



Gemeente
Coevorden

NOTITIE VAN ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN KARAKTERISTIEKE OBJECTEN

Inhoudsopgave

| | | |
|---|---|----|
| 1 | Inleiding..... | 4 |
| 2 | Ingediende zienswijzen | 5 |
| 3 | Inhoudelijke behandeling zienswijzen..... | 6 |
| | Zienswijze 1 | 6 |
| | Conclusie | 6 |
| | Zienswijze 2 | 7 |
| | Conclusie | 7 |
| | Zienswijze 3 | 8 |
| | Conclusie | 8 |
| | Zienswijze 4 | 9 |
| | Conclusie | 9 |
| | Zienswijze 5 | 10 |
| | Conclusie | 10 |
| | Zienswijze 6 | 11 |
| | Conclusie | 12 |
| | Zienswijze 7 | 13 |
| | Conclusie | 13 |
| | Zienswijze 8 | 14 |
| | Conclusie | 15 |
| | Zienswijze 9 | 16 |
| | Conclusie | 16 |
| | Zienswijze 10 | 17 |
| | Conclusie | 18 |
| | Zienswijze 11 | 19 |
| | Conclusie | 19 |
| 4 | Ambtshalve aanpassingen | 20 |
| 5 | Overzicht aanpassingen..... | 21 |

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Karakteristieke objecten" lag van dinsdag 7 juli 2015 tot en met maandag 17 augustus 2015 ter inzage. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Er werden 10 zienswijzen ingediend. In de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan "Karakteristieke objecten" wordt de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met de voorliggende notitie.

2 Ingediende zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen.

| | Adres | Datum ontvangst |
|-------------|---|------------------------|
| 1 | Helperveste 30, 9721 BJ Groningen | 08 juli 2015 |
| 2 | Westerbrink 1, 9400 AC Assen | 10 juli 2015 |
| 3 | Friesestraat 30A, 7741 GW Coevorden | 16 juli 2015 |
| 4 | Kasteel 18, 7741 GD Coevorden | 15 juli 2015 |
| 5 | St. Jansstraat 4-4A, 7741 HB Coevorden | 15 juli 2015 |
| 6 | Morra 2, 9204 KH Drachten | 31 juli 2015 |
| 7 | Burg. de Kockstraat 15, 7861 AA Oosterhesselen | 4 augustus 2015 |
| 8 | Rolderstraat 47, 7849 PB De Kiel | 12 augustus 2015 |
| 9 | Emmerweg 19, 7751 AL, Dalen | 12 augustus 2015 |
| 10 a | Schiphol Boulevard 281 1118 BH Schiphol | 12 augustus 2015 |
| 10 b | Herengracht 478 1017 CB Amsterdam | 24 februari 2016 |
| 11 | Hoofdstraat 139 7755 NR Dalerveen | 27 augustus 2015 |

De zienswijzen 1 t/m 10 zijn binnen de termijn ingediend en voldoen aan de overige indieningsvereisten. Daarmee zijn deze zienswijzen ontvankelijk.

Zienswijze 11 is buiten de termijn ingediend en is daarmee niet ontvankelijk.

3 Inhoudelijke behandeling zienswijzen

De ingediende zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien. Tevens is per onderdeel aangegeven of er aanleiding is voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1

- 1.1** Het huis Sallandsestraat 35-37 is gebouwd rond het jaar 1900 als een 2-onder 1-kap-woning en is in de loop der tijd verbouwd tot een woonwinkelpand. Intern is niets meer in originele staat, evenmin de beide zijgevels, de complete achtergevel en het deel op de begane grond van de voorgevel. De staat van onderhoud is zeer matig en de buitengevels zijn verzakt met als gevolg flinke scheuren in de verschillende muren en scheefgezakte binnen- en buitenkozijnen. Ook veel binnendeuren lopen dientengevolge klem op de vloer.

Reactie gemeente

Het betreffende pand dateert uit de 17de of 18de eeuw (getuige de zijgevels waarin zogenaamde Friese geeltjes zijn verwerkt) en is in de late 19de eeuw van een nieuwe voorgevel in een tuitvorm voorzien. In de tweede helft van de 20ste eeuw is de onderpui sterk gewijzigd. De bouwhistorische waarde van het pand wordt gevormd door de bovenpui en de zijgevels. De waarde van het interieur is onbekend.

Het pand maakt deel uit van de oudere bebouwing van de stad Coevorden. De karakteristieke gevelvorm en de oude bouwdelen (zijgevels) die aanwezig zijn, rechtvaardigen plaatsing op de lijst van karakteristieke objecten.

- 1.2** Het huis staat al enkele jaren leeg en te koop, zonder enige particuliere belangstelling. Reclamant verwacht dat de locatie op enige termijn zeker interessant zal zijn voor een projectontwikkelaar. Zelf is reclamant niet voornemens het pand te renoveren en gezien de staat waarin het huis verkeert is reclamant van mening dat het niet voorstelbaar is dat een eventuele koper hier brood in ziet.

Reactie gemeente

Reden waarom een object lang leeg staat en de verkoop stagneert is door de gemeente niet te bepalen. De staat van onderhoud zal ongetwijfeld de verkoopbaarheid van een pand mede bepalen. Dat de verkoopbaarheid van het object verder zal dalen door opname in onderhavig bestemmingsplan is niet te meten.

- 1.3** De Sallandsestraat zelf is een straat van vergane glorie: enige nieuwbouw, gaten in de bebouwing vanwege gesloopte panden en enkele verpauperde panden die waarschijnlijk ook gesloopt zullen worden. Nieuwbouw zal hier het aanzien flink kunnen verbeteren. Reclamant verwacht dat de opname van het huis in uw lijst 'karakteristieke panden' met daaraan gekoppeld de sloopbeperkingen het pand per direct onverkoopbaar maken. De historische waarde (de tuitgevel) lijkt reclamant heel beperkt en staat, naar mening van reclamant, niet in verhouding tot de problemen bij verkoop en het waardeverlies die hiervan het gevolg zullen zijn.

Reactie gemeente

Of sprake is van waardedaling of mindere verkoopbaarheid van het pand door plaatsing op de lijst, is onbekend. De eigenaar wordt in dit kader gewezen op de mogelijkheid tot het claimen van planschade na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan. Bij een planschade beoordeling wordt gekeken naar de waardedaling van het object in relatie tot de planologische mogelijkheden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

- 2.1** De zienswijze richt zich in eerste instantie op de opname van het object bij Verlengde Hoogeveense Vaart 15 in Gees in het bestemmingsplan. Dit betreft de "Dalerbrug". Met reclamant is bezig met de vervanging en verwijdering van bruggen in de Verlengde Hoogeveense Vaart. Oorspronkelijk had reclamant het voornemen om meerdere bruggen te verwijderen, maar in overleg met de gemeente en omwonenden is op bestuurlijk niveau afgesproken om slechts één brug te verwijderen, te weten de "Dalerbrug". Reclamant verbaast het dan ook dat ondanks deze afspraak de "Dalerbrug" is opgenomen als karakteristiek object. Formeel wordt hierdoor een extra hoge drempel opgeworpen om tot verwijdering over te gaan.

Reactie gemeente

Ten aanzien van het bezwaar van de provincie tegen plaatsing van de zogenaamde Dalerbrug (bij de Verlengde Hoogeveense Vaart 15 te Gees) op de lijst van karakteristieke objecten, kan worden gesteld dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt tot aanvraag van een sloopvergunning en dat bij een vergunningaanvraag de bestuurlijke afspraken over behoud en sloop in acht worden genomen.

- 2.2** Los van dit object is reclamant van mening dat geen van de bruggen een hoge cultuurhistorische waarde heeft, omdat de bovenbouw in de jaren zeventig is vervangen en de leuninggen destijds een ander patroon en kleurstelling hebben gekregen. Juist dit cultuurhistorische element heeft reclamant terug willen brengen op de bruggen die op dit moment en de komende jaren vervangen worden.

Reactie gemeente

De mening van de provincie Drenthe dat geen van de bruggen over de Verlengde Hoogeveense Vaart cultuurhistorische waarde heeft, wordt door de gemeente niet gedeeld. Voor het bepalen van de cultuurhistorische waarde heeft de gemeente gebruik gemaakt van een deskundig adviesbureau en van kennis die bij historische verenigingen aanwezig hierover is.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

3.1 Reclamant is eigenaar van Weeshuisstraat 23 te Coevorden. Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dat bijna niets in dit object nog in originele staat is en om te zien zeker geen karakteristiek object is! Reclamant wenst dan ook dat het object zo snel mogelijk afgevoerd wordt van de lijst van karakteristieke objecten.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan gaat uit van bouwhistorische kwaliteit. In de inventarisatie is naar voren gekomen dat het pand karakteristiek is, en bouwkundige waarden heeft. Het pand behoort tot de oudere bebouwing langs de Weeshuisstraat. De straat dateert uit de middeleeuwen en behoort daarmee tot de oudste structuren in de stad. De conditie van het interieur is onbekend. Het pand is ook in een eerdere inventarisatie van waardevolle gebouwen opgenomen (RAAP, 2004). Er is op dit moment geen reden om het pand van de lijst van karakteristieke objecten te verwijderen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

- 4.1** Reclamant is eigenaar van het pand Kasteel 20 te Coevorden. Reclamant verzoekt in zijn zienswijze het betreffende pand op te nemen in het bestemmingsplan Karakteristieke objecten. Reclamant heeft gelijktijdig met zijn zienswijze een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, 'lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan "Beschermd stadsgezicht Coevorden".

Reactie gemeente

De gemeente heeft middels haar brief d.d. 11-2-2015 (kenmerk 15-006463) toegezegd het pand Kasteel 20 op de lijst van karakteristieke objecten te plaatsen en in het facetbestemmingsplan op te nemen. Conform deze toezegging zal worden gehandeld.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

- 5.1** Reclamant is eigenaar van het pand aan de St. Jansstraat 4-4a. Reclamant geeft middels een aantal foto's van 1920 aan dat het pand in de loop der jaren is verbouwd en zijn karakter heeft verloren. De voorgevel van de begane grond is verbouwd rond 1955 met een privé ingang en 2 schuifdeuren. Op de 1^e etage had het oude pand negen kleine ramen en die zijn rond 1982 vervangen door 2 grote tuimelramen. Het pand is gezien het vorenstaande niet meer karakteristiek en dient daarmee uit het bestemmingsplan verwijderd te worden.

Reactie gemeente

Opgemerkt wordt dat een ingrijpende verbouwing weliswaar de oorspronkelijke onderpui grotendeels heeft laten verdwijnen, maar dat de ingreep uit 1955 zelf inmiddels ook van architectonische waarde is en derhalve als een acceptabele ingreep uit die tijd moet worden beschouwd.

Ten aanzien van de gewijzigde ramen wordt opgemerkt dat dit ingrepen zijn die eenvoudig omkeerbaar zijn en derhalve niet direct als nadelig voor de historische waarde van het pand moeten worden beschouwd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6

- 6.1** De Belangenvereniging vraagt aandacht voor hetgeen in artikel 2.2.2 is beschreven. De belangenvereniging is van mening dat onder lid a. moet worden toegevoegd dat ook het functioneel kunnen gebruiken van het object in verband met de agrarische bedrijfsvoering, een argument kan zijn om sloop toe te staan.

Reactie gemeente

Ten aanzien van het toestaan van sloop indien bedrijfsvoering dat nodig maakt, wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan voorwaarden stelt ten aanzien van een sloopvergunning. (Gedeeltelijke) sloop is mogelijk indien (bouw)veiligheid in het geding is, en/of sloop niet zorgt voor een wezenlijke aantasting van de karakteristieke waarde. De wens van LTO om het functioneel kunnen gebruiken van een object een argument moet zijn om sloop toe te staan, is strijdig met het bestemmingsplan en het gemeentelijke erfgoedbeleid, immers door sloop wordt het object vernietigd.

- 6.2** Tevens valt in dit artikel op dat een bouwhistorisch onderzoek nodig is om toestemming te krijgen. Het doel van dit criterium is niet duidelijk, waarbij het, in opinie van de belangenvereniging, vreemd is om een dergelijk onderzoek te vragen. Bij het opstellen van de lijst met karakteristieke panden heeft waarschijnlijk een schouw en een waardering van objecten plaatsgehad. Veronderstelt mag worden dat hier door de gemeente de nodige zorgvuldigheid is betracht. Met andere woorden: het kan niet zo zijn dat in tegenspraak met de waardering die in het bestemmingsplan door de gemeente aan eigenaren van objecten is opgelegd, op basis van onderzoek dat door de eigenaar moet worden betaald, objecten hun karakteristieke waarde kwijtraken. De belangenvereniging is derhalve van mening dat dit bouwhistorisch onderzoek uit de voorwaarden kan worden geschrapt.

Reactie gemeente

In samenspraak met historische verenigingen is voor een aantal objecten bepaald dat bouwhistorisch onderzoek noodzakelijk is, alvorens tot sloop te kunnen overgaan. De interne bouwkundige waarden (constructie, afwerking en detailleringen) zijn in het kader van de inventarisatie ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan niet onderzocht. De in het bestemmingsplan met de aanduiding BK aangeduide objecten herbergen naar verwachting bouwhistorische waarden. Het is voor de bouwgeschiedenis van de gemeente van belang dergelijke waarden te documenteren.

- 6.3** In artikel 2.3.2 is beschreven welke voorwaarden gelden voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Het gaat hierbij om 'bodemingrepen' die volgens onze interpretatie onder objecten worden uitgevoerd die als karakteristiek te boek staan. De belangenvereniging is van mening dat onder lid a. moet worden toegevoegd dat ook het functioneel kunnen gebruiken van het object in verband met de agrarische bedrijfsvoering, een argument kan zijn om werkzaamheden in de bodem toe te staan.

Reactie gemeente

De waarde van karakteristieke objecten (geen bouwwerk zijnde) kan teniet worden gedaan door bodemingrepen toe te staan uit oogpunt van de agrarische bedrijfsvoering (voor zover al sprake is van agrarisch gebruik van karakteristiek objecten geen bouwwerk zijnde). Voor beoogde ingrepen zal derhalve een vergunning moeten worden aangevraagd en op de aanvraag wordt geoordeeld conform de artikelen 2.3.2 en 2.3.3.

De in artikel 2.3.2 beschreven voorwaarden hebben alleen betrekking op bodemingrepen bij begraafplaatsen en dijklichamen, zie bijlage 1 van de regels. Deze zaken houden geen verband houden met de agrarische bedrijfsvoering.

- 6.3** In artikel 2.4 van dit facetbestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid omschreven die het college de mogelijkheid biedt om een object van de dubbelbestemming karakteristiek te kunnen ontdoen. Deze mogelijkheid wordt afhankelijk gesteld van nader verkregen (cultuurhistorische) kennis. De belangenvereniging pleit ervoor dat de mogelijkheid om deze bevoegdheid toe te passen, wordt verbreed. Er kunnen immers ook andere argumenten en belangen gelden, die een afweging nodig maken. Zij zouden hierin zo ver willen gaan dat indien er bij veel betrokkenen twijfel klinkt over de karakteristieke duiding van panden, een heroverweging, op kosten van de gemeente, mogelijk wordt gemaakt.

Reactie gemeente

het verruimen van de wijzigingsbevoegdheid op basis van 'andere argumenten en belangen', in plaats van alleen cultuurhistorische kennis gaat voorbij aan het doel van onderhavig bestemmingsplan, namelijk het beschermen van waardevolle karakteristieke objecten. Als toetsing van de waarde van deze objecten aan de orde is, moet sprake zijn van een bouwhistorische of cultuurhistorische toetsing. 'Andere argumenten en belangen' dragen niet aan een inhoudelijke toetsing bij. Een herwaardering van objecten op kosten van de gemeente, indien sprake is van twijfel over de waarde door 'betrokkenen', is niet aan de orde. Betrokkenen zijn doorgaans geen deskundigen. De gemeente heeft voor de inventarisatie van karakteristieke objecten gebruik gemaakt van een deskundig bureau en vervolgens gebruik gemaakt van de lokale kennis die aanwezig is bij leden van de historische verenigingen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7

- 7.1** De definitie van de sloopregeling is dat deze alleen zal worden toegestaan als de karakteristieke waarden van het object niet worden aangetast. Is dit wel het geval, dan is er een onderbouwing nodig, waarom sloop gewenst is en welke belangen zwaarder wegen dan de cultuurhistorische waarden. Een nadere omschrijving/vastlegging voor de criteria van de sloopregeling ontbreekt.

Reactie gemeente

Ten aanzien van de uitwerking van de sloopregeling, specifiek de criteria die worden gehanteerd bij de toetsing van een sloopaanvraag, geven de planregels voldoende helderheid: sloop kan worden toegestaan indien sprake is van risico's op het gebied van (bouw)veiligheid en/ of geen sprake is van aantasting van de karakteristieke waarden.

- 7.2** Onder economische uitvoerbaarheid wordt alleen het financiële gevolg voor de gemeente vastgesteld, waarbij op voorhand wordt aangenomen dat de uitvoering niet leidt tot planschade. De gevolgen voor de eigenaar/gebruiker kunnen wel degelijk leiden tot economische schade.

Reactie gemeente

Van planschade is alleen sprake indien het onroerend goed, door aanpassing van de planregels, in waarde daalt. Het bestemmingsplan voorziet niet in een dergelijke regeling. Planschade zal dan ook niet aan de orde zijn.

Ten aanzien van de veronderstelde planschade geldt dat dit door de belanghebbende zal moeten worden aangetoond. De gemeente wijst op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot uitkering van planschade na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit verzoek zal dan door een onafhankelijke instantie beoordeeld worden. Verdere economische gevolgen zijn door reclamant verder niet inzichtelijk gemaakt. Hierover kan dan ook geen nadere onderbouwing gegeven worden.

- 7.3** De gevolgen voor de eigenaar/gebruiker kunnen wel degelijk leiden tot economische schade. De invoering van de sloopregeling zal wel degelijk leiden tot schade, alleen al de beperkingen die op het object worden gelegd, leidt tot waardevermindering. Daarnaast wordt, door de opgelegde beperkingen, het gebruik en het woongenot belemmerd en/of aangetast.

Reactie gemeente

Zie hiervoor de reactie onder 7.2

- 7.4** Resumerend trek reclamant de conclusie dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de belangen van de eigenaar/gebruiker. Overigens geeft reclamant aan een voorstander te zijn van dit plan om de genoemde 417 panden ter bescherming van het karakteristieke aanzicht van de woongebieden te reglementeren. De uitvoering van het voorstel is in het belang van de gehele gemeenschap. Het is onjuist de gevolgen op het bord te leggen van een relatief kleine groep inwoners, die hierdoor schade lijden. Voorstel van reclamant is dan ook om voor deze objecten een verlaging van de WOZ waarde toe te passen, waardoor de OZB aanslag zal dalen. De gemeente heeft hierdoor geen opbrengstverlies, daar de totaalopbrengst jaarlijks wordt vastgesteld.

Reactie gemeente

Vaststelling van WOZ waardes geschiedt door taxaties en niet op basis van opname in het bestemmingsplan

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8

- 8.1** Reclamant is eigenaar van Rolderstraat 47, in De Kiel. De voorgenomen regeling is voor een horecapand als dat van reclamant belemmerend, indien aanpassingen en uitbreidingen gedaan moeten worden om te voldoen aan eisen van de huidige tijd als het specifiek gaat om horeca. Reclamant geeft aan: "We zullen bij moeten blijven en tegemoet moeten komen aan de wensen van onze bezoekers". Reclamant verwacht dan ook dat een karakteristieke uitstraling een negatief effect kan hebben ten aanzien van de verwachtingen die men heeft van de horecagelegenheid.

Reactie gemeente

het bestemmingsplan kent een sloopverbod. Dit sloopverbod betekent niet dat er geen aanpassingen aan het pand verricht kunnen worden. Daarnaast kan een sloopvergunning worden verkregen indien geen sprake is van de aantasting van de karakteristieke waarde van het pand en/of sprake is van onvoldoende (bouw)veiligheid.

In plaats van een negatieve verwachting bij bezoekers van een horecagelegenheid die in een karakteristiek pand is gevestigd, kan evengoed een positieve of neutrale verwachting aan de orde zijn.

- 8.2** Plannen voor het realiseren van een nieuw object op de bestaande locatie zullen nauwelijks of niet realiseerbaar zijn. Ook hierbij geldt dat het pand economisch rendabel moet kunnen functioneren. Indien dat in de horeca niet mogelijk is zal er moeten worden gezocht naar andere mogelijkheden. In dat kader wordt door reclamant onderzocht om op deze locatie appartementen, met service verlening te ontwikkelen. Dit moet ten alle tijde mogelijk blijven, zonder regelgevende obstakels en belemmeringen.

Reactie gemeente

Een voornemen om het pand te slopen ten behoeve van nieuwbouw zal op basis van het facetbestemmingsplan niet zijn toegestaan. Daarnaast is te bezien of de door reclamant gewenste nieuwbouw mogelijk is binnen de reeds geldende regels van het bestemmingsplan Schoonoord.

- 8.3** De economische en/of verkoopwaarde van het pand, zal door de kwalificatie van "karakteristiek" slechts een beperkt aantal kopers opleveren die in een dergelijk etablissement hun bedrijf willen uitoefenen. Dat zal vervolgens gevolgen hebben voor de verkoopprijs.

Reactie gemeente

Of sprake is van daling van de waarde van het pand door de aanwijzing als karakteristiek object, staat niet vast. Hiervoor kan reclamant na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van planschade indienen. Dit verzoek zal dan door een onafhankelijke instantie getoetst worden.

- 8.4** Het realiseren van vernieuwingen in het dorp. Gezien het voornemen van de gemeente Coevorden lijkt het toekennen van de kwalificatie "karakteristiek" er juist op gericht te zijn geen vernieuwingen te realiseren. Het is echter de vraag in hoeverre dat ook van toepassing dient te zijn op een horecapand. Juist een horecapand moet een bepaalde aantrekkingskracht hebben. Door te veel beperkingen, zoals de bedoelde aanduiding, is het niet denkbeeldig dat op enig moment die aantrekkingskracht verloren gaat. In het geval van een complete nieuwbouw wat ten goede komt voor aantrekkingskracht van het dorp, kan met deze classificatie misschien niet door gaan of enorm kostenverhogend werken.

Reactie gemeente

Ten aanzien van de reactie hierop wordt verwezen naar de reactie onder 8.1 en 8.2.

- 8.5** Gezien de financiële situatie van de gemeente Coevorden adviseert reclamant deze bestemmingsplanprocedure geheel te staken. Er zijn immers al genoeg bestuurlijke maatregelen en wetgeving om controle te houden op dit soort zaken. Stop met verspilling van kostbaar belasting geld.

Reactie gemeente

In de beleidsnota 'Het Kapitaal van Coevorden' is ingestoken op het behoud van karakteristieke objecten binnen de gemeente. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is in de toelichting onderbouwd en geeft geen aanleiding om de bestemmingsplanprocedure te staken. de opmerking over verspilling van belastinggeld wordt voor kennisgeving aangenomen. Overige door reclamant aangedragen argumenten zijn niet ruimtelijk relevant en worden derhalve buiten beschouwing gelaten.

- 8.6** Daarnaast zal er sprake zijn van een verhoging van de onderhoudskosten, doordat in feite alles in de oude staat behouden c.q. gerenoveerd zal moeten worden. Bouwkundig is in een karakteristiek pand niet alles even solide, even recht en bouwtechnisch volgens de eisen anno 2015 perfect afgewerkt. Dat betekent dat niet slopen in geval van gebreken veel hogere kosten zullen ontstaan als er renovatiewerkzaamheden verricht moeten worden.

Reactie gemeente

Ten behoeve van onderhoud, herstel en restauratie van karakteristieke objecten heeft de gemeente leningen met een plafond van 20.000,- euro beschikbaar. Hiertoe is de verordening 'Stimuleringslening karakteristieke objecten Coevorden' opgesteld. Of sprake zal zijn van hogere onderhoudskosten doordat het pand in haar huidige vorm gehandhaafd blijft, kan niet op voorhand worden vastgesteld. Regelmatig onderhoud drukt hogere onderhoudskosten in de toekomst.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 9

- 9.1** Reclamant is eigenaar van Emmerweg 19 te Dalen. Reclamant geeft aan dat de gemeente, reclamant nimmer om toestemming heeft gevraagd of er in gekend heeft om het pand in de lijst te mogen opnemen. Voordat de informatiebijeenkomsten in het voorjaar van 2014 plaatsvonden was de lijst al definitief, waarbij geponde argumenten voor de opname ontbreken.

Reactie gemeente

Ten aanzien van het ontbreken van toestemming om het pand op de lijst te plaatsen, merkt de gemeente op dat hiertoe geen toestemming vereist is. Verder stelt de gemeente dat met betrokkenen over de plaatsing op de lijst is gecommuniceerd en dat hierover informatiebijeenkomsten zijn georganiseerd. Verder kan worden vermeld dat de lijst zorgvuldig is samengesteld door deskundigen en historische verenigingen. Het willen behouden van karakteristieke objecten vloeit voort uit het gemeentelijk beleid zoals dat is geformuleerd in de erfgoednota 'Het kapitaal van Coevorden'.

- 9.2** In de laatste herziening van het bestemmingsplan is de agrarische bestemming van het pand afgehaald. Nu is het opgenomen in de lijst van karakteristieke objecten waarbij het geheel in de huidige staat moet blijven. Twee zaken die naar mening van reclamant niet met elkaar stroken.

Reactie gemeente

Ten aanzien van het ontbreken van argumentatie voor plaatsing op de lijst kan worden vermeld dat de inventarisatie is uitgevoerd door een deskundig bureau. Deze inventarisatie heeft geleid tot een groslijst waaruit vervolgens, met behulp van de kennis die aanwezig is bij historische verenigingen, een definitieve lijst van waardevolle objecten is opgesteld. In het vigerende bestemmingsplan Dalen is het perceel bestemd als 'Wonen', met daarbij de aanduiding 'karakteristiek'. Reclamant is vanuit het vigerende bestemmingsplan Dalen reeds beperkt in de verbouw mogelijkheid van het betreffende object. Het vigerende bestemmingsplan biedt overigens voldoende mogelijkheden voor het instand houden van het object.

- 9.3** Verder zal het pand door de beperking die het ondergaat d.m.v. opname in het facetbestemmingsplan een forse waardedaling ondergaan. Iets waar een beperking op ligt zal in de vrije verkoop minder waard zijn dan wanneer er geen beperking op ligt. Tegen deze waardedaling staat geen enkele vergoeding of tegemoetkoming van gemeentelijke zijde over.

Reactie gemeente

Wat betreft de veronderstelde waardedaling van het complex door plaatsing op de lijst stelt de gemeente dat deze waardedaling niet vaststaat. De de eigenaar wordt gewezen op de mogelijkheid tot het claimen van planschade op het moment van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 10

Ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan was reclamant 10.a eigenaar van het plan Friesestraat 17.

Per 20 november 2015 heeft reclamant 10.b de panden overgenomen. De nieuwe eigenaar heeft ons per brief op 24 februari 2016 laten weten het standpunt van de oude eigenaar te delen.

- 10.1** Reclamant is eigenaar van het winkelpand Friesestraat 17 in Coevorden. Reclamant heeft bezwaren tegen het voornemen om het pand de aanduiding "karakteristiek" te geven. Reclamant is van oordeel dat de karakteristieke waarde van dit winkelpand afwezig, althans zeer gering is. Bovendien is niet duidelijk waar de opname/aanwijzing "Karakteristiek" in het ontwerp-facetbestemmingsplan precies betrekking op heeft. Zou deze aanwijzing/opname moeten plaatsvinden zou deze expliciet moeten worden beperkt tot de voorgevel. Tevens zouden in elk geval de winkelpui (ter hoogte van de begane grond en mogelijk eerste verdieping) uitdrukkelijk moeten worden uitgezonderd van de aanwijzing/opname.

Reactie gemeente

Het gaat hier uitdrukkelijk niet alleen om het behouden van de beeldkwaliteit, maar meer nog om het behoud van de cultuurhistorische waarde van het gehele object. Bij het behouden van de cultuurhistorische waarden is niet alleen het behoud van de voorgevel van belang maar het gehele object. Het uitsluiten van de winkelpui, welke een onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van het object is derhalve niet wenselijk.

- 10.2** Op de internetsite staat de lijst met karakteristieke objecten met daarbij de scores die het bouwwerk heeft gehaald bij de inventarisatie. De redengevende omschrijving c.q. de motivering ontbreekt echter volledig; een separaat, individueel, beoordelingsrapport ontbreekt kennelijk. Door het ontbreken van de redengevende omschrijving/motivering c.q. individueel beoordelingsrapport, is het niet of nauwelijks mogelijk aan te geven op welke gronden de cultuurhistorische waarden zwaarder zouden moeten wegen dan een eventuele al dan niet gedeeltelijke sloop. Reclamant bestrijdt dat het winkelpand een karakteristieke waarde heeft. Deze waarde is in elk geval niet zo groot dat het winkelpand bescherming moet hebben zoals in het facet-bestemmingsplan bedoeld.

Reactie gemeente

Ten aanzien van het ontbreken van het beoordelingsrapport kan worden gesteld dat het pand is getoetst op criteria die landelijk voor inventarisaties en waarderings worden gebruikt. Het facetbestemmingsplan voorziet in een sloopverbod met een afwegingskader ten aanzien van een sloopvergunning.

Uit de oorspronkelijke inventarisatie die is opgesteld door een deskundig bureau, is met inzet van lokale kennis vanuit historische verenigingen een selectie van karakteristieke objecten gemaakt. De gemeente stelt hier dat met deze kennis en deskundigheid de karakteristieke waarde van Friesestraat 17 voldoende is vastgesteld.

- 10.3** Het winkelpand Friesestraat 17 maakt onderdeel uit van het totaal complex (Friesestraat 17, 19 en 21), waardoor door opname/aanwijzing als Karakteristiek, eventuele renovatieplannen bemoeilijkt kunnen worden.

Reactie gemeente

In hoeverre de aanwijzing belemmerend werkt voor eventuele renovatieplannen kan niet op voorhand worden bepaald, omdat daartoe de aard van dergelijke plannen bekend zou moeten zijn. Voor het kader wordt hier verder verwezen naar de planregels van onderhavig bestemmingsplan, het vigerende bestemmingsplan Coevorden-Centrumring en het ter plaatse geldende beeldkwaliteitsplan.

- 10.4** Reclamant is van oordeel dat, zo er al tot inschrijving in het ontwerp-facetbestemmingsplan Karakteristieke objecten wordt overgegaan, de gevel van de winkelpui (het gedeelte van de voorgevel ter hoogte van de begane grond en mogelijk eerste verdieping) hier niet onder dient te vallen, waardoor de commerciële functie gevrijwaard blijft.

Reactie gemeente

Zie reactie onder 10.1

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 11

11.1 Reclamant is eigenaar van het object nabij Hoofdstraat 139 in Dalerveen. Reclamant heeft bezwaren tegen het voornemen om een sloopregeling voor het object op te nemen. Het betreffende object is een authentieke voormalige boerderij met als waardevol authentiek interieur, lemen wanden, bedstee en gebinten. Het pand is echter onbewoond, heeft geen planologische mogelijkheden en is redelijk in verval. Hoewel behoud van het pand is gewenst is dit financieel niet haalbaar. Op het moment dat het pand een dusdanige staat heeft dat in stand houden niet meer haalbaar is verzoeken wij u een sloopvergunning te verlenen zonder dat dit problemen gaat opleveren.

Reactie gemeente

De gemeente kan niet op voorhand toezeggen dat een sloopvergunning voor dit pand altijd zal worden verleend.

Met betrekking tot de constatering van reclamant dat het pand behoudens waardig is, doch in verval, wijst de gemeente op de verordening 'stimuleringslening karakteristieke objecten Coevorden'. De verordening regelt leningen met een lage rente ten behoeve van onderhoud, herstel en restauratie van deze objecten.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Ambtshalve aanpassingen

Hieronder volgt een overzicht van ambtshalve aanpassingen:

Algemeen:

- Voor één object is een sloopvergunning verleend en voor een tweede object een sloopmelding gedaan. Deze bestaande rechten blijven na vaststelling van dit bestemmingsplan gehandhaafd. Voorgesteld wordt om deze objecten niet uit het bestemmingsplan te verwijderen zodat, mocht de sloop niet doorgaan de objecten alsnog beschermd blijven.

Toelichting:

- In de toelichting worden geen aanpassingen voorzien

Regels:

In de regels worden de volgende aanpassingen voorzien

- Menso Altingstraat 2 betreft een woonhuis in plaats van een agrarisch pand;
- Omgevingsvergunning voor bodemingrepen wordt niet verwezen naar lijst met aanduiding BI;
- 2.3.2. c en 2.3.4 gaan niet over werkzaamheden m.b.t. bouwwerken geen gebouw zijnde
- 2.3.4 hierin wordt geschreven over "het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden en het verbouwen en / of uitbreiden van een bouwwerk" dit moet gewijzigd worden in "uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden";
- Wijzigingsbevoegdheid verwijst naar verkeerde artikelen moet verwijzen naar 2.1 i.p.v. 3.1
- Op actieve kerkhoven kunnen problemen ontstaan bij Omgevingsvergunning bij begrafenissen. In de regels wordt hiervoor een uitzondering opgenomen;

Verbeelding:

In de verbeelding worden de volgende aanpassingen voorzien:

- Toevoegen dubbelbestemming ter plaatse van:
 - o Bennevelderstraat 38, Benneveld
 - o Bennevelderstraat 32/34, Benneveld

5 Overzicht aanpassingen

Hieronder volgt een opsomming van de aanpassingen die bij vaststelling worden doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Toelichting:

- In de toelichting worden geen aanpassingen voorzien

Regels:

- Menso Altingstraat 2 betreft een woonhuis in plaats van een agrarisch pand;
- Omgevingsvergunning voor bodemingrepen wordt niet verwezen naar lijst met aanduiding BI;
- 2.3.2. c en 2.3.4 gaan niet over werkzaamheden m.b.t. bouwwerken geen gebouw zijnde
- 2.3.4 hierin wordt geschreven over "het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden en het verbouwen en / of uitbreiden van een bouwwerk" dit moet gewijzigd worden in "uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden";
- Wijzigingsbevoegdheid verwijst naar verkeerde artikelen moet verwijzen naar 2.1 i.p.v. 3.1
- Op actieve kerkhoven kunnen problemen ontstaan bij Omgevingsvergunning bij begrafenissen. In de regels wordt hiervoor een uitzondering opgenomen;

Verbeelding:

- Toevoegen dubbelbestemming ter plaatse van:
 - o Kasteel 20, Coevorden
 - o Bennevelderstraat 38, Benneveld
 - o Bennevelderstraat 32/34, Benneveld