

Gemeente Bedum  
T.a.v. de gemeenteraad van Bedum  
Postbus 38  
9780 AA BEDUM

Doorkiesnummer: 088 - 88 86 666  
Faxnummer: 088 - 88 86 660

Datum: 12 juli 2018

Referentie: 01518/gr/tw-nv  
Bijlage: nadelen bestemming  
karakteristieke objecten

Betreft: **Bezwaar ontwerp Facet-bestemmingsplan Bedum gebouwd erfgoed**

Geachte Raadsleden,

Met het oog op de belangen van haar leden in het bestemmingsplangebied, wil de Land- en Tuinbouw Organisatie (LTO) Noord een zienswijze indienen op ontwerp Facet-bestemmingsplan Bedum gebouwd erfgoed van de gemeente Bedum.

## 1. **Achtergrond en nadelen karakteristieke objecten**

### Achtergrond

De in het verleden (maar ook nieuwe) gebouwde opstallen voor een agrarisch bedrijf zijn bedoeld als onderdeel voor een functionele/doelmatige bedrijfsvoering. Bij de huidige nieuwbouw staat het woongedeelte vaak apart van het bedrijfsgedeelte. Bij de oudere agrarische boerderijen betreft het vaak een woning verbonden aan een bedrijfsgebouw (vaak van voor 1950). Bij de uitbreiding van de bedrijven vond nieuwbouw vaak elders op het agrarisch bouwperceel plaats en bleven de (authentieke) woning en het bedrijfsgedeelte (achterhuis) gespaard.

Een deel van de panden voldoet, wat het bedrijfsgedeelte betreft, niet meer aan de huidige technische eisen en de gewenste gebruiksmogelijkheden van een moderne agrarische bedrijfsvoering. Daarbij gaat het om de kenmerken doelmatigheid/functionaliiteit, kwaliteit en onderhoudstoestand. Investerings zijn per definitie niet rendabel en juridische belemmeringen voor een strikt behoud van de hoofdvorm maken een efficiënt gebruik dan ook nog eens onmogelijk, los van het jaarlijkse en periodiek groot onderhoud aan deze bedrijfsgebouwen. Een ouder agrarisch gebouw bij een functioneel agrarisch bedrijf is fiscaal afgeschreven en bedrijfsmatig qua doelmatigheid/ functionaliteit, kwaliteit en onderhoudstoestand niet meer up-to-date. De praktijk is dat dergelijke bedrijfsgedeeltes in veel gevallen voor secundaire activiteiten worden gebruikt en minimaal worden onderhouden.

Daarnaast kunnen agrarische ondernemers te maken hebben met schade aan de gebouwen door mijnbouw-activiteiten en hebben alle agrarische ondernemers te maken met feit dat vanaf 2024 asbestdaken verboden zijn. Dit betekent dat eigenaren van gebouwen met asbesthoudende dakbedekking deze voor die tijd moeten verwijderen.

Doelmatigheid/functionaliiteit, kwaliteit, onderhoudstoestand, aanwezigheid van mijnbouwschade en het verplicht verwijderen van asbest voor 2024 zijn aspecten/criteria die agrarische ondernemers meewegen in een bedrijfsmatige keuze wat met een gebouw (met name met bedrijfsgedeelte) te doen. De Groninger schuren zijn gebouwd voor de toenmalig geldende functionaliteit en doelmatigheid, 150-200 jaar terug en vaak gebouwd op gevoel, zonder tekening en qua levensduur niet voor eeuwig. De meeste woningen worden geen 150-200 jaar oud maar schuren (bedoeld voor de bedrijfsvoering) mogen alleen met een planologisch traject met bijbehorende proceskosten en meerkosten op de ruimtelijke kwaliteit vervangen worden?

## Nadelen

Als Raadslid van de gemeente Bedum zou ik willen weten wat de (financiële) consequenties kunnen zijn, alvorens het plan vast te stellen. In bijlage A zijn de nadelen van de bestemming karakteristieke objecten benoemd.

## 2. **Mag het een onsje minder qua planregels en kosten voor de agrarische ondernemer?**

LTO Noord is met diverse gemeenten in overleg gegaan om praktische planregels voor agrariërs in de facetbestemmingsplannen voor de karakteristieke gebouwen te krijgen. Praktisch houdt dat in een andere planologische regeling voor het schuurgedeelte van een functioneel agrarisch bedrijf (FAO). In tegenstelling tot een voormalig agrarisch bedrijf (VAB) wat is aangekocht en bewoond wordt door een particulier. Binnen de bestemming en functie/functionaliiteit van gebouwen/boerderijen zijn drie opties mogelijk. De drie opties staan hieronder benoemd.

De focus van LTO Noord ligt op goede planregels voor optie 1. Dit omdat het schuurgedeelte bij een functioneel agrarisch bedrijf altijd gebruikt agrarisch gebruikt zal worden. En hiermee dient te kunnen voldoen aan de moderne eisen die de landbouw stelt aan de functionaliteit van een gebouw.

Optie	Planologische bestemming	Functie / Functionaliteit	Bewoond door	Benaming
1	Agrarisch	Agrarisch	Ondernemer	Functioneel agrarisch bedrijf (FAO)
2	Agrarisch	Wonen	Particulier	Voormalig agrarisch bedrijf (VAB)
3	Wonen	Wonen	Particulier	Wonen (woonboerderij)

## **Planregels gemeente Bedum**

### **3.4.2 Voorwaarden vergunningverlening**

#### Karakteristieke bedrijfsschuur

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 onder c voor het slopen van (delen van) het **bedrijfs-gedeelte van het hoofdgebouw, dan wel andere gebouwen**, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristieke boerderij' wordt slechts verleend indien:
  - a. sprake is van een algemeen belang waarvoor (delen van) het gebouw moet wijken; of,
  - b. wordt aangetoond dat zinvol (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende agrarische bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningsaanvrager bij de sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij het behoud ervan. Bij de beoordeling betreft het bevoegd gezag:
    - de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het gebouw;
    - de mate waarin het gebouw geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt; of,
  - c. de hoofdvorm van een gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet langer aanwezig is en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld; of,
  - d. het delen van een gebouw betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt; of,
  - e. het delen van een gebouw betreft die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.
2. In het geval dat sloop van volledige gebouwen op grond van het gestelde in lid c onder 1 sub b of c mogelijk is, dient de aanvraag om sloopvergunning tevens te worden voorzien van:
  - a. een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd plan voor de herinrichting van de locatie ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit dat tot stand is gekomen middels de maatwerkmethode;
  - b. een schriftelijke verklaring en planning van de uitvoering waarmee de uitvoering van de sloop en herinrichting van de locatie is vastgelegd.

### **Reactie LTO Noord**

LTO Noord waardeert het dat een aparte planregel is opgenomen voor het schuurgedeelte en dat niet alleen de bouwkundige maar ook gebruikstechnische staat van het gebouw een rol van betekenis bij de beoordeling speelt. De gemeente vraagt:

- a. zinnig hergebruik aan te tonen: LTO Noord vraagt wat de Gemeente Bedum nodig is/wat de ondernemer dient aan te leveren om de afweging van hergebruik te kunnen maken. Volgens LTO Noord hoeft er geen toets op hergebruik plaats te vinden. Voor sloop-nieuwbouw is deze agrarisch en na nieuwbouw is deze ook agrarisch, hiermee blijft de bestemming gelijk. In dat geval kan volgens LTO Noord deze planregel verwijderd worden.
- b. herinrichting: LTO Noord vindt dat het beleid geen rekening houdt met de aard en omvang van de huidige en toekomstige leegstand van het agrarische vastgoed in Noord-Nederland. Daar waar herinrichting in de lintbebouwing wel een item is (i.v.m. gaten in de bebouwing) hoeft dat in het buitengebied minder van belang te zijn. Immers het opruimen (en niet herbouwen) van een vervallen pand kan een verbetering van de landschappelijke kwaliteit opleveren.
- c. maatwerkmethode: LTO Noord vraagt de gemeente Bedum om een jaarlijkse structurele financiële bijdrage van € 15.000 in de gemeentelijke begroting op te nemen voor de maatwerkmethode. LTO Noord vindt dat als vanuit de maatschappij de karakteristieke bestemming op het bedrijfsgebouwtje wordt gelegd, de rechtsgevolgen die volgen uit extra planregels en processen (maatwerkmethode) gecombineerd dient te worden met extern beschikbare financiële middelen. De provincie Groningen stelde tot 2015 jaarlijks € 150.000 beschikbaar aan bureau Libau voor o.a. de uitvoering van de maatwerkmethode gericht op een uitbreiding van het agrarische bouwperceel. Voor een agrariër/eigenaar van het gebouw zijn mijnbouwschade en asbest (voor 2024) twee belangrijke prikkels om strategisch na te gaan denken over wat te doen met een gebouw. In het kader van mijnbouwschade (=specifiek voor Groningen) maar ook de asbestproblematiek zou de provincie een heroverweging dienen te maken ten aanzien van een financiële bijdrage aan een maatwerkmethode die vanuit het kader van mijnbouwschade en asbest gericht is op behoud van de architectuur en/of landschappelijke kwaliteit in het geval van sloop-nieuwbouw.
- d. een schriftelijke verklaring en planning van de sloop en herinrichting: LTO Noord vraagt of de gemeente zich bewust is wat ze van de ondernemer vraagt, dit is nogal wat en kan volgens LTO Noord wel een onsje minder.

### **3. Financiële consequenties door verplichte instandhouding**

Indien uit de maatwerkmethode blijkt dat instandhouding “verplicht” is, kan dat leiden:

- a. in relatie tot de brandverzekering tot een (substantiële) verhoging van de verzekeringspremie door een hoger verzekerd bedrag, een lager acceptatiebeleid en hogere risico's indien de boerderij in na brand in de oorspronkelijk staat herbouwd dient te worden.
- b. tot waardedaling. Agrarische bedrijven waarop deze bestemming rust zijn minder aantrekkelijk voor collega- agrariërs (het komt voor dat agrarische kopers een aan te kopen bedrijf met de bestemming “karakteristiek” niet aankopen vanwege de mogelijke instandhouding van het onroerend goed en de mogelijk daarmee gepaard gaande beperking in bedrijfsontwikkeling).
- c. tot een drempel op de bedrijfsontwikkeling. Voor de agrarische bedrijven kan de bestemming (naast de doelmatige en functionele beperkingen) vanwege het kostprijsverhogende karakter (wegens het extra onderhoud) een drempel op de bedrijfsontwikkeling geven.

### **Reactie LTO Noord**

LTO Noord vraagt:

- a. een gemeentefonds voor het onderhoud of een plus op de ruimtelijke kwaliteit voor nieuwbouw (daarnaast zullen bij de beoordeling onderzoekskosten gemaakt worden, te denken valt hierbij aan bouwtechnisch rapport).
- b. extra planologische uitbreidingsmogelijkheden voor een ander bijvoorbeeld niet karakteristiek pand op het erf of het verleggen of vergroting van het agrarische bouwperceel.
- c. onderzoek van de gemeente Bedum in hoeverre de EU-verordening 651/2014 (17 juni) de mogelijkheid biedt tot geldelijke steun (zonder dat er sprake is van staatssteun) voor instandhouding van het cultureel/karakteristiek erfgoed.

#### 4. Nieuwvestiging

In het kader van casussen rondom mijnbouwschade komt het een enkele keer voor dat bij sloop-nieuwbouw het niet wenselijk is om op dezelfde plek terug te bouwen. Het criterium hiervoor kan zijn de ondergrond maar ook een ruimtelijk en milieuhygiënisch knelpunt. Hiervoor kan een nieuw agrarisch bouwperceel een oplossing zijn. De provincie Groningen biedt in artikel 2.26.2 Nieuwe agrarische bouwpercelen de volgende opties:

##### Artikel 2.26.2 Nieuwe agrarische bouwpercelen

1. Een bestemmingsplan kan alleen voorzien in een nieuw agrarisch bouwperceel als:
  - a. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf dat verplaatst wordt:
    - uit het Natuurnetwerk Nederland in de provincie; of
    - omdat de bestaande bedrijfsvoering aantoonbaar niet kan voldoen aan actuele wettelijke milieuhygiënische normen of omdat de bedrijfsvoering op de oorspronkelijke vestigingslocatie aantoonbaar ernstige overlast veroorzaakt, die niet op een andere manier kan worden tegengegaan; of
    - omdat een actuele stedelijke ontwikkeling, of aanleg van infrastructuur binnen de provincie Groningen, dan wel het Besluit externe veiligheid buisleidingen aan continuering van de bedrijfsvoering in de weg staat; of
    - op basis van een door Gedeputeerde Staten vastgestelde specifieke taakstelling tot inplaatsing van agrarische bedrijven; en
  - b. in de plantoelichting is gemotiveerd dat redelijkerwijs geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand agrarisch bouwperceel gelegen in de nabijheid van de bij het bedrijf in gebruik zijnde gronden; en
  - c. de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.

#### **Reactie LTO Noord**

LTO Noord verzoekt de gemeente Bedum bij de provincie Groningen te pleiten om uitplaatsing/nieuwvestiging door (ruimtelijke) knelpunten die veroorzaakt zijn door mijnbouwschade op te nemen als criterium in artikel 2.26.2.

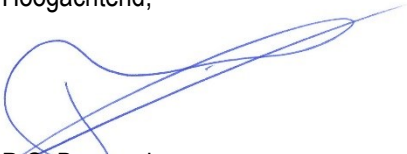
#### 4. Overige punten

- a. LTO Noord verzoekt de gemeente alleen de bestemming “karakteristiek” te leggen op voormalige agrarische bebouwing of op bestaande agrarische bebouwing als de ondernemer hierin instemt. Of indien dat niet kan om een onderbouwing (wetgeving) en motivering waarom vrijwilligheid niet tot de mogelijkheid kan behoren. Bij gemeentelijke monumenten is er wel sprake van vrijwilligheid (lees: waarin eigenaren zelf mogen meebeslissen over de aanwijzing van hun persoonlijk eigendom als gemeentelijk monument).
- b. Voor de ondernemer met de bestemming “karakteristiek” kan de situatie ontstaan dat de gewenste bebouwing niet binnen de voorwaarden past. LTO Noord pleit ervoor dat in dat geval de aanvragers gebruik kunnen maken van andere mogelijkheden zoals het oprichten of uitbreiden van een ander niet-karakteristiek bedrijfsgebouw. Ook kan soms, in situaties waar instandhouding van de karakteristieke bebouwing belemmeringen oplevert voor de agrarische bedrijfsvoering, compensatie plaatsvinden door verlegging of vergroting van het bouwvlak. Deze mogelijkheden ziet LTO Noord graag vastgelegd in het bestemmingsplan. Deze planologische compensatie zou niet alleen horen te gelden als een gebouw niet aan de voorwaarden kan voldoen maar ook als de gemeente een dubbelbestemming opneemt voor het erf waardoor het erf wordt beschermd door aanlegvergunningen.
- c. Transparantie en controleerbaarheid: Hoe kan de eigenaar van een gebouw de onderbouwing en
- d. Motivering van de karakteristieke bestemming controleren? Naast een foto van het gebouw, 5 criteria, een puntenwaardering, expert judgement zou de eigenaar van een gebouw fysiek de documenten te kunnen benaderen (die o.a. ten grondslag liggen aan de bestemming) om te controleren of de criteria en de puntenwaardering juist is. De openbaarheid, toegankelijkheid en beschikbaarheid van documenten die de bestemming “karakteristiek” aangeven kan beter. De controleerbaarheid van de bestemming is belangrijk omdat de bestemming direct verband kan houden met de kosten en procedures (waaronder maatwerk) als een agrariër bouwplannen heeft.

Het opnemen van een literatuurlijst vindt LTO Noord niet voldoende. In dat geval moeten eigenaren van een gebouw zelf op zoek naar de documenten terwijl deze digitaal of fysiek (op papier) in te kunnen dienen te zijn. Het voorstel van LTO is een openbare (digitale) toegankelijkheid van deze gegevens/documenten zodat er door de agrariër een controle op de juistheid ervan kan plaatsvinden. Dit vergoot de objectiviteit en het draagvlak. Het is bekend dat ouder kaartmateriaal, onder andere oude kadastrale minuten, een mate van onzekerheid hebben.

Wij hopen u hiermee voldoende over onze zienswijze te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,



P.G. Bos, regiomanager

Contactpersoon: T. (Taeke) Wahle, E [twahle@ltonoord.nl](mailto:twahle@ltonoord.nl), M 06 – 51 03 18 92