

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING DOORBESTEMMEN GEREFORMEERDE KERK ONDERDENDAM

Project: **Kerk Onderdendam**  
Project nr.: 1608  
Betreft: Ruimtelijke onderbouwing, Versie 3  
Input: Gemeente Bedum, Henk Paap  
Stichting Oude Kerken Groningen, Jur Bekooy  
Marlies Rohmer Architects & Urbanists, Mariska van Eldonk  
Datum uitdraai: 29-08-2018  
Bestand: D\_1608-231\_Ruimt Onderb\_180829



# Inhoudsopgave / doorbestemmen kerkgebouw

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding / Doel	3
1.2 Locatie/licging/kaartjes	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Huidige en toekomstige situatie	5
2.1 Geschiedenis en huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	6
2.3 Ruimtelijke kwaliteit	7
3. Beleid	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	9
3.4 Conclusie	9
4. Analyse omgeving	9
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	9
4.2 Verkeer en parkeren	13
4.3 Luchtkwaliteit	14
4.4 Geluid	14
4.5 Externe veiligheid	15
4.6 Ecologie	16
4.7 Bodemkwaliteit	17
4.8 Bedrijven en milieuzonering	17
4.9 Conclusie	18
5. Waterparagraaf	18
5.1 Watertoets	18
5.2 Conclusie	19
6. Economische uitvoerbaarheid	19
7. Inspraak, voorlichting en overleg	19
7.1 Samenvatting informatieavond 14.07.2017	19
7.2 Samenvatting informatieavond 18.01.2018	20

## Bijlagen

1. Projectplan 'DE MOOIE TIJD'	
2. Verslag Monumentencommissie	
3. Verslag Externe veiligheid	
4. QuickScan ecotoets	
5. Milieukundig bodemonderzoek	
6. Watertoets	
7. Planschade overeenkomst	
8. Verslag inspraakavond 1	
9. Verslag inspraakavond 2	

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding / Doel

Aan het Boterdiep in Onderdendam staat sinds 1932 de gereformeerde kerk in Amsterdamse School-stijl van architect Albert Wiersema. In 2015 zijn kerk en pastorie, die samen met het hekwerk aan straatzijde de status van Rijksmonument hebben, in eigendom overgedragen aan de Stichting Oude Groninger Kerken. Met de toen ingestelde Plaatselijke Commissie heeft de stichting een plan ontwikkeld voor herstel en restauratie in combinatie met doorbestemming en exploitatie.

De Amsterdamse School op het Groninger Hoogeland vormt het vertrekpunt voor een combinatie van architectuurcentrum, gehoorzaal, foyer, vergaderruimte en Bed & Breakfast (B&B)-accommodaties. Het beeldbepalende monument krijgt daarmee een maatschappelijke, economische, cultuurhistorische en toeristisch-recreatieve betekenis op lokaal en regionaal niveau. Dat is in lijn met het beleid van de Stichting Oude Groninger Kerken, gericht op wisselwerking tussen behoud van religieus erfgoed en een toekomstbestendige vorm van maatschappelijk hergebruik.

Richtinggevend in het doorbestemmingsplan zijn in de eerste plaats de wensen van de lokale bevolking, verwoord in het Actieplan Onderdendam 2016-2026. Ook is aansluiting gezocht op provinciale ambities ten aanzien van leefbaarheid, erfgoed, cultuur en toerisme, evenals op de aanbevelingen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed voor herbestemming van leegstaande monumenten c.q. religieus erfgoed. Daarnaast sluit het plan aan op het eindadvies van de commissie Meijer (2013) omtrent cultureel erfgoed in het aardbevingsgebied.

Het exterieur van de kerk is het afgelopen jaar gerestaureerd, inclusief het oorspronkelijke kleurenpalet. Marlies Rohmer Architects & Urbanists in Amsterdam heeft een schetsontwerp voor interieur en nieuwbouw gemaakt. Uitgangspunt is om het monument volledig in haar waarde te laten, waar mogelijk terug te restaureren en waar nodig kleine ingrepen te doen. Behoud en versterking van de Amsterdamse School-signatuur, een goede ruimtelijke indeling van de beoogde functies en een hogere energie-efficiëntie zijn leidend in de opgave. De transformatie wordt gecombineerd met herstel van aardbevings schade, veroorzaakt door gaswinning. De naastgelegen pastorie maakt geen deel uit van het doorbestemmingsplan, met uitzondering van het terugbrengen van de oorspronkelijke kleuren van het schilderwerk.

### 1.2 Lokatie / Ligging / Kaartjes

De gereformeerde Kerk is gelegen aan de Bedumerweg 34 in Onderdendam. Op onderstaande overzichtskaarten is de lokatie van het plan aangegeven.



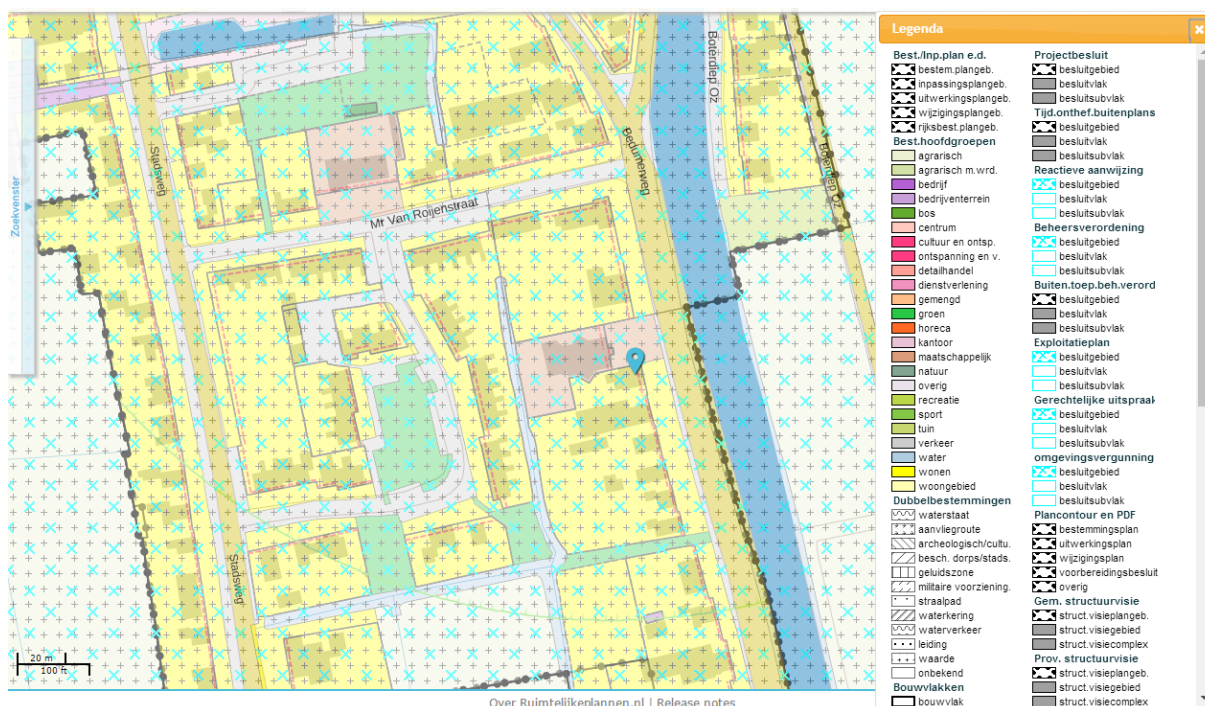


luchtfoto bestaande situatie

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel – Bedumerweg 34 – is gelegen binnen het bestemmingsplan Onderdendam Kern. Aan het perceel is de bestemming Maatschappelijk (art. 10) toegekend. De aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een B&B en realisatie van een restaurant in de foyer van de kerk is strijdig met de toegekende maatschappelijke bestemming. Voorts kent het plan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om dit toe te staan. De nieuwbouw van de B&B wordt gevestigd op het westelijk deel van de gronden met de bestemming Maatschappelijk. De omliggende percelen kennen de bestemming wonen. Zie onderstaande uitsnede.





## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Allereerst wordt de huidige situatie beschreven en vervolgens wordt beschreven welke wijzigingen plaatsvinden in de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het ruimtelijk beleid beschreven waaraan deze ontwikkeling moet worden getoetst en wordt tevens beschreven in hoeverre de ontwikkeling past binnen dit beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de haalbaarheid van het project als getoetst wordt aan verschillende omgevingsaspecten en vervolgens wordt in het laatste hoofdstuk ingegaan op de maatschappelijke en economische haalbaarheid.

## 2. Huidige en toekomstige situatie

### 2.1 Huidige situatie

De kerk staat in het 670 inwoners tellende Onderdendam, een kleine 20 kilometer ten noorden van Groningen en 4 kilometer van het NS-station in Bedum. Het dorp is een cultuurhistorische parel in de provincie Groningen, met een beschermd dorpsgezicht en 29 Rijksmonumenten. Onderdendam ligt op een kruispunt van wegen en watergangen en is daarom lange tijd een belangrijk bestuurlijk centrum geweest, compleet met kantongerecht en waterschapshuis. Hier dankt het dorp de bijnaam 'lutje n hoag' - klein Den Haag - aan. Een woonhuis tegenover de gereformeerde kerk, aan de overzijde van het Boterdiep, is een ander mooi voorbeeld van de Amsterdamse School-stijl in de provincie.

Architect Albert Wiersema uit Bedum ontwierp de kerk als zaalkerk in roodbruine baksteen met aan weerszijden een tweezijdige uitbouw (driehoekige flanken) en een grote uitbouw (consistorie) aan de achterzijde. De markante hoge toren met mijterachtige bekroning heeft een koperen zadeldak. De halfronde dubbele deur in de voet van de toren is gedecoreerd in de stijl van de Amsterdamse School. De kerkzaal wordt overkapt door een parabool gewelf dat geheel met hout is betimmerd. Het bankenplan is waaivormig met houten banken in de stijl van de Amsterdamse School. De vensters hebben gekleurd glas-in-lood met geometrische motieven. Ook in tal van andere onderdelen is de Amsterdamse School-stijl te herkennen, zoals de deuren, het doopvond, het tekstbord voor de liturgie en het bord voor de collectezakken.

Kerk, pastorie en hekwerk danken hun status van Rijksmonument aan het cultuur- en architectuurhistorisch belang (als voorbeeld van gereformeerde kerkbouw in de jaren dertig van de 20<sup>e</sup> eeuw in Groningen), de hoge esthetische kwaliteit van het ontwerp qua vormgeving en materiaalgebruik, de hoge mate van gaafheid van

exterieur en interieur en de onderlinge ruimtelijke en functionele relatie (bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).



## 2.2 Toekomstige situatie

### DE MOOIE TIJD - HET PLAN

Op basis van een inventarisatie van lokale wensen, het toeristisch-recreatief en cultuurhistorisch aanbod in de regio en bouwkundige randvoorwaarden zien de Stichting Oude Groninger Kerken en de Plaatselijke Commissie Onderdendam perspectief voor een multifunctionele bestemming van de kerk: architectuurcentrum (incl. klokkenmuseum), gehoorzaal, foyer en B&B. Door deze doorbestemming kan de kerk behouden blijven.

In opdracht van de Stichting Oude Groninger Kerken hebben studenten Bouwtechniek van de Hanzehogeschool Groningen in 2016 onderzocht met welke maatschappelijke functies en duurzame bouwkundige aanpassingen de doorbestemming van de kerk op een financieel verantwoorde manier te realiseren is. Onderdeel van dit onderzoek was een DESTEP-analyse, waarbij potentiële functies zijn afgezet tegen macro-economische factoren (DESTEP: Demografie, Economie, Sociaal-cultureel, Technologie, Ecologie, Politiek). Ook daaruit kwam naar voren dat de voorgestelde combinatie van functies op deze locatie haalbaar en kansrijk is. Bestemmingen als kantoor, supermarkt of zaalverhuur kwamen als minder geschikt uit de analyse naar voren. Vervolgens is er een plan gemaakt door Marlies Rohmer Architects & Urbanists uit Amsterdam.

#### *De Mooie Tijd*

De kerk zal worden omgedoopt tot 'De Mooie Tijd'. Deze titel heeft een drieledige betekenis:

- De mooie tijd die gasten in de kerk en het Groninger landschap doorbrengen.
- De bloeitijd van de Amsterdamse School-stijl in Groningen; thema van het in de kerk in te richten architectuurcentrum.
- Heel concreet: de collectie Amsterdamse School-klokken die in de kerktoren te bewonderen zal zijn.

#### *Centrum voor de Groninger Amsterdamse School (Architectuurcentrum)*

Het vertrekpunt in de doorbestemming is de bouwstijl waarin de gereformeerde kerk is opgetrokken en die in Groningen veelvuldig is toegepast in de jaren dertig van de vorige eeuw. De Groninger Amsterdamse School, als

onderdeel van de Groninger cultuurgeschiedenis, verdient een eigen vaste plek in de provincie. De voormalige gereformeerde kerk van Onderdendam, als toonbeeld van de bouwstijl, is een uitgelezen plek om de Groninger Amsterdamse School permanent te presenteren. Het Centrum voor de Groninger Amsterdamse School zal bestaan uit een vaste opstelling, aangevuld met tijdelijke exposities.

#### *Gehoorzaal*

Het Cultureel Podium Onderdendam organiseert sinds 2015 culturele activiteiten in de kerk en het dorps huis Zijlvestehoek. De kerkzaal, met 250 zitplaatsen en een fantastische akoestiek, is in de eerste plaats geschikt voor concerten. Ook bij andere activiteiten in de kerk zal zoveel mogelijk worden gezocht naar samenhang met de Amsterdamse School, bijvoorbeeld in lezingen, films en exposities van lokale en regionale kunstenaars.

#### *Foyer/ondergeschikte horecafunctie*

De kleinschalige foyer is bedoeld voor zowel de gebruikers van de B&B die er hun ontbijt kunnen nuttigen als de bezoekers van de kerkzaal en het museum. Deze ondergeschikte horecafunctie -die in dit document als kleinschalige horeca wordt aangeduid- is overdag geopend en maakt deel uit van het museum/expositieruimte. Bij mooi weer kan het voorterrein, fraai gelegen aan het Boterdiep, als terras worden gebruikt.

#### *Vergaderruimte/bibliotheek*

Op de verdieping boven de consistorie (grote aanbouw achterzijde) wordt een kleine vergaderruimte/bibliotheek gerealiseerd welke ruimte biedt aan 8 personen. Deze vergaderruimte/bibliotheek kan ook door externe partijen worden gehuurd.

#### *Bed & Breakfast*

In de achtertuin worden drie - bij voorkeur in Amsterdamse School ingerichte - B&B-accommodaties gerealiseerd.

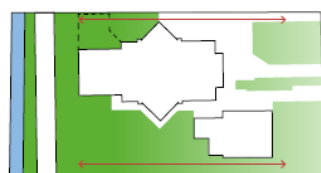
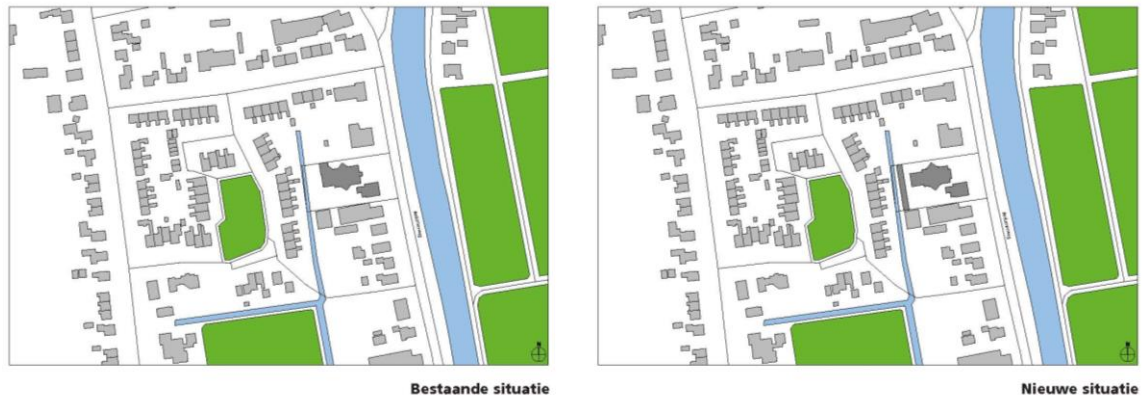
## **2.3 Ruimtelijke kwaliteit**

Op grond van de Provinciale Verordening (zie hoofdstuk 3) dient voor elk nieuw bestemmingsplan of een Omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub 3a Wabo in de toelichting of onderbouwing een paragraaf opgenomen te worden waarin wordt beschreven hoe de ruimtelijke kwaliteit van het initiatief zich verhoudt tot de bestaande situatie.

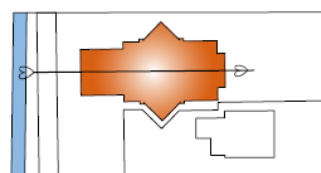
Het uitgangspunt is om het monument volledig in haar waarde te laten, terug te restaureren waar het mogelijk is en kleine ingrepen te doen waar nodig. De aanbouw uit de zeventiger jaren (aan de rechterzijde van de kerk) wordt verwijderd en de zijgevel wordt weer teruggebracht in een soortgelijke steen met soortgelijk voegwerk, omdat het metselwerk verdwenen is. Door het verwijderen van de aanbouw ontstaat er stedenbouwkundige transparantie naar het achtergelegen groene terrein. Deze transparantie is kenmerkend voor het lintdorp langs het Boterdiep.

Het voorste gedeelte van de kerkzaal wordt getransformeerd tot foyer/kleinschalige horeca met een open tussenvloer zodat de ruimtelijkheid van de kerk behouden blijft. Een glazen wand grijpt precies aan ter plaatse van het spant. Vrijkomende kerkbanken (in de stijl van de Amsterdamse school) worden hergebruikt in de drie te realiseren B&B's. De kap in de westvleugel boven het Consistorie, wordt getransformeerd tot één grote ruimte, waarin de spanten weer zichtbaar worden. In deze ruimte wordt een solitair volume geplaatst welke ruimte biedt aan een kleine vergaderruimte/bibliotheek. Het orgel en aanverwante functies blijven behouden. Achter in de tuin wordt over de volle breedte een lange slanke nieuwbouw met drie B&B's voor maximaal 6 personen opgenomen. Deze nieuwbouw ligt in het verlengde van een soortgelijk tuinhuis van de burel. De B&B's kunnen ook dienen als tijdelijke woning t.b.v. mensen die hun huis uit moeten vanwege aardbevings schade. De nieuwbouw is gelegen tegen de achterkant van het perceel aan een klein watertje dat deel uitmaakt van een secundaire waterstructuur. Aan de overkant van dit watertje is een wijkje gebouwd in de zeventiger jaren. De achtertuinen van de woningen langs de Beckeringhstraat zijn gedeeltelijk voorzien van schuttingen. Daarom vormt het rijtje drie B&B's een mooie stedenbouwkundige beëindiging van de prachtige binnentuin van de kerk. Het strook(je) grond/talud langs het watertje wordt zoveel mogelijk intact gelaten. De bomen, waarvan sommige overigens lijden aan Essentaksterfte of anderszins aangetast, worden gerooid. De architectuur van de nieuwbouw, met een voorzetgevel van geprefabriceerd metselwerk rozetten in een genuanceerde grijze steen, sluit aan op de robuuste geornamenteerde baksteenarchitectuur. Het spel van

architectonische en stedenbouwkundige symmetrie en asymmetrie dat gespeeld wordt versterkt het stedenbouwkundig ensemble en sluit aan op de principes van de Amsterdamse school. Op deze manier krijgt de kerk een nieuwe bestemming met behoud en versterking van bestaande kwaliteiten.



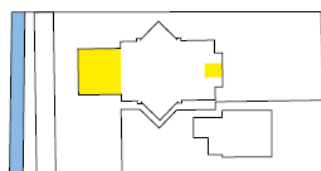
1. ZICHTLIJNEN OP GROEN ACHTERTERREIN NA SLOOP AANBOUW



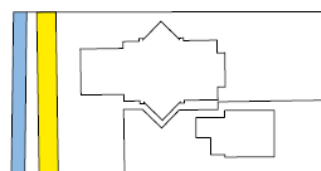
2. SYMMETRIE IN DE KERK VERSTERKEN



3. ENTREE'S



4. MUSEUM



5. BED AND BREAKFAST

### 3. Beleid

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de nieuwe invulling zich verhoudt tot het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

#### 3.1 Rijksbeleid

De ruimte in Nederland is schaars. Er is onder meer ruimte nodig voor woningen, wegen, spoorlijnen, vliegvelden, bedrijventerreinen en natuur. De overheid stelt plannen op om de ruimte te verdelen en gebieden aan te wijzen voor bepaalde bestemmingen.

In het ruimtelijk beleid richt de Rijksoverheid zich op de nationale belangen, zoals:

- Versterking van de economie. Bijvoorbeeld samen met andere overheden te zorgen voor een goed vestigingsklimaat.
- Hoofdnetwerken van wegen, spoor en vaarwegen in stand houden en beter benutten.
- Verbetering van de kwaliteit van water, bodem en lucht.
- Nederland beschermen tegen wateroverlast en overstromingen.



- Behoud van unieke cultuur en natuur, zoals de werelderfgoederen.

Op een lager schaalniveau liggen de verantwoordelijkheden voor het ruimtelijk beleid bij de provincie en de gemeenten.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) bevordert de herbestemming van (leegstaande) monumenten. Hiervoor geeft zij adviezen en er zijn speciale subsidieregelingen beschikbaar om herbestemming te bevorderen.

### 3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016) vormt de basis voor omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven geformuleerd waar de komende jaren in het bijzonder aan wordt gewerkt: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en **Erfgoed**, ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Vanuit de Omgevingsvisie is het programmaopgave Erfgoed, Ruimtelijke kwaliteit en Landschap ontwikkeld (ERL), met als doel:

Wij willen ons nageslacht een mooi, herkenbaar en beheersbaar thuis nalaten. Dat betekent dat we de identiteit van het gebied willen bewaren, herstellen en verder willen ontwikkelen en erfgoed van onze tijd toe willen toevoegen. We willen dat onze provincie aantrekkelijk blijft voor onze inwoners en bezoekers. En ervoor zorgen dat de positie van het erfgoed, de ruimtelijke kwaliteit en het landschap in Groningen uiteindelijk minder kwetsbaar wordt.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleidskader, voor zover van belang voor deze aanvraag omgevingsvergunning is het Structuurplan Bedum-Onderdendam (2006) van belang. In dit plan worden de kwaliteiten van Onderdendam benoemd, waaronder de historische kern, het knooppunt van waterwegen en de lintbebouwing aan de diepen. In het Bestemmingsplan Onderdendam Kern is dit nader uitgewerkt. Met name met betrekking tot het beschermde dorpsgezicht van Onderdendam. De kerk en pastorie aan de Bedumerweg 34 en 36 – beide rijksmonument – grenzen direct aan het beschermde dorpsgezicht van Onderdendam. De begrenzing van het beschermde dorpsgezicht in 1987 richtte zich met name op bebouwingsstructuren van rond 1850. Nadien is de jongere bouwkunst geïnventariseerd en deels aan het monumentenbestand toegevoegd. De begrenzing van het beschermde dorpsgezicht is daarop niet aangepast. Maar de kwaliteiten van de lintbebouwing langs de diepen, zoals in het structuurplan aangegeven zijn onmiskenbaar en zijn het behouden meer dan waard. De gemeente stimuleert de herbestemming en het hergebruik van vrijkomende (monumentale) bebouwing, omdat het een manier is, die waarborgen biedt voor instandhouding van het gemeentelijk erfgoed.

### 3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid staan deze ontwikkeling niet in de weg. Het bouwplan is getoetst door de Monumentencommissie. Op 20-07-2017 (adviesnummer BED17-00021-1) heeft de monumentencommissie een positief advies uitgebracht.

## 4. Analyse omgeving

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

#### *Archeologie*

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 2007) stelt dat bij planologische ingrepen rekening dient te houden met aanwezige en verwachte archeologische waarden. De gemeentelijke Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart (RAAP-RAPPORT 1732) geeft voor het perceel aan de Bedumerweg 34/36 een hoge archeologische verwachting. Bij bodemingrepen van 200m<sup>2</sup> en meer dient vooraf een

archeologisch rapport te worden overgelegd waarin wordt aangegeven hoe met de (te verwachten) archeologische waarden wordt omgegaan. In het voorliggende plan blijven de bodemingrepen (sloop + nieuwbouw = 177m<sup>2</sup>) beneden de 200m<sup>2</sup>.

Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid t.a.v. archeologie.

### *Cultuurhistorie*

Het Winsumerdiep en het Boterdiep zijn de leidende ruimtelijke elementen. Ze vormen de structuurlijnen waaraan Onderdendam is ontstaan en voor een belangrijk deel zijn beeld aan ontleent. De oude lintbebouwing langs het water en de wegen bepalen de identiteit. Belangrijk is de centrale ruimte bij de brug waar de landwegen en waterwegen elkaar kruisen.

De wegen hebben binnen de kern een besloten karakter. Buiten de kern van het dorp verliezen beide wegen dit karakter.



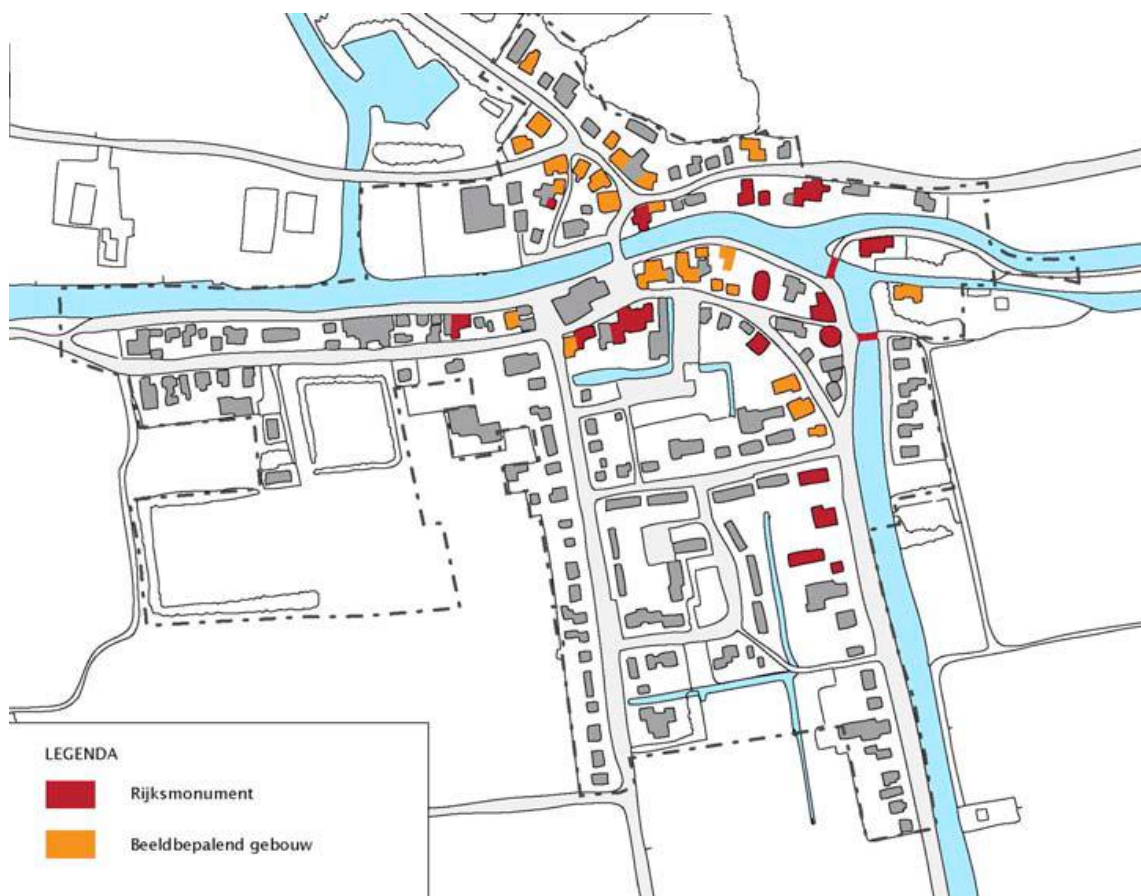
#### LEGENDA

	gewenste voetgangers verbinding		stenen kade
	bestaande voetgangers verbinding		groene (landschappelijke) kade
	oriëntatie gevels		beeldbepalend groen
	beeldbepalende brug		monumentale tuinmuur

stedenbouwkundige structuur

Verschillende gebouwen houden duidelijk verband met de geschiedenis van het dorp: het voormalige waterschapshuis, het 'regthuis' en het Zijlvesterhuis en verschillende voormalige herbergen. De beeldbepalende historische gebouwen hebben weliswaar hun functie verloren, maar ze vervullen nog steeds een belangrijke rol in de uitstraling van het dorp. Een aantal gebouwen heeft een monumentenstatus en de dorpskern heeft de status 'beschermde dorpsgezicht' (art. 35 Monumentenwet).

De bebouwing uit het dorp dateert uit de 18e, 19e en 20e eeuw en kent een grote verscheidenheid in omvang en detaillering. Een voormalige 'Regtsaal met cachot', een dorps huis en het Zijlvesterhuis vormen bij de brug het functionele zwaartepunt van het dorp, dat verder bestaat uit woningen, een enkele kleine boerderij, enkele bedrijfsgebouwen en villa's. De opbouw bestaande uit een uit baksteen opgetrokken begane grondlaag met een schildkap of zadeldak is algemeen. Alleen belangrijke panden als het Zijlvesterhuis en de voormalige herbergen tellen twee bouwlagen en zijn soms voorzien van gepleisterde gevels.



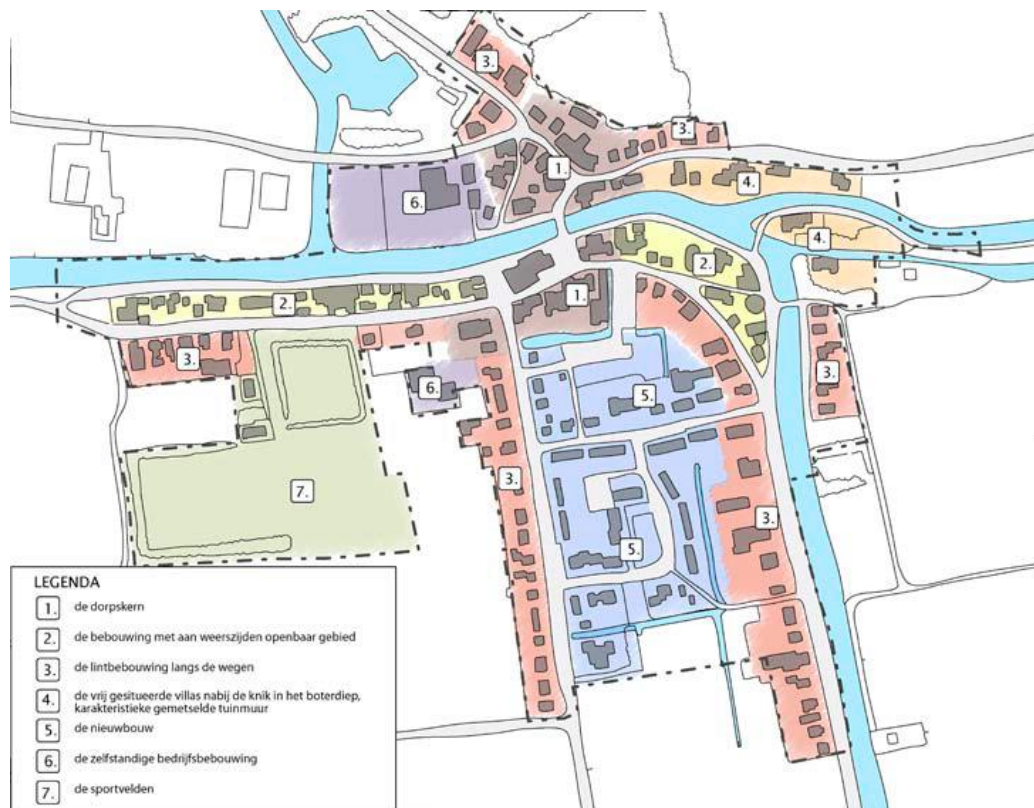
De lintbebouwing langs de belangrijkste ontsluitingswegen laat vaak ruimtes over waartussen het open weidelandschap zichtbaar is. Het zuidelijke deel van De Bedumerweg heeft aan één zijde bebouwing, de andere zijde is volledig open en geeft zicht op het Boterdiep en het aangrenzende weidelandschap. De oostzijde van het dorp, ten zuiden van het Winsumerdiep, heeft een meer besloten karakter. Hier is geen zicht op het landschap.

De hoofdstructuur van het gebied wordt gevormd door de kruising van landwegen en vaarwegen. Op dit kruispunt is Onderdendam ontstaan, eerst met geconcentreerde bebouwing rond de kruisingen, later met lintbebouwing en nog later met een planmatige uitbreiding.

Op basis van deze verschillen zijn in het gebied ruimtelijk gezien grofweg zeven deelgebieden te onderscheiden.

Gebiedsindeling:

1. de dorpskern;
2. de bebouwing met aan weerszijden openbaar gebied;
3. de lintbebouwing langs de wegen;
4. de vrij gesitueerde villa's nabij de knik in het Boterdiep;
5. de nieuwbouw;
6. de zelfstandige bedrijfsbebouwing;
7. de sportvelden.



In alle richtingen staat langs de uitvalswegen van het dorp lintbebouwing:

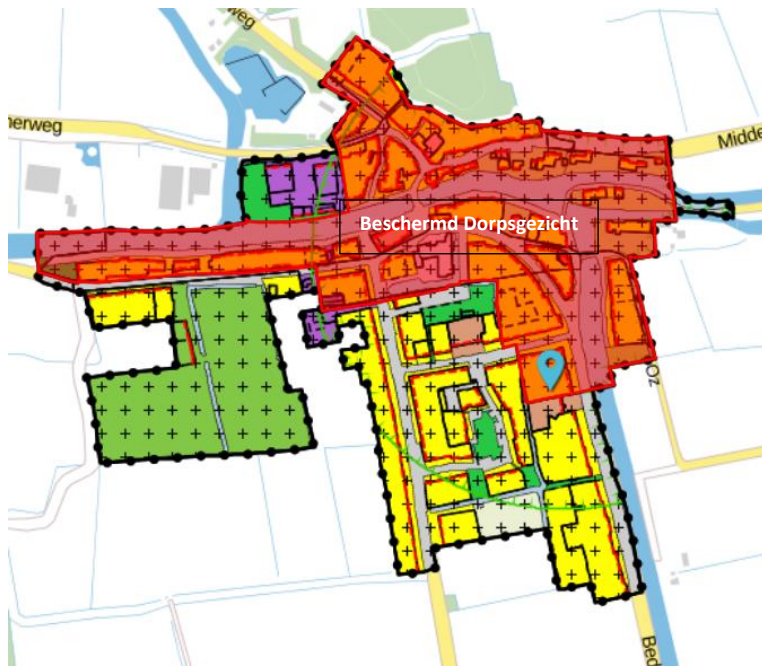
- ten westen en ten zuidwesten van de Bedumerweg tot voorbij het voormalige Waterschapskantoor aan Bedumerweg 48;
- Boterdiep-Oostzijde;
- ten westen van de Stadsweg;
- ten zuiden van de Achterweg, voorbij de sportvelden;
- ter weerszijden van de Warffumerweg en ten noorden van de Middelstumerweg.

Hier is sprake van over het algemeen traditionele vrijstaande en dubbele woningen. De bebouwing dateert met name uit de periode 1915-1960. Het karakter van de bebouwing bestaat uit dicht naast elkaar geplaatste bouwmassa's in vrij strakke rooilijnen. De voormalige gereformeerde kerk (Bedumerweg 34) vormt hierop een uitzondering.

De nog goed herkenbare dorpsstructuur levert in samenhang met de deels historische bebouwing een beeld op van een zodanige historisch-ruimtelijke waarde dat Onderdendam is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Bescherming van het dorpsgezicht is gericht op de stedenbouwkundige karakteristieken en het veilig stellen van het toekomstig functioneren ervan. De grens van het beschermde dorpsgezicht ligt langs de water- en landwegen die in het dorp samenkomen. Delen die een geringe samenhang met de historische structuur



vertonen (bedrijfsbebouwing ten noorden van het Winsumerdiep, het recreatiegebied en de nieuwbouw aan de zuidzijde van het dorp) zijn buiten het beschermde dorpsgebied gelaten. Voorts is bij de aanwijzing van het beschermde dorpsgezicht destijds met name gekeken naar de stedenbouwkundige structuren uit de 18<sup>e</sup> en 19<sup>e</sup> eeuw. Nadien zijn er via het Monumentenselectie Project ook 'jonge monumenten' uit de periode 1875-1940 toegevoegd aan de Rijksmonumentenlijst. Zo ook de kerk en bijbehorende pastorie aan de Bedumerweg 34 en 36 te Onderdendam (zie bijlage voor de redengevende omschrijving). Deze objecten grenzen direct aan het beschermde dorpsgezicht en vormen een beeldbepalende en markante overgang naar de verdere invulling/verdichting van de lintbebouwing langs de Bedumerweg in zuidelijke richting uit de periode 1920-1940.



Kaart Beschermd Dorpsgezicht (1991)

## 4.2 Verkeer en parkeren

### *Verkeer*

De kerk is gelegen aan de doorgaande provinciale weg - de N995 – Bedum-Warffum in het kerngebied van Bedum. Ter plaatse geldt een 30km zone.

### *Parkeren*

Het Centrum voor de Amsterdamse School voorziet in een specifieke behoefte voor belangstellenden. Die komen overwegend individueel of in kleine gezelschappen/ groepen. Grote groepen zijn niet te verwachten. De bezoeken voor het Centrum zijn overdag, uitvoeringen/voorstellingen in de kerkzaal kunnen ook 's avonds zijn. De kerkzaal wordt verkleind en dus ook de bezoekerscapaciteit. Daarom komen minder bezoekers per activiteit dan tot voor kort als kerkgebouw/ kerkdiensten het geval was.

Derhalve zullen er geen extra voorzieningen ten behoeve van het parkeren van bezoekers hoeven te worden getroffen. Zoals voorheen kan op de langspaarkeerplaats voor de kerk door 3 auto's worden geparkeerd en zal de rest parkeren op de weg.

### *Fietsparkeren*

Het fietsparkeren wordt op eigen terrein voorzien. Rechts naast de ingang van de kerk worden 16 fietsparkeerplekken in de vorm van ronde rekken geplaatst.

Ten aanzien van verkeer en parkeren bestaat er geen bezwaar tegen de planontwikkeling van een Bed & Breakfast en foyer/restaurant in de kerk.

### 4.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (als onderdeel van de Wet Milieubeheer) geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). De voornaamste bron van luchtverontreiniging in dit gebied is het wegverkeer.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Ruimtelijk-economische besluiten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan.

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m<sup>2</sup> brut vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 3 nieuwe B&B's gerealiseerd en een kerk doorbestemd. Het plan draagt dus "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Het plan kan als aanvaardbaar worden beschouwd.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit bestaat er geen bezwaar tegen de planontwikkeling van een Bed & Breakfast en foyer/restaurant in de kerk.

### 4.4 Geluid

Binnen ruimtelijke procedures is het van belang om mogelijke hinder of overlast voor mensen voor het aspect geluid te beoordelen. Voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen is de Wet geluidhinder het wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

#### *Wet geluidhinder*

In de Wet geluidhinder staat beschreven dat alle wegen een zone hebben. Een zone is een gebied waarbinnen een akoestisch onderzoek verplicht is als er een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt in het

bestemmingsplan. Een uitzondering hierop zijn wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur of lager. De Bedumerweg is een 30km zone weg, er worden derhalve geen eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen.

#### *Bouwbesluit*

In het Bouwbesluit 2012 zijn geen eisen ten aanzien van andere logiesfuncties opgenomen; een recreatiewoning is geen geluidgevoelig object voor de Wet Geluidhinder. Wel is er jurisprudentie dat je bij de toekenning van een recreatiefunctie moet kijken naar de geluidbelasting. Dit vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling ligt echter ongeveer 60m verwijderd van de weg, achter de kerk aan de Bedumerweg, waar een maximum snelheid van 30km/uur geldt, er zal derhalve geen sprake zijn van geluidhinder.

Ten aanzien van geluid bestaat er geen bezwaar tegen de planontwikkeling van een Bed & Breakfast en foyer/restaurant in de kerk.

## **4.5 Externe veiligheid**

De overheidszorg inzake externe veiligheid is gericht op het beheersen van risico's voor de omgeving vanwege industrie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Deze zorg is vastgelegd in o.a. het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en het provinciaal basisnet Groningen. In het besluit zijn wettelijke normen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden aangegeven. Het Besluit betreft zowel bevoegdheden in het kader van de Wet milieubeheer als bevoegdheden op grond van de Wet ruimtelijke ordening. De in het Besluit opgenomen grens- en richtwaarden en de daarvan afgeleide veiligheidsafstanden hebben een sterke ruimtelijke component. Vandaar dat een relatie is gelegd met de Wet ruimtelijke ordening.

Doel van de regelgeving is een ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen de risicobron en risicogevoelige objecten zoals woningen en kantoren. Veiligheidsrisico's zijn nooit helemaal weg te nemen. Daarom dient er per geval een afweging te worden gemaakt tussen veiligheid, haalbaarheid en kosten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. Het beleid gaat dan ook uit van een basisnorm van één op 1 miljoen. Dat betekent dat op een bepaalde plek een omwonende geen grotere kans op een ongeluk mag hebben dan eens per 1 miljoen jaar (plaatsgebonden risico). Daarnaast kan er sprake zijn van een groepsrisico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is echter geen norm. Per geval dient een afweging te worden gemaakt op grond van onder andere de aanwezige hulpmiddelen en de zelfredzaamheid van omwonenden.

De Omgevingsdienst Groningen heeft een extern veiligheidsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de doorbestemming van de gereformeerde kerk in Onderdendam. Hiervoor is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van risicovolle inrichtingen, risicovolle transportassen en risicovolle transportleidingen beoordeelt. De belangrijkste constatering en te nemen maatregelen voor de verantwoording van het groepsrisico kunnen als volgt worden samengevat.

- In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen waarvan het invloedsgebied reikt tot over het plangebied.
- De spoorlijn Sauwerd - Delfzijl kent ter hoogte van het plangebied, volgens het Basisnet een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 10 meter en een PAG van 30 meter welke niet reiken tot het plangebied. Hierdoor zijn deze aspecten niet relevant;
- De spoorlijn Sauwerd - Delfzijl heeft een invloedsgebied van 4000 meter en ligt over het plangebied;
- De veiligheidszone 1 provinciale wegen (PRmax) van de provinciale wegen N995 en N996 ligt niet buiten de weg en hierdoor is dit aspect niet relevant;
- De veiligheidszone 3 transport van de provinciale weg N995 reikt tot in het plangebied. Met de doorbestemming van de gereformeerde kerk in Onderdendam worden geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen opgericht. Hiermee wordt invulling gegeven aan de afstand van 30 meter van veiligheidszone 3;

- De veiligheidszone 3 transport van de provinciale weg N996 reikt niet tot in het plangebied en hierdoor is dit aspect niet relevant;
- Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale wegen N995 en N996 geldt een veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen van 355 meter. De veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen is gelegen over het plangebied;
- In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle transportleidingen gelegen waarvan het invloedsgebied reikt tot over het plangebied.

#### Groepsrisico

- Het berekende groepsrisico voor de provinciale wegen N995 en N996 ter hoogte van het plangebied, is gelegen onder de oriënterende waarde;
- Doorbestemming van de gereformeerde kerk in Onderdendam is in de risicoberekening opgenomen. Doorbestemming van het gebied heeft geen invloed op de hoogte van het berekende groepsrisico van de risicovolle transportroutes.

#### Advies

Veiligheidsregio Groningen heeft de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid met betrekking tot het plangebied beoordeeld. Het van de Veiligheidsregio ontvangen advies is om bij de gebruikersvergunning meer duidelijkheid te geven over de mogelijke doelgroepen die gebruik kunnen maken van de B&B locatie en de gehoorzaal. Daarnaast adviseren de Veiligheidsregio om een vluchtmogelijkheid aan de achterzijde van het plangebied te realiseren, om in geval van een calamiteit van het incident af te vluchten.

#### Reactie advies

De doelgroep voor de gehoorzaal, het museum en de B&B's is een weerspiegeling van de actieve samenleving en kan gezien worden als (overwegend) zelfredzaam.

Ongeacht de inzet van de gemeente Bedum en de hulpverleningsdiensten om de situatie zo veilig mogelijk te maken zal er altijd sprake zijn van een restrisico. Immers, de kans op een ongeval, hoe klein dan ook, blijft altijd aanwezig.

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat vanuit oogpunt van externe veiligheid het verantwoord is om de doorbestemming van de gereformeerde kerk in Onderdendam vast te stellen. Het restrisico is in dit kader aanvaardbaar.

## 4.6 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op de natuurbescherming, rekening worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als (onderdeel van de) Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De planlocatie ligt in het dorp Onderdendam. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden liggen op ca. 25 km (Zuidlaardermeergebied) en ca. 25 km (Leekstermeergebied). Het plangebied is niet aangewezen als EHS-gebied, het dichtstbijzijnde EHS-beheersgebied ligt op ca. 3km ten noordwesten van het dorp Bedum.

#### Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen niet verstoord worden. Er zijn op grond van de Wet Natuurbescherming diverse bezwaren de bestaande kerk te verbouwen. In, op en rond de kerk zijn beschermde diersoorten aanwezig/te verwachten die de verbouw in de weg zouden staan. Er kan niet anders dan "met de ecologie mee" gewerkt worden. Er is wel voldoende ruimte om te manoeuvreren en spullen op te slaan/af te leggen. Uit ecologisch oogpunt zijn er eisen in de te hanteren verbouwperiode en wensen als enkele eenvoudige compensatie maatregelen, waaronder het ophangen van enkele professionele, duurzame nestkasten en maatregelen met betrekking tot overwinterende insecten



Eisen, verloop en compensatie zijn in het rapport van de bijlage nader geduid.

Bestaande flora en fauna dient zo veel mogelijk in het plangebied te blijven, nieuw groen dient (waar het de sloop en bouw niet stoort) mogelijk eerst aangelegd te worden. Dit versnelt het tot stand komen van (weer) een hoge biodiversiteit.

Het aspect ecologie behoeft aandacht bij de verdere uitwerking, maar vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **4.7 Bodemkwaliteit**

Om te bepalen in hoeverre de milieu hygiënische bodemkwaliteit voor beperkingen kan zorgen is een bodemtoets uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat op de locatie geen (bedrijfs)activiteiten of calamiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodem op de locatie significant verontreinigd geraakt kan zijn. De locatie wordt daarom als niet verdacht beschouwd op het voorkomen van een bodemverontreiniging.

##### *Veldwerk*

Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bovengrond ter plaatse van boring 1 en 2 zijn resten baksteen en/of grind aangetroffen.

Ter plaatse van boring 2 zijn minimale baksteenresten aangetroffen. Op basis van bijlage E van NEN 5725 is de kans op het voorkomen van asbest in (ongedefinieerd) gemengd bouwpuin (bouw- en sloopafval) groot. Ook kan asbest in mindere mate in betonpuin voorkomen (met name betonpuin afkomstig van funderingen). De baksteenresten in de grond zijn duidelijk visueel herkenbaar als eenduidig materiaal, namelijk baksteen, en niet als gemengd materiaal.

Op basis van het gestelde in bijlage E van NEN 5725 kan worden gesteld dat de locatie op basis daarvan niet asbestverdacht is. Daarnaast zijn er zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen op het maaiveld en in de opgeboorde grond. Op basis van deze onderbouwingen wordt de grond met baksteenresten niet aangemerkt als verdacht ten aanzien van het voorkomen van asbest. Verder onderzoek naar asbest wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

##### *Analyseresultaten grond*

In de bovengrond zijn lichte verhogingen aan zink, lood en PAK aangetoond (overschrijding achtergrondwaarde).

##### *Analyseresultaten grondwater*

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan nikkel, zink, molybdeen en barium gemeten (overschrijding streefwaarde).

#### **Conclusie**

De gestelde hypothese dat op de locatie geen verontreiniging kan worden verwacht, is niet bevestigd. De grond en het grondwater zijn licht verontreinigd met zware metalen en/of PAK. De resultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen bouwplannen op de locatie.

Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor toepassing van de grond elders dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit verkennend bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

#### **4.8 Bedrijven en milieuzonering**

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige wijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Indien de aard/omvang van de activiteit dit rechtvaardigt, kan gemotiveerd een kleinere afstandsrichtlijn worden aangehouden.

De VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering hanteert voor een Bed & Breakfast (logies), in verband met het aspect geur en geluid, een richtafstand hebben van 10 m tot een woning. Voor de overige indices stof en gevaar geldt een richtafstand van 0 m. De afstand van de Bed & Breakfast (logies), tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt circa 14 m.

De VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering hanteert voor een foyer/restaurant, in verband met het aspect geur en geluid, een richtafstand hebben van 10 m tot een woning. Voor de overige indices stof en gevaar geldt een richtafstand van 0 m. De afstand van de foyer/restaurant tot de pastorie woning op het terrein is kleiner dan 10m. Het gaat in dit geval echter om kleinschalige horeca, bedoeld voor bezoekers van het museum, de gehoorzaal en de B&B. De overlast zal derhalve beperkt zijn en mag als acceptabel worden beschouwd.

Omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar	Grootste afstand	categorie
Hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congrescentra	10	0	10	10	10	1
Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1

In het kader van de milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de vestiging van een Bed & Breakfast en foyer/restaurant in de kerk.

## 4.9 Conclusie

Uit de analyse van de omgeving blijkt dat diverse belangen zorgvuldig zijn afgewogen. Op alle relevante thema's blijkt het plan uitvoerbaar is.

## 5. Waterparagraaf

### 5.1 Watertoets

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht.

De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Er is een digitale watertoets uitgevoerd. Hieronder volgen de resultaten, de toets is als bijlage opgenomen. De belangrijkste conclusies uit de watertoets zijn als volgt:

#### *Compensatie*

Bij een toename van verhard oppervlakte met meer dan 750 m<sup>2</sup> is extra watercompensatie nodig ten behoeve van de waterberging. In het betreffende plan neemt de oppervlakte aan verhard gebied met minder toe dan 750 m<sup>2</sup>. Er is dus geen compensatie nodig.

#### *Afkoppeling*

Er is open water in de vorm van een sloot aanwezig waar regenwater van de nieuwe daken en verhardingen rechtstreeks op zal worden geloosd. De nieuwbouw wordt uitgevoerd met een 'gescheiden' rioleringssysteem. Afvalwater wordt geloosd op de gemeentelijke riolering.

## **5.2 Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## **6. Economische uitvoerbaarheid**

De kosten voor de realisatie van de B&B's komen voor rekening van de aanvrager. Door het verlenen van de omgevingsvergunning is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zal door de aanvrager worden gedragen. De planschade overeenkomst is bijgevoegd als Bijlage

Op basis van deze overweging moet de voorliggende ruimtelijke onderbouwing economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

## **7. Inspreek, voorlichting en overleg**

### **7.1 Samenvatting informatieavond 14.07.2017**

De informatieavond aangaande de voorgenomen verbouw van het kerkgebouw is gehouden op 14 juli 2017 om 19.00uur, Bedumerweg 34 te Onderdendam.

Hierbij waren aanwezig:

- direct aanwonenden van de Bedumerweg
- Marlies Rohmer Architects & Urbanists, mevr. M. Rohmer
- Gemeente Bedum, dhr H. Paap
- Stichting Oude Groninger Kerken, dhr J. Bekooy, mevr. A. Woldring
- Plaatselijke commissie Onderdendam van de SOGK, dhr H. Stoelinga

Er is een verslag opgemaakt door Stichting Oude Groninger Kerken, zie hiervoor de bijlage

Het doel van de voorgenomen verbouw wordt door de heer J. Bekooy uiteengezet.

Aan de hand van tekeningen van de bestaande en nieuwe situatie van het kerkgebouw zet architect mevr. M. Rohmer de plannen uiteen. Dit zijn de tekeningen die worden ingediend voor de omgevingsvergunning.

De aanwezigen zien de wenselijkheid en noodzaak van gebruik van historische, monumentale (kerk)gebouwen. Zij zijn enthousiast over de plannen.

Vragen en antwoorden

- Hoe gaat het met parkeren? Ook in het verleden kwamen grote(re) groepen bezoekers (en kwamen veelal met de auto) bijeen in het kerkgebouw en zij zorgden niet voor noemenswaardige overlast.
- De buurvrouw van nr 32 vraagt naar behoud van de bomen. Aan de achterzijde worden twee bomen gekapt t.b.v. de logies. Het zijn essen, die voor een deel al zijn aangetast door essentaksterfte en waarvoor sowieso

moet worden gevreesd. Gelijktijdig met de bomenkap wordt ook de dode walnoot achter de pastorie verwijderd.

- Hoe gaat het met overlast tijdens de bouw, er komen ongetwijfeld grote vrachtwagens en misschien moet er een hijskraan op het bouwterrein komen? De aannemer moet te zijner tijd een uitvoeringsplan en inrichting van de bouwplaats maken. Dit moet worden goedgekeurd door opdrachtgever en architect en zij letten op mogelijke overlast.
- Afsproken wordt voorafgaand aan de uitvoering een bijeenkomst te beleggen om uit de doeken te doen wat de gevolgen zijn voor de naaste burens tijdens de bouwperiode.
- De bewoner van nr 38 merkt op dat het maaiveld op de erfgrans met de kerk erg nat en drassig is. Hij pleit voor gecombineerde aanleg van drainage. Een goed plan, er gaat naar gekeken worden.
- De bewoner van de pastorie vraagt naar een opslagplek voor tuingeredschap. Daar zou dan ook de grasmaaier in kunnen staan. Een berging achter de woning zou gelijktijdig voor afscherming en dus voor privacy van de pastoriebewoners zorgen.
- De buurvrouw van nr 32 zegt over het interieur dat ze het jammer vindt dat er een verdiepingsvloer in de mooie hoge kerkruijnte komt. De architect zet uiteen dat alleen in het voorste gedeelte, nabij de toren, een tussenverdieping komt. Zodat je vanuit de kerk nog de volledige kerk(hoogte) kunt benutten. Hiermee is het ontwerp toegelicht en kan mevrouw zich voorstellen dat de ruimtebeleving behouden blijft.

Naast deze informatieavond heeft de SOGK 9 november 2016 de plannen voor de kerk gepresenteerd bij en overlegd met Adviesgroep ZOO (coördinatiegroep van Dorpsbelangen Onderdendam) – PCO (Onderdendam) en NCG/ Onderdendam. Deze zijn unaniem enthousiast over de plannen en ondersteunden bijvoorbeeld het voornemen van de SOGK om een plankostensubsidie aan te vragen.

## **7.2 Samenvatting informatieavond 08.01.2018**

De direct aanwonenden zijn 14 juli 2017 uitgenodigd door de Stichting Oude Groninger Kerken (SOGK) voor een presentatie van de plannen voor de herbestemming van de kerk. De aanwonenden van de Beckeringhstraat lieten toen verstek gaan. Soms vanwege privé-omstandigheden en anderzijds omdat men er vanuit ging dat de herbestemming binnen het kerkgebouw zou plaatsvinden.

Vanuit de buurt zijn naar aanleiding van de publicatie van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning vragen gesteld over de aanvraag. Na overleg met de SOGK is besloten om een buurtoverleg in de kerk te organiseren en de plannen toe te lichten.

Dit overleg is bedoeld om de mening van de omwonenden te peilen en dit wordt meegewogen bij de besluitvorming samen met de nog te ontvangen adviezen van de RCE en van de Monumentencommissie. Dhr. Bekooy van de SOGK geeft een toelichting op de doelstelling van de SOGK: instandhouding van het historische kerkgebouw, goed gebruik van het gebouw en een sluitende exploitatie.

### *Beoordeling bouwplan door de omwonenden, samenvatting*

- de buurt wil i.v.m. geluidhinder geen airco's bij de bed & breakfast;
- de sloot aan de achterzijde van het kerkterrein dient periodiek te worden schoongemaakt, daarbij is bereikbaarheid een aandachtspunt;
- de beschoeiing langs de sloot aan de zijde van de kerk is vergaan, de wal zakt in, het is gewenst om de beschoeiing voor de bouw van de bed & breakfast te vervangen;
- zonnepanelen op de bij te bouwen bed & breakfast vindt men bezwaarlijk i.v.m. reflectie van het zonlicht;
- het is niet gewenst dat de bed & breakfast wordt gebruikt voor de huisvesting van groepen (buitenlandse)werknemers;
- het is gewenst om de toegang naar de achterzijde van de bed & breakfast af te sluiten d.m.v. een hek;
- parkeren van auto's langs de Bedumerweg is onveilig.
- het is wenselijk om de groenstrook langs de sloot met opgaande bomen in stand te houden – als dat niet kan vanwege essentaksterfte, dan herplanten;
- vanuit de bed & breakfast op de 1<sup>e</sup> verdieping van de kerk is uitzicht op de tuinen van de Beckeringhstraat – dit schaadt de privacy;



### *Afspraken*

De omwonenden zullen door de gemeente worden geïnformeerd over de besluitvorming op dit dossier. Als er tussentijds vragen zijn kan men contact opnemen met dhr. H.P. Paap van de gemeente. Besluitvorming zal pas plaatsvinden als ook de adviezen van de RCE en van de monumentencommissie binnen zijn.

### *Uitkomst*

Naar aanleiding van dit overleg is het plan aangepast. De 4<sup>e</sup> B&B op de verdieping in de kerk is komen te vervallen, samen met de luchtbrug naar de trap. De trap in de nieuwbouw is vervallen, hier komt een service ruimte ten behoeve van de B&B's. Op de verdieping in de kerk wordt een volume geplaatst welke ruimte biedt voor een vergaderruimte / bibliotheek. Deze ruimte wordt ontsloten via de bestaande trap in de kerk.

## **7.3 Samenvatting informatieavond 20.06.2018**

Het dorp is door middel van een huis-aan-huis flyer door de Stichting Oude Groninger Kerken uitgenodigd om kennis te nemen van de doorbestemming van het kerkcomplex en de verbouwplannen die hier het gevolg van zijn. De avond vindt plaats in het kerkgebouw, waar aan de hand van de bouwtekeningen de plannen en verbouw worden getoond.

Dhr. J. Bekooy van de SOGK schetst de visie van de SOGK. Deze is de instandhouding van het cultureel erfgoed en het gebruik hiervan. Zonder gebruik is er geen toekomst voor de monumentale kerkgebouwen. Sluitende exploitatie van de gebouwen is eveneens belangrijk, anders ontstaan er op enig moment problemen.

Naar aanleiding van de vorige informatieavond en bezwaren die toen door de bureaus werden geuit wat betreft privacy heeft de SOGK nogmaals nagedacht over het plan en is het ontwerp aangepast. De SOGK presenteert de aangepaste plannen en licht deze toe. De grootste aanpassingen in het ontwerp zijn:

- De bed & breakfast in de kerkzolderkap van de achterbouw komt te vervallen (aantal b&b eenheden gaat hierdoor van vier naar drie).
- Hiermee zijn het hoge trappenhuis en de 'luchtbrug' tussen nieuwbouw en kerkgebouw overbodig en vervallen hiermee
- De deur in de achtergevel van de nieuwbouw (toegang tot technische ruimte) wordt overbodig en komt te vervallen. Hierdoor hoeft niemand aan de achterzijde te komen.
- De kerkzolderkap van de achterbouw wordt ingericht als expositie-/ vergader-/ en opslagruimte. Dit is zoals nu ook het geval maar dan op basis van een nieuw ontwerp. Vrij in de zolderruimte is een nieuw volume ontworpen waarin e.e.a. kan plaatsvinden. De zolderruimte komt dan meer tot zijn recht.

## **7.4 Samenvatting informatiebijeenkomst voor direct omwonenden 16.07.2018**

De SOGK (aanwezig dhr J. Bekooy en mw A. Woldring) heeft de avond georganiseerd, de gemeente (aanwezig dhr H.P. Paap) heeft de uitnodiging verzorgd.

Op deze avond wordt ter plekke, buiten op het terrein het resultaat getoond van de met de daadwerkelijke maten uitgezette bed & breakfast. Dit is in opdracht van de SOGK gedaan door Bouwkundig adviesbureau Van der Plas uit Groningen.

Het is zichtbaar dat aan beide zijanten een kleine ruimte overblijft. Aan de zuidkant resteert voldoende ruimte om achterlangs te kunnen en de sloot te schonen.

De afstand tussen achtergevel kerk en voorgevel bed & breakfast is 500 centimeter. Aan de achterzijde komt het gebouw aan de noordkant in de schuine van de groenstrook, aan de zuidkant is er meer ruimte en komt het ter plekke van het vlakke maaiveld. De conclusie is dat het wat beschikbare ruimte betreft kan.

Ter plekke ontstaat discussie over de bomen. Enkele aanwonenden vinden het zonde dat de bomen worden gekapt vanwege groen- en natuurbelieving. Anderen zien bij storm gevaar in de zieke bomen en verlangen dat bomen sowieso worden gekapt. Ter plekke kijkend blijkt ook de boom op de noordelijke erfgrans ernstige holtten en inrotting te hebben. Besloten wordt de kapvergunning onderdeel van het in gang gezette proces te laten zijn. Essentaksterfte is onomkeerbaar. Als het risico verergert wordt de procedure voor een kapvergunning versneld.

In een vragenronde door de gemeente worden door omwonenden nog opmerkingen en vragen gemaakt over de groenstrook, de mandelige sloot en bereikbaarheid van deze schouwslot, zonnepanelen op de bed & breakfast, parkeren aan de Bedumerweg, geluidsoverlast door gasten en door airco's, aantasting van de privacy en bewoning door arbeidsmigranten.