

Nummer : 08-09.2016

Onderwerp : Kaders bescherming onregelmatige blokverkaveling

Korte inhoud	: Vaststellen kaders ter bescherming onregelmatige blokverkaveling
--------------	--

Uithuizen, 12 mei 2016

AAN DE RAAD.

Inleiding

Het bestemmingsplan Buitengebied, zoals vastgesteld op 28 juni 2010, bevat o.a. regels ter bescherming van de onregelmatige blokverkaveling. Dit vindt plaats middels het aanlegvergunningstelsel binnen de bestemming Agrarisch-Wierdenlandschap. Sloten binnen deze bestemming kunnen uitsluitend worden gedempt wanneer hiervoor een aanlegvergunning/omgevingsvergunning is verleend.

Duidelijke kaders voor het al dan niet verlenen van een vergunning ontbreken echter, dit terwijl binnen een groot deel van deze bestemming in het geheel geen onregelmatige blokverkaveling meer aanwezig is. Er is behoefte aan duidelijke kaders waarbinnen aanvragen voor demping van sloten verleend zouden kunnen worden dan wel geweigerd zouden moeten worden. Dit kader ontbreekt momenteel, waardoor er sprake is van weinig transparantie.

Onregelmatige blokverkaveling

De onregelmatige blokverkaveling is een verkavelingspatroon dat is ontstaan rond de oudste wierden. Kenmerkend zijn de grillig gevormde percelen die worden begrensd door kronkelende sloten of maren. Dit verkavelingspatroon wordt voornamelijk nog aangetroffen in de omgeving van Stitswerd, Kantens, Rottum en Zandweer. De vraag is nu hoe ver de gemeente moet gaan ter bescherming van de nog aanwezige onregelmatige blokverkaveling of delen daarvan.

Met name de gebieden die direct grenzen aan Zandweer, Stitswerd en Rottum zijn nog goed herkenbaar als onregelmatige blokverkaveling. Dat is het gebied dat op de verbeelding van het bestemmingsplan is aangegeven met de aanduiding 'Waarde -landschap verkaveling'. Hier geldt het verbod om sloten te dempen tenzij het gaat om een zeer beperkte ingreep en geen afbreuk wordt gedaan aan de gaafheid van het gebied.

In de Provinciale Omgevingsverordening (POV) zijn deze gebieden ook aangegeven als 'landschap met herkenbare onregelmatige blokverkaveling' en deze gebieden moeten daarom ook op basis van het provinciaal beleid beschermd worden.

Daarnaast is binnen het gehele gebied met de bestemming Agrarisch-Wierdenlandschap een aanlegvergunning/omgevingsvergunning opgenomen voor het dempen van sloten, wanneer hierdoor het bestaande patroon van de onregelmatige blokverkaveling wordt gewijzigd. De vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de bodemkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden.

Dit betekent dat ook buiten de gebieden die op de kaart zijn aangegeven, een bescherming van de onregelmatige blokverkaveling aanwezig is. Nu zijn in het gebied rondom Kantens, Zandweer Stitswerd en Rottum, inderdaad buiten de op de verbeelding aangegeven gebieden, restanten aanwezig zijn van een onregelmatige blokverkaveling. Het gaat om individuele sloten, soms gegraven en soms met een natuurlijk beloop. In deze gebieden zijn in vroegere jaren, deels als gevolg van de ruilverkaveling, veel sloten gedempt waardoor de onregelmatige blokverkaveling niet meer altijd goed is af te lezen in het landschap.

Middels de aanlegvergunning/omgevingsvergunning voor het dempen van sloten kan een nadere afweging plaatsvinden. In dit kader wordt een advies gevraagd van onze huisadviseur van Libau. Libau geeft advies over de waarde van de sloot in relatie tot de onregelmatige blokverkaveling.

Huidige situatie

Inmiddels zijn we vijf/zes jaar verder na de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied. De afgelopen jaren zijn er verschillende aanvragen voor demping van sloten geweest en is de advisering van Libau een kant uitgegaan die niet was voorzien bij de vaststelling van dit bestemmingsplan. Dit was voor ons aanleiding om de advisering door Libau op dit onderdeel tegen het licht te houden. Hieruit is gebleken dat er behoefte is aan een kader waarbinnen de advisering dient plaats te vinden.

Aanvragen binnen het op de verbeelding als 'Waarde-landschap verkaveling' aangegeven gebied

De aanvragen binnen het gebied dat op de verbeelding is aangegeven 'waardevolle verkaveling' zijn allen geweigerd. Het betreft hetzelfde gebied dat ook in de Provinciale Omgevingverordening wordt beschermd. Dit is ook het gebied waarvan het bureau BügelHajema in 2003, naar aanleiding van een onderzoek omtrent de herkenbaarheid van de onregelmatige blokverkaveling, heeft aangegeven dat dit de gebieden zijn die qua verkaveling écht belangrijk zijn.

Aanvragen buiten het op de verbeelding als 'Waarde-landschap verkaveling' aangegeven gebied

Zoals hiervoor is aangegeven zijn er met name in het gebied rondom Kantens/Stitswerd/Rottum/Zandweer, maar buiten het gebied met de aanduiding waardevolle verkaveling, nog wel degelijk restanten aanwezig van deze onregelmatige blokverkaveling. In plm. de helft van de aanvragen die hier geweest zijn voor het dempen van sloten is door Libau geadviseerd om het dempen van de sloot te weigeren omdat de sloot op zich een restant is van een onregelmatige blokverkaveling of dat het een zeer oude sloot betreft. Voor de agrariërs die hier een sloot willen dempen is het op voorhand volstrekt onduidelijk of de aanlegvergunning verleend zal worden of niet.

Opties

Onderzoek uit 2003 door BugelHajema heeft uitgewezen dat de gebieden die op de huidige verbeelding zijn aangegeven met de dubbelbestemming 'Waarde-landschap verkaveling' er echt toe doen en ook nog voor een ieder goed herkenbaar zijn in het landschap. Dit gebied dient ook op grond van de Provinciale Verordening beschermd te worden.

Het gebied daarbuiten bevat nog wel wat restanten van deze onregelmatige blokverkaveling, maar dan gaat het om individuele slootjes in een gebied waar in het verleden al grotere ingrepen hebben plaatsgevonden waardoor als geheel niet de waarde meer heeft die het vroeger heeft gehad.

De volgende opties zijn mogelijk:

1. De huidige werkwijze wordt voortgezet: elke aanvraag om het dempen van sloten wordt voorgelegd aan Libau waarbij advies gevraagd wordt omtrent de onregelmatige blokverkaveling;
2. Het verzoek om het dempen van sloot wordt geweigerd in het gebied dat op de kaart is aangegeven met de aanduiding 'Waarde -landschap verkaveling' omdat hier een verbodsbepaling geldt; voor sloten die direct grenzen aan het gebied wordt advies gevraagd aan Libau omdat demping mogelijk gevolgen kan hebben voor het beschermde gebied;
3. Het verzoek om het dempen van sloot wordt geweigerd in het gebied dat op de kaart is aangegeven met de aanduiding 'Waarde -landschap verkaveling' omdat hier een verbodsbepaling geldt; aanvragen buiten het gebied worden verleend. Advisering door Libau omtrent de onregelmatige blokverkaveling is niet meer nodig.

Opgemerkt wordt dat advisering in het kader van de archeologie, ook voor het dempen van sloten, binnen een groot deel van de bestemming Wierdenlandschap wel noodzakelijk is, maar de beoordeling van het verzoek om een aanlegvergunning voor archeologie heeft een ander afwegingskader. Het aspect van de onregelmatige blokverkaveling mag hierin niet meegenomen worden.

Ad 1

Voordeel:

Alle sloten die deel uitmaken of die deel hebben uitgemaakt van de onregelmatige blokverkaveling worden beschermd; uit cultuurhistorisch oogpunt is dit de meest ideale situatie.

Nadeel:

Er is sprake van weinig transparantie omdat eerst cultuurhistorisch onderzoek moet plaatsvinden voordat duidelijk is of het dempen van de sloot kan worden toegestaan of moet worden geweigerd.

We gaan op dit punt duidelijk verder dan dat de provincie heeft aangegeven in de Provinciale Verordening, waardoor de argumentatie voor bescherming van de onregelmatige blokverkaveling zwakker wordt.

De advisering werkt kostenverhogend.

Ad 2

Voordeel

Er is meer transparantie vooraf; alleen voor sloten direct grenzend aan het gebied dat in ieder geval beschermd moet worden is alleen nog maar advisering nodig, dus in die zin deels kostenbesparend. De andere aanvragen kunnen zondermeer worden verleend.

Nadeel

Er zal discussie kunnen ontstaan wat nu direct grenzend aan het gebied is.

Ad 3

Voordeel

Het is duidelijk wanneer het dempen van sloten wel of niet is toegestaan. Het op de kaart aangegeven gebied met 'Waarde - landschap verkaveling' is bepalend.

Advisering door Libau omtrent het aspect onregelmatige blokverkaveling is niet meer nodig.

Het geeft duidelijkheid vooraf.

Er wordt aangesloten bij het gebied in de Provinciale Verordening.

Het is kostenbesparend.

Nadeel

Individuele sloten die al zichzelf wellicht cultuurhistorisch waardevol zijn, worden niet meer beschermd.

Voor de goede orde wordt nog opgemerkt dat op dit moment een bezwarenprocedure loopt tegen een weigering voor het dempen van een sloot buiten het aangegeven gebied. Mocht uw raad kiezen voor optie 3, betekent dit dat de aanlegvergunning alsnog kan worden verleend.

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan de gegeven opties.

Voorstel

De raad wordt voorgesteld om te kiezen voor optie 3 en bescherming van de onregelmatige blokverkaveling, gelet op het onderzoek van BügelHajema uit 2003, uitsluitend te laten plaatsvinden binnen het gebied dat op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied, zoals vastgesteld op 28 juni 2010, is voorzien van de aanduiding 'Waarde - landschap verkaveling'.

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Eemsmond,

M. van Beek, burgemeester

B.L. Meijer, secretaris