

# **Nota van beantwoording zienswijze en ambtshalve wijzigingen facet-bestemmingsplan Bedum Gebouwd Erfgoed**

## **1. Inleiding**

Het ontwerp facet-bestemmingsplan Bedum Gebouwd Erfgoed heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter inzage gelegen vanaf 6 juni 2018 voor een periode van zes weken. Gedurende deze termijn is er een drietal zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

De zienswijzen worden in dit document samengevat en voorzien van een reactie. Indieners van de zienswijzen zullen hierover schriftelijk worden geïnformeerd. Tevens zijn in dit document enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen.

## **2. Ingediende zienswijzen**

### **1. Indiener 1: Provincie Groningen**

In de zienswijze worden de volgende zaken genoemd:

1.1. Een omgevingsvergunning voor sloop van karakteristieke bedrijfsschuren kan volgens het bestemmingsplan worden verleend als onderzocht is of zinvol hergebruik conform de agrarische bestemming mogelijk is. Onderzoek naar de mogelijkheden voor zinvol hergebruik conform een andere dan de agrarische bestemming, is echter niet voorgeschreven. In dit opzicht is het bestemmingsplan in strijd met artikel 2.9.1 van de Omgevingsverordening, hetgeen ten koste gaat van de kans dat een passende functie wordt gevonden waarmee het karakteristieke gebouw behouden kan worden. Wij verzoeken u dan ook om de betreffende bepaling in het ontwerp-bestemmingsplan in overeenstemming met de omgevingsverordening te brengen en ook om de toelichting hierop aan te passen.

1.2 In de bestemmingsplanvoorschriften voor een karakteristiek gebouw en voor een karakteristieke boerderij is bepaald dat het overleggen van een deskundige rapport niet nodig is indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders 'uit andere beschikbare informatie afdoende blijkt dat sprake is van bijzondere feiten en omstandigheden'. Deze zinsnede is overgenomen uit de voorbeeldregeling, maar kan zonder nadere toelichting aanleiding geven voor misverstand. Bedoeld is namelijk niet dat burgemeester en wethouders op basis van bijzondere feiten en omstandigheden kunnen afzien van een oordeel over de mogelijkheid van hergebruik van het gebouw en van een afweging van de betrokken belangen. Bedoeld is dat de aanvrager van de vergunning geen deskundigenrapport hoeft te overleggen indien naar oordeel van burgemeester en wethouders uit eerder onderzoek al voldoende gegevens beschikbaar zijn om een oordeel te vormen. Er wordt verzocht om dit in de toelichting op het bestemmingsplan tot uiting te laten komen, dan wel genoemde bestemmingsvoorschriften hierop aan te passen.

#### **Reactie 1.1:**

De regeling met betrekking tot sloop van karakteristieke bedrijfsschuren is alleen van toepassing op karakteristieke boerderijen die nog actief zijn als agrarisch bedrijf (oftewel waarvoor een betreffende milieuvergunning is afgegeven). Voor deze aanduiding geldt dat het woonhuis de gelijke bescherming krijgt als overige karakteristieke panden, maar voor de schuur of het deel van de boerderij een andere bescherming wordt toegepast. In de regeling voor de karakteristieke bedrijfsschuren dient aangetoond te worden dat zinvol (her)gebruik mogelijk conform de geldende bestemming (agrarisch). Hiermee is er een kleine versoepeling van de regeling ten opzichte van panden met de aanduiding 'karakteristiek gebouw'. Voor panden met de aanduiding 'karakteristiek gebouw' geldt dat er ook voor zinvol hergebruik gekeken dient te worden naar andere passende bestemmingen. Deze regeling is specifiek aangepast om agrariërs tegemoet te komen, omdat een andere bestemming voor de schuur van een actieve agrarisch bedrijf realiseerbaar is. Dit is tevens het enige verschil tussen de aanduiding 'karakteristiek gebouw' en 'karakteristieke bedrijfsschuren'.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De gemeenteraad wordt dan ook voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reactie 1.2:

Deze opmerking is terecht. De regels van het bestemmingsplan zullen op dit onderdeel als volgt worden aangepast:

Artikel 3.4.2 onder b sub 2 en artikel 3.4.2., onder c, sub 2 als volgt aan te passen:

*Het overleggen van een deskundigenrapport, als bedoeld in lid 1 sub b is niet nodig indien kan worden aangetoond dat reeds eerder deskundigenonderzoek is gedaan met dezelfde strekking.*

Conclusie:

De zienswijze kan voor wat betreft dit onderdeel gegrond worden verklaard en de raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

**2. Indiener 2: LTO Noord**

In de zienswijze worden de volgende zaken genoemd:

2.1 LTO Noord vraagt wat nodig is/ wat de ondernemer dient aan te leveren om de afweging van zinvol hergebruik te kunnen maken. Volgens LTO Noord hoeft er geen toets op hergebruik plaats te vinden. Voor sloop- nieuwbouw is de bestemming 'agrarisch', na nieuwbouw is deze ook 'agrarisch', hiermee blijft de bestemming gelijk. In dat geval kan volgens LTO Noord deze planregel worden verwijderd.

2.2 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. Immer het opruimen (en niet herbouwen) van een vervallen pand kan een verbetering van landschappelijke kwaliteit opleveren.

2.3 LTO Noord verzoekt de gemeente om een jaarlijkse structurele financiële bijdrage van €15.000,- in de gemeentelijke begroting op te nemen voor de maatwerkmethode, omdat als vanuit maatschappelijk belang de karakteristieke bestemming op het bedrijfsgedeelte wordt gelegd, de rechtsgevolgen die volgen uit extra planregels en processen (maatwerk) gecombineerd dienen te worden met extern beschikbare financiële middelen.

2.4 In de voorschriften wordt gevraagd om een schriftelijke verklaring en planning van de sloop en herinrichting. LTO Noord vraagt of de gemeente zich bewust is wat zij van de ondernemer vraagt, dit is nogal wat en kan volgens LTO Noord wel een onsje minder.

2.5 LTO Noord pleit voor een fonds voor het onderhoud, extra uitbreidingsmogelijkheden voor een ander, bijvoorbeeld niet karakteristiek, pand op het erf of het verleggen of vergroten van het agrarische bouwperceel.

2.6 De gemeente zou aanspraak kunnen maken op de EU-verordening 651/2014 (17 juni) voor geldelijk steun voor instandhouding van cultureel/ karakteristiek erfgoed.

2.7 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 2.62.2.

2.8 LTO Noord verzoekt de gemeente alleen de bestemming 'karakteristiek' te leggen op voormalige agrarische bebouwing of op bestaande agrarische bebouwing als ondernemer hierin instemt.

Of indien dat niet kan om een onderbouwing en motivering waarom vrijwilligheid niet tot de mogelijkheid kan behoren. Bij gemeentelijke monumenten is er wel sprake van vrijwilligheid.

2.9 LTO Noord pleit ervoor dat in geval een gewenste bebouwing niet binnen de voorwaarden past 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.

2.10 Hoe kan de eigenaar van een gebouw de onderbouwing en motivering van de karakteristieke bestemming controleren? De openbaarheid, toegankelijkheid en beschikbaarheid van documenten die de bestemming 'karakteristiek' aangeven kan beter. Dit zodat er een controle op juistheid kan plaatsvinden.

#### Reactie 2.1:

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat indien de aanvrager een karakteristiek pand wenst te slopen of deels te slopen er aangetoond dient te worden dat zinnig hergebruik niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij sloop van het gebouw in redelijkheid prevaleert boven het cultuurhistorisch belang van behoud van het pand. Hiervoor moet onderzoek worden verricht waarbij ook eventueel een herbestemming kan worden overwogen. In die afweging wordt onder andere gekeken naar:

- De cultuurhistorische waarde van het pand:
  - o De betekenis van het pand voor het dorp of voor het landschap;
  - o De betekenis van het pand voor de gemeenschap;
  - o De bouwhistorie van het pand: ouderdom, ambachtelijke kwaliteit, architectuur, materiaal- en kleurgebruik;
- De staat van het pand en de ondergrond;
- De veiligheid van/ rond het pand te garanderen op korte termijn;
- De onderhoudsconditie van het pand en eventueel de aanwezigheid van aardbevingsschades;
- Intrinsieke zwakheid van bouwmaterialen en bouwdelen.

Een initiatiefnemer dient zorg te dragen voor een deugdelijke onderbouwing in een onafhankelijk rapport van een deskundige waarin voorgaande zaken zijn opgenomen en waarin tevens wordt ingegaan op de toekomstwaarde van het te slopen gebouw. Aan deze toekomstwaarde wordt invulling gegeven door inzicht te geven in de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het gebouw. Daarnaast moet de initiatiefnemer inzicht geven in de mate waarin het pand geschikt kan worden gemaakt voor herbestemming. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan zorgt ervoor dat het zinnig hergebruik dient te worden aangetoond als er sprake is van sloop dan wel gedeeltelijke sloop van een karakteristiek gebouw. Het wel of niet wijzigingen van de bestemming heeft hier geen invloed op. Indien de bestemming van een perceel wordt gewijzigd zal een andere planologische procedure doorlopen moeten worden.

#### Reactie 2.2:

Het bestemmingsplan is opgesteld met de intentie het aanwezige erfgoed in de gemeente te beschermen. Door de aanduiding 'karakteristiek gebouw' op het perceel te leggen wordt behoud van het pand geprevaleerd boven sloop. Indien er sprake is van algehele sloop van een karakteristiek pand welke voldoet aan de voorgeschreven voorwaarden, zal er een plan worden opgesteld voor de herinvulling. Het kan wenselijk zijn dat er op een bepaalde locatie geen nieuwbouw meer terug wordt geplaatst. Het bestemmingsplan geeft deze mogelijkheid.

Een dergelijk verzoek zal bij de aanvraag voor een sloopvergunning moeten worden gevoegd en zal middels de maatwerkmethode worden behandeld.

Reactie 2.3:

In de begroting van 2018 zijn er geen financiële ondersteunendmiddelen opgenomen van de gemeente Bedum. Vanaf 1 januari 2019 zal de gemeente overgaan in Het Hogeland. Hoe de kosten voor maatwerk dan worden geregeld kan nog niet worden aangegeven. Dat is ter beoordeling van de nieuwe gemeenteraad van de gemeente Het Hogeland.

Reactie 2.4:

Er wordt in artikel 3.4.2 onder c lid 4 sub b gevraagd om een schriftelijke verklaring en planning van de uitvoering waarmee de uitvoering van de sloop en herinrichting van de locatie is vastgelegd. Deze dient onderdeel uit te maken van de aanvraag voor de sloopvergunning. Hiermee wil de gemeente voorkomen dat een locatie niet op de gewenste manier wordt ingevuld of dat de locatie voor een ongewenste periode braak komt te liggen.

Reactie 2.5:

In de provincie Groningen loopt momenteel een pilot met betrekking tot de maatwerkmethode (Programma Groninger Schuren en Stallen). Deze pilot zal in 2018 worden doorlopen. Mocht één van de aanbevelingen uit de pilots zijn dat er een fonds voor karakteristieke boerderijen moet komen, dan is dit ter beoordeling van de nieuwe gemeente Het Hogeland.

Voor wat betreft extra uitbreidingsmogelijkheden of het verleggen van sloten, deze aspecten kunnen bij de maatwerkmethode, zoals bijvoorbeeld bij het vergroten van een bouwvlak, aan de orde worden gesteld.

Reactie 2.6:

Nader onderzoek van deze regeling zal moeten uitwijzen in hoeverre hier beroep op kan worden gedaan.

Reactie 2.7:

Deze actie zal meer effect sorteren als de gezamenlijke aardbevingsgemeenten in breed overleg met de provincie en de NCG dit onderdeel naar voren brengen. In de tussentijd staat het LTO Noord uiteraard vrij om dit in de verschillende overleggen eveneens bij de provincie te bepleiten.

Reactie 2.8:

Het vrijwillig laten opnemen van de aanduiding 'karakteristiek gebouw' of 'karakteristieke boerderij' is juridisch gezien geen optie. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in de toelichting ten minste neergelegd zijn een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Op gronden van vrijwillige basis een perceel 'karakteristiek' te verklaren, i.p.v. op basis van een deskundig oordeel, is in strijd met dit principe en met de provinciale omgevingsverordening die hierop is gebaseerd. Deze omgevingsverordening verplicht ons regels ter bescherming op te stellen voor karakteristieke gebouwen. Deze gebouwen moeten aan de hand van een deskundige objectief worden beoordeeld of deze gebouwen van cultuurhistorische waarde zijn op grond van de karakteristieke hoofdvorm, architectuur, landschappelijke en/of stedenbouwkundige situering en zo een bijdrage aan de herkenbaarheid van de omgeving, de gaafheid of zeldzaamheid leveren. De provincie heeft deze taak neergelegd bij de gemeenten. Indien wij deze taak niet goed vervullen is de kans aanzienlijk dat de provincie zal ingrijpen.

Tevens is op grond van jurisprudentie (zie uitspraak Rechtbank Den Haag 1 december 2014) een dergelijk amendement in strijd met de systematiek en de achterliggende gedachte van de aanwijzing van belangrijke cultuurgoederen. Deze dienen zorgvuldig plaats te vinden en zijn een afweging tussen het algemeen en het individueel belang. Alhoewel deze uitspraak gaat om het al vrijwillig aanwijzen van gemeentelijke monumenten, is het in dezelfde lijn dat voor het aanwijzen van karakteristieke gebouwen geldt.

In de gemeente Bedum zijn geen gemeentelijke monumenten aangewezen en is er geen sprake van het vrijwillig aanwijzen van een gemeentelijk monument.

#### Reactie 2.9:

Het oprichten of uitbreiden van een niet-karakteristiek gebouw is mogelijk zover dit passend is binnen de regels van het bestemmingsplan. In de omschrijving van het pand, zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan (zijnde de lijst met karakteristieke panden) wordt aangegeven welke panden op het perceel vallen onder de bescherming van 'karakteristiek gebouw'. Dit hoeft niet per definitie elk pand op het perceel te betreffen. Panden welke niet onder de regeling vallen kunnen, passend binnen de regels van het bestemmingsplan, worden uitgebreid. Indien een perceel de aanduiding 'karakteristiek gebouw' heeft wordt dit perceel niet beperkt in de mogelijkheden tot het realiseren van nieuwe bebouwing. Hiervoor blijven de huidige regels van het bestemmingsplan leidend. Het nu voorliggend bestemmingsplan richt zich alleen op situaties waarin sloop aan de orde is.

Indien er sprake is van uitbreiding van een 'karakteristiek gebouw' zal de maatwerkmethode worden toegepast. Aspecten zoals het eventueel verleggen of vergroten van het bouwvlak kunnen tijdens dit proces aan de orde worden gesteld.

#### Reactie 2.10:

De lijst met karakteristieke panden maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en is opgenomen als bijlage bij de toelichting en de regels van het bestemmingsplan. Hierin zijn alle panden voorzien van een foto en wordt de score per pand op de vijf verschillende onderdelen getoond. Tevens wordt in deze bijlage, maar ook in de toelichting van het bestemmingsplan een omschrijving gegeven van de vijf aspecten waaraan elk pand is getoetst, zijnde cultuurhistorisch-, stedenbouwkundige-, architectonische aspecten, authenticiteit en zeldzaamheid.

Om ervoor te zorgen dat alle eigenaren bekend zijn met de komst van voorliggend bestemmingsplan zijn alle eigenaren schriftelijk geïnformeerd toen het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage werd gelegd.

#### Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De gemeenteraad wordt dan ook voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.

### **3. Indiener 3: ARAG, namens eigenaren Warffumerweg 37 Onderdendam**

In de zienswijze worden de volgende zaken genoemd:

3.1 De regeling die toeziet op het voor zover mogelijk in stand houden van de ruimtelijk relevante kenmerken wordt door de eigenaar gezien als een beperking van het eigendom. Dit staat niet in verhouding met de bescherming van het 'karakteristieke gebouw'. Deze kenmerken worden zonder inspraak vastgesteld en daarmee tegen de wil in van de eigenaar onttrokken aan hun wensen en inzichten voor de woning.

3.2 Het pand is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht. De aanwijzing van de woning als karakteristiek pand is in die zin overbodig en zorgt voor een onnodige administratieve last.

3.3 Voor zover de gemeente wel van mening is dat de woning voldoet aan de gestelde puntenvoorwaarde, wordt verzocht om alsnog slechts de straatzijde van het voorhuis in de aanwijzing te betrekken.

3.4 Door de aanwijzing komen er aanvullende lasten met betrekking tot het onderhoud van de woning voor rekening van de eigenaar. De bescherming is een zeer belastend aspect, terwijl er in zijn geheel geen tegemoetkomingen voor in de plaats staan. Dat er gesproken wordt van een financiële tegemoetkoming die aan de raad moet worden voorgelegd, doet daar niks aan af.

3.5 Betekent de aanwijzing van het pand ook dat de eigenaar meer dan de gemiddelde buurtbewoner moet voldoen aan het behoud en de reparatie van het pand, met alle aanvullende eisen van dien, zonder dat hier een tegemoetkoming tegenover staat?

#### Reactie 3.1:

De bescherming van het eigendom kan gezien worden als het individuele belang en staat tegenover de bescherming van het gebouwde erfgoed; zijnde het algemeen belang. Ondanks dat het gebouwde erfgoed veelal in handen is van particulieren, is er toch sprake van een algemeen belang. Cultureel erfgoed geeft identiteit aan een plek. Het vertelt iets over de ontstaansgeschiedenis en geeft bewoners een gevoel van eigenheid. Dit heeft er toe geleid dat gemeenten en provincies erfgoedbeleid hebben ontwikkeld. Voor de gemeente Bedum is dit erfgoedbeleid opgenomen in het nu voorliggend bestemmingsplan.

De regeling voor het gebouwde erfgoed beoogt niet een beperking van het eigendom. De regeling is alleen van toepassing indien er sprake is van sloop of gedeeltelijke sloop van het karakteristieke gebouw. Indien hier sprake van is, zijn er wel extra regels opgenomen in het bestemmingsplan om het erfgoed te beschermen.

In de procedure om te komen tot vaststelling van het facet- bestemmingsplan 'Bedum beschermd erfgoed' is wel degelijk sprake van inspraak geweest. Zowel tijdens de voorontwerp fase als de ontwerp fase is er de mogelijkheid tot het indienen van een reactie, danwel zienswijze geweest. Hier heeft de eigenaar ook gebruik van gemaakt. Dit heeft echter niet geleid tot de voor de eigenaar gewenste uitkomst.

#### Reactie 3.2:

De bescherming van het beschermd dorpsgezicht is niet gericht op objectniveau. De aanduiding van 'karakteristiek gebouw' is hiermee een aanvulling op de bescherming van het pand.

#### Reactie 3.3:

Het vastleggen van regels ter bescherming van het gebouwde erfgoed in de gemeente kent zijn oorsprong in het Besluit ruimtelijk ordening. Tevens heeft de Provincie Groningen in haar provinciale verordening opgenomen een voorbeeldregeling opgenomen waar de gemeente aan dient te voldoen. Hierin is de bescherming van het gehele pand en dus niet alleen de voorzijde een belangrijk uitgangspunt. Derhalve kan hier niet van worden afgeweken.

#### Reactie 3.4:

In de begroting van 2018 zijn er geen extra financiële ondersteunende middelen opgenomen dubbel van de gemeente Bedum. Vanaf 1 januari 2019 zal de gemeente overgaan in Het Hogeland. Hoe de kosten voor maatwerk dan worden geregeld kan nog niet worden aangegeven. Dat is ter beoordeling van de nieuwe gemeenteraad van de gemeente het Hogeland.

Reactie 3.5:

De aanwijzing van het pand als 'karakteristiek gebouw' heeft alleen betrekking op situaties waarin sloop of gedeeltelijke sloop aan de orde is. Regulier onderhoud valt hier niet onder. Middels de aanwijzing wordt er tevens geen verplichting tot behoud van het pand opgelegd. Hiervan is wel sprake indien het pand wordt aangewezen als monument.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De gemeenteraad wordt dan ook voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.

### **3. Ambtshalve wijzigingen**

Er zijn enkele punten die aanleiding geven tot ambtshalve wijzigingen aanleiding. Deze aanpassingen worden gedaan om onduidelijkheden en/of omissies te voorkomen.

#### Bijlage – lijst karakteristieke panden

- Ter Laan 33 te verwijderen van de lijst met karakteristieke panden, omdat het pand in zeer slechte staat is.

#### Verbeelding

- Ter Laan 33 te verwijderen van de lijst met karakteristieke panden.
- Gebied waarop beheersverordening Bedum - Ter Laan 4 van toepassing is, eruit knippen.

#### Regels (aanpassen om het bestemmingsplan af te stemmen op het bestemmingsplan van de gemeente Eemsmond)

- Artikel 3.2 lid a toevoegen: *en de karakteristieke van andere bouwwerken.*
- Artikel 3.4.2 lid a toevoegen sub c: *indien de regeling ten aanzien van 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek boerderij' of 'specifieke vorm van waarde karakteristiek' van toepassing is dan is deze regeling niet van toepassing.*
- Nummering onder 'karakteristieke bedrijfsschuur' laten doorlopen, 1 wijzigen in 6 en 2 wijzigen in 7