

AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE TEN BOER

Raadsvergadering: 31 oktober 2018

Registratienummer: TB18.7145174

Agendapunt: 10

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Gebouwd erfgoed en parkeren (gewijzigd voorstel)

Voorstel: De raad besluit:

1. zienswijze 1 deels over te nemen, zienswijze 2 te ondersteunen, zienswijze 6 over te nemen, de zienswijzen 3, 4, 5 en 7 niet over te nemen en zienswijze 8 niet ontvankelijk te verklaren;
2. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Gebouwd erfgoed en parkeren, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0009.BP026GebErfgPark-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie van januari 2018, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting:

Inleiding

In onze brief van 22 februari 2018 informeerden wij u over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Gebouwd erfgoed en parkeren. Het bestemmingsplan is nu rijp voor vaststelling door uw raad. Er zijn 2 redenen voor het maken van dit plan.

1. betere bescherming van het gebouwde erfgoed

Het gebouwde cultuurhistorisch erfgoed binnen de gemeentegrenzen moet beter beschermd worden. De bescherming van het totale erfgoed (archeologisch en gebouwd) is tot op heden nog maar deels gerealiseerd. De archeologische waarden zijn beschermd via de Erfgoedverordening en de bestemmingsplannen voor het buitengebied, het dorp Ten Boer en de kleine dorpskernen. Van het gebouwde erfgoed zijn echter alleen rijksmonumenten beschermd via de Erfgoedwet. Van het gebouwde erfgoed dat een lichtere bescherming moet krijgen dan rijksmonumenten is nu een inventarisatie en waardering gemaakt. Deze bescherming is in dit (facet)bestemmingsplan planologisch geregeld. Het gaat dan om erfgoed binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Dorpskern Ten Boer (van 2012) en Kleine dorpskernen Ten Boer (2013). In deze bestemmingsplannen is weliswaar een aantal panden al voorzien van een lichte bescherming, maar deze is niet toereikend. De waardevolle panden in het buitengebied hebben in mei 2017, bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, een bescherming als beeldbepalend pand gekregen. Het beschermen van het gebouwde erfgoed is des te dringender geworden nu als gevolg van aardbevingen door de gaswinning veel waardevolle panden schade hebben opgelopen. Voorkomen moet worden dat erfgoed op grote schaal wordt gesloopt. De provincie Groningen heeft daarom in de Omgevingsverordening een rechtstreeks werkende regel opgenomen die een sloopverbod op alle panden in de gemeente legt. Dit algehele sloopverbod geldt zolang de gemeente geen beschermend bestemmingsplan heeft vastgesteld. Zodra een beschermend

bestemmingsplan is vastgesteld voor waardevolle bebouwing vervalt het sloopverbod voor de resterende bebouwing. Dit bestemmingsplan biedt deze bescherming.

2. parkeerregels voortaan in het bestemmingsplan

In 2016 heeft een wijziging van de Woningwet ervoor gezorgd dat stedenbouwkundige bepalingen niet meer in de gemeentelijke bouwverordening mogen worden opgenomen. De wetgever heeft bepaald dat deze moeten worden ondergebracht in het bestemmingsplan. Regels en normen ten aanzien van het parkeren en de ruimte tussen bouwwerken vallen onder dit type bepalingen. Gemeenten hebben tot 1 juli 2018 de tijd gekregen om dit te regelen. Om praktische redenen is het handig om de opname van deze regels in dit bestemmingsplan mee te nemen. Het gaat om slechts 2 artikelen in de algemene bepalingen van het bestemmingsplan. Op deze wijze voorkomen we dat voor het parkeren een afzonderlijk facetbestemmingsplan in procedure moet worden gebracht. Het feit dat dit bestemmingsplan enkele maanden later dan 1 juli wordt vastgesteld, leidt niet tot enig probleem.

Het plan voor het erfgoed

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een beschermingsregeling voor *karacteristieke structuren* en *karacteristieke panden* in de negen dorpen. Voorstel is om voor in totaal 144 gebouwen of bouwwerken de aanduiding 'karacteristiek pand' op te nemen. Deze lijst is door uw raad al vastgesteld op 20 december 2017.

Karakteristieke structuren

De ontwikkeling van een dorp of gebied is afleesbaar aan structuren in de bebouwing en het landschap. De ruimtelijke hoofdstructuur bepaalt in grote mate het karakter van een dorp of gebied. De structuren die zijn aangewezen zijn van belang zijn voor de afleesbaarheid van de historische ontwikkeling van een dorp. Het behouden en/of versterken van de bestaande structuur dient het uitgangspunt te zijn bij ontwikkelingen. Voor sloop van een pand binnen een karakteristieke structuur is in het bestemmingsplan een sloopvergunningplicht opgenomen (normaliter is sloop vergunningsvrij en alleen meldingsplichtig). In de sloopaanvraag moet aangegeven worden hoe de inrichting van de plek na sloop er uit zal zien. Herbouw moet binnen de karakteristieke van de bestaande structuur plaats vinden; de bouwregels van het onderliggende bestemmingsplan blijven verder van kracht. Een sloopvergunning is alleen nodig als het hele pand verdwijnt.

Karakteristieke panden

Voor de aangewezen karakteristieke panden zijn bouwregels en sloopregels opgenomen. De bouwregels beschermen de bestaande ligging, maatvoering (goot- en bouwhoogte, oppervlakte), en de uiterlijke verschijningsvorm (kapvorm, gevelindeling) van het pand. Daarvan kan (binnenplanse afwijking) worden afgeweken. Daarbij gelden verschillende regels voor *verbouw* en *nieuwbouw*. Bij *verbouw* kan van de beschermende regels worden afgeweken mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw en er rekening wordt gehouden met ligging en context van het bestaande gebouw. Bij *nieuwbouw* hoeft alleen maar rekening te worden gehouden met ligging en context van het gebouw en met de kenmerkende waarden van het gebied. Er hoeft geen 'nieuw' karakteristiek pand / een kopie van het oude pand te worden teruggebouwd; het volstaat als het nieuwe pand in de omringende structuur past. Daarbij hoort uiteraard ook de welstandstoets.

Een sloopvergunning voor een karakteristiek pand kan onder de volgende voorwaarden worden verleend.

- a. er moet sprake zijn van een algemeen belang waarvoor het karakteristieke gebouw moet wijken; of,
- b. (deze regel heeft de provincie gemeenten opgelegd via de Provinciale

Omgevingsverordening) er moet worden aangetoond dat zinnig (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij behoud ervan. Deze regel is eigenaren behulpzaam die bv. aardbevingsschade hebben en voor wie het financieel niet haalbaar is om het gebouw te behouden. Deze afweging ligt bij de gemeente; in geval de gemeente ook eigenaar is (bv. als een schoolgebouw niet meer bruikbaar is) dan zal een onafhankelijk advies worden gevraagd om te voorkomen dat belangenverstrengeling optreedt.

(c. *de schade aan de constructie van het gebouw door bodembewegingen is zodanig dat herstel financieel-economisch niet meer rendabel is en het belang van de vergunningaanvrager bij sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij behoud ervan; wij stellen u voor deze regel te schrappen, zie uitleg verderop in dit raadsvoorstel)*

d. de karakteristieken van het gebouw zijn niet langer aanwezig en kunnen alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw worden hersteld; of

e. het betreft delen van een gebouw die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen vindt geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaats; of

f. het betreft delen van een gebouw die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.

Deze regels betekenen dat ook voor de sloop van delen van een karakteristiek pand een sloopvergunning nodig is.

Op deze manier komen we, ondanks de noodzakelijke bescherming van karakteristieke panden, tegemoet aan met name de moeilijke situaties die zijn ontstaan door aardbevingsschade; in redelijkheid kan soms niet van eigenaren worden verlangd dat een pand gehandhaafd blijft.

Uitzonderingen op de sloopvergunningsplicht

In enkele gevallen geldt de sloopvergunningseis niet. Dat is als het gaat om o.a. gewoon onderhoud en herstel, sloop van inpandige delen, destructief onderzoek en sloop ter voorkoming van instortingsgevaar.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er zienswijzen ingediend, heeft de provincie Groningen gereageerd en is het gewenst een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen. Deze worden hieronder besproken.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging is een achttal zienswijzen ontvangen. Zij hebben alle betrekking op het erfgoeddeel van het plan. De lijst met namen en adressen van de indieners is als papieren bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd (mag niet op internet i.v.m. de Wet bescherming persoonsgegevens; in het zienswijzenverslag zijn de zienswijzen voorzien van nummers die verwijzen naar de nummers in de papieren bijlage). Zeven zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk, één zienswijze is na afloop van de termijn ingediend; wij stellen u voor deze niet ontvankelijk te verklaren. In het bij dit voorstel gevoegde zienswijzenverslag gaan wij uitgebreid in op de ingediende zienswijzen. Hieronder vatten wij ze kort samen en doen wij u een voorstel voor besluitvorming over elke afzonderlijke zienswijze.

Zienswijze 1

Deze betreft een pand aan de Stadsweg in Ten Boer. Verzocht wordt om dit pand niet als karakteristiek aan te wijzen. Redenen zijn o.a. de gewenste beslisvrijheid voor de eigenaren om het pand te behouden dan wel te

vervangen door een nieuw pand en de niet heel bijzondere kenmerken van het pand. Wij hebben nader advies bij Libau ingewonnen over de cultuurhistorische waarde van het pand (opgenomen als bijlage bij het zienswijzenverslag). Libau geeft aan dat het pand weliswaar waardevolle kenmerken bezit, maar aan de lage kant scoort vergeleken bij andere karakteristieke panden. Om die reden stellen wij u voor om aan de zienswijze tegemoet te komen en de aanduiding 'karakteristiek' van het pand te verwijderen. Indieners vragen ook om verwijdering van het pand uit de karakteristieke structuur van de Stadsveg. Wij stellen u voor hierin niet mee te gaan; de ligging van het pand in deze structuur is waardevol en bij eventuele nieuwbouw moet met die structuur rekening gehouden worden.

Zienswijze 2

Deze zienswijze is afkomstig van een eigenaar van een woning in een complex van 12 woningen uit de wederopbouwperiode aan de Tammingastraat in Ten Post. De eigenaar verzoekt om verwijdering van zijn (en de 11 andere) pand(en) als zijnde karakteristiek uit het bestemmingsplan. Hij geeft daarvoor redenen aan die betrekking hebben op een onvoldoende argumentatie voor aanwijzing (op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, authenticiteit en zeldzaamheid), een gebrekkige belangenafweging en de matige bouw- en woontechnische kwaliteit van de panden. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij ook hier door Libau een nadere beoordeling van de cultuurhistorische waarde laten maken (bijlage bij zienswijzenverslag). Daarbij is tevens beoordeeld het vergelijkbare complex aan de Hamplaats in Ten Boer. Libau oordeelt dat het woningbouwcomplex aan de Tammingastraat een hoge architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarde kent en daarnaast een hoge zeldzaamheidswaarde. Het complex vertoont een hoge (hoger dan het complex aan de Hamplaats in Ten Boer) stedenbouwkundige samenhang met de omliggende bebouwing en is onderdeel van een planmatige uitbreiding van Ten Post. Geadviseerd wordt het gehele woningbouwcomplex met twaalf woningen te handhaven in het bestemmingsplan als karakteristiek. Wij hebben ons uitvoerig beraden op onze reactie op deze zienswijze; er is nl. sprake van een complex vraagstuk dat zich verder uitstrekt dan alleen cultuurhistorische bescherming. De hele buurt waarin deze woningen zijn gelegen is namelijk momenteel onderwerp van een dorpsvernieuwingstraject dat in gang gezet is als gevolg van de aardbevingsproblematiek. Er ligt een grote versterkingsopgave voor deze buurt, waarbij ook sloop en nieuwbouw spelen. Momenteel wordt samen met inwoners van Ten Post, woningcorporatie Wierden en Borgen en de NCG gewerkt aan een dorpsvernieuwingsplan. Doel hiervan is om het dorp Ten Post sterker uit de versterkingsoperatie te laten komen en waar mogelijk (koppel)kansen te benutten. Het kost uiteraard tijd om dit plan zorgvuldig en in goed overleg met partijen (ook de NCG) voor te bereiden en uit te werken. De uitkomst van dit proces moet duidelijk maken welke woningen waar versterkt en gesloopt gaan worden en hoe de nieuwbouw, maar ook het complex Tammingastraat, stedenbouwkundig wordt ingepast. Wat daarbinnen de positie van de woning van de indiener van de zienswijze en de andere woningen van het complex wordt is op dit moment nog niet te zeggen. Wij kiezen er daarom nu voor om uw raad voor te stellen het complex te handhaven op de lijst van karakteristieke panden. Het is echter niet uit te sluiten dat het, als het dorpsvernieuwingsplan verder is uitgekristalliseerd, de voorkeur verdient om over te gaan tot nieuwbouw. Daarvoor ontbreekt echter op dit moment de argumentatie. Wij stellen u daarom eveneens voor om in de regels van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Daarmee krijgt ons college de bevoegdheid om een wijzigingsplan (artikel 3.6 Wro) in procedure te brengen dat ervoor zorgt dat de aanduiding karakteristiek voor bepaalde panden wordt verwijderd uit het plan. Deze regeling biedt de mogelijkheid om in de nabije toekomst meer definitieve inzichten te vertalen in een passende

bestemmingsregeling en om een gedegen belangenafweging te maken. Het bereiken van een goede ruimtelijke ordening kan daarbij een belangrijke rol spelen die zwaarder weegt dan het beschermingsbelang alleen. Tegelijk houdt het de besluitvorming over het gehele bestemmingsplan niet op.

Zienswijze 3

De indiener van deze zienswijze is eigenaar van een als karakteristiek aangewezen pand in Ten Boer. Zij is er bezorgd over dat het bestemmingsplan de sloop van waardevolle panden te gemakkelijk maakt. Zelf heeft ze veel tijd en geld besteed aan het opknappen van haar woning en zou niet willen dat dit zomaar teniet kan worden gedaan. Wij ondersteunen deze zienswijze; het is precies daarom dat dit bestemmingsplan is gemaakt. Sloop van een karakteristiek pand wordt door het bestemmingsplan veel moeilijker gemaakt dan het was. Een eigenaar moet met heel goede redenen komen wil hij een sloopvergunning krijgen.

Zienswijze 4

In deze zienswijze over een voormalige boerderij in Garmerwolde wordt ervoor gepleit om het pand niet als karakteristiek aan te duiden. Als redenen worden gegeven dat er al veel aan het pand is verbouwd en het onderhoud is verwaarloosd. Indiener is het ver niet mee eens dat het bestemmingsplan een oorsprong vindt in de aardbevingsproblematiek; vergoedingen van de NAM worden beïnvloed door het al dan niet aanwezig zijn van de status karakteristiek.

Wij hebben naar aanleiding van deze zienswijze nader advies gevraagd bij Libau over de waardering van het pand. Libau komt tot de conclusie dat het gebouw met name van waarde is vanwege de ligging van de boerderij binnen de bebouwde kom van het dorp. Het perceel is tenminste vanaf de achttiende eeuw bebouwd geweest en het betreft dus een historisch boerenerf.

Ten opzichte van de overige boerderijen op de lijsten met karakteristieke en beeldbepalende objecten in de gemeente scoort dit gebouw gemiddeld. Wij stellen de raad voor het gebouw als karakteristiek pand te handhaven in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om delen van het gebouw die niet meer karakteristiek zijn te slopen en komt daarmee tegemoet aan een deel van de bezwaren.

De aardbevingsproblematiek is voor de provincie Groningen mede aanleiding geweest om gemeenten te verplichten beschermende bestemmingsplannen op te stellen. Dit om grootschalige sloop te voorkomen. Daarnaast en los daarvan is het echter een feit dat de gemeente Ten Boer tot op heden zijn erfgoed onvoldoende beschermt. Ook daarom was er noodzaak het erfgoed grondig te inventariseren en een beschermende regeling op te stellen.

Zienswijze 5

Aangegeven wordt dat dit pand (boerderij met woonhuis aan de Kerkstraat in Thesinge) niet meer voldoet aan het Bouwbesluit wat betreft afmetingen, isolatie, ventilatie, daglicht etc. Verbouwingen en uitbreidingen leiden tot zeer hoge kosten. De verkoopwaarde daalt door de aanwijzing. Het pand heeft aardbevingschade. De afhandeling daarvan door de overheid is volstrekt ontoereikend.

Verder is indiener van mening dat vanwege de aangewezen karakteristieke structuren er een kloon moet worden gebouwd of verbouwd. Herbouw in de huidige vorm is echter economisch onhaalbaar.

Het pand is niet meer in gebruik als bedrijfspand, waardoor herbouw van de schuur in de huidige omvang niet meer te financieren is zonder enige financiële bijdrage / compensatie of welke tegemoetkoming dan ook. De aanwijzing van dit pand als karakteristiek vindt hij onacceptabel.

Wij hebben Libau een nader advies laten uitbrengen over de waarde van het pand. De boerderij is met name van waarde vanwege de ligging binnen het dorp. Het perceel is tenminste vanaf de eerste kwart van de negentiende eeuw bebouwd geweest en het betreft dus een historisch boerenerf. Ten

opzichte van de overige boerderijen op de lijsten met karakteristieke en beeldbepalende objecten in de gemeente scoort dit gebouw gemiddeld tot hoog. Geadviseerd wordt het gebouw als karakteristiek aan te duiden in het betreffende bestemmingsplan.

Wat betreft het Bouwbesluit geldt voor alle karakteristieke panden uiteraard dat deze niet of gedeeltelijk niet meer voldoen aan dat Bouwbesluit. Een bestaand pand hoeft niet te voldoen aan het op dit moment geldende Bouwbesluit. Op zich is dat geen reden om een pand niet als karakteristiek aan te duiden. Het is zeker niet zo dat bij herbouw een 'kloon' moet worden gebouwd. Artikel 4.3.b van de regels is juist opgenomen om de ruimte te geven om bij vervangende nieuwbouw een ander gebouw terug te bouwen dan er stond. De voorwaarde die dan nog geldt is dat het nieuwe gebouw in zijn omgeving past. En ook bij verbouw kan afgeweken worden van de oorspronkelijke kenmerken van het karakteristieke pand (artikel 4.3.a). Als er voor de schuur geen passend zinvol (her)gebruik mogelijk is dan biedt artikel 4.4.3.b.1.b de mogelijkheid om de schuur geheel of gedeeltelijk te slopen. Dit moet wel goed onderbouwd worden.

Zienswijze 6

De zienswijze betreft een boerderij aan de Jan Zijlstraat in Ten Post. De eigenaar wil de aanduiding karakteristiek uit het plan verwijderd zien omdat het gebouw complexe aardbevingsschade heeft en wat hem betreft moet worden gesloopt. Hij heeft plannen voor nieuwbouw. Hij vreest dat de aanwijzing het proces van sloop en nieuwbouw zal frustreren. Hij wil ook geen advies van de monumentencommissie (wat nodig is als na aanwijzing toch wordt gesloopt). Dit is ongepast omdat het pand te slecht is.

Er is al diverse keren overleg geweest met de eigenaar over de toekomst van zijn (loon)bedrijf en (voormalige) boerderij. Wij onderschrijven dat de gebouwen in slechte staat zijn en dat handhaving ervan geen erg realistische optie meer is. De eigenaar heeft een afspraak met de NAM over een schadevergoeding. Hij heeft ons al eens schetsen voorgelegd van een nieuwbouwsituatie, maar heeft nog geen concrete plannen. Wij staan op het standpunt dat wij het de eigenaar niet moeilijker willen maken dan het nu al is door een sloopverbod op zijn panden te leggen. We vertrouwen erop dat er uiteindelijk een goed ingepast nieuwbouwplan zal komen. Wij zullen ons daarvoor mét de eigenaar inspannen. Voorstel aan uw raad is om de zienswijze over te nemen en de aanduiding 'karakteristiek pand' van de locatie te verwijderen. Wél blijft de aanduiding 'karakteristieke structuur' gehandhaafd. Daarmee benadrukken wij dat weliswaar een sloopvergunning kan worden verleend, maar dat de nieuwbouw de aanwezige stedenbouwkundige en landschappelijke waarden moet respecteren (artikel 4.4.3 onder a van de regels van het bestemmingsplan).

Zienswijze 7

Deze betreft een pand aan de B. Kuiperweg in Ten Post. De eigenaren kunnen op dit moment niet bepalen of zij met de status karakteristiek (en evt. gemeentelijk monument) accoord kunnen gaan. Zij steggelen nl. al 2,5 jaar met de CVW/NAM over wat er met het pand moet gebeuren en kunnen de consequenties van de aanwijzing karakteristiek / monument niet overzien. Ze vragen uitstel van enige maanden voor hun besluit hierover.

Wij hebben begrip voor het verzoek. Veel eigenaren zitten midden in de afweging sloop / nieuwbouw dan wel versterking / herstel. Een keuze heeft gevolgen voor de vergoeding voor de geleden aardbevingsschade / noodzakelijke versterking.

In de regels van het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de aanduiding karakteristiek op een perceel kan worden gewijzigd, verwijderd of toegevoegd. Op die wijze kan de gemeente inspelen op ontwikkelingen die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet konden worden voorzien. Voor dit pand biedt dit een mogelijkheid om op een later moment de status desgewenst te wijzigen.

Wij stellen u voor vooralsnog wordt de aanduiding karakteristiek op dit perceel te handhaven. Overigens is de keuze voor de status van gemeentelijk monument een vrije keuze voor eigenaren; de gemeente zal deze niet opleggen.

Reactie provincie Groningen

De provincie kan zich niet vinden in de zelfstandige toepassing van het bepaalde in artikel 4.4.3 onder b.1.c. In dit onderdeel zou een sloopvergunning kunnen worden verleend als een gebouw als gevolg van aardbevingen constructieschade heeft opgelopen. De provincie geeft aan dat het juist de bedoeling van een beschermend bestemmingsplan en van de Omgevingsverordening is om in dergelijke gevallen panden te behoeden voor al te snelle sloop. Het onderdeel b.1.b acht de provincie in dit verband een bepaling die betere voorwaarden stelt aan een sloopvergunning: als na onderzoek blijkt dat een zinvolle herbestemming niet haalbaar is en het belang van de eigenaar zwaarder weegt dan het beschermingsbelang, kan alsnog een sloopvergunning worden verleend. Wij kunnen ons vinden in deze reactie. Onderdeel b.1.b biedt een reële mogelijkheid om eigenaren tegemoet te komen maar pas na een gedegen afweging. Wij stellen u daarom voor het betreffende onderdeel te schrappen uit artikel 4.4.3.

Dorpsweg 36 Garmerwolde

De eigenaren van deze locatie zijn al enige tijd in overleg met ons college en de provincie. De huidige boerderij is zwaar beschadigd door aardbevingen en is niet meer te handhaven. Het plan is om de boerderij verder in het veld te herbouwen en op de huidige locatie een woonontwikkeling mogelijk te maken. Wij vinden het een goede ontwikkeling, ook omdat hier een kans ligt om nieuwbouw op maat van woningen voor Garmerwolde te realiseren. De provincie is accoord met dit plan; dat had heel wat voeten in aarde omdat er feitelijk sprake is van een nieuw agrarisch bedrijf in het Buitengebied. Door deze plannen is het gewenst de aanduiding van de boerderij als karakteristiek pand uit het plan te verwijderen.

Rijksweg 263-267 Winneweer

De Nationaal Coördinator Groningen heeft ons deze week geïnformeerd over de aardbevingsschade aan de panden Rijksweg 263-267 te Winneweer. Het rapport hierover geeft aan dat de schade niet meer te herstellen is en dat sloop en nieuwbouw de enige optie is. De eigenaresse van de panden was zich er niet van bewust dat de aanduiding 'karakteristiek pand', die het bestemmingsplan op haar eigendom had gelegd, deze sloop in de weg zou staan. Daarom heeft zij geen zienswijze ingediend tegen de aanwijzing. Nu deze technische informatie bekend is, is het gewenst om de aanduiding 'karakteristiek pand' uit het plan te verwijderen. Dat maakt de weg vrij voor een vergoeding door de NCG / CVW voor sloop/nieuwbouw en voorkomt dat in een later stadium lange procedures moeten worden gevolgd om de sloop toch mogelijk te maken.

Aanpassing regel voor parkeren

Wij stellen u voor om artikel 5.2 Verwijzing naar parkeernormen aan te passen door 'CROW-normen' te vervangen door 'beleidsregels' en de naam van het lid te wijzigen in 'Verwijzing naar beleidsregels'. Door de fusie met Groningen zullen t.z.t. de beleidsregels parkeernormen van Groningen ook voor Ten Boer gaan gelden. Groningen maakt geen gebruik van de CROW-normen. Daarom is een meer algemene formulering gewenst.

Alle wijzigingen

In bijgevoegde Staat van wijzigingen is een overzicht met toelichting te zien van alle wijzigingen die wij u voorstellen ten opzichte van het ontwerpplan. Op deze plaats volstaan wij met een opsomming van de voorgestelde wijzigingen.

1. Verwijderen Dorpsweg 37 Garmerwolde uit het plan als karakteristiek

- pand (ambtshalve wijziging op aangeven eigenaar)
2. Verwijderen Dorpsweg 36 Garmerwolde uit plan als karakteristiek pand (sloop en herbouw elders staat al vast)
 3. Verwijderen Jan Zijlstraat 33 Ten Post uit plan als karakteristiek pand (zienswijze 6)
 4. Verwijderen Rijksweg 263-267 Winneweer uit plan als karakteristiek pand (onherstelbare schade)
 5. Opname op de verbeelding van Kerkstraat 1 Thesinge als karakteristiek pand (ambtshalve wijziging op aangeven eigenaar)
 6. Verwijderen Stadsweg 25 uit plan als karakteristiek plan (zienswijze 1)
 7. Toevoegen Hoofdweg 27 Woltersum als karakteristiek pand (verzoek eigenaar)
 8. Redactionele wijziging van artikel 4.4.3 onder b.3 (niet bedoeld als afwijkingsbevoegdheid)
 9. Wijziging artikel 5.2 Verwijzing naar parkeernormen (wijziging i.v.m. aanstaande herindeling)
 10. Toevoegen artikel 4.5 wijzigingsbevoegdheid aan regels (zie onder bespreking zienswijzen hierboven)
 11. Verwijderen artikel 4.4.3 onder b.1.c. uit de regels (reactie provincie)
 12. Aanpassen begrenzingen karakteristieke structuren en panden (ambtshalve wijzingen).
 13. Aanpassen plangrens ter plaatse van Reigerstraat 15 Ten Boer, Grasdijkweg 21 Garmerwolde en Damsterdiep 291 Winneweer; deze adressen vallen in het bestemmingsplan Buitengebied (ambtshalve wijziging).
 14. Verwijderen plangebied van bestemmingsplan Kindcentrum van de verbeelding.
 15. Toevoegen begripsbepaling 'destructief onderzoek'.
 16. Toevoegen zin aan artikel 4.3 onder b.

Financiële consequenties

De kosten van het bestemmingsplan worden gedekt uit de Lumpsum aardbevingen. De provincie heeft voor de aardbevingsgemeenten een vergoeding beschikbaar gesteld voor het maken van dit bestemmingsplan. Omdat het voorliggende plan een actualisering vormt van geldende planologische regelingen en een geringe aanpassing van de bestaande regels vastlegt, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor het overige worden de bouwmogelijkheden, die volgens de vigerende regelingen bestaan, in het nieuwe bestemmingsplan niet gewijzigd of uitgebreid. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Vervolprocedure

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep instellen bij de Raad van State en / of om een voorlopige voorziening vragen teneinde de inwerkingtreding van het plan op te schorten.

Ten Boer, 9 oktober 2018

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Ten Boer,

F. de Vries, burgemeester

L.J. Bosdijk, secretaris

Bijlagen:

1. Bijgevoegd:

1. Toelichting en regels
2. Verbeelding (9 deelkaarten)
3. Raadsvoorstel
4. Staat van wijzigingen
5. Alle zienswijzen NP
6. Lijst indieners zienswijzen NP
7. Zienswijzenverslag

2. Ter inzage:

Nr. 10 De raad van de gemeente Ten Boer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 oktober 2018,

gelet op de desbetreffende wettelijke bepalingen;

b e s l u i t :

1. zienswijze 1 deels over te nemen, zienswijze 2 te ondersteunen, zienswijze 6 over te nemen, de zienswijzen 3, 4, 5 en 7 niet over te nemen en zienswijze 8 niet ontvankelijk te verklaren;
2. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Gebouwd erfgoed en parkeren, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0009.BP026GebErfgPark-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie van januari 2018, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ten Boer, gehouden op 31 oktober 2018,

De raad voornoemd,

F. de Vries, voorzitter

R.S. Bosma, griffier