

Aan burgemeester en wethouders  
van de gemeente Loppersum  
T.a.v. mw. K. Bakema  
Postbus 25  
9919 ZG LOPPERSUM

Datum : 31 augustus 2017  
Documentnr. : 2017-081094  
Dossiernummer : K265/2017-079613  
Behandeld door : Kooi, E.J. van der  
Telefoonnummer : (050)3164817  
Antwoord op : uw brief van 21 augustus 2017  
Bijlage :  
Onderwerp : **Vooroverlegreactie voorontwerpbestemmingsplan  
"Cultureel erfgoed gemeente Loppersum"**

Geacht college,

U heeft de provincie om een vooroverlegreactie gevraagd met betrekking tot het bovengenoemd plan.<sup>1</sup>

Het plan is opgesteld ter voldoening aan artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van dit artikel zijn gemeenten verplicht om in de toelichting op een bestemmingsplan een beschrijving te geven van de wijze waarop met de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden is rekening gehouden.

Het kader voor de beoordeling van gemeentelijke plannen is de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (hierna: verordening). Hierin zijn regels die tot doel hebben de doorwerking van het provinciaal beleid in gemeentelijke plannen te borgen.

Het plan geeft de provincie aanleiding het maken van de volgende opmerkingen.

Aanvullend op artikel 3.1.6 van het Bro is in artikel 2.9.1 van de verordening - voor zover hier van belang - de instructieregel opgenomen dat in een bestemmingsplan regels moeten worden gesteld die:

- voorkomen dat de ruimtelijk relevante kenmerken van karakteristieke gebouwen door verbouw kunnen worden aangetast;
- een verbod bevatten om karakteristiek gebouwen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk te slopen, waarbij aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid kan worden toegekend om, onder voorwaarden, in nader aangegeven gevallen een omgevingsvergunning te verlenen.

Met deze instructieregel is het plan niet in overeenstemming.

Zoals u bekend zal zijn hebben Gedeputeerde Staten recent een ontwerp-actualisatie van de Omgevingsverordening 2016 ter visie gelegd, waarin onder meer genoemde instructieregel gewijzigd wordt. Ofschoon inwerkingtreding van de actualisatie van de Omgevingsverordening naar verwachting eerst eind dit jaar tegemoet kan worden gezien, zal ik in het navolgende het voorgelegde plan toetsen aan de instructieregel in de ontwerp-actualisatie van de Omgevingsverordening. Deze luidt als volgt:

<sup>1</sup> Artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

1. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het aardbevingsgebied en op het buitengebied van de niet binnen het aardbevingsgebied gelegen gemeenten stelt regels ter bescherming van de hoofdvorm van karakteristieke en beeldbepalende gebouwen.*
2. *De in het eerste lid bedoelde regels bevatten in ieder geval een verbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een karakteristiek gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen.*
3. *Het in het tweede lid bedoelde vergunningstelsel bevat in ieder geval een toetsingscriterium op grond waarvan een omgevingsvergunning niet kan worden verleend zonder dat is onderzocht of zinvol (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming objectief gezien mogelijk is al dan niet na het treffen van voorzieningen aan het gebouw.*

Op grond van het plan zijn karakteristieke gebouwen bestemd als "Waarde -Ruimtelijke kwaliteit" waaronder wordt begrepen de stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische waarden en/of ruimtelijk-visuele waarden van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek pand'. Op grond van het plan kan voor sloop van bouwwerken die zijn aangemerkt als karakteristiek pand wordt een omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien wordt aangetoond dat *'behoud van het gebouw tegen redelijke kosten niet mogelijk is in die zin dat de gebruikswaarde en toekomstwaarde van het pand niet of in zeer beperkte mate aanwezig zijn dan wel niet of in zeer beperkte mate kunnen worden gerealiseerd waardoor verval op termijn niet kan worden tegengegaan. De economische mogelijkheden dienen te worden beoordeeld aan de hand van een bouwtechnisch rapport. Voor wat betreft de gebruikswaarde moet zijn onderzocht of zinvol (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming objectief gezien mogelijk is, al dan niet na het treffen van voorzieningen aan het gebouw'*

Dit toetsingscriterium leidt ertoe dat, indien een pand geen of slechts een beperkte gebruiks- en toekomstwaarde heeft, daarmee een feit is dat behoud van het pand tegen redelijke kosten niet mogelijk is waardoor, ter voorkoming van verval op termijn, sloop gerechtvaardigd wordt geacht. Hoewel het kostenaspect bij de beantwoording van de vraag of een karakteristiek pand door (her)gebruik kan worden behouden een rol kan spelen, getuigt het niet van een evenwichtige belangenafweging als dat aspect in alle gevallen prevaleert boven het cultuurhistorische belang bij het behoud van een karakteristiek pand. Anders zou het bestendige praktijk kunnen worden dat karakteristieke gebouwen zonder meer worden gesloopt, omdat de kosten van schadeherstel en/of preventief versterken, in verhouding tot de (markt)waarde van het betrokken pand, te groot worden geacht. Ook agrarische bedrijfsgebouwen die naar hedendaagse eisen doelmatig kunnen worden gebruikt, zouden zonder meer kunnen worden gesloopt ten faveure van vervangende nieuwbouw.

Ter vermijding van misverstand zal de toelichting op de instructieregel hierop worden aangevuld zodat ook duidelijk wordt dat als burgemeester en wethouders al tot de conclusie komen dat geen hergebruik mogelijk is, ook moet worden beoordeeld of het belang dat de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft, wel opweegt tegen het belang van behoud van het gebouw.

Gelet op het bovenstaande adviseer ik u om het bovenstaande criterium voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor sloop van een karakteristiek gebouw aan te passen. Tevens adviseer ik u als voorwaarde op te nemen dat indien burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een omgevingsvergunning te verlenen bij de gemeentelijke monumentencommissie of een onafhankelijke deskundige op het gebied van cultuurhistorie advies dient te worden ingewonnen. Desgewenst kan daarbij te rade worden gegaan bij de voorbeeldregeling die als bijlage bij de ontwerp-actualisatie van de Omgevingsverordening 2016 is gevoegd (zie bijlage).

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd

Hoogachtend,



R. Lander  
Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving



Gemeente Loppersum  
Mevrouw K. Bakema  
Molenweg 12  
9919 AH LOPPERSUM

Gemeente Loppersum	
Datum:	23 AUG. 2017
Nr:	19916 Doc.
BVO:	ja / nee

Groningen 22 augustus 2017  
Ons kenmerk Z/17/008885  
Contactpersoon Edwin Rittersma  
Uw e-mail van 21 augustus 2017  
Uw kenmerk -  
Bijlage(n) -

Onderwerp: Reactie voorontwerpbestemmingsplan Cultureel Erfgoed gemeente Loppersum

Geachte mevrouw Bakema,

U stuurde ons per e-mail het verzoek om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan Cultureel Erfgoed gemeente Loppersum. Graag voldoen wij aan uw verzoek.

#### Instemming

Het waterschap stemt in met dit plan.

Wij onderkennen het belang om zorg te dragen voor het cultuurhistorisch erfgoed.

Veel watergangen binnen de gemeente Loppersum welke in eigendom, beheer en onderhoud van het waterschap zijn, maken onderdeel uit van dat erfgoed.

De bestemmingsregels vormen geen belemmering voor het reguliere onderhoud aan de watergangen en waterstaatswerken.

Gelet op het belang van oppervlaktewater vanwege de aan- en afvoer van water en waterberging leveren de bestemmingsregels archeologische waarden tot behoud van dat water eveneens geen problemen op in de waterbeheersing.

#### Vergunningplicht

In de Artikelen 4.4.1, 5.4.1 en 6.4.1 van de Regels is beschreven dat het permanent verlagen van het waterpeil vergunningplichtig is. Daarbij merken wij op dat voor het wijzigen van het waterpeil ook altijd op grond van de Keur van waterschap Noorderzijvest een watervergunning vereist is.

Daarom graag de toevoeging aan deze artikelen dat de waterbeheerder om advies moet worden gevraagd bij het permanent verlagen van het waterpeil.



Hebt u hierover nog vragen? Neemt u gerust contact op met Edwin Rittersma,  
telefoonnummer 050 - 304 8337, e-mailadres [e.w.rittersma@noorderzijvest.nl](mailto:e.w.rittersma@noorderzijvest.nl).

Met vriendelijke groet,

Willem Mutter,  
manager Watersystemen en Waterveiligheid  
namens het Dagelijks Bestuur van  
het waterschap Noorderzijvest