



## Samenvatting facetbestemmingsplan karakteristieke objecten

---

### Aanleiding en voorgeschiedenis

In de gemeente Midden-Groningen bestaat een grote zorg voor het eigen erfgoed. Een zorg die wordt ingegeven door het feit dat het erfgoed voor een belangrijk deel bepalend is voor het karakter van de gemeente, het erfgoed de gemeente aantrekkelijk maakt en inwoners zich ermee verbonden voelen (identiteit). Omdat de gemeente constateert dat in het aardbevingsgebied (voorgenomen) slopen van panden zonder zicht op een passende invulling of herontwikkeling van de locatie, de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente gevaar loopt, is er in het najaar van 2016 een plan van aanpak voor de bescherming van het erfgoed in de (toenmalige) gemeenten Hogezeand-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 Hogezeand-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 Hogezeand-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! Deze informatie is ook digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website met uitgebreide achtergrondinformatie.

Vanuit de gemeentelijke wens om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en in het bijzonder het erfgoed te behouden, gelet op het voorbereidingsbesluit en gelet op de bepalingen vanuit de provinciale verordening, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Met dit bestemmingsplan worden alle karakteristieke objecten in de gemeente Midden-Groningen vastgelegd en voorzien van een regeling die toeziet op het, voor zover mogelijk, in stand houden van de ruimtelijk relevante kenmerken van deze panden die een belangrijk onderdeel zijn van het erfgoed in de gemeente.

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 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. Ook wordt daarbij rekening gehouden met het aanwijzen van nieuwe gemeentelijke monumenten, waarvoor dit jaar ook een inventarisatie wordt gedaan.

### Provincie

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.

### **Kader bescherming karakteristiek**

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 van panden worden toegestaan, mits wordt voldaan aan voorwaarden waaronder sloop kan plaatsvinden. Afhankelijk van de situatie wordt bekeken of behoud voorop moet staan, bijvoorbeeld als het gaat om panden die cultuurhistorisch gezien een hoge waarde hebben of dat sloop tot de mogelijkheden behoort, eventueel met voorwaarden voor herontwikkeling van de locatie. Voor agrarische bedrijven is de regeling aangepast.

### Facetbestemmingsplan

De inpassing van de karakteristieke objecten in het bestemmingsplan wordt vormgegeven als een 'facetbestemmingsplan'. Dat betekent dat de herziening niet rechtstreeks is verwerkt in de onderliggende bestemmingsplannen, maar dat het plan slechts een facet / onderdeel van deze onderliggende plannen herziet. De regels in dit facetplan met regels voor bescherming en sloop van karakteristieke objecten is een aanvulling op de huidige regels. De regels in de onderliggende bestemmingsplannen blijven onverkort van toepassing.

### Relatie Erfgoedwet/ erfgoedverordening

De afstemming op bestaande bestemmings- of andere bouw- en sloopregelingen is opgenomen in Artikel 2 'Van toepassingverklaring'. Daarin wordt onder andere verwezen naar de sloopvergunningplicht die in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is opgenomen. Op grond van de Erfgoedwet en gemeentelijke Erfgoedverordening geldt voor monumenten en gebieden die zijn aangewezen als 'Beschermd (dorps)gezicht' al een algemeen verbod op slopen van bouwwerken zonder omgevingsvergunning. Dit blijft ook onverkort van toepassing.

### Wijze bestemmen en keuzes in aanpak

De bestaande vastgestelde lijsten met karakteristieke bebouwing zijn gebruikt om objecten in dit bestemmingsplan als karakteristiek aan te duiden. De objecten op het grondgebied van voormalig Menterwolde waren al in het bestemmingsplan opgenomen. Daar verandert weinig, alleen het

toetsingskader wordt daarbij aangepast om aan te sluiten op het nieuwe model dat in lijn is met het provinciaal beleid. Door de aardbevingsproblematiek is het belang van een goede bescherming van dit erfgoed in een stroomversnelling gekomen. Het uitgangspunt is behoud van erfgoed. Er kan een uitzondering worden gemaakt voor situaties waarbij na een goede afweging sloop en passende nieuwbouw de meest reële optie is. Van belang is daarbij het vinden van een balans tussen het individueel belang enerzijds en het algemeen belang anderzijds. De afwegingskaders zoals opgenomen in het Erfgoedprogramma en het Meerjarenprogramma van de NCG worden hierbij betrokken.

Hieronder zijn een aantal voorbeelden weergegeven van karakteristieke boerderijen die de afgelopen jaren zijn vervangen door nieuwbouw.

#### Maatwerk voor agrarische bedrijven

Voor agrarische bedrijfsschuren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristieke boerderij' wijken de regels af om in te kunnen spelen op de agrarische bedrijfsontwikkeling. Als inzichtelijk wordt gemaakt dat zinvol (agrarisch) gebruik van het bouwwerk of het aanpassen ervan objectief gezien niet meer mogelijk is kan onder voorwaarden een sloopvergunning worden afgegeven. Deze kan worden verleend als er sprake is van een met de 'maatwerkmethode' doorlopen en door het college goedgekeurd plan voor herinrichting van de locatie. Dit betekent dat de gemeente samen met initiatiefnemer en deskundigen (bijvoorbeeld een landschapsarchitect of stedenbouwkundige) een nieuw plan wordt opgesteld.

LTO Noord heeft samen met verschillende partijen, zoals provincie, Libau en gemeenten een programma ontwikkelt voor nieuwe schuren en stallen aan de hand van maatwerk. Op korte termijn zal hier in het aardbevingsgebied ervaring worden opgedaan. Het is nog niet duidelijk hoe dit zal uitpakken. Met de voorgestelde regeling wordt getracht een goed evenwicht te vinden tussen het bedrijfseconomisch belang enerzijds en het algemeen belang anderzijds. Een aandachtspunt hierbij zijn mogelijk extra kosten als gevolg van extra eisen aan de nieuw te bouwen schuren. Veel schurenbouwers werken echter al samen met verschillende architecten om te komen tot een esthetisch passend ontwerp. Het hoeft lang niet in alle gevallen zo te zijn dat nieuwbouw vele malen duurder is dan de standaardbouw. Met de in dit facetbestemmingsplan opgenomen regeling worden naar ons oordeel cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk geborgd, maar wordt geen rem gezet op ontwikkelingen.

#### Communicatie

Zoals hiervoor is aangegeven bestaat het grootste deel van de erfgoedlijst uit karakteristieke objecten waarover in 2017 is besloten. Bij de totstandkoming zijn de inwoners en overlegpartners (waaronder provincie en historische verenigingen) betrokken. 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. Daarnaast is de het opstarten van een bestemmingsplan voor karakteristieke objecten ook meegenomen in de besluitvorming van de erfgoedlijsten. Vanwege deze voorbereiding is er niet voor gekozen een voorontwerp bestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen. Uiteraard is er wel vooroverleg gevoerd met provincie, waterschap en een aantal andere diensten. Vervolgens is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd. Hierop zijn 12 zienswijzen ingediend. Over het communicatietraject is de raad per brief geïnformeerd.

## Toepassing regels en aanduidingen

### Dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Karakteristiek'

In de (dubbel)bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Karakteristiek' zijn de karakteristieke gebouwen en objecten geregeld. Het doel van de regeling is beschermen van de bebouwing. De dubbelbestemming wordt gekoppeld aan de percelen van karakteristieke objecten. Sloop is alleen onder voorwaarden mogelijk met een omgevingsvergunning. De complete lijst met objecten is ook als bijlage opgenomen bij de regels.

Aanvullend op de dubbelbestemming heeft elk object één van de twee aanduidingen:

- karakteristiek of
- specifieke bouwaanduiding - karakteristieke boerderij.

Deze aanduidingen zijn bedoeld om behoud van de hoofdvorm vast te leggen in het bestemmingsplan.

### Overige regels

Er is een algemene regeling opgenomen voor objecten die als rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn aangeduid. Deze objecten worden beschermd vanuit de Erfgoedwet.

### Overzicht

In het onderstaande schema wordt de verschillende aanduidingen toegelicht.

<b>Bestemming / aanduiding</b>	<b>Toepassing</b>
Dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Karakteristiek'	Op de (bouw)percelen van alle karakteristieke gebouwen en objecten
Aanduiding 'karakteristiek'	Karakteristieke gebouwen en objecten (bouwwerken geen gebouw zijnde), afgestemd op contour het bouwwerk
Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristieke boerderij'	Specifiek bedoeld voor karakteristieke agrarische bebouwing (in bedrijf), afgestemd op contour bouwwerk
Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'	Rijksmonumenten, afgestemd op contour bouwwerk
Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'	Gemeentelijke monumenten, afgestemd op contour bouwwerk

## Toelichting voorwaarden sloopregels

Bij bouwwerken die zijn aangeduid als 'karakteristiek' of bij de bedrijfswoning ter plaatste van de specifieke bouwaanduiding - karakteristieke boerderij' wordt een omgevingsvergunning voor het slopen slechts verleend in één of meer van de volgende situaties:

<b>Situatie</b>	<b>Toepassing</b>
1. <b>Bijzondere omstandigheden en een algemeen belang</b>	Alle karakteristieke

<p><b>waarvoor het pand/object moet wijken.</b></p> <p>Het kan daarbij gaan om nieuwe ontwikkelingen van maatschappelijk belang zoals de aanleg van een weg of andere infrastructurele werkzaamheden. Deze situatie geldt niet als er uitsluitend sprake is van schade aan een pand of een slechte bouwkundige staat. Een dusdanige situatie sluit aan bij punt 5 of 6.</p>	<p>objecten</p>
<p><b>2. De karakteristieke waarden zijn niet meer aanwezig en herstel is alleen met ingrijpende aanpassingen mogelijk.</b></p>	<p>Alle karakteristieke objecten</p>
<p><b>3. Het deel van het bouwwerk dat wordt gesloopt is ‘niet-karakteristiek’.</b></p> <p>Het gaat hier om sloop van later aangebouwde delen die geen karakteristieke waarde hebben (bijvoorbeeld een serre of aan-of uitbouw).</p>	<p>Alle karakteristieke objecten</p>
<p><b>4. Een deel van het pand wordt gesloopt dat weliswaar karakteristiek is, maar een vervanging plaatsvindt door gelijkwaardige delen.</b></p> <p>Dit betekent dat de vervangende delen in materiaal, kleur en uitstraling identiek zijn, dan wel in belangrijke mate de oorspronkelijke delen benaderen. Het gaat er om dat bij het object als geheel de kwaliteit overeind blijft of verbetert en een eenduidige uitstraling behouden blijft. Dit begrip is uiteraard niet volledig objectief te begrenzen. Daarom is ook een vergunning vereist en kan in overleg met deskundigen en belanghebbenden in voorkomende gevallen worden bekeken wat er mogelijk is. Het is niet de bedoeling dit voor ieder onderdeel uitgebreid te beoordelen. In de meeste gevallen is hier snel duidelijkheid over.</p>	<p>Alle karakteristieke objecten</p>
<p><b>5. Als wordt aangetoond dat zinnig (her)gebruik van het bouwwerk in lijn met de geldende bestemming van het gebouw objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de aanvrager bij sloop van het bouwwerk zwaarder weegt dan het cultuurhistorisch belang bij behoud van de bebouwing.</b></p> <p>In deze afweging worden ook de mogelijkheden voor herbestemming onderzocht. Er daarbij ook een onderbouwing nodig (een rapport), opgesteld door een deskundige, dat in gaat op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bouwkundige en gebruik technische staat van het gebouw;</li> <li>• De mate waarin het gebouw geschikt is om het aan te</li> </ul>	<p>Alle karakteristieke objecten met uitzondering van agrarische bedrijfsgebouwen</p> <p><i>Voormalige agrarische panden, zoals woonboerderijen, vallen ook onder deze regel.</i></p>

<p>passen voor zinnig (her)gebruik in lijn met de bestemming of toekomstige bestemming en</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de cultuurhistorische waarde.</li> </ul> <p>De gemeentelijke erfgoedcommissie krijgt een adviserende rol in de afweging, waarbij nadrukkelijk gekeken of een duurzame instandhouding van het pand mogelijk is. De waarde van het pand nu en in de toekomst en de benodigde investeringen voor instandhouding worden daarbij betrokken. De instandhouding van gebouwen/objecten met een maximale waardering van de cultuurhistorische waarde kan net iets hoger liggen dan wanneer sprake is van een lagere waardering.</p>	
<p><b>6. Als wordt aangetoond dat zinnig agrarisch gebruik van het bouwwerk of het aanpassen ervan objectief gezien niet meer mogelijk is kan onder voorwaarden een sloopvergunning worden afgegeven.</b></p> <p>In deze afweging wordt ook de bouwkundige en gebruik technische staat en cultuurhistorische waarde meegenomen. Vervolgens kan een omgevingsvergunning worden verleend als er sprake is van een met de 'maatwerkmethode' doorlopen en door het college goedgekeurd plan voor herinrichting van de locatie. Dit betekent dat de gemeente samen met initiatiefnemer en deskundigen (bijvoorbeeld een landschapsarchitect of stedenbouwkundige) een nieuw plan wordt opgesteld.</p>	<p>Agrarische bedrijfsgebouwen (met bestemming Agrarisch)</p> <p><i>Deze afwijkende regels gelden alleen voor bijvoorbeeld de aangebouwde schuren of stallen/ deelruimte van de boerderij en eventueel ook stookhokken en kapschuren als deze zijn benoemd in de erfgoedlijst.</i></p> <p><i>Het woongedeelte valt onder de 'standaardregels' voor karakteristieke objecten.</i></p> <p><i>Moderne (melkvee)stallen of werktuigbergingen, (mest)silo's e.d. vallen niet onder de regels voor 'karakteristiek'.</i></p>

### Voorbeelden sloop/nieuwbouw

Hieronder zijn drie panden (agrarische) karakteristieke panden weergegeven die zijn vervangen door nieuwbouw.



Graauwedijk 86, Overschild, situatie 2014 + situatie 2018



Hamweg 22, Lageland situatie 2010 + situatie 2018



Padje 1, Slochteren situatie 2010 + situatie 2018