

MEMO

Betreft: Aanvraag omgevingsvergunning Herbestemming kerkgebouw Bedumerweg 34 Onderdendam

Registratienummer: HZ-WABO-2017-0174.

Raadsvoorstel: Ontwerpverklaring van geen bedenkingen activiteit bed & breakfast aan de Bedumerweg 34 te Onderdendam.

Onderdeel: Vragen/opmerkingen vanuit de comm. VROM/ABZ 6-9-2018:

Datum: 10-9-2018

Opsteller: H.P. Paap afd. VROM

Inspraak – voorlichting - overleg

De gehouden bijeenkomsten met buurt en dorp zijn vastgelegd in de bij de aanvraag behorende Ruimtelijke Onderbouwing (onder 7.1 vanaf blz. 19), die bij de stukken ter inzage ligt. Het betreft:

- a. Samenvatting informatieavond 14.07.2017 (buurt)
- b. Samenvatting informatieavond 08.01.2018 (buurt)
- c. Samenvatting informatieavond 20.06.2018 (gehele dorp)
- d. Samenvatting informatiebijeenkomst voor direct omwonenden 16.07.2018 (buurt)

De bedenkingen, die door een aantal omwonenden zijn geuit in het laatste overleg op 16-7-2018 zijn in het raadsvoorstel weergegeven en weerlegd.

Chronologische volgorde planproces HZ-WABO-2017-0174(kappen 4 bomen, veranderen kerk,bed & breakfast – uitgebreide procedure):

- 14-07-2017 informatiebijeenkomst planvorming (uitgenodigd door SOKG, de direct aanwonenden);
- 22-12-2017 aanvraag omgevingsvergunning ontvangen, HZ-WABO-2017-0174;
- 03-01-2018 publicatie aanvraag omgevingsvergunning ;

kappen 4 bomen, veranderen (kerk) gebouw, oprichten gebouw (bed & breakfast), Bedumerweg 34, Onderdendam (ontv. 22 dec. 2017);

- Een buurtbewoner, die wel was uitgenodigd voor de bijeenkomst van 14-7 maar niet was gekomen, uit bedenkingen bij het inzien van de plannen;
- dit is aanleiding voor een nieuw buurtoverleg op uitnodiging van gemeente;
- plannen worden heroverwogen en aangepast;
- 20-6-2018 nieuw overleg, hiervoor is het 'gehele dorp' uitgenodigd;
- tijdens het overleg op 20-6 wordt toegezegd om de B&B in het terrein uit te zetten;

- 16-7-2018 hoekpunten B&B uitgezet en besproken met omwonenden, de bedenkingen zijn genoteerd en in het raadsvoorstel beschreven.

Aanvraag omgevingsvergunning

Het betreft een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor meerdere onderdelen (activiteiten), zoals genoemd in het raadsbesluit. Hierop wordt één (ontwerp)besluit genomen door B&W (beslissingsbevoegd ligt bij het college). Om op het onderdeel Ruimtelijke Ordening (afwijken bestemmingsplan) positief te kunnen beslissen is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad. Het te nemen ontwerpbesluit op de aanvraag zal worden gepubliceerd en er bestaat dan de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Planschade

De planschadeovereenkomst is toegevoegd aan het dossier.

Parkeren

Het gaat om de realisatie van 3 eenheden bed & breakfast. Dit geeft een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen bij volledige bezetting. Aan de zijde van de Bedumerweg is voor het hek van de kerk ruimte voor 3 auto's. Voorts kan op de Bedumerweg worden geparkeerd. Het betreft hier een 30km-zone. Parkeren op de weg heeft een snelheid verlagend effect, hetgeen als positief wordt beoordeeld. In het verleden werd bij kerkdiensten ook op de Bedumerweg geparkeerd. Bij evenementen in de kerkzaal kan de Bedumerweg opnieuw worden gebruikt voor het parkeren van auto's. Qua parkeerdruk zijn evenementen vergelijkbaar met kerkdiensten in het verleden. Dit wordt ook in jurisprudentie gezien als voortgezet gebruik. Overigens gaat het in de praktijk om kleinschalige evenementen, zoals exposities (gespreid bezoek) en bv. een concert, met een lagere frequentie dan de wekelijkse kerkdiensten. Parkeren op eigen erf gaat ten koste van de uitstraling van het monument en ten koste van het monumentale hekwerk en is daarom niet wenselijk en bovendien gelet op de te verwachten parkeerdruk en parkeermogelijkheden aan de straat niet nodig.

Monument

Het college van B&W is bevoegd gezag. Er is voor een besluit advies nodig van:

- De Monumentencommissie (Libau);
- De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (vanwege herbestemming en vanwege sloop van een later toegevoegde uitbreiding).

Het ambtelijk advies hieromtrent is toegevoegd aan het dossier.

Omgevingsvergunning voor restauratie van kerk en toren (HZ-WABO-2018-0033)

Voorts is er nog een vergunning verleend voor het restaureren van kerk en toren (n.b. de initiatiefnemer bepaalt wanneer hij/zij een aanvraag indient).

Chronologische volgorde planproces HZ-WABO-2018-0033 (reguliere procedure).

- 2-3-2018 aanvraag omgevingsvergunning ontvangen;
- ontvangst gepubliceerd 14-3-2018.

- restaureren kerk (monument), Bedumerweg 34, Onderdendam (ontv. 2 maart 2018);

- 25-4-2018 omgevingsvergunning verleend;
- verleende omgevingsvergunning gepubliceerd 9-5-2018;

- restaureren kerk en toren, Bedumerweg 34, Onderdendam (verz. 25 april 2018);

Omdat het bij deze vergunning alleen de restauratie (het herstel) betreft is hiervoor geen advies vereist van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Advies Monumentencommissie positief. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk.

Planschadeovereenkomst

De ondergetekenden,

De gemeente Bedum, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigt door haar burgemeester drs. E. van Lente, daartoe ingevolge artikel 171 Gemeentewet gemachtigd, handelend ter uitvoering van een besluit van burgemeester en wethouders d.d. 11 september 2018, hierna te noemen de gemeente

En

Stichting Oude Groninger Kerken, Coehoornsingel 14, 9711 BS Groningen, ten deze vertegenwoordigd door: P.G.J. Breukink, directeur, hierna te noemen de verzoeker.

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een omgevingsvergunning (kenmerk HZ-WABO-2017-0174) heeft aangevraagd ten behoeve van de verwezenlijking van een bed and breakfast en multifunctionele zaalruimte in het kerkgebouw aan de Bedumerweg 34 te Onderdendam;
- dat dit verzoek in strijd is met het bestemmingsplan "Onderdendam Kern";
- dat derhalve de omgevingsvergunning door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een planologische maatregel (buitenplanse afwijking);
- dat het verzoek is aangemerkt als een aanvraag om buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan 'Onderdendam Kern' bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- dat de gemeente pas dan kan besluiten tot de planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door de 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;
- dat de gemeente evenwel bereid is de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregelen bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat de gemeente een "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Bedum" heeft vastgesteld op grond waarvan een verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

Komen als volgt overeen:

Artikel 1

De gemeente heeft inmiddels de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in procedure gebracht.

Artikel 2

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.

Artikel 3

De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.

Artikel 4

De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Bedum".

Artikel 5

1. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de verzoeker meedelen.
2. De verzoeker verplicht zich het desbetreffende bedrag van de tegemoetkoming in planschade binnen acht weken na de verzending van de mededeling aan de gemeente over te maken door storting op rekeningnummer 28.50.00.691 ten name van de gemeente Bedum, onder vermelding van "Planschadekosten kerkgebouw Onderdendam".

Artikel 6

Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend.

Artikel 7

Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 8

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

Plaats: Bedum

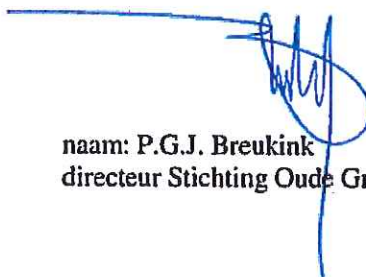
d.d.: 11 september 2018



naam: drs. E. van Lente
burgemeester gemeente Bedum

Plaats: Groningen

d.d.: 21 december 2017



naam: P.G.J. Breukink
directeur Stichting Oude Groninger Kerken