



Voorstel

Gemeenteraad

Datum: 30 oktober 2018
Zaak: 2018-002853
Portefeuillehouder: Jan Jakob Boersma

Opsteller: Bas Hollander
Contactgegevens: bas.hollander@midden-groningen.nl
Stukken ter inzage:

Onderwerp: Raadsvoorstel

1. Voorstel

- de 'Nota zienswijzen facetbestemmingsplan karakteristieke objecten' vaststellen;
- Het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan karakteristieke objecten' met bijbehorende toelichting zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding planidentificatie NL.IMRO.1952.bpmigfparobjecten-va01 gewijzigd vaststellen;
- Geen exploitatieplan vaststellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.

2. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan legt de circa 1200 karakteristieke objecten in Midden-Groningen vast in een ruimtelijk plan. Het plan beschermt de verzameling boerderijen, woonhuizen, winkelpanden, kerken en ander (industrieel) erfgoed tegen ongewenste sloop. Erfgoed is voor een belangrijk deel bepalend voor het karakter van de gemeente, maakt de gemeente aantrekkelijk en inwoners voelen zich ermee verbonden (identiteit). Het behoud en stimuleren van (her)gebruik van erfgoedpanden is een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan en het voorkomen van ongewenste sloop van objecten. Vooral in het aardbevingsgebied, waar het gebouwd erfgoed steeds meer onder druk komt te staan, is het van belang tot een goede bescherming te komen. Vanwege de aardbevingsproblematiek is het belangrijk om zo spoedig mogelijk karakteristieke objecten als zodanig vast te leggen in het bestemmingsplan. Dit is de reden dat de regels in dit bestemmingsplan beperkt blijven tot objecten en een uitbreiding van de gebiedsbescherming en een aanpassing van het welstandsbeleid nu niet wordt meegenomen. Uiteraard blijven gebiedsregels in bestaande plannen, zoals de regels voor de verschillende beschermde dorpsgezichten, gewoon bestaan. In een later stadium zullen de bestaande gebiedsregelingen binnen Midden-Groningen onder de loep genomen worden en wordt ook aan de raad voorgelegd of er behoefte is om nog nieuwe gebieden met cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden te

beschermen. Dit wordt ook afgestemd met het (nieuwe) welstandsbeleid. Ook wordt daarbij rekening gehouden met het aanwijzen van nieuwe gemeentelijke monumenten, waarvoor dit jaar ook een inventarisatie wordt gedaan.

Het bestemmingsplan wordt een 'facetbestemmingsplan' genoemd omdat het betrekking heeft op één onderwerp/facet, in dit geval karakteristieke objecten. Het plan voegt daarmee een regel toe aan bestaande bestemmingsplannen.

3. Publiekssamenvatting

Vanuit de gemeentelijke wens om het erfgoed waar mogelijk te behouden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. De bouwwerken zijn belangrijk voor de cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de gemeente. Met dit bestemmingsplan worden alle karakteristieke objecten in de gemeente Midden-Groningen vastgelegd en voorzien van regels bedoeld om, voor zover mogelijk, de karakteristieke kenmerken van deze panden in stand te houden. Behoud en stimuleren van (her)gebruik van erfgoedpanden is een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan en het voorkomen van ongewenste sloop van objecten. In bepaalde gevallen kan sloop worden toegestaan, mits wordt voldaan aan het afwijkingskader. Afhankelijk van de situatie wordt bekeken of behoud voorop moet staan. Sloop is alleen mogelijk als bijvoorbeeld de karakteristieke waarden niet meer aanwezig zijn of als duidelijk wordt aangetoond (door onderzoek) dat zinvol gebruik van de bebouwing niet meer mogelijk is. Daarnaast is bij de herinrichting/ nieuwbouw behoud van ruimtelijke kwaliteit van belang. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 mei 2018 tot en met 11 juli 2018 inzage gelegen. Daarbij zijn 12 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord en betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

4. Bevoegdheid van de raad

De gemeenteraad is op basis van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1.) bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

5. Beoogd effect

Een vastgesteld (facet)bestemmingsplan waarin alle karakteristieke objecten van Midden-Groningen zijn opgenomen, zodat ongewenste sloop van deze objecten niet mogelijk is.

6. Historische context

Vanwege de aanleiding zoals genoemd in de inleiding is er in het najaar van 2016 een plan van aanpak voor de bescherming van het erfgoed in de (toenmalige) gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Menterwolde en Slochteren vastgesteld. Het doel hiervan was om naast beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten ook karakteristieke objecten aan te wijzen en te beschermen. In voormalig Menterwolde was deze inventarisatie al afgerond en ook opgenomen in de bestemmingsplannen. In Slochteren was alleen agrarische bebouwing als karakteristiek beschermd en in Hoogezand-Sappemeer tenslotte waren nog geen objecten als karakteristiek aangewezen. Vanwege de start van inspectiewerkzaamheden in Slochteren (aanpak risicovolle bouwdelen) heeft de raad van Slochteren in 2016 ook een voorbereidingsbesluit genomen. Met dit voorbereidingsbesluit kon de sloop van gebouwen binnen het lint en in de kleine kernen daarbuiten worden aangehouden. Alleen met een nadere afweging, waaronder een cultuurhistorisch onderzoek, kon worden bepaald of een omgevingsvergunning voor sloop kon worden afgegeven.

Eind 2016 is de inventarisatie van (potentieel) karakteristieke objecten gestart. Per deelgebied is door Libau samen met lokale werkgroepen een lijst van objecten opgesteld. Hoewel de lijst voornamelijk woonhuizen bevat staan er ook nutsvoorzieningen als gemaalhuisjes en bruggen op. Eind 2017 is de inventarisatie in Hoogezand-Sappemeer afgerond. Samen met de bestaande inventarisatie lijst van Menterwolde is het resultaat een lijst van ca. 1200 karakteristieke panden/woningen. Samen met 82 gemeentelijke monumenten, 156 rijksmonumenten en 2 (rijks)beschermd dorpsgezichten zijn er in Midden-Groningen hiermee in totaal circa 1400 erfgoed objecten!

7. Argumenten

7.1 Bescherming van het gebouwd erfgoed

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een categorie van het erfgoed, karakteristieke objecten, beschermd tegen ongewenste sloop.

7.2 Uitvoering gemeentelijk beleid

Het opstellen van dit bestemmingsplan is uitvoering van bestaand beleid.

7.3 Aansluiten bij provinciaal beleid

Naast de gemeente maakt de provincie Groningen zich ook zorgen over de bedreigingen van het erfgoed binnen haar provincie en in het bijzonder in het aardbevingsgebied. In de verordening van de provincie is dan ook in artikel 2.9.2 een rechtstreeks werkende regel opgenomen dat het binnen het aardbevingsgebied, waartoe de hele gemeente Midden-Groningen wordt gerekend, verboden is om gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen. Het verbod vervalt als uit een gemeentelijke inventarisatie blijkt dat een gebouw niet als karakteristiek is aan te merken. Het facetbestemmingsplan sluit aan bij het provinciaal beleid om karakteristieke gebouwen te behouden en te beschermen tegen ongewenste sloop.

7.4 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Een exploitatieplan bevat regels over het overslaan van kosten over projectontwikkelaars en particuliere eigenaren, zoals de kosten van bouw- en woonrijp maken. Het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de sloop bescherming van karakteristieke waarden, door middel van een vergunningstelsel. Het regelen van kosten voor genoemde partijen is niet van toepassing.

Meer toelichting over de inhoud van het bestemmingsplan is te lezen in bijlage 1: 'Samenvatting facetbestemmingsplan karakteristieke objecten'.

8. Kanttekeningen en risico's

In dit bestemmingsplan wordt formeel de status van in het verleden als 'karakteristiek' aangewezen objecten vastgelegd. Een deel van de objecten heeft in het geldende bestemmingsplan al deze status. Voor deze objecten verandert met dit plan de planologische situatie niet veel en biedt dit nieuwe bestemmingsplan vooral een duidelijker afwegingskader bij (sloop)aanvragen. Voor de in 2017 aangewezen objecten is dit wel een wijziging. Zonder vaststelling van dit

bestemmingsplan is deze nieuwe groep karakteristieke objecten niet beschermd tegen ongewenste sloop. Dit is niet in lijn met zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoewel het vastleggen van de status in het bestemmingsplan een extra regel/beperking vormt voor eigenaren van karakteristieke objecten is dit vanuit het algemeen belang (behoud van cultureel erfgoed) aanvaardbaar.

9. Financiële paragraaf

Het bestemmingsplan is binnen de eigen organisatie gemaakt. Er zijn geen andere kosten dan de ambtelijke uren. De kosten die door Libau zijn gemaakt voor het beoordelen van de zienswijzen worden betaald uit het budget dat voor het huisadviseurschap Libau beschikbaar is.

10. Communicatie

Bij de totstandkoming van de lijsten met karakteristieke objecten (erfgoedlijsten) zijn de inwoners en overlegpartners (waaronder provincie en historische verenigingen) betrokken. Het grootste deel van de erfgoedlijst bestaat uit karakteristieke objecten waar in 2017 over is besloten. De conceptlijsten hebben voor inspraak ter inzage gelegen en alle eigenaren van objecten op de lijsten zijn geïnformeerd over de aanwijzing en de vertaling naar het bestemmingsplan. Een kleiner deel van de lijst bestaat uit panden die in bestaande bestemmingsplannen al als ‘karakteristiek’ zijn beschermd. Dit geldt voor het grondgebied van voormalig Menterwolde en agrarische bebouwing in voormalig Slochteren.

Het opstarten van dit bestemmingsplan is al meegenomen in de besluitvorming van de erfgoedlijsten. Ook bij de publicaties van de erfgoedlijsten is gewezen op het opstellen van een bestemmingsplan in 2018. Door deze voorbereiding is de keuze gemaakt geen inspraak te houden over het voorontwerp bestemmingsplan. Dit is de reden dat er direct een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld. Het processchema in bijlage 6 geeft het verloop van het proces (tot en met indienen zienswijzen) op hoofdlijnen weer. Hieronder wordt kort ingegaan op de zienswijzen en aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpplan heeft van 31 mei 2018 tot en met 11 juli 2018 ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode 12 zienswijzen ingediend. In totaal gaat het om ongeveer 1200 karakteristieke objecten. Dit betekent dat 1% van de betrokkenen heeft gereageerd. De zienswijzen zijn beantwoord in de ‘Nota Zienswijzen’ die als bijlage 2 bij dit voorstel is toegevoegd. Hieronder wordt kort ingegaan op de hoofdpunten uit de zienswijzen.

- Eigenaren panden

Het grootste deel van de zienswijzen is van eigenaren van karakteristieke objecten die de noodzaak van bescherming in twijfel trekken en/of verwachten dat zij beperkt worden in het gebruik van de panden bij verbouwingen of sloop. Het laatste punt speelt als het pand in slechte staat verkeerd. Door de aanwijzing van de bebouwing als ‘karakteristiek’ komt er een zekere vorm van bescherming, ook als het pand in de toekomst een andere eigenaar krijgt. Achterstallig onderhoud, de asbestproblematiek, maar ook de aardbevings schade kunnen grote problemen zijn voor de instandhouding van de karakteristieke panden. Op extra regels en betutteling zit een eigenaar dan logischerwijs niet te wachten. Het schrappen van de status ‘karakteristiek’ vanwege deze argumenten is ondanks deze problemen niet wenselijk. Dit bestemmingsplan is er juist mede

opgericht om te zorgen dat om bovengenoemde redenen de karakteristieke gebouwen niet zomaar verloren gaan. Als uit onderzoek blijkt dat de kosten voor renovatie niet in relatie staan met de waarde en gebruiksmogelijkheden van het pand kan een sloopvergunning worden verleend. Dit wordt van geval tot geval beoordeeld en is maatwerk. Met dit bestemmingsplan kan na een zorgvuldige afweging via de maatwerkmethode naar een goede oplossing wordt gewerkt, die recht doet aan de situatie. Onder het kopje 'draagvlak' wordt hier verder op ingegaan. Voor wat betreft verbouw, aan- of uitbouwen, schilderen of wijzigen van een karakteristiek gebouw gelden in principe de regels die voor andere gebouwen ook gelden. Wat vergunningsvrij of vergunningsplichtig was, blijft vergunningsvrij of vergunningsplichtig. De zienswijzen zijn geen aanleiding om de aanduiding 'karakteristiek' te laten vervallen.

- LTO Noord

Door LTO Noord is een uitgebreide zienswijze ingediend met vragen over de regeling en een beroep om aan te sluiten bij de regels van de gemeenten Eemsum en Bedum. Vanwege de zienswijze van LTO zijn de regels voor 'karakteristieke agrarische bebouwing' op onderdelen aangepast zodat er veel overeenstemming is met deze andere gemeenten. Als helder is dat zinnig (agrarisch) gebruik van het bouwwerk of het aanpassen ervan niet meer mogelijk is, is sloop onder voorwaarden mogelijk. Een voorwaarde is het doorlopen van de 'maatwerkmethode' en door het college goedgekeurd plan voor nieuwbouw. Dit betekent dat de gemeente samen met initiatiefnemer en deskundigen (bijvoorbeeld een landschapsarchitect of stedenbouwkundige) een nieuw plan wordt opgesteld.

- Molenstichting Midden- en Oost Groningen

Naast deze aanpassing zijn nog enkele objecten die door de Molenstichting Midden- en Oost Groningen zijn voorgedragen om toe te voegen aan de lijst met karakteristieke objecten, toegevoegd. Zowel de Molenstichting als de gemeente heeft de eigenaren van deze nieuwe objecten geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld te reageren. Het voorstel is om 3 van deze objecten als 'karakteristiek' toe te voegen.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdspad)

Uit het traject van het opstellen van de erfgoedlijsten is gebleken dat er over het algemeen veel draagvlak is voor het aanwijzen van karakteristieke panden. Uiteraard zijn er situaties waarin eigenaren minder enthousiast zijn. In die gevallen is het belangrijk de redenen achter de aanwijzing goed uit te leggen en bij knelpunten mee te denken in oplossingen en zo de status aan te passen of kijken hoe er wel medewerking mogelijk is aan plannen. Vooral in het aardbevingsgebied, zoals bij de huidige versterking in Overschild, is dit extra belangrijk. In het verleden zijn er goede ervaringen opgedaan in onder meer Slochteren met sloop- nieuwbouw van een aantal karakteristieke panden. In het beschermd dorpsgezicht van Slochteren is een aantal jaren terug een karakteristieke boerderij in dezelfde hoofdvorm teruggebouwd. Op andere plekken is medewerking verleend aan nieuwbouw in afwijkende vorm, zoals een nieuwe boerderijwoning in Lageland en een schuurwoning in Overschild. Deze voorbeelden geven aan dat er samen met eigenaren goede oplossingen zijn als behoud van bestaande bebouwing niet meer realistisch is. Afbeeldingen van deze voorbeelden (oude en nieuwe situatie) zijn opgenomen in Bijlage 1 'Samenvatting facetbestemmingsplan karakteristieke objecten'.

Deze zomer zijn ook objecten uit de 'karakteristieke lijsten' geïnventariseerd die in aanmerking

komen voor een status als ‘gemeentelijk monument’. Dit gaat om de meest waardevolle objecten op de lijsten van voormalig Slochteren en Menterwolde. Voor het grondgebied van voormalige Hoogezand-Sappemeer zijn al gemeentelijke monumenten aangewezen. Op dit moment worden er huisbezoeken afgelegd bij de potentiële monumentenpanden. Naar verwachting neemt het college eind 2018 of begin 2019 een besluit over deze aanwijzingen. Vanwege de omvang wordt dit gefaseerd aangepakt. Als deze wijzigingen zijn doorgevoerd zal dit worden meegenomen in het bestemmingsplan.

Het vastgesteld bestemmingsplan wordt na publicatie zes weken ter inzage gelegd. Iedereen heeft dan de mogelijkheid het plan te bekijken en vragen te stellen. Belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest hun zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken kunnen beroep instellen.

Het bestemmingsplan kan op papier worden ingezien aan de balie op het gemeentehuis en digitaal via de gemeentelijke website en via de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.J.W. Mulder
Secretaris

Bijlage:

- 1 Samenvatting bestemmingsplan
- 2 Nota Zienswijzen
- 3 Overzicht indieners zienswijzen
- 4 Overzicht wijzigingen ontwerpbestemmingsplan
- 5 Bestemmingsplan (Toelichting, regels en verbeelding)
- 6 Concept raadsbesluit
- 7 Processchema