

Reactienota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda'

Ter visie legging:

Het ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda' heeft vanaf 20 augustus 2020 tot 1 oktober 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen en waarbij de mogelijkheid is geboden tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Gedurende deze termijn zijn er 7 zienswijzen ingediend en met name ingediend tegen de aanduiding 'karakteristiek' op de genoemde panden.

Provincie Groningen

Door de provincie Groningen zijn geen zienswijzen ingebracht, maar enkele algemene opmerkingen, waarbij zij aangeven af te zien van zienswijzen als we de aandachtspunten meenemen als ambtshalve aanpassingen.

De opmerkingen/aandachtspunten zijn:

*Oprichten van nieuwe bijbehorende bouwwerken bij vrijgekomen gebouwen in het buitengebied De in artikel 40 "Algemene afwijkingsregels", lid k onder 1 opgenomen afwijkingsmogelijkheid voor het oprichten van nieuwe bijbehorende gebouwen bij vrijgekomen gebouwen in het buitengebied, komt niet helemaal overeen met de regels die daarover in artikel 2.13.3 onder d van de Verordening worden gesteld. Artikel 40 onder k kent aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid toe om, in tegenstelling tot "het bepaalde ten aanzien van het oprichten van één of meer nieuwe bijbehorende bouwwerken bij vrijgekomen (voormalig agrarische) gebouwen met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen" een of meer nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen met meer dan 20% toeneemt, onder voorwaarde dat: "voor deze uitbreiding de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een onafhankelijke of een door de gemeente aan bepaalde deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur". Dit dient een provinciaal deskundige te zijn.

*Aanleg zonneparken In de Verordening staat in Artikel 2.42.1 dat een bestemmingsplan niet in de aanleg van zonneparken voorziet. Evenwel kan in afwijking van deze regel met gebruikmaking van Artikel 2.42.1 van de Verordening worden voorzien in de plaatsing van een zonnepark onder een aantal voorwaarden. In het bestemmingsplan is in Artikel 40 een dergelijke afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het plaatsen van zonnepanelen voor eigen gebruik in een grondopstelling. Het bestemmingsplan bevat echter geen regels die het plaatsen van een zonnepark verbieden.

Reactie:

De reactie van de provincie Groningen is verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. In artikel 40 sub k is onder sub 1 aangegeven dat voor de uitbreiding van bijbehorende bouwwerken de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur. In artikel 37 is lid 37.2 toegevoegd, waarin is aangegeven dat de plaatsing van zonneparken niet is toegestaan.

Waterschap Hunze en Aa's

Door het Waterschap Hunze en Aa's zijn geen zienswijzen ingediend, maar het verzoek om twee aandachtspunten als ambtshalve aanpassing mee te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

De aandachtspunten zijn:

De aanleg van een waterberging ten behoeve van de bouw van appartementen aan de Diepswal te Scheemda.

Voor de archeologie/waterbeheer de afspraak die hierover is gemaakt tussen het waterschap en de gemeente alsnog op te nemen als ambtshalve aanpassing in het vast te stellen bestemmingsplan.

Reactie:

De aanleg van de waterberging was reeds in het ontwerp bestemmingsplan geregeld in artikel 27.4.

De hierover gemaakte afspraak betekent de volgende verwerking in de regels:

Specifieke gebruiksregel

Het gebruik waarbij sprake is van een permanente verlaging van het waterpeil, is alleen mogelijk indien rekening is gehouden met het belang van de archeologische waarden. Dit is het geval indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt genomen:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

Veiligheidsregio Groningen

Opgemerkt wordt dat de eerdere reactie op het voorontwerp bestemmingsplan is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan en waarvoor dank.

Op één onderwerp is het eerdere advies niet goed geïnterpreteerd:

De toedeling van functies voor verminderd zelfredzame personen rond de spoorlijn en de Rijksweg A7 is voor ons een zorgpunt. Bij een incident brandbare vloeistoffen of brandbare gassen is weinig tot geen tijd mensen in veiligheid te brengen. De zelfredzaamheid van zeer kwetsbare groepen is lager tot afwezig. De ontvluchtingstijd is daarmee significant hoger. Ook in het bestemmingsplan zijn daarvoor ruimtelijke veiligheid verhogende maatregelen te nemen.

De grootte van het brandaandachtsgebied rond de spoorlijn en deze rijksweg is 30 meter, de grootte van het explosie aandachtsgebied is 200 meter. In het ontwerp bestemmingsplan sluit u deze verminderd zelfredzamen enkel uit in 'Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen 3, dit is een gebied ter grootte van het brandaandachtsgebied.

De Veiligheidsregio Groningen adviseert nieuwe functies voor verminderd zelfredzamen uit te sluiten in het brand- en explosie aandachtsgebied van de spoorlijn en de Rijksweg, dus een zone van 200 meter rond deze risicobronnen.

En om hiervoor de definitie voor functies voor zelfredzame personen over te nemen, zoals aangeven onder bijlage 1 in de brief.

Reactie:

Wij hebben uw advies rondom de zone van 200 meter voor nieuwe functies voor verminderd zelfredzamen in het brand- en explosie aandachtsgebied van de spoorlijn en de Rijksweg verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Op een later moment willen wij bekijken, in het kader van de Omgevingswet, hoe wij kunnen omgaan met het advies en de verwerking hiervan.

Zienswijze 1:

In gebracht door de eigenaar/bewoner van Stationsstraat 42 te Scheemda.

De aanduiding 'karakteristiek' is men het niet mee eens, omdat aangegeven wordt dat men zelf wil bepalen wat met de woning te doen.

Dat men verder wordt beperkt door de aanduiding 'karakteristiek' en dat deze aanduiding niet zonder overleg met de bewoners kan worden opgenomen.

Reactie:

Het object is opnieuw beoordeeld door Libau Groningen.

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie heeft het gebouw voldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als 'karakteristiek'. Het gebouw kent cultuurhistorische waarde als voorbeeld voor voornamen woningbouw uit het einde van de negentiende eeuw. Het gebouw heeft een hoge architectuurhistorische waarde vanwege het gebouwtype als een dwarshuis uitgevoerd met invloeden van eclecticisme, wat tot uiting komt in de ornamentiek en detaillering. Het gebouw is beeldbepalend gelegen aan de Stationsstraat en vormt een onderdeel van de voornamen woningbouw welke tot stand is gekomen aan het einde van de negentiende eeuw. Daarnaast heeft het dubbele woonhuis een relatief hoge mate van gaafheid en zeldzaamheid binnen het grondgebied van de gemeente Oldambt.

De zienswijze ongegrond verklaren en de aanduiding 'karakteristiek' te handhaven.

Zienswijze 2:

Ingebracht door de eigenaar/bewoner van Stationsstraat 74 te Scheemda.

1. De eigenaar wil niet beperkt worden in onderhoud- en herstelwerkzaamheden aan de woning door de aanduiding 'karakteristiek';
2. De eigenaar heeft zelf de karakteristieke vormgeving van het pand behouden en moeten financieren en heeft er veel tijd en geld ingestoken;
3. Als de gemeente van mening is, dat het pand waardevol is, mag er een redelijke vergoeding tegenover staan door bijvoorbeeld een WOZ korting of een eenmalige uitkering;
4. De financiële mogelijkheden die geboden worden voor toekomstige kosten zijn niet in verhouding met de huidige financiële markten. Het opnemen en verhogen van de hypotheek geeft een aanzienlijke lagere rent dan de gemeente aanbiedt.

Reactie:

Het object is opnieuw beoordeeld door Libau Groningen.

Vanuit oogpunt van cultuurhistorie heeft het gebouw voldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als 'karakteristiek'. Het woonhuis heeft een cultuurhistorische waarde als voorbeeld van woningbouw uit de jaren '30 van de twintigste eeuw. Het gebouw is uitgevoerd met kenmerken van het zakelijk expressionisme, een regionale variant van de Amsterdamse School.

Het gebouw is beeldbepalend gelegen aan de Stationsstraat en vormt een onderdeel van de voorname woningbouw welke tot stand is gekomen vanaf het einde van de negentiende eeuw. Het gedeelte van de Stationsstraat waar nummer 74 onderdeel van is, is in een latere fase bebouwd. Het gebouw vormt een ensemble met het naastgelegen woonhuis, nummer 72, welke beide gebouwd zijn in circa 1935. Het gebouw is in de loop van de tijd op onderdelen gewijzigd, maar de hoofdvorm en karakteristieke kenmerken zijn nog aanwezig.

Eigenaren van karakteristieke panden kunnen vanaf januari 2021 kosteloos bij het Erfgoedloket Groningen, ondergebracht bij Libau Groningen, voor al hun vragen en advies over financiering, subsidies, vergunningen, regelgeving, herbesteden, herstel, schade, versterking, restauratie en verduurzaming van hun pand.

Per 18 januari 2021 gaat een provinciale subsidieregeling voor regulier onderhoud van karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten open voor aanvragen.

Het betreft subsidie voor regulier onderhoud en bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 10.000,-.

Nader inlichtingen over deze subsidieregeling kunnen worden verkregen bij de provincie Groningen.

De zienswijze ongegrond verklaren en de aanduiding 'karakteristiek' te handhaven.

Zienswijze 3:

Ingebracht door de eigenaar/bewoner van Stationsstraat 72 te Scheemda.

1. Als eigenaar wil hij niet beperkt in het uitvoeren van toekomstige herstelwerkzaamheden aan de woning;
2. De woning is sinds 1998 in eigendom en alle kosten om de woning zijn karakteristieke vormgeving te behouden, heeft hij zelf moeten financieren. Het pand is waardevol voor de gemeente, omdat de eigenaar er zelf geld, tijd en energie in heeft gestoken;
3. Als de gemeente het pand als waardevol beschouwt en/of een cultureel erfgoed vindt, mag er redelijke vergoeding tegenover staan, bijvoorbeeld een WOZ korting of een eenmalige uitkering;
4. De financiële mogelijkheden die geboden worden voor toekomstige kosten, zijn niet in verhouding met de huidige financiële markten. Het opnemen en verhogen van de hypotheek geeft een aanzienlijke lagere rente dan de gemeente aanbiedt.

Reactie:

Het object is opnieuw beoordeeld door Libau Groningen.

Vanuit oogpunt van cultuurhistorie heeft het gebouw voldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als 'karakteristiek'. Het woonhuis heeft een cultuurhistorische waarde als voorbeeld van woningbouw uit de jaren '30 van de twintigste eeuw. Het gebouw is uitgevoerd met kenmerken van het expressionisme, een regionale variant van de Amsterdamse School. Het gebouw is beeldbepalend gelegen aan de Stationsstraat en vormt een onderdeel van de voorname woningbouw welke tot stand is gekomen vanaf het einde van de negentiende eeuw. Het gedeelte van de Stationsstraat aar

nummer 72 onderdeel van is, is in een latere fase gebouwd. Het gebouw vormt een ensemble met het naastgelegen woonhuis, nummer 74, welke beide gebouwd zijn in circa 1935. Het gebouw is in de loop van de tijd op onderdelen gewijzigd, maar de hoofdvorm en karakteristieke kenmerken zijn nog aanwezig.

Eigenaren van karakteristieke panden kunnen vanaf januari 2021 kosteloos bij het Erfgoedloket Groningen, ondergebracht bij Libau Groningen, voor al hun vragen en advies over financiering, subsidies, vergunningen, regelgeving, herbestemmen, herstel, schade, versterking, restauratie en verduurzaming van hun pand.

Per 18 januari 2021 gaat een provinciale subsidieregeling voor regulier onderhoud van karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten open voor aanvragen.

Het betreft subsidie voor regulier onderhoud en bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 10.000,-.

Nader inlichtingen over deze subsidieregeling kunnen worden verkregen bij de provincie Groningen.

De zienswijze ongegrond verklaren en de aanduiding 'karakteristiek' te handhaven.

Zienswijze 4:

Ingebracht door Arag, namens de eigenaar/bewoner van de Esbörgstraat 10 te Scheemda.

Men geeft aan dat 20 jaar geleden de Monumenten Inventarisatie Projectenlijst is opgesteld, die nu als basis heeft gediend om de karakteristieke panden aan te wijzen.

Men is van mening dat een nader onderscheid zal moeten worden gemaakt, waarbij relevant is hoe het pand van cliënten scoort ten opzichte van de overige karakteristieke panden. Onvoldoende is inzichtelijk gemaakt welke elementen van de desbetreffende bouwwerken van belang zijn geweest voor de aanwijzing als karakteristiek.

Daarnaast omvat de waardering systematiek een onvoldoende glijdende schaal, het is alleen mogelijk dat een bouwwerk als redelijk waardevol, waardevol of zeer waardevol wordt bestempeld.

Cliënten stellen verder dat zij niet betrokken zijn geweest bij de aanwijzing van hun woning als karakteristiek pand. Dit in tegenstelling tot bij aanwijzing van een pand als monument. Daar worden de eigenaren wel bij betrokken en is er inspraak. Dat wordt cliënten nu onthouden.

Cliënten stellen dat de aanwijzing van hun woning tot karakteristiek pand, een waarde verminderend effect zal hebben op de woning. De beperkingen die er op komen te rusten zijn voor veel potentiële kopers redenen om het pand niet aan te kopen.

De woning van cliënten ligt in aardbevingsgebied. De kans is reëel dat het pand door een beving ernstig wordt beschadigd. Er kan dan niet worden hersteld met eenvoudige methoden en bestaat het risico dat herstel te lang zal duren. Tevens zal bij te ernstige schade de aanwijzing 'karakteristiek' onaanvaardbaar sloop en nieuwbouw belemmeren. Er zal dan voor versterking van het pand worden gekozen. Een versterkt pand zal € 20.000,- tot € 30.000,- minder waard zijn dan een nieuwbouwpand.

Een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan ontbreekt zodat de aanduiding 'karakteristiek' kan worden verwijderd uit het plan.

Het verzoek is dan ook om de aanduiding 'karakteristiek' te verwijderen van het pand van cliënten.

Reactie:

Het object is opnieuw beoordeeld door Libau Groningen.

De selectie van karakteristieke bebouwing is tot stand gekomen aan de hand van vooraf vastgestelde selectiecriteria. Deze criteria zijn als bijlage toegevoegd bij het ontwerp bestemmingsplan met de beschrijving van alle karakteristieke bebouwing in Scheemda.

Alle gebouwen zijn voorzien van een score op de vijf selectiecriteria, vanaf 0 punten voor geen waarde tot 3 punten voor een hoge waarde. De gebouwen met een score van 6 punten of hoger komen in aanmerking voor de status 'karakteristiek'. De criteria om te worden aangemerkt als monument zijn zwaarder dan voor karakteristieke waardoor het aantal karakteristieke objecten aanzienlijk meer is dan in vergelijking met de reeds aangewezen rijksmonumenten.

Elk karakteristiek object is voorzien van een beknopte omschrijving van de karakteristieke waarde en een score op elk van de selectiecriteria. Een voorselectie is besproken in een werkgroep met lokale deskundigen en geïnteresseerden. Naar aanleiding van de werkgroep is de selectie aangepast. Een waarde verminderend effect van de aanduiding als karakteristiek is door de indiener niet aangetoond. Uit de jurisprudentie betreffende de aanwijzing van monumenten blijkt dat aanwijzing als monument op zichzelf niet zonder meer een waardedaling tot gevolg heeft. Dit geldt zowel voor de aanwijzing van monumenten als karakteristieke objecten, doordat de aanduiding op zichzelf geen wijziging van het gebouw inhoudt.

Vanuit oogpunt van cultuurhistorie heeft het gebouw voldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als 'karakteristiek'. Het gebouw kent een cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een woonhuis gebouwd rond 1920 als dienstwoning voor de gemeentesecretaris van het destijds tegenover gelegen gemeentehuis. De woning heeft een kenmerkende hoofdvorm met mansardekap, erkers en dak opbouwen en is qua vormgeving verwant aan het expressionisme. Het pand is gelegen in een rij met meer karakteristieke bebouwing in de kern van het dorp en het heeft daardoor een hogere stedenbouwkundige waarde. Vanwege het gebouwtipe en als voormalige woning van de gemeentesecretaris en de bouwstijl kent het gebouw een zeldzaamheidswaarde.

Voor eventuele aardbevingsschade kan hiervan melding worden gedaan bij het Instituut Mijnbouwschade Groningen of het Landelijk Loket Mijnbouwschade. De aanduiding 'karakteristiek' doet hier niets aan af.

Eigenaren van karakteristieke panden kunnen vanaf januari 2021 kosteloos bij het Erfgoedloket Groningen, ondergebracht bij Libau Groningen, voor al hun vragen en advies over financiering, subsidies, vergunningen, regelgeving, herbestemmen, herstel, schade, versterking, restauratie en verduurzaming van hun pand.

Per 18 januari 2021 gaat een provinciale subsidieregeling voor regulier onderhoud van karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten open voor aanvragen. Het betreft subsidie voor regulier onderhoud en bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 10.000,-. Nader inlichtingen over deze subsidieregeling kunnen worden verkregen bij de provincie Groningen.

De zienswijze ongegrond te verklaren en de aanduiding 'karakteristiek' te handhaven.

Zienswijze 5:

Ingebracht door de eigenaar/bewoner van Esbörgstraat 8 te Scheemda.

De Monumenten Inventarisatie Projectenlijst is plm. 20 jaar geleden opgesteld en heeft als basis gediend voor de lijst van karakteristieke woningen in Scheemda.

De woningen zijn beoordeeld en er zijn punten aan gegeven. Vanaf wanneer is er sprake van een karakteristiek pand. In totaal staan er ruim 80 panden op de lijst.

Onvoldoende is duidelijk gemaakt welke elementen van de desbetreffende bouwwerken van belang zijn geweest voor de aanwijzing als karakteristiek.

Daarnaast omvat de waarderingssystematiek een onvoldoende glijdende schaal, het is alleen mogelijk als een bouwwerk als redelijk waardevol, waardevol of zeer waardevol wordt bestempeld

Men stelt verder dat zij niet betrokken zijn geweest bij de aanwijzing van hun woning als karakteristiek pand. Dit in tegenstelling tot bij aanwijzing van een pand als monument. Daar worden de eigenaren wel bij betrokken en is er inspraak. Dat wordt cliënten nu onthouden.

Verder wordt opgemerkt, dat de aanwijzing van hun woning tot karakteristiek pand, een waarde verminderend effect zal hebben op de woning. De beperkingen die er op komen te rusten zijn voor veel potentiële kopers redenen om het pand niet aan te kopen.

De woning ligt in aardbevingsgebied. De kans is reëel dat het pand door een beving ernstig wordt beschadigd. Er kan dan niet worden hersteld met eenvoudige methoden en bestaat het risico dat herstel te lang zal duren. Tevens zal bij te ernstige schade de aanwijzing 'karakteristiek' onaanvaardbaar sloop en nieuwbouw belemmeren. Er zal dan voor versterking van het pand worden gekozen. Een versterkt pand zal € 20.000,- tot € 30.000,- minder waard zijn dan een nieuwbouwpand.

Een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan ontbreekt zodat de aanduiding 'karakteristiek' kan worden verwijderd uit het plan.

Het verzoek is dan ook om de aanduiding 'karakteristiek' voor het pand te verwijderen.

Reactie:

De selectie van de karakteristieke bebouwing is tot stand gekomen aan de hand van vooraf gestelde selectiecriteria. Deze criteria zijn als bijlage opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Scheemda, met de beschrijving van alle karakteristieke bebouwing in Scheemda. Alle gebouwen zijn voorzien van een score op de vijf selectiecriteria, vanaf 0 punten voor geen waarde tot 3 punten voor een hoge waarde. De gebouwen met een score van zes punten of hoger komen in aanmerking voor de status karakteristiek. De criteria om te worden aangemerkt als monument zijn zwaarder dan voor karakteristieke objecten waardoor het aantal karakteristieke objecten aanzienlijk meer is in vergelijking met de reeds aangewezen rijksmonumenten. Elk karakteristiek object is voorzien van een beknopte omschrijving van de karakteristieke waarde en een score op elk van de selectiecriteria. Een voorselectie is besproken in een werkgroep met lokale deskundigen en geïnteresseerden. Naar aanleiding van de werkgroep is de selectie aangepast.

Een waarde verminderend effect van de aanduiding als karakteristiek is door de indiener niet aangetoond. Uit jurisprudentie betreffende de aanwijzing van monumenten blijkt dat aanwijzing als monument op zichzelf niet zonder meer een waardedaling tot gevolg heeft. Dit geldt zowel voor de aanwijzing van monumenten als karakteristieke objecten, doordat de aanduiding op zichzelf geen wijziging van het gebouw inhoudt.

Het object is opnieuw beoordeeld door Libau Groningen.

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie heeft het gebouw voldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als karakteristiek. Het gebouw kent een cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een rentenierswoning gebouwd rond 1750. Het is mogelijk één van de oudste woningen aan de huidige Esbörgstraat. De ouderdom van het gebouw is afleesbaar aan het gebouwtype met een relatief hoge kap en de bepleistering. Hoewel het gebouw op onderdelen is gewijzigd, is de hoofdvorm nog herkenbaar. Het pand is gelegen in een rij met meer karakteristieke bebouwing in de kern van het dorp en heeft daardoor een hogere stedenbouwkundige waar.

Vanwege de ouderdom kent het gebouw een zeldzaamheidswaarde.

Voor eventuele aardbevingsschade kan hiervan melding worden gedaan bij het Instituut Mijnbouwschade Groningen of het Landelijk Loket Mijnbouwschade.

De aanduiding 'karakteristiek' doet hier niets aan af.

Eigenaren van karakteristieke panden kunnen vanaf januari 2021 kosteloos bij het Erfgoedloket Groningen, ondergebracht bij Libau Groningen, voor al hun vragen en advies over financiering, subsidies, vergunningen, regelgeving, herbesteden, herstel, schade, versterking, restauratie en verduurzaming van hun pand.

Per 18 januari 2021 gaat een provinciale subsidieregeling voor regulier onderhoud van karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten open voor aanvragen.

Het betreft subsidie voor regulier onderhoud en bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 10.000,-.

De zienswijze ongegrond te verklaren en de aanduiding 'karakteristiek' te handhaven.

Zienswijze 6:

Ingebracht door de eigenaar/bewoner van Oosterstraat 14 in Scheemda.

De reden hiervoor is de technische staat waarin de gebouwen zich bevinden.

Onder andere veroorzaakt door verzakkingen als gevolg van aardgaswinning en het inklinken van de bodem is de technische staat slecht. Uitsluitend tegen hoge kosten zullen de gebouwen in stand kunnen worden gehouden. Een extra restrictie in het bestemmingsplan als karakteristiek zal (toekomstige) eigenaren met nog hogere kosten confronteren om de maatschappelijk doel te dienen.

Het verzoek is dan ook om de aanduiding 'karakteristiek' van het pand te verwijderen.

Reactie:

Op verzoek van de eigenaar/bewoner van Oosterstraat 14 in Scheemda is door Libau, samen met de beleidsmedewerker Erfgoed, Toerisme en Recreatie, een locatiebezoek uitgebracht om de bouwkundige staat van het pand te beoordelen in relatie tot de aanduiding 'karakteristiek'.

Aanwijzing tot karakteristiek pand:

De belemmering, zoals door de eigenaar/bewoner wordt aangegeven, is dat bij sloop van (delen) van het pand een vergunningplicht is, waarbij door gemeente en mogelijk ook de monumentencommissie meegekeken wordt naar de plannen. De nadruk ligt hierbij dan op de noodzaak van de voorgestelde sloop. Daarnaast is het van belang, wat er na sloop nieuw gebouwd wordt: het ligt in de lijn van de verwachting om de contouren van het pand, zichtbaar vanuit de openbare ruimte, terug te brengen, waardoor de afleesbaarheid van het pand zichtbaar vanuit de openbare ruimte, terug te brengen, waardoor de afleesbaarheid van de geschiedenis van de plek herkenbaar blijft

Conclusie vanuit het bouwkundig onderzoek:

Zowel het voorhuis als de schuur verkeren bouwkundig in redelijke tot zeer redelijke staat. Er zijn een aantal schadebeelden zichtbaar, die duiden op schades door mijnbouw, deze zijn gemeld bij het Instituut, Mijnbouwschade Groningen (IM|G). Voor de huidige aanpak van aanwezige scheuren wordt dan ook verwacht, dat deze zodanig worden hersteld, dat de samenhang van materialen weer wordt teruggebracht en de schuren voor lange periode niet meer aanwezig zijn/zich voor zullen doen. Dit kan betekenen dat de scheuren worden geïmpregneerd met een vloeibare, passende mortel of dat de scheur opnieuw wordt ingeboet, waarbij de voegen zo gekozen worden, dat het overbruggen van de openstaande scheur evenredig over het werk worden verdeeld. Wanneer deze scheuren zijn hersteld, is het gebouw weer in zijn eigen kracht en zal weer een groot aantal jaren mee gaan. De asbestsanering zal op enig moment in de toekomst wettelijke gezien plaats moeten vinden, onafhankelijk van een aanwijzing al dan niet tot karakteristiek pand.

De bouwkundige staat is redelijk tot zeer redelijk en vormt geen reden om af te zien van de aanwijzing tot karakteristiek pand. De cultuurhistorische waarde van het pand en de situering in de dorpskern rechtvaardigen de aanwijzing tot karakteristiek pand. Wel is er mijnbouwschade zichtbaar, dit is gemeld bij de IMG (instituut mijnbouwschade). Voor de huidige aanpak van aanwezige scheuren wordt dan ook verwacht, dat deze zodanig worden hersteld (door IMG), dat de samenhang van materialen weer wordt teruggebracht en de scheuren voor lange periode niet meer aanwezig zijn/zich voor zullen doen. De aanduiding 'karakteristiek' doet hier niets aan af.

De bouwkundige staat is redelijk tot zeer redelijk en vormt geen reden om af te zien van de aanwijzing tot karakteristiek pand. De cultuurhistorische waarde van het pand en de situering in de dorpskern rechtvaardigen de aanwijzing tot karakteristiek pand.

Eigenaren van karakteristieke panden kunnen vanaf januari 2021 kostenloos bij het Erfgoedloket Groningen, ondergebracht bij Libau Groningen, voor al hun vragen en advies over financiering, subsidies, vergunningen, regelgeving, herbestemmen, herstel, schade, versterking, restauratie en verduurzaming van hun pand.

Per 18 januari 2021 gaat een provinciale subsidieregeling voor regulier onderhoud van karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten open voor aanvragen. Het betreft subsidie voor regulier onderhoud en bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 10.000,-.

De zienswijze ongegrond te verklaren en de aanduiding 'karakteristiek' te handhaven.

Zienswijze 7:

Ingebracht door DAS, namens de eigenaar/bewoner van Oosthofflaan 7 te Scheemda. De eigenaar/bewoonster brengt in dat met de toenmalige eigenaar van De Toekomst de afspraak is gemaakt dat een paardenbak is toegestaan en dat de ondergrond kan worden aangekocht. In het vigerend bestemmingsplan 'Erfgoedpark de Toekomst' zijn namelijk de paardenbak en erf als aanduiding meegenomen.

De nieuwe eigenaar van de Toekomst heeft aangegeven de paardenbak te respecteren, maar heeft zich niet bereid getoond om de ondergrond aan de eigenaar/bewoonster te verkopen.

Nu doet zich het gegeven voor dat er sprake is van twee kadastrale percelen, de woning Oosthofflaan 7 te Scheemda en de locatie waarop de paardenbak is gerealiseerd, met verschillende eigenaren.

Om recht te kunnen doen aan de gerealiseerde paardenbak verzoekt DAS om een koppeling/relatie te leggen tussen het perceel Oosthofflaan 7 te Scheemda en het perceel waarop de paardenbak is gerealiseerd.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda' maken zowel het woonperceel Oosthofflaan 7 als de paardenbak al onderdeel uit van één groot bestemmingsvlak Wonen-1.

Omdat dat het geval is, is het leggen van een koppeling/relatie te leggen tussen genoemde percelen daardoor technisch niet mogelijk. Dit kan alleen als er bijvoorbeeld sprake is van twee bestemmingsvlakken met bijvoorbeeld een weg ertussen. Dan wordt met de relatiepijl uitgedrukt dat er sprake is van één bouwperceel met de daarbij behorende bouw- en gebruiksrechten.

Het bestemmingsplan is er niet voor om privaatrechtelijke relaties vast te leggen.

De zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve aanpassingen:

- Op verzoek van de eigenaar van de huidige Rabobank te Scheemda is het voorste deel van het gebouw met de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen;
- De verwerking van de genoemde aandachtspunten door de provincie Groningen;
- De verwerking van de genoemde aandachtspunten door het waterschap Hunze en Aa's;
- Onder de bestemming 'Wonen 3' worden evenementen genoemd, hetgeen niet wenselijk is bij een woonfunctie gelet op o.a. de bezoekersaantallen en het parkeren. Deze regeling is verwijderd.
- Een evenementenregeling c.q. evenementenbeleid is opgenomen in het bestemmingsplan, omdat dit gebruikelijk is bij de actualisering van bestemmingsplannen;
- In overleg met de eigenaar van het perceel Scheemdermeersterweg 6 in Scheemda is de bestemming 'Agrarisch-Bedrijf' (onttrekken van de landbouwstemming) gewijzigd in de bestemming 'Wonen-3'. Aangezien er sprake is van een bestaande bedrijfswoning, is er geen sprake van het toevoegen van nieuwbouwruiimte;
- In het bestemmingsplan wordt in de toelichting bij het onderdeel 'Bodem' gesproken over een PFAS-norm van 0,1 microgram. Dit is conform de nieuwe regeling aangepast naar 0,8 microgram en verwerkt in het bestemmingsplan;
- De bijlage met minicampings is verwijderd, omdat er geen minicampings aanwezig zijn in het plangebied. In de bestemming Agrarisch – paardenhouderij) is de bepaling over minicampings in de bestemmingsomschrijving (onder 4) geschrapt.
- Voor het perceel Parklaan 2a te Scheemda is rekening gehouden in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan, met een uitbreiding van de bedrijfsruimte t.b.v. 't Kralenstulpje met 36 m²;
- Op verzoek van de eigenaar van het perceel Scheemdermeerlaan 18 in Scheemda is een bouwmogelijkheid opgenomen i.v.m. vervangende nieuwbouw van een woning, na de sloop van de bestaande gebouwen op dit perceel, waarop eerder een voormalige rozenkwekerij was gevestigd. De provincie Groningen heeft aangegeven dat de ruimte-voor-ruimte regeling (art. 2.13.4, sub a. Omgevingsverordening) toegepast kan worden.
De mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen op een perceel waarop reeds een woning aanwezig is, mits:
 - de nieuwe woning de woning vervangt die vanwege de bouwkundige staat, oppervlakte of inwendige vorm niet geschikt is of redelijkerwijs niet geschikt kan worden gemaakt voor een wijze van gebruik die voldoet aan de geldende bouwkundige voorschriften of aan hedendaagse eisen op het gebied van wooncomfort; De voormalige bedrijfswoning staat al lang leeg en verkeert in een hele slechte staat van onderhoud. De bouwkundige staat van deze woning is niet geschikt of geschikt te maken aan de hedendaagse eisen op het gebied van wooncomfort.
 - de bestaande woning wordt gesloopt alsmede de bijbehorende bouwwerken voor zover deze in visueel landschappelijk opzicht niet bij de nieuwe woning passen; De bestaande woning wordt inderdaad gesloopt, de bijbehorende schuur verkeert in een

nog redelijke staat van onderhoud en de nieuwe eigenaren willen de schuur voorlopig handhaven.

- de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing passen in het voor het betrokken gebied kenmerkende bebouwingsbeeld; De nieuwe woning past beter in het gebied, wat omgeven wordt door de wijk Vijverborg en de wijk Scheemdermeer. Door de nieuw te realiseren woning iets richting de wijk Scheemdermeer te situeren, komt dit ten goede aan de ruimtelijke kenmerken van het gebied.
- de gezamenlijke oppervlakte van een woning en bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 300 m², tenzij voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing een grotere oppervlakte noodzakelijk is in welk geval deze oppervlakte niet meer bedraagt dan die van de te slopen bebouwing als bedoeld in het tweede lid; De bestaande schuur bedraagt circa 200m². De nieuw te bouwen woning bedraagt circa 88m². Het initiatief blijft hiermee binnen de gestelde oppervlakte van 300m².
- over de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke- of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur; Een bij de gemeente werkzame stedenbouwkundige, is ingegaan op de stedenbouwkundige uitgangspunten. Deze zijn verwerkt op de verbeelding (bouwvlak) en in de regels (voorwaarde opstellen erfinrichtingsplan).