning. Bij de ontwerp-omgevingsvergunning is onvoldoende gekeken naar het aspect van noodwoning/wisselwoning.

Het is niet wenselijk om de kamers van de Bed & Breakfast te gebruiken als wisselwoning/noodwoning. Woningen op achtererven worden in het algemeen niet toegestaan en zeker niet in de “stedelijke” bebouwing, zoals achter de kerk in Onderdendam. Het achtererf grenst namelijk relatief dicht op de bebouwing aan de Beckeringsstraat. Daarnaast is “permanente” bewoning ook iets anders dan Bed & Breakfast veronderstelt, namelijk recreatief verblijf. Wij delen de visie van de indieners van zienswijze.

Over de zienswijze is contact geweest met Stichting Oude Groninger Kerken. Zij stellen dat “de scheidslijn tussen Bed & Breakfast en tijdelijke (‘aardbevings’) woning duidelijker moet dan nu gesuggereerd in de aanvraag. Deze laatste gebruiksvorm was bij de Stichting Oude Groninger Kerken ook een heel voorlopige, mogelijke gedachte. Nu er bezwaren bestaan tegen dit onderdeel van de plannen, is de Stichting Oude Groninger Kerken bereid om de Bed & Breakfast niet in te zetten als noodwoning/wisselwoning c.q. “permanente bewoning”. De Stichting Oude Groninger Kerken gaat de Bed & Breakfast puur recreatief inzetten.

In de omgevingsvergunning zal daarom expliciet vermeld worden dat, voor zover de aanvraag om de vergunning ziet op het gebruiken van de Bed & Breakfast ten behoeve van wisselwoningen/noodwoningen, dit buiten behandeling wordt gelaten en dat het zodanig gebruiken daarvan in strijd is met de vergunning. Daarbij wordt in de vergunning opgenomen dat de Bed & Breakfast uitsluitend bestemd is voor recreatief gebruik (logiesfunctie).

**k. de drie Bed & Breakfast kamers aan de achterzijde van de kerk krijgen een dichte gevel die als geluidsscherm dienen voor de woningen aan de Beckeringsstraat. Hierdoor zal het geluid van de Bed & Breakfast weerkaatsen, waardoor bij een beperkte logiesfunctie al geluidsoverlast kan voorkomen. Daarnaast blijft de mogelijkheid bestaan om achter de kamers**

**te lopen, waardoor de blinde muur geen soelaas biedt tegen geluidsoverlast en er inbreuk plaatsvindt op de privacy door de inblik op de tuinen en woningen.**

#### Reactie

De realisatie van de Bed & Breakfast geeft een ander en meer intensief gebruik aan de achterzijde van het kerkgebouw, maar dat beperkt zich enkel tot het terrein dat bij de kerk hoort. Het gebruik speelt zich af op maaiveldniveau. De gesloten achtergevel zorgt voor afscherming c.q. privacy richting de woningen aan de Beckeringhstraat. Dat er vaker mensen gebruik gaan maken van het terrein aan de achterzijde van de kerk wil niet zeggen dat er daadwerkelijk geluidsoverlast optreedt. Enige last c.q. hinder van burens of omgeving is nooit geheel uit te sluiten. Een zekere mate van (geluid)hinder zal als onvermijdelijk moeten worden aanvaard.

**I. het restaurant en foyer hebben een aantrekkende werking, wat voor geluidsoverlast kan zorgen. Daarnaast is het onduidelijk wat de geluidsoverlast gaat zijn door de komst van een expositieruimte, foyer en een keuken met lichte industriefunctie nu hiernaar geen specifiek onderzoek is gedaan.**

#### Reactie

Er zal een kleinschalige foyer gerealiseerd worden in de kerk. De gasten van de Bed & Breakfast kunnen daar hun ontbijt nuttigen, maar ook de bezoekers van de kerkzaal en het museum kunnen gebruik maken van de foyer. Hierbij is sprake van een ondergeschikte c.q. kleinschalige horeca die overdag geopend is een deel uit maakt van het museum/expositieruimte.

De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op de planontwikkeling van een Bed & Breakfast en foyer/restaurant.

Wel is getoetst aan de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering". Deze publicatie hanteert voor een Bed & Breakfast (logies) – voor het aspect geur en geluid – een richtafstand van 10 m. tot een woning. De afstand van de Bed & Breakfast tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt circa 14 m. Ook voor een foyer/restaurant hanteert de VNG publicatie eenzelfde richtafstand. De afstand van de foyer/restaurant tot de pastoriëwoning op het terrein bedraagt minder dan 10 m. Omdat er sprake is van kleinschalige horeca bedoeld voor de bezoekers van het museum, de gehoorzaal en de Bed & Breakfast, zal de overlast naar verwachting beperkt zijn en mag als acceptabel worden beschouwd.

**m. er kan geluidsoverlast ontstaan door het plaatsen van aircosystemen en warmtepompen. Hoewel Stichting Oude Groninger Kerken heeft aangegeven geen van deze systemen te plaatsen, bestaat de kans dat dit wel in de toekomst gebeurt. Dat is onwenselijk. De modelbepaling van de APV heeft in artikel 4:6 bepaald dat het verboden is om geluidsapparaten in werking te hebben die geluidshinder voor omwonenden veroorzaakt. Verzocht wordt om een verklaring van de stichting dat er geen van genoemde installaties wordt toegepast.**

#### Reactie

De aanvraag om de omgevingsvergunning voorziet niet in het plaatsen van airco's of warmtepompen. In het kader van voorliggende vergunningaanvraag kunnen hieraan geen eisen worden gesteld. Mocht de Stichting Oude Groninger Kerken in de toekomst airco's willen plaatsen, dan kan dat zelfs vergunningsvrij. De wens om een verklaring dat deze systemen in de toekomst niet door Stichting Oude Groninger Kerken geplaatst gaan worden, valt buiten het toetsingskader van de aanvraag om de vergunning.

Over de verwijzing naar het model Apv kan opgemerkt worden, dat de modelverordening een voorbeeld verordening is waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Dat kan wel bij de Algemeen Plaatselijke Verordening Het Hogeland, vastgesteld d.d. 2 januari 2019. In deze

verordening is artikel 4:6 van de modelverordening ook opgenomen. Maar dat betekent niet, dat plaatsing van bijvoorbeeld airco's per definitie verboden is. Of er sprake van geluidshinder, moet van geval tot geval worden nagegaan. Uitgangspunt daarbij is dat een zekere mate van (geluid)hinder als onvermijdelijk zal moeten worden aanvaard. Nu er niet is voorzien van plaatsing van airco's, kan aan hieraan voorbij worden gegaan.

**n. de Stichting Oude Groningen Kerken wil zonnepanelen plaatsen. De reflectie van de zonnepanelen kan hinder veroorzaken voor de omliggende woningen.**

**Reactie**

In het kader van "duurzaamheid" wil Stichting Oude Groninger Kerken een deel van de energiebehoefte opwekken met zonnepanelen. Hiertoe zal het lessenaarsdak van de Bed & Breakfast geheel uit zonnepanelen bestaan. Door de flauwe dakhelling is de impact op aangrenzende woningen zeer beperkt. Er zullen bovendien zwarte zonnepanelen geplaatst worden, waardoor de reflectie beperkt zal zijn.

## 2.2 Indiener zienswijze 2; Warffumerweg 16 Onderdendam

### De zienswijze

In de zienswijze worden – samengevat – de volgende punten genoemd:

**a. de Stichting Oude Groninger Kerken (SOGK) heeft na overname in 2015 een plan ontwikkeld voor de herbestemming van de kerk als “Centrum voor de Groninger Amsterdamse School”. Deze plan staat ook in het “Actieplan Onderdendam 2016 - 2026”. In het plan is géén sprake van een bestemming voor Bed & Breakfast. Vanuit het dorp is geen behoefte aan een nieuwbouw Bed & Breakfast. Dit wordt onderstreept door de gehouden handtekeningenactie.**

#### Reactie

De aanvraag om een omgevingsvergunning moet getoetst worden zoals deze is ingediend. Dat er in het “Actieplan Onderdendam 2016 - 2026” niet gesproken wordt over de kerk als mogelijke locatie voor het realiseren van een Bed & Breakfast, is voor de toetsing van de aanvraag niet relevant.

De handtekeningenactie is door een groot gedeelte van de inwoners van Onderdendam ondertekend. In het begeleidend schrijven bij de handtekeningenactie staat dat gevreesd wordt voor de privacy, de mogelijke geluidsoverlast, het verdwijnen van hun geliefde uitzicht; een mooie groene levende wand met de op de achtergrond de kerk. Volgens de ondertekenaars wordt dit alles afgenomen door de mogelijke bouw van de drie Bed & Breakfast. De handtekeningenactie maakt volgens hen duidelijk wat de draagkracht is tegen de plannen.

Hoewel de direct omwonenden een groot aantal medestanders heeft, raken de plannen van Stichting Oude Groninger Kerken enkel de direct omwonenden.

**b. in de omgeving met rijksmonumenten en beschermd dorpsgezicht past het niet om nieuwbouw te plegen. De nieuwbouw over de volle breedte zal door de zichtlijnen langs de kerk goed te zien zijn vanaf de Bedumerweg. Dit gaat in tegen het uitgangspunt van de gemeente om “het monument volledig in haar waarde te laten, waar mogelijk terug te restaureren en waar nodig klein ingrepen te doen” (ruimtelijke onderbouwing, versie 3, d.d. 29-08-2018). Het monument wordt niet in haar waarde gelaten door er nieuwbouw te plegen met een activiteit die op geen enkele wijze verbintenis heeft met de kerk.**

#### Reactie

De nieuwbouw van de Bed & Breakfast staat los van het kerkgebouw. De buitenzijde van het kerkgebouw blijft intact. De afmetingen van de Bed & Breakfast aan de achterzijde van het kerkgebouw zijn beperkt in verhouding tot het gebouw. Hierdoor wordt het monumentale beeld niet verstoord. Door toepassing van baksteen gemetseld in patroon met reliëf voor de gevel aan de tuinzijde wordt een link gelegd naar de baksteenarchitectuur van de kerk en naar de baksteenarchitectuur van de stijl van de Amsterdamse School.

**c. de indieners van de zienswijze zijn noch als bewoner noch als Bed & Breakfast eigenaren meegenomen in de informatieavonden. Zij hadden graag hun zienswijze willen bespreken in de voorbereidingscommissie in aanloop naar de raadsvergadering van d.d. 20 september 2018, maar de procedure bij de raad liet dat niet toe. Die zienswijze is alsnog bijgevoegd.**

#### Reactie

De indieners van de zienswijze runnen een Bed & Breakfast buiten het dorp Onderdendam. Zij zijn daarom niet meegenomen bij de uitnodiging voor de informatieavonden. Overigens zijn bij de eerste informatieavonden alleen de direct omwonenden (bewoners Bedumerweg en Beckeringsstraat), degenen die naast of achter de kerk wonen, uitgenodigd. Op 20 juni 2018 is er een algemene informatieavond gehouden. Tijdens deze avond heeft Stichting Oude Groninger Kerken de belangstellenden bijgepraat over de doorbestemming van het kerkcomplex en de verbouwplannen die daarvan het gevolg zijn.

De indieners stellen verder dat zij niet hebben kunnen inspreken tijdens de raadsvergadering van 20 september 2018, terwijl zij wel een zienswijze hebben gestuurd naar de raad van de voormalige gemeente Bedum. De desbetreffende zienswijze hebben zij alsnog als bijlage bij de voorliggende zienswijze gevoegd. Hieronder wordt daarop alsnog ingegaan.

Volgens vaste jurisprudentie vormen bij een planologische belangenafweging concurrentieverhoudingen geen in aanmerking te nemen belang, tenzij sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd (zie ABRvS 19 sept 2013, zaaknr. 201208105/1/R2). Een Bed & Breakfast voorziet echter niet in de eerste levensbehoeften. Alleen als er sprake is van een duurzame ontwrichting van de logiesvoorzieningen in de regio, kan dit een reden zijn om geen planologische medewerking te verlenen. De toename van drie overnachtingsmogelijkheden leidt naar onze mening niet tot ontwrichting van logiesvoorzieningen.

De zienswijzen die betrekking hebben op de aantasting van de concurrentiepositie kunnen daarom niet leiden tot weigering van de aangevraagde vergunning. Bovendien is de praktijk dat er naast toevoegingen van overnachtingsmogelijkheden er ook sprake is van het opheffen van overnachtingsmogelijkheden. Zo zijn in Onderdendam de afgelopen jaren de B&B De Inloop en de B&B aan de Middelstumerweg 17A verdwenen.

**d. de SOGK heeft als doelstelling het in stand houden van historische kerkgebouwen in de provincie Groningen en het bevorderen van de belangstelling hiervoor. In de aanvraag is geen sprake van de doelstellingen waarmee de SOGK dit doel tracht te verwezenlijken (het verwerven, bewaren, restaureren, beheren en ter bezichtiging stellen van monumentale kerken en hun bijgebouwen en terreinen in de ruimste zin; het streven naar een gebruik van de gebouwen en terrein zoveel mogelijk in overeenstemming met hun aard; het nemen van initiatieven op het gebied van adviezen, voorlichting, publicatie en het leggen van contact met bezitters van bouwwerken en terreinen; alle andere middelen welke tot bevordering van dat doel leiden).**

#### Reactie

Het toetsingskader bij een aanvraag om een omgevingsvergunning is onder andere het bestemmingsplan, het welstandsbeleid, de Bouwverordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht etc.. Of de aanvraag om een omgevingsvergunning verenigbaar is met de statutaire doelstellingen van de Stichting Oude Groninger Kerken, is voor de toetsing niet relevant en staat de vergunningverlening niet in de weg.

De Stichting Oude Groninger Kerken heeft laten weten dat hun doel is om de kerk in stand te houden. Daarvoor heeft de Stichting Oude Groninger Kerken inkomsten nodig. Om dat te kunnen bewerkstelligen heeft de Stichting Oude Groninger Kerken een plan gevat voor herontwikkeling van de locatie. De realisatie van de B&B's is een essentieel onderdeel van de plannen. Het is de bedoeling dat de verbouw van het kerkgebouw bijdraagt aan het de realisatie van de tentoonstelling "centrum voor de Amsterdamse School". Dat trekt publiek. De verwachting is dat de B&B's toerisme aantrekt. Het één versterkt het ander: belangstellenden voor de tentoonstelling kunnen blijven overnachten en mensen die opzoek zijn naar een B&B op het Groningse platteland gaan waarschijnlijk ook naar de tentoonstelling in de kerk. Op die manier hoopt de Stichting Oude Groninger Kerken inkomsten te genereren die weer ten goede komen aan de instandhouding van het gebouw.

**e. de SOGK is aangewezen als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI). Op basis van jurisprudentie en regelgeving van de belastingdienst is het discutabel dat de SOGK als ANBI een Bed & Breakfast gaat realiseren en exploiteren.**

#### Reactie

Toezicht op instellingen die onder het ANBI vallen vindt plaats door de Belastingdienst. Of de activiteiten van een instelling c.q. stichting overeenkomstig de regelgeving voor ANBI's worden ontplooit, is niet aan de gemeente om te beoordelen. Aan de bezwaren hieromtrent dient dan ook voorbij te worden gegaan.

## Hoofdstuk 3 Beantwoording van de zienswijzen tegen ontwerpverklaring van geen bedenkingen

### 3.1. Indieners zienswijze 3: Warffumerweg 16 Onderdendam

#### De zienswijze

In de zienswijze worden – samengevat – de volgende punten genoemd:

**a. de Stichting Oude Groninger Kerken (SOGK) heeft na overname in 2015 een plan ontwikkeld voor de herbestemming van de kerk als “Centrum voor de Groninger Amsterdamse School”. Deze plan staat ook in het “Actieplan Onderdendam 2016 - 2026”. In het plan is géén sprake van een bestemming voor Bed & Breakfast. Vanuit het dorp is geen behoefte aan een nieuwbouw Bed & Breakfast. Dit wordt onderstreept door de gehouden handtekeningactie.**

#### Reactie

De aanvraag om een omgevingsvergunning moet getoetst worden zoals deze is ingediend. Dat er in het “Actieplan Onderdendam 2016 - 2026” niet gesproken wordt over de kerk als mogelijke locatie voor het realiseren van een Bed & Breakfast, is voor de toetsing van de aanvraag niet relevant.

De handtekeningactie is door een groot gedeelte van de inwoners van Onderdendam ondertekend. In het begeleidend schrijven bij de handtekeningactie staat dat gevreesd wordt voor de privacy, de mogelijke geluidsoverlast, het verdwijnen van hun geliefde uitzicht; een mooie groene levende wand met de op de achtergrond de kerk. Volgens de ondertekenaars wordt dit alles afgenomen door de mogelijke bouw van de drie Bed & Breakfast. De handtekeningactie maakt volgens hen duidelijk wat de draagkracht is tegen de plannen.

Hoewel de direct omwonenden een groot aantal medestanders heeft, raken de plannen van Stichting Oude Groninger Kerken enkel de direct omwonenden.

**b. in de omgeving met rijksmonumenten en beschermd dorpsgezicht past het niet om nieuwbouw te plegen. De nieuwbouw over de volle breedte zal door de zichtlijnen langs de kerk goed te zien zijn vanaf de Bedumerweg. Dit gaat in tegen het uitgangspunt van de gemeente om “het monument volledig in haar waarde te laten, waar mogelijk terug te restaureren en waar nodig klein ingrepen te doen” (ruimtelijke onderbouwing, versie 3, d.d. 29-08-2018). Het monument wordt niet in haar waarde gelaten door er nieuwbouw te plegen met een activiteit die op geen enkele wijze verbintenis heeft met de kerk.**

#### Reactie

De nieuwbouw van de Bed & Breakfast staat los van het kerkgebouw. De buitenzijde van het kerkgebouw blijft intact. De afmetingen van de Bed & Breakfast aan de achterzijde van het kerkgebouw zijn beperkt in verhouding tot het gebouw. Hierdoor wordt het monumentale beeld niet verstoord. Door toepassing van baksteen gemetseld in patroon met reliëf voor de gevel aan de tuinzijde wordt een link gelegd naar de baksteenarchitectuur van de kerk en naar de baksteenarchitectuur van de stijl van de Amsterdamse School.

**c. de indieners van de zienswijze zijn noch als bewoner noch als Bed & Breakfast eigenaren meegenomen in de informatieavonden. Zij hadden graag hun zienswijze willen bespreken in de voorbereidingscommissie in aanloop naar de raadsvergadering van d.d. 20 september 2018, maar de procedure bij de raad liet dat niet toe. Die zienswijze is alsnog bijgevoegd.**

#### Reactie

De indieners van de zienswijze runnen een Bed & Breakfast buiten het dorp Onderdendam. Zij zijn daarom niet meegenomen bij de uitnodiging voor de informatieavonden. Overigens zijn bij de eerste informatieavonden alleen de direct omwonenden (bewoners Bedumerweg en Beckeringhstraat), degenen die naast of achter de kerk wonen, uitgenodigd. Op 20 juni 2018 is er een algemene informatieavond gehouden. Tijdens deze avond heeft Stichting Oude Groninger Kerken de belangstellenden bijgepraat over de doorbestemming van het kerkcomplex en de verbouwplannen die daarvan het gevolg zijn.

De indieners stellen verder dat zij niet hebben kunnen inspreken tijdens de raadsvergadering van 20 september 2018, terwijl zij wel een zienswijze hebben gestuurd naar de raad van de voormalige gemeente Bedum. De desbetreffende zienswijze hebben zij alsnog als bijlage bij de voorliggende zienswijze gevoegd. Hieronder wordt daarop alsnog ingegaan.

Volgens vaste jurisprudentie vormen bij een planologische belangenafweging concurrentieverhoudingen geen in aanmerking te nemen belang, tenzij sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd (zie ABRvS 19 sept 2013, zaaknr. 201208105/1/R2). Een Bed & Breakfast voorziet echter niet in de eerste levensbehoeften. Alleen als er sprake is van een duurzame ontwrichting van de logiesvoorzieningen in de regio, kan dit een reden zijn om geen planologische medewerking te verlenen. De toename van drie overnachtingsmogelijkheden leidt naar onze mening niet tot ontwrichting van logiesvoorzieningen.

De zienswijzen die betrekking hebben op de aantasting van de concurrentiepositie kunnen daarom niet leiden tot weigering van de aangevraagde vergunning. Bovendien is de praktijk dat er naast toevoegingen van overnachtingsmogelijkheden er ook sprake is van het opheffen van overnachtingsmogelijkheden. Zo zijn in Onderdendam de afgelopen jaren de B&B De Inloop en de B&B aan de Middelstumerweg 17A verdwenen.

**d. de SOGK heeft als doelstelling het in stand houden van historische kerkgebouwen in de provincie Groningen en het bevorderen van de belangstelling hiervoor. In de aanvraag is geen sprake van de doelstellingen waarmee de SOGK dit doel tracht te verwezenlijken (het verwerven, bewaren, restaureren, beheren en ter bezichtiging stellen van monumentale kerken en hun bijgebouwen en terreinen in de ruimste zin; het streven naar een gebruik van de gebouwen en terrein zoveel mogelijk in overeenstemming met hun aard; het nemen van initiatieven op het gebied van adviezen, voorlichting, publicatie en het leggen van contact met bezitters van bouwwerken en terreinen; alle andere middelen welke tot bevordering van dat doel leiden).**

#### Reactie

Het toetsingskader bij een aanvraag om een omgevingsvergunning is onder andere het bestemmingsplan, het welstandsbeleid, de Bouwverordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht etc.. Of de aanvraag om een omgevingsvergunning verenigbaar is met de statutaire doelstellingen van de Stichting Oude Groninger Kerken, is voor de toetsing niet relevant en staat de vergunningverlening niet in de weg.

De Stichting Oude Groninger Kerken heeft laten weten dat hun doel is om de kerk in stand te houden. Daarvoor heeft de Stichting Oude Groninger Kerken inkomsten nodig. Om dat te kunnen bewerkstelligen heeft de Stichting Oude Groninger Kerken een plan gevat voor herontwikkeling van de locatie. De realisatie van de B&B's is een essentieel onderdeel van de plannen. Het is de bedoeling dat de verbouw van het kerkgebouw bijdraagt aan het de realisatie van de tentoonstelling "centrum voor de Amsterdamse School". Dat trekt publiek. De verwachting is dat de B&B's toerisme aantrekt. Het één versterkt het ander: belangstellenden voor de tentoonstelling kunnen blijven overnachten en mensen die opzoek zijn naar een B&B op het Groningse platteland gaan waarschijnlijk ook naar de tentoonstelling in de kerk. Op die manier hoopt de Stichting Oude Groninger Kerken inkomsten te genereren die weer ten goede komen aan de instandhouding van het gebouw.

**e. de SOGK is aangewezen als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI). Op basis van jurisprudentie en regelgeving van de belastingdienst is het discutabel dat de SOGK als ANBI een Bed & Breakfast gaat realiseren en exploiteren.**

#### Reactie

Toezicht op instellingen die onder het ANBI vallen vindt plaats door de Belastingdienst. Of de activiteiten van een instelling c.q. stichting overeenkomstig de regelgeving voor ANBI's worden ontplooid, is niet aan de gemeente om te beoordelen. Aan de bezwaren hieromtrent dient dan ook voorbij te worden gegaan.

## Bijlage I De zienswijzen

### Zienswijze 1 tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Gezamenlijke omwonenden van de Beckeringhstraat te Onderdendam  
Mevr. Benthem-Woldijk (Contactpersoon)  
Beckeringhstraat 12  
9959 PT Onderdendam



Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland  
Postbus 26  
9980 AA Uithuizen

Onderdendam, 13 april 2019

Betreft: Zienswijze op het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning voor het realiseren van een bed & breakfast aan Bedumerweg 34 te Onderdendam

Geachte college,

Op 14 maart 2019 is door de gemeente Het Hogeland het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning voor het realiseren van een bed & breakfast aan Bedumerweg 34 te Onderdendam (hierna te noemen: ontwerpbesluit) ter inzage gelegd. Het betreft het ontwerpbesluit met dossiernummer HZ\_WABO-2017-0174 en de bijbehorende ontwerpverklaring van geen bedenkingen d.d. 20 september 2018. Wij als gezamenlijke omwonenden van de Beckeringhstraat te Onderdendam (hierna: omwonenden) zijn het oneens met dit ontwerpbesluit, de afgegeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen en met de voorgestelde realisatie van een bed & breakfast aan Bedumerweg 34 te Onderdendam. Bij deze willen wij daarom als omwonenden deze zienswijze op het ontwerpbesluit en de bijbehorende ontwerpverklaring van geen bedenkingen indienen. Wij verzoeken u bij de behandeling van het ontwerpbesluit en de bijbehorende ontwerpverklaring van geen bedenkingen het volgende mee te nemen en af te wegen:

#### **Goede ruimtelijke onderbouwing**

Om aan het in art. 2.12 lid 1 onder 3° Wabo gestelde vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing te voldoen, dienen een aantal punten meegenomen te worden in de besluitvorming. In een goede ruimtelijke onderbouwing moeten onder andere onderwerpen als de uitkomsten van inspraak met burgers en maatschappelijke organisaties, de financiële haalbaarheid en de gevolgen voor flora en fauna terugkomen. Graag willen wij hiervoor het volgende naar voren brengen:

##### *1. Procedureel*

Als omwonenden zijn wij van mening dat ons niet genoeg mogelijkheid is gegeven voor vroegtijdige inspraak in de uitbreidingsplannen voor het perceel aan de Bedumerweg 34. Toen wij als omwonenden in juli 2017 voor het eerst door de Stichting Oude Groninger kerken werden uitgenodigd voor een bijeenkomst, lagen de plannen al goeddeels vast en was er weinig tot geen gelegenheid voor ons als omwonenden om aan te geven hoe wij over de plannen dachten. Bovendien is voor deze bijeenkomst slechts een beperkt aantal omwonenden uitgenodigd, waardoor niet alle belanghebbenden op dat moment inspraak is gegeven.

Pas in december 2017, toen een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend bij de gemeente Bedum, werd het plan voor herbestemming algemeen bekend. Omdat deze aangevraagde omgevingsvergunning leidde tot de nodige vragen en opmerkingen uit de buurt richting de (toen nog) gemeente Bedum, heeft de laatste in januari 2018 een overleg georganiseerd om de plannen met de bewoners te bespreken. Tijdens dit overleg is door de omwonenden duidelijk gemaakt welke bezwaren zij op dat moment zagen, en hoewel dit heeft geleid tot een minimale toegezegde aanpassing (namelijk het achterwege laten van de geplande traptoren met lichtbrug, de bed & breakfast kamer op de 1<sup>e</sup> verdieping van de kerk en het schrappen van een deur aan de achterzijde van de 3 te bouwen bed & breakfast kamers op het terrein), staat in de Aanvraaggegevens met Formuliersversie 2017.02 – van welke de gemeente Het Hogeland heeft bevestigd dat dit de enige aanvraaggegevens zijn in hun bezit – nog altijd expliciet de geplande loopbrug vermeld, alsmede de bed & breakfast kamer op de 1<sup>e</sup> verdieping van de kerk. Ook op de website van de Stichting Oude Groninger Kerken ([www.dekerkonderdendam.nl](http://www.dekerkonderdendam.nl), onder “De Kerk”) staat nog altijd vermeld dat men voornemens is om 4 “B&B’s” te creëren. Voorgaand geeft ons als omwonenden het idee dat wij met een kluitje het riet in zijn gestuurd en dat er geen daadwerkelijke mogelijkheid tot inspraak is geweest.

## *2. Draagkracht*

Ons inziens is in deze procedure voorafgaand aan het ontwerpbesluit en de bijbehorende ontwerpverklaring van geen bedenkingen onterecht uitgegaan van het feit dat er voor de te realiseren bed & breakfast – en het daarbij behorende restaurant/foyer – draagkracht bestaat in het dorp Onderdendam.

De na publicatie van de aanvraag omgevingsvergunning ontstane commotie laat volgens ons zien dat er in het dorp eerder een weerstand is tegen de plannen dan, dat er draagkracht is voor de plannen. Op basis hiervan zijn wij een handtekeningenactie gestart in het dorp, waarbij wij bewoners hebben gevraagd om hun handtekening te zetten indien zij *tegen* het realiseren van de bed & breakfast zijn. Dit heeft geresulteerd in 181 handtekeningen. Wanneer wij uitgaan van 225 huishoudens in en om Onderdendam, en wij per adres 1 handtekening rekenen dan is ruim 65 procent van het dorp tegen de komst van de te realiseren bed & breakfast.

## *3. Flora en fauna*

Onderdeel van het ontwerpbesluit vormt een kapvergunning voor een aantal bomen (3 essen en 1 walnoot), waarbij als reden wordt opgegeven dat de essen lijden aan Essentakziekte en dat de walnoot dood is. Uit “bijlage 5 - Inventarisatie bomen” bij de Aanvraaggegevens met Formuliersversie 2017.02 blijkt dat er twee essen inderdaad aangetast zijn, maar uit deze bijlage kan tevens afgeleid worden dat deze niet als verloren beschouwd hoeven te worden nu het advies wordt gegeven om op korte termijn een onderhoudssnoei uit te voeren en deze vervolgens eens per 6 jaar te herhalen. Een dergelijk snoeiadvies wordt ons inziens niet afgegeven wanneer een boom niet meer te redden zou zijn en wij zijn het dan ook niet eens met hetgeen gesteld wordt in het ontwerpbesluit, namelijk dat de bomen gezien hun conditie en toekomstverwachting gekapt kunnen worden. Hierbij zij ook opgemerkt dat er essensoorten zijn die vrij goed tegen de essentakziekte kunnen, en waarbij de boom in geval van matige aantasting vaak nog een tijd mee kan gaan.

In de aanvraag omgevingsvergunning zit een Quicksan Flora en Fauna (bijlage D), echter is ons inziens in deze Quicksan te weinig aandacht besteed aan vleermuizen, hun vliegroutes en foeragegebied.

Hoewel in de Quicksan uitdrukkelijk is gekeken naar de aanwezigheid van vleermuizen - en deze aanwezigheid onomstotelijk vast is komen te staan (vermoedelijk de Laatvlieger, Gewone dwergvleermuis en een grootoorvleermuis) - is er niet gekeken naar de mogelijke vliegroutes vanaf het terrein waar het ontwerpbesluit op ziet, noch is er gekeken naar verblijfplaatsen in de nabije gebouwen waarvandaan een vliegroute mogelijk zou kunnen beginnen.

Als omwonenden zien wij frequent vleermuizen achter onze woningen heen en weer vliegen. Waar deze vleermuizen hun verblijfplaats(en) hebben is ons onbekend, maar het feit dat er uitwerpselen bij de woningen worden gevonden doet vermoeden dat bij een (aantal) omwonende(n) (de boeidelen van) de woningen gebruikt worden als kraamkamer voor vleermuizen. Op basis van deze gronden en de reeds vaststaande aanwezigheid van vleermuizen op het terrein waar het ontwerpbesluit op ziet, hebben wij als omwonenden een grondige reden om te vermoeden dat er mogelijk over het terrein een vliegroute van vleermuizen aanwezig is en dat de te kappen groenstrook met bomen tevens fungeert als foerageergebied. Met zoveel aanwezige vleermuizen zou de functie van het aanwezige groen, inclusief de groenstrook aan de achterzijde, goed onderzocht moeten worden. Een Quicksan is daarvoor niet toereikend!

Verder wordt in de Quicksan aangegeven dat het vinden van drie vleermuissoorten in één gebouw bijzonder is, de onderzoeker geeft zelfs aan dit in zijn 40-jarige bedrijfspraktijk nog niet eerder te hebben gezien. Dit geeft ons inziens aan dat er hier sprake is van een unieke situatie die vanwege haar kennelijke zeldzaamheid behouden dient te worden. Het is echter gezien het bouwplan en de nieuw te verwachten activiteiten op het terrein te verwachten dat de vliegroute en het mogelijke foerageergebied volledig teniet zullen worden gedaan. De 3 nieuw te bouwen bed & breakfast kamers zullen de vliegroute blokkeren, door het kappen van de groenstrook met bomen verdwijnt het vermoedelijke foerageergebied en de te verwachte verlichting en geluiden op het terrein zullen tevens een negatieve invloed hebben op de leefomgeving van deze vleermuizen.

Bovendien is in de Quicksan duidelijk aangegeven dat er een ontheffing aangevraagd dient te worden bij de Provincie Groningen, omdat deze tegenwoordig verantwoordelijk is voor het verlenen van een ontheffing waar vleermuizen betrokken zijn. Voorts staat er in de Quicksan dat er tijdens de bouw een ecooloog aanwezig moet zijn voor (een deel van) de werkzaamheden om ervoor te zorgen dat de vleermuizen worden ontzien. In het ontwerpbesluit wordt echter niet gerefereerd aan de benodigde ontheffing van de Provincie, noch wordt er in de voorwaarden en verplichtingen die aan het ontwerpbesluit zijn verbonden de verplichting opgelegd om een ecooloog aanwezig te hebben tijdens (delen van) de sloop- en bouwwerkzaamheden. Dit is ons inziens in strijd met de geldende regelgeving. Op de laatste pagina van de Quicksan, kopje 'Aanvulling' staat vermeld dat na de Quicksan van 2017 er een totaal ander plan op tafel is gekomen. Vanwege de gewijzigde plannen, waaronder het toevoegen van de bomenkap en het kappen van de groenstrook aan de achterzijde van het perceel (bij de sloot), zijn wij als omwonenden van mening dat de Quicksan niet op de huidige plannen is uitgevoerd.

Tot slot willen wij graag aangeven dat wij van mening zijn dat groen, bijv. in de vorm van een groenstrook met bomen, behalve het bieden van een thuis voor vele dieren (bijv. insecten, vogels etc.) ook inspireert en dat dit een mooie en welkome afwisseling geeft in bebouwd gebied, waarbij het de leefbaarheid bevordert en maatschappelijke activiteiten in de openbare ruimte in kan kaderen. Daarmee heeft groen ons inziens wel degelijk een maatschappelijke functie en nu er geen herplanting plaatsvindt gaat er, in tegenstelling tot hetgeen beargumenteerd is tijdens de raadsvergadering van de gemeente Bedum op 6

september 2018 (agendapunt 4, onder 4.b.), wél groen verloren door de realisatie van de bed & breakfast.

#### *4. Financiële haalbaarheid*

Opvallend vinden wij dat de toenmalige gemeente Bedum in haar overwegingen bij de afgesloten planschadeovereenkomst zelf reeds haar vraagtekens zet bij de 'economische uitvoerbaarheid van de planologische maatregel' die als basis dient voor de afwijking van het bestemmingsplan Onderdendam Kern. In het ontwerpbesluit van de gemeente Het Hogeland wordt op deze bedenkingen echter niet meer teruggekomen en er wordt in het ontwerpbesluit nergens gerept over de financiële haalbaarheid van het plan.

Nu in het dorp Onderdendam reeds meerdere bed & breakfasts aanwezig zijn, lijkt het ons als omwonenden een benodigdheid dat in de procedure voor het verlenen van een Omgevingsvergunning – waarbij men tevens een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeeft – gekeken wordt naar de financiële haalbaarheid, alvorens tot het afgeven van een vergunning over te gaan. Het heeft immers geen nut om een positief besluit voor een Omgevingsvergunning en een verklaring van geen bedenkingen af te geven wanneer het project überhaupt geen kans van slagen heeft op financieel gebied.

Nu ons inziens niet op een voldoende wijze is voldaan aan de inspraak voor ons als omwonenden, uit de handtekeningenactie blijkt dat er in het dorp zeer weinig draagkracht is voor de voorgestelde realisatie van een bed & breakfast, de financiële haalbaarheid van het project mogelijk in twijfel getrokken kan worden doch dit niet verder is onderzocht en er op het gebied van flora en fauna niet aan de toepasselijke regelgeving wordt voldaan, stellen wij dat op basis hiervan niet is voldaan aan het in art. 2.12 lid 1 onder 3<sup>o</sup> Wabo gestelde vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing, omdat een dergelijke onderbouwing rekening dient te houden met de hiervoor genoemde punten.

#### **Planschade**

Op 11 september 2018 is door de toenmalige gemeente Bedum een planschadeovereenkomst afgesloten met de Stichting Oude Groninger Kerken. Het betreft hier een overeenkomst met een zogenaamd regresbeding. Naar geldend recht is het niet rechtsgeldig of rechtmatig mogelijk dat een gemeente via een dergelijke overeenkomst planschadekosten verhaalt op degene die voordeel heeft van de bestemmingsplanherziening of –vrijstelling. Dit was niet anders op het moment dat de planschadeovereenkomst werd ondertekend. Dit betekent dat eventuele toekomstige planschades te allen tijde voor rekening zullen en dienen te komen van de gemeente. Bij elke planologische wijziging behoort vooraf bovendien een planschade risicoanalyse gemaakt te worden aangezien zonder die analyse geen goede en integrale afweging en besluitvorming meer mogelijk kan zijn.<sup>1</sup> Een dergelijke analyse lijkt te ontbreken in het ontwerpbesluit. Het gevolg hiervan is dat, zonder een daartoe bestaande noodzaak, de gemeente Het Hogeland (als opvolger van de gemeente Bedum) een zeer groot financieel risico loopt wanneer de voorgestelde realisatie van een bed & breakfast aan Bedumerweg 34 te Onderdendam een feit is. Het uiteindelijk moeten afwentelen van een dergelijk financieel risico op de burger is ons inziens onaanvaardbaar.

#### **Veiligheid**

Ten aanzien van het slopen van een bouwwerk, het (ver)bouwen van een bouwwerk en het vellen of doen vellen van een houtopstand dienen maatregelen te worden getroffen welke nabij gelegen bouwwerken beschermen tegen schade. Om bij de te verrichten werkzaamheden de

---

<sup>1</sup> Hoge Raad 2 mei 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF2848 en daarop volgende jurisprudentie

nodige voorzichtigheid in acht te nemen en de nodige maatregelen en voorzieningen te treffen teneinde schade aan de eigendommen van ons als omwonenden te voorkomen, hebben wij de raad op donderdag 20 september 2018 gevraagd of Stichting Oude Groninger Kerken ons hierin voorziet. Tot op heden hebben wij hier nog geen informatie over ontvangen, noch is hier in het ontwerpbesluit en/of de bijbehorende verklaring van geen bedenkingen op terug gekomen, terwijl ons in de raadsvergadering is toegezegd dat dit nader onderzocht zou worden.

Voorts wordt in de opgelegde verplichtingen behorend bij het ontwerpbesluit enkel ten aanzien van het slopen van een bouwwerk als verplichting gesteld dat maatregelen dienen te worden getroffen om de veiligheid van omwonenden te waarborgen en dat maatregelen moeten worden getroffen om nabij gelegen gebouwen te beschermen tegen schade. Over veiligheid ten aanzien van het (ver)bouwen van een bouwwerk en ten aanzien van het doen vellen van een houtopstand wordt met geen woord gerept, terwijl bij deze activiteiten ook een reële mogelijkheid op het ontstaan van schade voor ons als omwonenden bestaat.

Daarbij vragen wij ons als omwonenden af hoe er geconstateerd kan worden dat er schade is ontstaan ten gevolge van het (ver)bouwen, slopen of vellen – en daarmee dus een schending plaatsvindt van de in het ontwerpbesluit genoemde verplichting tot het nemen van maatregelen voor de veiligheid, zij het dat hier ons inziens ten onrechte alleen aan de sloopwerkzaamheden wordt gerefereerd – als er niet van tevoren een opname is van de status van de woningen vóór de start van de geplande activiteiten. Als omwonenden zijn wij dan ook van mening dat een zogenaamde 0-meting voor de nabijgelegen bouwwerken, inclusief onze woningen, op kosten van de Stichting Oude Groninger Kerken hier op zijn plaats is.

#### **Privacy/geluidsoverlast**

In het ontwerpbesluit, en ook in eerdere communicatie door de gemeente Bedum (bijv. de Raadsvergadering van 6 september 2018, agendapunt 4, onder f), wordt aangegeven dat de te realiseren bed & breakfast slechts een beperkte logiesfunctie zal krijgen. In de door de Stichting Oude Groninger Kerken ingediende aanvraag (met Formuliersversie 2017.02) staat echter duidelijk aangegeven dat het de bedoeling is dat de bed & breakfast kamers tevens kunnen dienen als *noodwoning/tijdelijke woning t.b.v. mensen die uit hun huis moeten vanwege aardbevingsschade*. Dit impliceert een veel intensiever gebruik dan slechts een beperkte logiesfunctie, en dit brengt tevens met zich mee dat de te verwachten overlast navenant groter zal zijn.

Verder wordt er gesproken over een dichte gevel aan de achterzijde van de drie te realiseren bed & breakfast kamers op de achterzijde van het terrein, die als een geluidsscherm zou dienen richting de woningen aan de Beckeringhstraat. Wij willen erop wijzen dat ons inziens de gevel van de kerk het geluid van de bed & breakfast zal weerkaatsen, waardoor bij een beperkte logiesfunctie al noemenswaardige geluidsoverlast kan voorkomen en dit bij de meer intensievere vorm van gebruik als tijdelijke woning al helemaal zal gelden. Bovendien blijft de mogelijkheid bestaan dat er achter de drie te realiseren bed & breakfast kamers op de achterzijde van het terrein gelopen kan worden, in dat geval zal de blinde muur geen enkel soelaas bieden tegen geluidsoverlast en vindt er tevens een inbreuk plaats op onze privacy doordat personen die hier lopen direct zicht hebben op onze tuinen en woningen.

In de tekeningen van Marlies Rohmer Architects en Urbanists is sprake van een kleinschalig restaurant/foyer. Het is ons inziens algemeen bekend dat een horecagelegenheid een aantrekkelijke werking heeft: zitten op een terras al mensen gezellig aan een tafeltje, dan is de kans groot dat er al snel meer mensen bij komen zitten. Deze aantrekkelijke werking kan zorgen voor het ontstaan van geluidsoverlast, waarbij men kan denken aan mensen die al pratend en lachend het restaurant/de foyer betreden of deze juist in een opgelaten stemming verlaten. Daarbij wordt in de door de Stichting Oude Groninger Kerken ingediende aanvraag (met

Formulierversie 2017.02) gesproken over een expositie ruimte, foyer en een keuken met lichte industrie functie in de kerk, waarbij het ons als omwonenden onduidelijk is wat de te verwachten (geluids)overlast hiervan gaat zijn – helemaal nu hier voor zover wij kunnen zien geen specifiek onderzoek naar is gedaan, iets wat ons gezien de omstandigheden en de te realiseren plannen wel een redelijk vereiste lijkt.

Naast de te verwachten (geluids)overlast van de te ontplooiën activiteiten, zijn wij als bewoners ook van mening dat er geluidshinder kan ontstaan door (eventueel in de toekomst te plaatsen) airco systemen en/of warmtepompen. Vooral wanneer de te realiseren bed & breakfast kamers gebruikt zullen worden voor tijdelijke bewoning, zal naar onze mening de noodzaak ontstaan om een goede klimaatregeling in de kamers mogelijk te maken.

Of het geluid van warmtepompen en/of airco systemen overlast of hinder veroorzaakt hangt af van diverse factoren, zoals het aantal installaties in de nabije omgeving, het geluidsvermogensniveau van de installaties, de afstand van de installaties tot andere percelen, getroffen maatregelen tegen geluid en de gevoeligheid van de omwonenden voor dit type geluid. Hoewel aan het geluid van warmtepompen en airco systemen in het Bouwbesluit 2012 geen regels worden gesteld ter bescherming van omwonenden, is bepaald dat de afzonderlijke gemeenten tot de aanpassing van het Bouwbesluit 2012 de bevoegdheid hebben om hiervoor in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) regels op te nemen.

Wij zijn ons ervan bewust dat de Stichting Oude Groninger Kerken heeft aangegeven dat zij niet voornemens zijn om airco systemen te plaatsen, echter zouden wij dit als omwonenden graag zwart-op-wit hebben. Reden hiervoor is dat wij, als hiervoor aangegeven, vermoeden dat in de toekomst mogelijk de noodzaak zal ontstaan om een goede klimaatregeling in de kamers mogelijk te maken, en het eventueel in een later stadium plaatsen van een airco systeem in beginsel vergunningsvrij kan geschieden. Gelet op het aantal te plaatsen airco systemen, het onwenselijke langdurige en constante karakter dat het geluid heeft en het feit dat dit geluid zowel dag als nacht te horen zal zijn, is dit een in onze ogen onwenselijke situatie die niet zonder gedegen toetsing aan de geldende geluidsnormen toegestaan mag worden. In de model-APV is een vangnetartikel 4:6 opgenomen waarin staat dat het verboden is toestellen of geluidsapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten op een zodanige wijze dat voor een omwonende of voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt. Wij zouden dan ook graag zien dat de gemeente beleidsregels opstelt die een verdere invulling geven aan dit vangnetartikel.

### **Zonnepanelen**

De Stichting Oude Groninger Kerken is voornemens om zonnepanelen te plaatsen op het lessenaar dak van de drie te realiseren bed & breakfast kamers op de achterzijde van het terrein. De reflectie van het zonlicht op de panelen kan mogelijk hinder veroorzaken richting de omliggende woningen. Nu wat betreft hinder voor omwonenden geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening en het in stand houden van een goed woonklimaat alle relevante aspecten moeten worden meegenomen, kan ons inziens gesteld worden dat reflectiehinder van zonnepanelen in dit kader ook moet worden beschouwd. Wij zijn ons ervan bewust dat het argument voor wat betreft de reflectie van zonnepanelen door de toen nog gemeente Bedum is besproken en dat is aangegeven dat zelfs indien zij hieraan voorwaarden zouden stellen, de zonnepanelen op een later moment alsnog vergunningsvrij gelegd zouden kunnen worden, echter wij zijn als omwonenden van mening dat dat het meedenken met de omwonenden van geringe kwaliteit is door te zeggen dat het vergunningsvrij is en dat daarmee de kous af is.

Toepassing van gladde materialen en bepaalde typen coatings kan onder specifieke condities leiden tot hinderlijke optische reflecties. Oncomfortabele verblinding veroorzaakt ongemak. In ogenschouw nemende dat het te realiseren dak met daarop de geplande zonnepanelen lager

gesitueerd is dan onze woningen, is de kans aannemelijk dat wij met reflectie en de hinder hiervan te maken zullen krijgen wanneer er zonnepanelen op het genoemde dak geplaatst zullen worden.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten. Als omwonenden gaan wij er vanuit dat deze zienswijze wordt meegenomen in het proces dat leidt tot de definitieve toe- of afwijzing van de Omgevingsvergunning en de bijbehorende verklaring van geen bedenkingen.

Hoogachtend,

Familie Benthem  
Beckeringsstraat 12  
9959 PT Onderdendam

Naam: S. Benthem-Woldijk

Datum: 15-04-2019  
Plaats: Onderdendam

Familie Zwerver B. Zwerver  
Beckeringsstraat 16  
9959 PT Onderdendam

Naam: B. Zwerver

Datum: 15-4-2019  
Plaats: Onderdendam

Mevr. J. Boer  
Beckeringsstraat 14  
9959 PT Onderdendam

Naam: J. Boer

Datum: Onderdendam  
Plaats: 15-4-2019

Familie Venhuizen  
Beckeringsstraat 6  
9959 PT Onderdendam

Naam: W. J. Venhuizen.

Marcko Zwartenkot en Melissa Terpstra  
Beckeringhstraat 10  
9959 PT Onderdendam

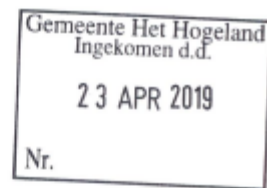
Naam: M. Terpstra

Handtekening: m.terpstra

Datum: 15-04-2019.

Plaats: Onderdendam.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland  
Postbus 26  
9989 AA Uithuizen



Onderdendam, 22 april 2019

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning (HZ\_WABO-2017-0174)

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Als bewoners van Onderdendam en eigenaren van bed & breakfast Hoogholtje, maken wij bezwaar tegen het besluit van aanpassing omgevingsvergunning Bedumerweg 34 te Onderdendam. Graag willen wij met deze brief onze zienswijze kenbaar maken.

Door aanpassing van de omgevingsvergunning wordt het de Stichting Oud Groninger Kerken (verder aangeduid met SOGK) mogelijk gemaakt nieuwbouw achter de kerk te realiseren, met als bestemming onder meer een bed & breakfast.

Om de volgende reden vinden wij dit een onterecht en oneigenlijk besluit.

1. Onderdendam is een bijzonder dorp met een bijzondere geschiedenis; een deel van het dorp wordt beschermd door de aanwezigheid van beschermd dorpsgezicht. De gereformeerde kerk heeft de status van een rijksmonument en het eigendom is in 2015 overgegaan naar de SOGK. Samen met de toen ingestelde plaatselijke commissie is een plan ontwikkeld voor de herbestemming van de kerk als "Centrum voor de Groninger Amsterdamse School". Deze herbestemming staat ook benoemd in het Actieplan Onderdendam 2016 – 2026. In dit plan is géén sprake van een bestemming voor een bed & breakfast. Vanuit het dorp is géén behoefte aan een nieuwbouw bed & breakfast. Dit wordt onderstreept door de gehouden handtekeningenactie waar in grote getale op ingeschreven is.
2. In de omgeving met Rijksmonumenten en beschermd dorpsgezicht past het niet om nieuwbouw te plegen. Deze nieuwbouw over de volle breedte zal door de zichtlijnen langs de kerk goed te zien zijn vanaf de Bedumerweg. Dit druist in tegen de door u zelf geformuleerde stellingname: "Uitgangspunt is om het monument volledig in haar waarde te laten, waar mogelijk terug te restaureren en waar nodig kleine ingrepen te doen." (Ruimtelijke onderbouwing, versie 3, dd 29-08-2018). Ons inziens wordt het monument niet in haar waarde gelaten door er nieuwbouw te plegen met een activiteit die op geen enkele wijze verbintenis heeft met de kerk.
3. In de ruimtelijke onderbouwing (versie 3, dd 29-08-2018) wordt gesproken over inspraak, voorlichting en overleg. Noch als bewoners noch als bed & breakfast eigenaren zijn wij meegenomen in de informatie avonden. Dit is spijtig. Wij hadden graag onze zienswijze willen bespreken in de voorbereidingscommissie in aanloop

naar de Raadsvergadering van dd. 20 september 2018. Toen wij in de krant vernamen dat het op de agenda stond hebben wij alsnog een poging gedaan om de fracties te informeren (bijlage 1) maar dit was te laat: fracties hadden op basis van de commissie vergadering hun oordeel bepaald en onze brief met verschillende argumentaties werd ter zijde geschoven.

4. De SOGK heeft bij u de aanvraag ingediend om een bed & breakfast te bouwen. De SOGK heeft als doelstelling: het in stand houden van historische kerkgebouwen in de provincie Groningen en het bevorderen van de belangstelling hiervoor.

De stichting tracht haar doel te verwezenlijken door:

- a. het verwerven, bewaren, restaureren, beheren en ter bezichtiging stellen van monumentale kerken en hun bijgebouwen en terreinen in de ruimste zin;
- b. het streven naar een gebruik van de gebouwen en de terreinen zoveel mogelijk in overeenstemming met hun aard;
- c. het nemen van initiatieven op het gebied van adviezen, voorlichting, publicatie en het leggen van contact met bezitters van bouwwerken en terreinen sub a bedoeld;
- d. alle andere middelen, welke tot bevordering van dat doel leiden.

(Bron: website SOGK).

Van geen van deze drie doelstelling is sprake in de aanvraag van de SOGK en is derhalve verwerpelijk.

5. De SOGK is aangewezen als ANBI (Algemeen Nut Beogende Instelling). Ons inziens past het een ANBI niet om een commerciële activiteit, de exploitatie van een bed & breakfast, uit te voeren.

Deze activiteit wordt mogelijk gemaakt door een forse investering van de ANBI. Hierbij is sprake van een oneerlijke concurrentie met onze bed & breakfast en die van andere in het dorp.

Wij hebben de afgelopen jaren veel geld geïnvesteerd om mooie gastenkamers te realiseren en hard gewerkt om een klantenkring op te bouwen. De SOGK kan soortgelijks doen maar dan wel met de giften van donateurs, legaten en de inzet van vrijwilligers. Dat is in meerdere opzichten een oneerlijk gegeven.

Vanuit jurisprudentie en de regelgeving van de Belastingdienst zijn uitspraken gedaan over commerciële activiteiten door een ANBI. Een ANBI mag commerciële activiteiten uitvoeren mits:

- De (commerciële) activiteiten primair de doelstelling van de stichting voor ogen hebben;
- de activiteit in verhouding staat tot het doel van de stichting;
- de commerciële activiteit wordt niet mede mogelijk gemaakt door giften.

Deze punten geven aan dat het zeer discutabel en laakbaar is dat de SOGK als ANBI een bed & breakfast gaat realiseren en exploiteren. Met een positief besluit van uw college werkt u mee aan dit discutabel en laakbaar handelen van de SOGK.

**Conclusie:**

Op basis van bovenstaande argumenten zijn wij van mening dat het niet terecht is dat de aanvrager SOGK de omgevingsvergunning ontvangt voor het realiseren van een nieuwbouw bed & breakfast achter de kerk.

We vertrouwen erop dat deze zienswijze serieus behandeld wordt en wensen u veel wijsheid in de bespreking daarvan.

Met vriendelijke groet,

Conny Rietema & Bob Assenberg  
B&B Hoogholtje  
Warffumerweg 16  
9959 TG Onderdendam

**Bijlage 1:**

Brief dd 14 september 2018, Onderdendam b&b raadsvergadering 20 september 2018

Onderdendam, 14 september 2018

Betreft: de ontwerpverklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning bed & breakfast Bedumerweg 34

Aan de griffie, de fracties van CDA, PvdA, Christenunie en VVD en Erica van Lente (als portefeuillehouder economische zaken) van de gemeente Bedum

In uw raadsvergadering van donderdag 20 september staat *de ontwerpverklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning bed & breakfast Bedumerweg 34* op de agenda. Mocht de raad met dit voorstel akkoord gaan, bestaat de mogelijkheid om een bed & breakfast te realiseren achter de voormalig gereformeerde kerk. In de stukken die u bij dit raadsvoorstel heeft gekregen, worden bezwaren van omwonende genoemd, beschreven dat een deel hiervan is gehonoreerd en een deel ongegrond wordt verklaard. Het is fijn dat omwonenden zijn geïnformeerd en dat er door hen inspraak is geweest op de voorgenomen plannen.

Er wordt echter een belangrijk onderdeel in het voorstel niet belicht en dat zijn de economische belangen van de huidige toeristisch recreatieve ondernemers van Onderdendam. Zij zijn ook niet in de eerdere planvorming meegenomen behoudens een algemene uitnodiging aan het dorp (juni 2018) over de plannen die toen al in een vergevorderd (definitief?) stadium waren.

Het dorp Onderdendam kent ruim 600 inwoners en heeft de beschikking over een viertal verblijfsaccommodaties; gezamenlijk vertegenwoordigen zij 12 slaapplekken. Dat is een hoge concentratie van overnachtingsmogelijkheden als u kijkt naar omliggende plaatsen. Deze ondernemers hebben de afgelopen jaren tijd, energie en geld geïnvesteerd om hun accommodatie op de kaart te zetten en doen dat nog steeds met veel ijver. Hoewel Onderdendam natuurlijk een pracht van een dorp is, is de concurrentie op het gebied van verblijfsaccommodatie in de omgeving moordend en moeten de ondernemers hard aan de weg timmeren om hun verblijf en hun dorp in de schijnwerpers te krijgen en te houden.

Het mogelijk maken van het realiseren van nog eens 3 bed & breakfast kamers betekent in ons opzicht een overkill aan mogelijkheden in het dorp Onderdendam. Zeker als de exploitatie van de kamers in handen is van een stichting al dan niet ondergebracht bij een ondernemer. Het ligt immers voor de hand dat die ondernemer namelijk aan een stichting als de SOGK veel minder hoeft te betalen dan in een commerciële omgeving.

Daarnaast heeft de SOGK als eerste doel, zo schrijft zij op haar website, *"het verwerven, bewaren, restaureren, beheren en ter bezichtiging stellen van monumentale kerken en hun bijgebouwen en terreinen"*. Daar hoort in onze optiek geen realisatie en exploitatie van nieuwbouw bij.

Tot slot zijn de huidige bed & breakfast accommodaties van Onderdendam gevestigd in gebouwen die een dorp als dat van ons, met een beschermd dorpsgezicht, rechtvaardigen: een voormalig postkantoor, een molen, een oude boerderij en een rijksmonument aan het water. Een nieuwbouwproject weggestopt achter een voormalig gereformeerde kerk haalt absoluut de allure niet die het dorp verder wel uitstraalt en is alleen al reden genoeg om het huidige bestemmingsplan te laten voor wat het is.

We wensen u veel wijsheid bij het nemen van een beslissing omtrent de besluitvorming van de in de aanhef genoemd onderwerp maar gaan uit van realiteitszin, hart voor ondernemend Onderdendam en gezond verstand.

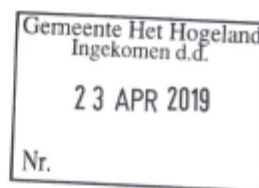
Met vriendelijke groet,

Wim Joosten  
bed & breakfast de Zwaluw

Conny Rietema en Bob Assenberg  
bed & breakfast Hoogholtje

## Zienswijze 3 tegen ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland  
Postbus 26  
9989 AA Uithuizen



Onderdendam, 22 april 2019

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning (HZ\_WABO-2017-0174)

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Als bewoners van Onderdendam en eigenaren van bed & breakfast Hoogholtje, maken wij bezwaar tegen het besluit van aanpassing omgevingsvergunning Bedumerweg 34 te Onderdendam. Graag willen wij met deze brief onze zienswijze kenbaar maken.

Door aanpassing van de omgevingsvergunning wordt het de Stichting Oud Groninger Kerken (verder aangeduid met SOGK) mogelijk gemaakt nieuwbouw achter de kerk te realiseren, met als bestemming onder meer een bed & breakfast.

Om de volgende reden vinden wij dit een onterecht en oneigenlijk besluit.

1. Onderdendam is een bijzonder dorp met een bijzondere geschiedenis; een deel van het dorp wordt beschermd door de aanwezigheid van beschermd dorpsgezicht. De gereformeerde kerk heeft de status van een rijksmonument en het eigendom is in 2015 overgegaan naar de SOGK. Samen met de toen ingestelde plaatselijke commissie is een plan ontwikkeld voor de herbestemming van de kerk als "Centrum voor de Groninger Amsterdamse School". Deze herbestemming staat ook benoemd in het Actieplan Onderdendam 2016 – 2026. In dit plan is géén sprake van een bestemming voor een bed & breakfast. Vanuit het dorp is géén behoefte aan een nieuwbouw bed & breakfast. Dit wordt onderstreept door de gehouden handtekeningenactie waar in grote getale op ingeschreven is.
2. In de omgeving met Rijksmonumenten en beschermd dorpsgezicht past het niet om nieuwbouw te plegen. Deze nieuwbouw over de volle breedte zal door de zichtlijnen langs de kerk goed te zien zijn vanaf de Bedumerweg. Dit druist in tegen de door u zelf geformuleerde stellingname: "Uitgangspunt is om het monument volledig in haar waarde te laten, waar mogelijk terug te restaureren en waar nodig kleine ingrepen te doen." (Ruimtelijke onderbouwing, versie 3, dd 29-08-2018). Ons inziens wordt het monument niet in haar waarde gelaten door er nieuwbouw te plegen met een activiteit die op geen enkele wijze verbintenis heeft met de kerk.
3. In de ruimtelijke onderbouwing (versie 3, dd 29-08-2018) wordt gesproken over inspraak, voorlichting en overleg. Noch als bewoners noch als bed & breakfast eigenaren zijn wij meegenomen in de informatie avonden. Dit is spijtig. Wij hadden graag onze zienswijze willen bespreken in de voorbereidingscommissie in aanloop

naar de Raadsvergadering van dd. 20 september 2018. Toen wij in de krant vernamen dat het op de agenda stond hebben wij alsnog een poging gedaan om de fracties te informeren (bijlage 1) maar dit was te laat: fracties hadden op basis van de commissie vergadering hun oordeel bepaald en onze brief met verschillende argumentaties werd ter zijde geschoven.

4. De SOGK heeft bij u de aanvraag ingediend om een bed & breakfast te bouwen. De SOGK heeft als doelstelling: het in stand houden van historische kerkgebouwen in de provincie Groningen en het bevorderen van de belangstelling hiervoor.

De stichting tracht haar doel te verwezenlijken door:

- a. het verwerven, bewaren, restaureren, beheren en ter bezichtiging stellen van monumentale kerken en hun bijgebouwen en terreinen in de ruimste zin;
- b. het streven naar een gebruik van de gebouwen en de terreinen zoveel mogelijk in overeenstemming met hun aard;
- c. het nemen van initiatieven op het gebied van adviezen, voorlichting, publicatie en het leggen van contact met bezitters van bouwwerken en terreinen sub a bedoeld;
- d. alle andere middelen, welke tot bevordering van dat doel leiden.

(Bron: website SOGK).

Van geen van deze drie doelstelling is sprake in de aanvraag van de SOGK en is derhalve verwerpelijk.

5. De SOGK is aangewezen als ANBI (Algemeen Nut Beogende Instelling). Ons inziens past het een ANBI niet om een commerciële activiteit, de exploitatie van een bed & breakfast, uit te voeren.

Deze activiteit wordt mogelijk gemaakt door een forse investering van de ANBI. Hierbij is sprake van een oneerlijke concurrentie met onze bed & breakfast en die van andere in het dorp.

Wij hebben de afgelopen jaren veel geld geïnvesteerd om mooie gastenkamers te realiseren en hard gewerkt om een klantenkring op te bouwen. De SOGK kan soortgelijks doen maar dan wel met de giften van donateurs, legaten en de inzet van vrijwilligers. Dat is in meerdere opzichten een oneerlijk gegeven.

Vanuit jurisprudentie en de regelgeving van de Belastingdienst zijn uitspraken gedaan over commerciële activiteiten door een ANBI. Een ANBI mag commerciële activiteiten uitvoeren mits:

- De (commerciële) activiteiten primair de doelstelling van de stichting voor ogen hebben;
- de activiteit in verhouding staat tot het doel van de stichting;
- de commerciële activiteit wordt niet mede mogelijk gemaakt door giften.

Deze punten geven aan dat het zeer discutabel en laakbaar is dat de SOGK als ANBI een bed & breakfast gaat realiseren en exploiteren. Met een positief besluit van uw college werkt u mee aan dit discutabel en laakbaar handelen van de SOGK.

**Conclusie:**

Op basis van bovenstaande argumenten zijn wij van mening dat het niet terecht is dat de aanvrager SOGK de omgevingsvergunning ontvangt voor het realiseren van een nieuwbouw bed & breakfast achter de kerk.

We vertrouwen erop dat deze zienswijze serieus behandeld wordt en wensen u veel wijsheid in de bespreking daarvan.

Met vriendelijke groet,

Conny Rietema & Bob Assenberg  
B&B Hoogholtje  
Warffumerweg 16  
9959 TG Onderdendam

**Bijlage 1:**

Brief dd 14 september 2018, Onderdendam b&b raadsvergadering 20 september 2018

Onderdendam, 14 september 2018

Betreft: de ontwerpverklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning bed & breakfast Bedumerweg 34

Aan de griffie, de fracties van CDA, PvdA, Christenunie en VVD en Erica van Lente (als portefeuillehouder economische zaken) van de gemeente Bedum

In uw raadsvergadering van donderdag 20 september staat *de ontwerpverklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning bed & breakfast Bedumerweg 34* op de agenda. Mocht de raad met dit voorstel akkoord gaan, bestaat de mogelijkheid om een bed & breakfast te realiseren achter de voormalig gereformeerde kerk. In de stukken die u bij dit raadsvoorstel heeft gekregen, worden bezwaren van omwonende genoemd, beschreven dat een deel hiervan is gehonoreerd en een deel ongegrond wordt verklaard. Het is fijn dat omwonenden zijn geïnformeerd en dat er door hen inspraak is geweest op de voorgenomen plannen.

Er wordt echter een belangrijk onderdeel in het voorstel niet belicht en dat zijn de economische belangen van de huidige toeristisch recreatieve ondernemers van Onderdendam. Zij zijn ook niet in de eerdere planvorming meegenomen behoudens een algemene uitnodiging aan het dorp (juni 2018) over de plannen die toen al in een vergevorderd (definitief?) stadium waren.

Het dorp Onderdendam kent ruim 600 inwoners en heeft de beschikking over een viertal verblijfsaccommodaties; gezamenlijk vertegenwoordigen zij 12 slaapplekken. Dat is een hoge concentratie van overnachtingsmogelijkheden als u kijkt naar omliggende plaatsen. Deze ondernemers hebben de afgelopen jaren tijd, energie en geld geïnvesteerd om hun accommodatie op de kaart te zetten en doen dat nog steeds met veel ijver. Hoewel Onderdendam natuurlijk een pracht van een dorp is, is de concurrentie op het gebied van verblijfsaccommodatie in de omgeving moordend en moeten de ondernemers hard aan de weg timmeren om hun verblijf en hun dorp in de schijnwerpers te krijgen en te houden.

Het mogelijk maken van het realiseren van nog eens 3 bed & breakfast kamers betekent in ons opzicht een overkill aan mogelijkheden in het dorp Onderdendam. Zeker als de exploitatie van de kamers in handen is van een stichting al dan niet ondergebracht bij een ondernemer. Het ligt immers voor de hand dat die ondernemer namelijk aan een stichting als de SOGK veel minder hoeft te betalen dan in een commerciële omgeving.

Daarnaast heeft de SOGK als eerste doel, zo schrijft zij op haar website, *"het verwerven, bewaren, restaureren, beheren en ter bezichtiging stellen van monumentale kerken en hun bijgebouwen en terreinen"*. Daar hoort in onze optiek geen realisatie en exploitatie van nieuwbouw bij.

Tot slot zijn de huidige bed & breakfast accommodaties van Onderdendam gevestigd in gebouwen die een dorp als dat van ons, met een beschermd dorpsgezicht, rechtvaardigen: een voormalig postkantoor, een molen, een oude boerderij en een rijksmonument aan het water. Een nieuwbouwproject weggestopt achter een voormalig gereformeerde kerk haalt absoluut de allure niet die het dorp verder wel uitstraalt en is alleen al reden genoeg om het huidige bestemmingsplan te laten voor wat het is.

We wensen u veel wijsheid bij het nemen van een beslissing omtrent de besluitvorming van de in de aanhef genoemd onderwerp maar gaan uit van realiteitszin, hart voor ondernemend Onderdendam en gezond verstand.

Met vriendelijke groet,

Wim Joosten  
bed & breakfast de Zwaluw

Conny Rietema en Bob Assenberg  
bed & breakfast Hoogholtje

## Bijlage II De handtekeningenactie

De handtekeningen zijn verwijderd van het document i.v.m. privacywetgeving.

### **Handtekeningenactie tegen de bouw van 3 B&B's achter de Kerk in Onderdendam (Bedumerweg 34)**

*De nieuwbouw is gelegen tegen de achterkant van het perceel aan een klein waterijtje. Aan de overkant van dit water is een woonwijkje gebouwd in de zeventiger jaren. De achtertuinen zijn voorzien van schuttingen, een onaantrekkelijk beeld. Daarom vormt het rijtje tiny houses een mooie stedenbouwkundige beëindiging van de prachtige binnentuin van de kerk. De nieuwbouw bestaat uit drie B&B-s in de vorm van tiny houses. Deze tiny houses kunnen ook dienen als tijdelijke woning t.b.v. mensen die hun huis uit moeten vanwege aardbevingsschade.*

Aldus Stichting Oude Groninger Kerken

Wij, een aantal omwonenden van de Beckeringhstraat denken hier heel anders over.

De vrees voor onze privacy, de mogelijke geluidsoverlast. Het verdwijnen van ons geliefde uitzicht, een mooie groene levende wand met op de achtergrond de Kerk. Dit alles word ons afgenomen door de mogelijke bouw van 3 B&B's.

Ons uitzicht zal een muur van meer dan 30 meter breed zijn met een schuin aflopend dak die volgelegd wordt met zonnepanelen.

Wij willen Stichting Oude Groninger Kerken en de gemeente Het Hogeland laten zien wat de draagkracht is tegen deze plannen. Dit doen wij door middel van een handtekeningen actie.

Naam	Adres
V. Aleen	Uiterdijk 3
Dahwes	Boterdiep 02 10
Fam Oudman	Boterdiep 02 8
Fam Westerbeek	Boterdiep 02 4
Fam Koster	Uiterdijk 6
E. Dijk	" 7
E. Vos	" 9
M. Bos	Uiterdijk 11
T. Huisman	Uiterdijk 12
C. de Lange	Uiterdijk 13
<del>P. de Vries</del>	Uiterdijk 14
J. H. HAZELAAR	Uiterdijk 15
J. W. G. Stra.	Uiterdijk 20
G. Hendrickx	Uiterdijk 19
J. Bos	Uiterdijk 21
R. G. G. van	Uiterdijk 22
J. Coopman	Uiterdijk 24
M. Keller	Uiterdijk 25
A. Hoven	Uiterdijk 33

Handtekeningen tegen de bouw van de B&B's achter de Kerk in Onderdendam (Bedumerweg 34)

Naam	Adres
V. Cramer	Bedumerweg 3A
M. Kauer	Bedumerweg 13
H. Zingel	" " 23
E. de Groot	Van Rooyenstr. 3
M. Smits	van Roijenstraat 10
A. Shanna	v. Roijenstraat 14
Mennah	M. van Roijenstraat 18
F. A. P. E. N.	V. ROIJEN STRAAT 20
Z. W. E. N. E.	V. Roijenh 32
M. G. R. I. T.	v Roijenstr 13
N. K. O. O. K. E.	van Roijenstr. 11
Terpstra	Beckeringhstraat 10
J. Van Veen	achterweg 1
B. M. N. I. E.	Achterweg 5
B. M. N. I. E.	Achterweg 7
B. A. U. L. A. N. D.	achterweg 9
Z. W. A. R. T. E. N. R. O. T.	ACHTERWEG 13A
J. H. H. G. S.	Achterweg 15
P. E. N. I. C. H. O. L. D. E.	" " 23

Handtekeningen tegen de bouw van de B&B's achter de Kerk in Onderdendam (Bedumerweg 34)

## Bedumerweg

Naam	Adres
Terpstra-Zwarsteket	Beckeringsstraat 10
Will Beenes	Bedumerweg 30
M. ter Veer	Bedumerweg 32
M. Zwiersstra	Bedumerweg 40
m. Stavast	Bedumerweg 42
i. Tomasovic	Bedumerweg 44
san Sturing	Bedumerweg 46
L. Pieh	Bedumerweg 48
H. Damstra	Bedumerweg 50
M. Bunnema	Bedumerweg 50
M. Verbeek	Bedumerweg 52
Sikkema	Bedumerweg 54
Annicka Haukeboom	Bedumerweg
Herma Verbeek	Bedumerweg 26
Eliza Verbeek	Bedumerweg 26
E. Polkerman	Bedumerweg 20
Wim Joosten	Bedumerweg 16
F. Hofstra	Bedumerweg 14
Maaghtens Henkelman	Bedumerweg 3

Handtekeningen tegen de bouw van de B&B's achter de Kerk in Onderdendam (Bedumerweg 34)

Naam	Adres
T. Datema.	Stadsweg 23
A. Veenstra	Stadsweg 23
M. Vochteloo	Stadsweg 17
G. Zwaenen	Stadsweg 17
m. Bisschop	Stadsweg 31
W. B. Huisman	Stadsweg 35
de Jong	Stadsweg 37
A. Veenstra	Stadsweg 41
K. Veenstra-Scheld	Stadsweg 41
D. Funck	Stadsweg 43
D. Melles	Stadsw. 45
T. Funck	Stadsweg 47
R. P. Bakker	Becherlinghstraat 14
D. MELLEMA	Stadsweg 15
I. G. Groenewald	Stadsweg 11
K. Hoofst	Stadsweg 29
Th. H. H. H. H.	Stadsweg 19
E. H. H. H. H.	Stadsweg 2
B. Zwerver	Becherlinghstr. 16

Handtekeningen tegen de bouw van de B&B's achter de Kerk in Onderdendam (Bedumerweg 34)

Naam	Adres	
M. de Boer	Achterweg 16	+
A. Pliager	Wissumerweg 1	
P. Humming		6
M. Heemstra	Wissumerweg 2	+
A. Huisman & Dijk	Molenpad 2	
P. Herman	Warffumer 2	
H. S. Hoer	Warffumerweg 2	
G. de Vries	Rodeweg 2	
P. Kramer	Middelstummerweg 5	
E. Buisman	Middelstummerweg 3	
J. Helmholt	Bedumerweg 1	
B. P. Bakker	Becheringsstraat 14	
Maree Bide	Warffumerweg 27	
Bas Lugt	Warffumerweg 27	
Bob Aalberg	Warffumerweg 16	
Conny Riekema	Warffumerweg 16	
Gerrit Belders	Middelstummerweg 9	
H. T. Kuivink	Middelstummerweg 9	
Adriaan Kuivink	Middelstummerweg 9	

Handtekeningen tegen de bouw van de B&B's achter de Kerk in Onderdendam (Bedumerweg 34)

Naam	Adres
Jannie Boer	Beckeringh straat 141
Miriam de Jonge	Middelstumerweg 7 <sup>a</sup>
V. Bink	Middelstumerweg 14
L. Hartman	Middelstumerweg 17
L. Smit	Middelstumerweg 17c
J. Dijkema	Middelstumer 18
M. Dijkema	Middelstumerweg 19
A. L. J. de Boer	" 12
J. D. H. de Boer	" 12
P. Vinol	Middelstumerweg 10
V. de Boer	Middelstumer 11
Ungerma	Warffumerweg 11
B. Schop	" 25
W. de Boer	Warffumerweg 27
H. Voldkous	" 31
H. E. de Boer	" "
G. m. Listerink	" 35
J. K. de Boer	Winsumerweg 4
M. de Boer	" "

Handtekeningen tegen de bouw van de B&B's achter de Kerk in Onderdendam (Bedumerweg 34)



Naam	Adres	I
Fam Benthem	Beckeringsstraat 12 O'dam	8
de Gooijer	Beckeringsstr 22 O'dam	
Beckeringsh	Beckeringsh. 30 O'dam	
Zelders	Beckeringsstr 32	
Bandringa	Beckeringsstr 34	
wapenkamp	Beckeringsstraat 31	
Huizinga	Beckeringsstraat 15	
Vanhuizen	" 6	
Fam de Boer	Mr. van Roijenstr 5	
Bennie Beghuis	Mr. van Roijenstr 3A	
Jan de Boer	Bedumerweg 28	
H. Pele Boer	Stadsweg 21	
S. Oenhorst	Mr van Roijenstraat 16	
M. WOJTAS	MR VAN ROOYENSTRAAT 1A	
F. Smilt	Mr. van Roijenstraat 4	
P. Kalmeijer	Mr van Roijenstraat 8	
I Hoeksma	Mr van Roijenstr 16	
A. Kooman	v. Roijstr. 9	
A. Kooman-Schip	" "	

Handtekeningen tegen de bouw van de B&B's achter de Kerk in Onderdendam (Bedumerweg 34)

Naam	Adres
Smit	Middelstumerweg 11
G. Post	Middelstumerweg 16
G. F. Post	Homan " 16
R. Kottler	Warffumerweg 23
F. Fischer	Warffumerweg 6
Bod. Leest	Warffw 3
Marionne v.d. Ploeg	Warffumerweg 33
A. Kunnink	Middelstumerweg 1
H. E. v. d. Molen	
T. Blusma	" 3
A. Bentzen	Boterdiep 02 1
R. Zijlstra	Duken diep 02 5
C. Hazelhoff	Boterdiep 02 5
K. Zijlstra	Boterdiep 02.5
A. B. Keizer	Bedumerweg 40

Handtekeningen tegen de bouw van de B&B's achter de Kerk in Onderdendam (Bedumerweg 34)

Naam	Adres
M. Riemersma	Achterweg 31
B. Bolhuis	Achterweg 37
B. Louwes	Achterweg 24
C. Smits	Achterweg 24
H. J. Louwa	" "
C. Ammeraal	Achterweg 22
R. B. B. K. Z. J.	Achterweg 10
J. Oosthoek	achterweg 14
P. Ensink	Beckerlinghstraat 7
F. Vemere	Beckerlinghstraat 13
T. Holtrop	Beckerlinghstr 29
Dennis Smadje	Beckerlinghstr. 25

Handtekeningen tegen de bouw van de B&B's achter de Kerk in Onderdendam (Bedumerweg 34)

Naam	Adres
Aud Tuin	Slacksweg 1A
Frieda vd Tuin	Stadsweg 1a

Handtekeningen tegen de bouw van de B&B's achter de Kerk in Onderdendam (Bedumerweg 34)

## Bijlage III Notulen Raadscommissie VROM/ABZ d.d. 6 september 2018

### 4. Ontwerpverklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning bed & breakfast aan de Bedumerweg 34 te Onderdendam

Heres	<p>Nieuwe bestemming voor onderhavig rijksmonument is verrijking voor dorp Onderdendam en wijde omgeving, PvdA is daar blij mee. Heeft indruk dat er procedureel iets is misgegaan rond voorliggende ontwerpverklaring. Mist verslagen van inspraakavonden d.d. 14-7-'17 en 18-1-'18 en planschadeovereenkomst die wel bijlagen waren bij 'ruimtelijke onder-bouwing' d.d. 31-1-'18. Zou verslag inspraakavond d.d. 20-7-'18 ook graag aan dossier toegevoegd zien. Omwonenden blijken deze verslagen ook niet gehad te hebben. Vindt dat niet correct. Had graag gezien dat deze bijeenkomsten in gemeentelijke rubriek waren aangekondigd, zodat alle belangstellenden in de gemeente van de plannen kennis hadden kunnen nemen i.p.v. een, in eerste instantie ook nog beperkt, aantal omwonenden. Omgevingsvergunning lijkt te zijn verstrekt op 22-12-2017 maar lijkt nadien niet in Noorderkrant te zijn gepubliceerd. Wel werd in rubriek 'nieuws uit uw gemeente' van 14 t/m 20-3-'18 de ontvangst van de omgevingsvergunning voor restauratie van kerk/monument Bedumerweg 34 Onderdendam, ontvangen 2-3-'18, gepubliceerd. In week 15-5-'18 werd in diezelfde rubriek verlening van omgevingsvergunning voor restauratie van kerk 'en toren' zelfde adres vermeld. Uit dit alles blijkt dat er alleen sprake is van het restaureren van het rijksmonument en dan ook nog eerst alleen vermeld als 'kerk' later als 'kerk en toren'. Niets over oprichting b&amp;b. Hoe verklaart college dit? Rijksmonumenten zijn aan strenge eisen onderworpen als het om bouwkundige wijzigingen gaat. Constateert dat de keuken zal worden afgebroken maar mist vermelding van contact daarover met Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, die toestemming moet verlenen.</p>
De Jong	<p>CU kiest voor iets andere insteek dan PvdA. Vindt het heel goed dat met de lokale gemeenschap is nagedacht over invulling van dit rijksmonument. Voor vele kerken die leeg komen te staan moet nieuwe invulling worden gezocht. Dankt "Stichting Oude Groninger Kerken" en betrokken dorpelingen voor hun inzet op dat punt. Bijzonder is ook de toevoeging van de b&amp;b aan de achterzijde, naast restauratie van de kerk. Door buiten bestaande kaders te denken is behoud en exploitatie van dit pand mogelijk en kan het belangstelling genereren voor cultureel erfgoed, architectuur en bezoeken aan dit mooie dorp. Hoewel inderdaad niet alle rapporten bij de stukken zaten is de inbreng wel samengevat en is daarop gereageerd. Is positief dat de buurt in de plannen gekend is en een stem in de aanpassing ervan gehad heeft, en dat de b&amp;b is afgestemd op bouwmassa's en – hoogten in de omgeving. Dat op p. 2 onder b staat dat er geen groen verloren gaat door realisatie van b&amp;b, klopt juridisch: de bestemming was maatschappelijk en niet groen, maar er gaat wel groen wijken voor bebouwing. Vindt gekozen bewoording niet houdbaar naar de inwoners toe. CU is wel bereid hierin mee te denken, vindt ruimtelijke onderbouwing goed, gaat akkoord met voorstel.</p>
Van Bruggen	<p>CDA ziet dit soort aanvragen graag. Verandering van een historisch pand zowel aan de binnen- als buitenkant, i.s.m. en i.o.m. omgeving. Aan voornaamste bezwaren uit de omgeving is gehoor gegeven en planuitwerking voldoet zelfs aan eisen van goede ruimtelijke onderbouwing. Akkoord.</p>
Blomsma	<p>VVD is zeer content met voorliggende plannen die niet alleen het monumentale pand helpen behouden maar ook een nieuwe impuls aan het dorp geven. De beoogde maatschappelijke ruimte (tentoonstelling dan wel rouw &amp; trouw) vervult meer dan de bestaande behoefte. De b&amp;b past gezien de tekeningen uitstekend bij karakter van Onderdendam en is exponent van gewenste kleinschalige toeristische ontwikkeling. VVD staat volledig achter de plannen. Bedenkingen van omwonenden zijn ongegrond want ondervangen m.u.v. die inzake de parkeerruimte. De bestaande parkeerruimte mag dan de behoefte dekken maar als andere bezoekers, personeel e.d. standaard op de Bedumerweg moet parkeren, daar de doorstroming belemmerend, lijkt dit de VVD niet gezond. Kan college daar nog eens naar kijken?</p>
Van Lente	<p>Dankt voor steun van VVD. Titel van voorstel, 'de mooie tijd' roept romantisch beeld op, verwijst naar zowel de tijd dat gasten verblijven als naar de klokken die daar geëxposeerd worden als naar de architectonische periode, de jaren '30.</p>

	<p>Parkeerruimte in Onderdendam houdt niet over. Ter plekke meer parkeergelegenheid creëren lijkt tamelijk ondoenlijk, zou eerder kiezen voor pragmatische insteek en nagaan of het waterschapsterrein soelaas kan bieden voor gasten 's avonds en 's nachts. Dankt CDA voor de insteek dat fractie dit soort verandering graag meemaakt. Is ook blij met lovende woorden van CU inzake restauratie, invulling van de kerk en toevoeging van b&amp;b. Denkt niet dat het voorstel poogt te verhullen dat er groen zal verdwijnen - er is sprake van het weghalen van enig opschot, aanvraag van een kapvergunning en het verdwijnen van een deel van de groenstrook – maar kan begrijpen dat dit qua terminologie wat duidelijker zou kunnen zijn.</p> <p>Bestemming technisch is het eenduidig: er verdwijnt geen groen want dat was de bestemming ook niet. Sluit uit dat zaken moedwillig niet ter inzage zijn gelegd, het moet een kwestie van vergeten geweest zijn. College zal dat herstellen voor komende raadsvergadering. Hoopt dat commissie de griffie in voorkomende gevallen tijdig hierop aanspreekt. PvdA geeft tijdspad van wat wel en niet in de krant heeft gestaan en merkte op dat een eerdere omgevingsvergunning alleen leek te gaan over de restauratie. College wil best een tijdschemaatje produceren van aanvragen en publicaties zodat raad e.e.a. beter kan duiden maar daar zal de omgevingsvergunning voor de b&amp;b dus niet in opduiken want die staat voor mogelijkerwijs verderop dit jaar op de rol zo de raad al besluit de verklaring in ontwerp af te geven en zo er al geen zienswijzen zijn die dat zouden verhinderen. Zal dus z.s.m. zorgen voor ter inzage legging van stukken die niet ter inzage lagen en een tijdsoverzicht van wat er wanneer gepubliceerd is en waarover. Overige vragen zagen vooral op de groenbestemming en de steun voor het voorstel heeft zij graag aanvaard.</p>
Heres	<p>PvdA is nogmaals alleen maar blij met dit initiatief en feliciteert de initiatiefnemers met de totstandkoming hiervan, maar heeft omgevingsvergunning die in het stuk wordt aangekondigd, niet gezien en vindt dat procedures goed moeten worden doorlopen. Wel is sprake van restauratie van een kerk en later ook nog een toren. Worden die omgevingsvergunningen dan ingetrokken? Wacht graag de ontbrekende stukken en toegezegde tijdlijn af.</p>
Blomsma	<p>Is niet gerust op het aspect van parkeerruimte, maar VVD gaat verder zondermeer akkoord.</p>
Van Lente	<p>Herhaalt richting VVD dat het thema parkeren nog onderwerp van gesprek zal zijn met de initiatiefnemer en vertrouwt verder op haalbaarheid van genoemde pragmatische insteek. Vergat in eerste termijn te vermelden dat dit initiatief mooi voortbouwt op een traditie, de Amsterdamse School wordt al langer tentoongesteld in de kerk in Onderdendam, vorig jaar met een boek van Albert Wiersema, dit jaar met een boek van architect Karst Zevenberg dat daar morgen 6 sept. gepresenteerd wordt. Hoopt dat het tijdspad e.e.a. verduidelijkt. Sluit niet uit dat er eerder omgevingsvergunningen zijn afgegeven voor werkzaamheden, maar de omgevingsvergunning die nu aan de orde is wordt pas mogelijk als raad college planologisch de ruimte geeft voor de gevraagde wijziging van functie zodat een b&amp;b mogelijk wordt.</p>
Voorzitter	<p>Concludeert dat PvdA niet tegen voorstel is maar e.e.a. graag zorgvuldiger zou zien. Stuk gaat wel als besprekspunt naar raad.</p>

## Bijlage IV Notulen Raadsvergadering d.d. 20 september 2018

8. Ontwerpverklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning bed & breakfast aan de Bedumerweg 34 te Onderdendam (rv nr 051)

Eijelaar	Spreekt tekst uit die dhr. Benthem zou hebben uitgesproken ter inspraak op het voorstel.
Voorzitter	Resumeert dat na de commissievergadering de stukken voor zover nodig nog verder ter in-zage zijn gelegd. Alle fracties Bedanken bij hun bijdrage om te beginnen de insprekerster voor haar betoog.
Journée	Begrijpt best dat het kan beangstigen hoe een plan het uitzicht en de privacy kan aantasten maar ook dat het ontwerp daarop is aangepast. Was in eerste instantie toch heel blij met de plannen met het kerkgebouw en gaat ondanks de beperkte parkeergelegenheid wel akkoord met voorstel. Verwijst voor planschade naar pfh. Heeft verder geen bedenkingen, stemt in.
Heres	Dankt college voor beantwoording vragen PvdA via uitgebreid memo. Mw. Eijelaar sprak in op het oude plan. Dat plan is n.a.v. inspraakrondes herzien tot drie bouwelementen die los staan van de kerk. Dit neemt belemmeringen die PvdA had om akkoord te gaan weg. Betreurt het dat de bijeenkomsten met omwonenden niet in de gemeenterubriek zijn aan-gekondigd en omwonenden er geen verslagen van gekregen hebben. Dit soort dingen moet breed bekend zijn. Goed dat bewoners in het geval van planschade op een planschadeover-eenkomst kunnen terugvallen. Klopt het dat er geheid gaat worden? Omwonenden zijn daar heel bang voor. Wordt er als er geheid gaat worden, een nulmeting gemaakt? Is be-nieuwd naar reactie van college op brief van twee b&b-ondernemers in Onderdendam d.d. 14-9-2018.
Berghuis	Vindt het jammer dat inspraak zo laat komt na standpuntenwisseling in de commissie. CU vond plan al mooi en verandert niet van standpunt door nog bijgevoegde stukken. Is iets minder bezorgd dan genoemde briefschrijvers over overkill aan b&b's in Onderdendam. Deze ontwikkeling kan juist ook als kans i.p.v. bedreiging worden gezien. CU stemt dus in met voorstel.
v. Bruggen	CDA was in de commissie ook heel enthousiast over hoe plan met omgeving tot stand is gekomen. Wijst inspreker er op dat dit plan nog ter inzage komt en iedereen daar nog een zienswijze op kan indienen. Pas daarna komt het voorstel om definitief te maken terug in de raad. CDA gaat gewoon akkoord als eerste stap, wacht af of het nog terugkomt in commissie-verband.
De Vries pfh	Na de commissievergadering zijn aanvullende stukken waaronder een memo en ruimtelijke onderbouwing richting de raad gegaan. Plannen zijn vrij fors aangepast, van tweelaagse bouw met een loopbrug naar éénlaagse bouw zonder loopbrug. Aan de achterzijde zit een blinde muur zodat b&b-gasten niet bij achterburen kunnen inkijken, wier privacy daarmee geborgd is. PvdA: toen duidelijk werd dat sommige omwonenden de bijeenkomst hadden moeten missen zijn ze wel voor de tweede bijeenkomst uitgenodigd en gehoord. Zegt toe nulmetingen te laten opnemen in de omgeving als er geheid wordt. Weet niet of er geheid zal worden maar je ziet steeds vaker, zie "Kop van Noord", dat woningen op staal ge-bouwd worden, dit omdat aardbevingsbestendige bouw o.h.a. lichter van gewicht is. Aan beide b&b-eigenaren/briefschrijvers in Onderdendam is n.a.v. hun vrees voor teveel b&b's in Onderdendam uitgelegd dat hierover met raad geen criteria zijn afgesproken. Gemeente gem. kan dit ook niet toetsen, deelt echter lijn CU in dezen, recreatie & toerisme zullen naar verwacht nog enorm groeien in Het Hogeland.
Heres	Acht het verstandig dat college omwonenden nog even over nulmeting informeert.
Voorzitter	Constaateert dat pfh. toezegt nulmeting nog ambtelijk aan omwonenden terug te koppelen en dat unaniem met het voorstel wordt ingestemd. Resumeert voor insprekers vervolgstap-pen.