

Beantwoording zienswijzen

Stichting oude Groninger kerken

Opmerking: Saunagebouw

De stichting heeft bedenkingen bij de bouw van de sauna vanwege:

- Het gebouw komt erg dicht bij de grens met de kerk/kerkhof te liggen. Vanaf het kerkhof zal de zijgevel van de sauna dominant aanwezig zijn. De achtergevel wordt 7 m breed, 2,5 m goothoogte en 5 m nokhoogte, kortom een erg groot gebouw. Dit geeft naar mening van de appellant grote inbreuk op de omgevingskwaliteit van het historische kerkhof.
- Het gebouw komt tussen de kerk en de voormalige pastorie te staan. Betreurd wordt dat de historische relatie tussen beide gebouwen komt te vervallen.

Reactie:

De aanvraag is beoordeeld door de welstandscommissie waarbij naast de uitstraling van de bebouwing, ook de relatie van het gebouw met de omgeving is beschouwd. Dit heeft geresulteerd in een zorgvuldig overwogen advies, waaruit kan worden geconcludeerd dat de omgeving geen onrecht wordt aangedaan met de uitvoering van onderhavig planvoornemen.

Appellant 1:

Opmerking 1: Bedrijven en Milieuzonering

Aangegeven wordt dat de afstand die voor een sauna in acht moet worden gehouden voor geur 10 m is en voor geluid 30 m. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt echter niet dat hieraan wordt voldaan. Indien blijkt dat niet aan deze afstanden wordt voldaan dient de reden, waarom hiervan wordt afgeweken, te worden gemotiveerd.

Reactie 1:

Allereerst wordt opgemerkt dat de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) als hulpmiddel dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De afstanden (tussen milieuhinderlijke en milieugevoelige bebouwing) die in deze brochure worden genoemd, zijn van indicatieve aard (hebben slechts een sturende rol en geen wettelijke basis).

Saunabaden vallen onder SBI-code 9604. Het betreft hier de, op zichzelf staande, saunabaden waar derden op af komen en daarmee ook een verkeersaantrekkende werking hebben (onder andere invloed op geluid en benodigde parkeerplaatsen).

Het voorliggende plan heeft echter betrekking op een relatief bescheiden, afgesloten saunavoorziening behorende bij een Bed & breakfast accommodatie, slechts bedoeld voor het gebruik door gasten van de accommodatie zelf, gasten van de camping aan de Hoofdstraat 49 in Vierhuizen en bewoners van het pand. Dit is niet te vergelijken met een saunabad, SBI-code 9604.

In onderhavig geval zal de hinder, mede met oog op de geringe omvang van het planvoornemen en het niet openbare gebruik, minder zijn dan de genoemde afstanden.

Wat betreft geur en geluid wordt daarbij opgemerkt dat de locatie van de sauna zodanig is gekozen dat deze, vanuit het oogpunt van de nabijgelegen woningen, zoveel mogelijk achter de bestaande bebouwing in het plangebied wordt gerealiseerd, hetgeen een afschermdende werking heeft. Ook zal van een verkeersaantrekkende werking geen sprake zijn, gezien de camping zeer nabij de Bed & breakfast accommodatie ligt en de gasten van de camping daardoor niet met de auto zullen komen.

Ter verduidelijking wordt hoofdstuk 4.6 van de ruimtelijke onderbouwing aangevuld.

Opmerking 2: Parkeren

Volgens de appellant heeft de plaatsing van de sauna direct consequenties op het aantal bezoekers van de Bed & breakfast. Bovendien zal de ontwikkeling leiden tot een toename van de externe bezoekers. Ook kan het zo zijn dat bezoekers puur en alleen voor de sauna komen. Blijkens de aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing is dit namelijk niet uitgesloten. Met oog op deze punten wordt gevreesd voor extra parkeeroverlast.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet of er voldoende parkeergelegenheid wordt geboden om de aantrekkende werking van externen te kunnen borgen. De verkeer aantrekkende werking (extra geluidsoverlast) en parkeerbehoefte is niet onderzocht.

Reactie 2:

De sauna is niet openbaar toegankelijk. Deze is slechts bedoeld voor de gasten van de Bed & breakfast, de bewoners van het pand en de gasten van de camping in Vierhuizen. Deze laatste groep zal niet met de auto komen (zie reactie onder opmerking 1).

De ontwikkeling legt, gelet op het vorenstaande, geen extra belasting op de omgeving met oog op parkeeroverlast. In de huidige situatie beschikt het perceel over acht parkeerplaatsen, waarvan twee voor eigen gebruik. Dit betekent zes parkeerplaatsen voor de gasten van de Bed & breakfast. De Bed & breakfast accommodatie beschikt over vier kamers. Met zes parkeerplaatsen beschikt het perceel over voldoende parkeergelegenheid voor de gasten.

Wat betreft de extra geluidsoverlast en parkeerbehoefte worden, met oog op het bovenstaande, geen problemen voorzien.

Opmerking 3: Voorschriften

Volgens de appellant betreft de sauna een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit, niet gelieerd aan de Bed & breakfast. Dit vanwege onder meer de grote saunaruimtes en kleedkamers. Daarnaast heeft de appellant begrepen dat bijvoorbeeld campinggasten tegen betaling van de sauna gebruik kunnen maken. Geconstateerd wordt dat er een intensieve wijziging in het gebruik plaatsvindt.

Het is niet onderzocht in hoeverre dit gewijzigd gebruik door voorschriften kan worden gereguleerd, omdat de huidige vier voorschriften die aan de vergunning zijn gekoppeld over de bouwactiviteiten gaan. De appellant betoogt dat de voorschriften onvoldoende toereikend zijn en in strijd met de rechtszekerheid.

Naast de constatering van vorige, geeft de appellant ook de volgende zaken aan wat betreft het planvoornemen in relatie tot de voorschriften uit de ontwerp - project omgevingsvergunning.

Het betreft:

1. De uitvoering van het geheel moet geschieden in overleg met het taakveld Vergunning en Handhaven ten genoegen van het College en volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en bouwverordening. Hoe wil het College dit borgen? Moet de vergunninghouder hier melding van maken?
2. Voorts zijn er voorschriften opgenomen die gaan over de archeologische waarde van het plangebied. Indien tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt krachtens de Monumentenwet een meldingsplicht en de vondsten moeten dan zo spoedig mogelijk worden gemeld bij de gemeente De Marne en bij het Libau. Deze verplichting is niet opgenomen in de voorschriften. De vergunninghouder kan niet aan het voorgenoemde advies van het Libau worden gehouden, aangezien dit niet in de voorschriften staat.

Daarnaast is het de appellant onduidelijk of de werkzaamheden moeten worden stilgelegd tijdens de vondst.

Reactie 3:

Met betrekking tot het eerste deel van deze opmerking wordt opgemerkt dat het volgende voorschrift aan de omgevingsvergunning wordt toegevoegd:

‘Van de functies in het bijgebouw mag uitsluitend gebruik worden gemaakt door de Bed & breakfast gasten van Hoofdstraat 28 te Vierhuizen, gasten van de camping aan de Hoofdstraat 49 te Vierhuizen en de bewoners van Hoofdstraat 28 te Vierhuizen’.

Wat betreft de overige opmerkingen:

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

- *De bodemingrepen ten behoeve van de aanleg van de betonvloer mogen niet dieper reiken dan 40 cm onder het huidige maaiveld;*
- *Het terrein mag voorafgaand aan de werkzaamheden niet geëgaliseerd worden door middel van het afschuiven van grond;*
- *De uitvoering van het geheel moet geschieden in overleg met het taakveld Vergunning en Handhaving, ten genoegen van B & W en volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;*
- *Constructietekeningen en -berekeningen dienen voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden te worden overlegd aan het taakveld Vergunning en Handhaving zover ze nog niet zijn ingediend;*

Verplichtingen

Plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk (Hoofdstuk 4, 13^e serie Bouwverordening):

- *Start- en gereedmelding*
Van de aanvraag van de werkzaamheden moet kennis worden gegeven aan het taakveld Vergunning en Handhaving. Als het bouwwerk gereed is moet u dat ook melden. Voor beide meldingen kunt u gebruik maken van de bijgevoegde formulieren.

Ad 1:

Gelet op het bovenstaande moet van de aanvang van de werkzaamheden kennis worden gegeven aan het taakveld Vergunning en Handhaving. Als het bouwwerk gereed is moet de vergunninghouder dat ook melden. Dit is een verplichting als bedoeld in hoofdstuk 4 van de bouwverordening en ook opgenomen in de omgevingsvergunning.

Ad 2:

Zoals aangegeven geldt op grond van de Monumentenwet een meldingsplicht voor zogenoemde ‘toevalsvondsten’ (Monumentenwet 1988, artikel 53: ‘Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister’).

De verplichting tot het aangeven van archeologische vondsten is daarmee een wettelijke verplichting, die niet in ruimtelijke plannen hoeft te worden verwoord.

Opmerking 5: Welstandsadvies

Het advies van de stichting provinciale welstands- en monumentenzorg is niet aan de vergunning gevoegd. De stelling dat het plan aan de eisen van welstand voldoet wordt derhalve door de appellant betwist.

Reactie 5:

Het (positieve) welstandsadvies van 30 augustus 2011 wordt toegevoegd aan de stukken die deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Opmerking 6: Alternatieve oplossing

De appellant stelt voor om een gasgestookte sauna en IR-cabine te plaatsen in plaats van het voorgenomen plan. Aangegeven wordt dat de stankoverlast en fijnstof die hierbij vrijkomt van een geheel andere orde is. Voorts wordt afgevraagd af de geur- en stofreductie door het gebruik van filters kan worden geborgd.

Het voorstel dient uiteraard nog te worden onderzocht op effect en rendement.

Reactie 6:

Het planvoornemen is beoordeeld op verschillende aspecten; zowel op het ruimtelijke aspect (onder andere welstand) als het functionele aspect (onder andere toetsing aan de verschillende milieuaspecten). Uit de beoordeling van deze aspecten is naar voren gekomen dat het plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en daarmee uitvoerbaar is. Een aanpassing van het planvoornemen is derhalve niet aan de orde.

Deze opmerking wordt daarom voor kennisgeving aangenomen.