

## Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 23 april 2020

Zaaknummer : 74776

Onderwerp: : Verruiming mogelijkheden vernieuwing, verandering of vervanging karakteristieke gebouwen

### De raad wordt voorgesteld

1. Projecten ten behoeve van ingrijpende vernieuwing, verandering of vervanging van karakteristieke gebouwen toe te voegen aan de algemene verklaring van geen bedenkingen (VVGB) zoals eerder afgegeven op 27 juni 2019.

### Aanleiding

In het bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017 is een regeling opgenomen ter bescherming van karakteristieke gebouwen. Dit betreffen 106 objecten die niet zijn aangemerkt als Rijks- of gemeentelijk monument, maar die op basis van een monumenten-inventarisatieproject uit 1992 wel belangrijke cultuurhistorische kenmerken hebben. Met de regeling wordt beoogd dat deze karakteristieke gebouwen niet zonder meer direct kunnen worden gesloopt. De regeling vindt zijn oorsprong in het voormalige bestemmingsplan Buitengebied Gendringen 2002.

Op basis van enkele recente verzoeken tot vernieuwing, verandering en/of vervanging van als karakteristiek aangemerkte gebouwen is gebleken dat de regeling in het bestemmingsplan zodanig strikt is, dat eigenaren onevenredig worden belemmerd bij gedeeltelijke of gehele vernieuwing van de gebouwen. Met een Wabo-projectbesluitprocedure kan gemotiveerd van de strikte eisen uit het bestemmingsplan worden afgeweken. Daarbij is tevens een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist.

### Wat wordt met beslissing bereikt

De voorgestelde verruiming geeft het college de mogelijkheid om, op basis van een zorgvuldige afweging en motivering, karakteristieke gebouwen ingrijpend te laten vernieuwen, veranderen of geheel danwel gedeeltelijk te laten vervangen.

### Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

#### 1.1. *Het is wenselijk om in specifieke situaties te kunnen afwijken*

De huidige regeling in het bestemmingsplan laat het vernieuwen of veranderen van het uitwendig karakter van karakteristieke gebouwen in beperkte mate toe. Volgens de regeling mag dit alleen wanneer het behoud van het uitwendig karakter een onevenredig grote beperking oplevert voor het bestemde gebruik (meestal Wonen). Dit betekent een forse belemmering bij renovatie. Sloop van beeldbepalende kenmerken van karakteristieke gebouwen kan op basis van de regeling nooit worden vergund, terwijl dat bijvoorbeeld om bouwkundige of ruimtelijke redenen wel redelijk of zelfs noodzakelijk kan zijn.

#### 1.2. *De huidige regeling geldt alleen voor het buitengebied en biedt eigenaren geen voordelen*

Zoals benoemd stamt de regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied Gendringen 2002. Daarin werd

meer planologische ruimte geboden aan eigenaren van karakteristieke panden ten aanzien van bouwvolume en splitsing. Het huidige bestemmingsplan en de recent vastgestelde kwaliteitscriteria voor woningbouw bieden dergelijke planologische ruimte echter ook aan eigenaren van niet-karakteristieke panden. Daarbij hebben eigenaren van karakteristieke gebouwen, in tegenstelling tot eigenaren van monumenten, geen subsidiemogelijkheden voor instandhouding. Tevens kan de regeling als selectief worden beschouwd, nu er binnen de bebouwde kom geen beschermingsregime voor karakteristieke gebouwen geldt.

### 1.3. *Er blijft sprake van een zorgvuldige afweging*

Een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan via een Wabo-projectbesluitprocedure dient altijd te worden voorzien van een uitgebreide motivering. De aanduiding 'karakteristiek' in het bestemmingsplan blijft bestaan en zal ook bij toekomstige actualisatie opnieuw worden opgenomen. Dit betekent dat de signaleringsfunctie van de aanduiding in stand blijft en er niet zomaar kan worden gesloopt. Ten opzichte van de huidige regeling ontstaat er bij afwijking van het bestemmingsplan meer ruimte om een karakteristiek gebouw ingrijpend te vernieuwen, veranderen of deels danwel geheel te vervangen. Daarvoor moet uiteraard wel een concrete aanleiding bestaan. Op basis van onderzoek naar de bouwkundige staat, ruimtelijke aspecten en een eventueel aanvullende motivatie van de eigenaar kan een zorgvuldige afweging worden gemaakt tussen behoud, vernieuwing en sloop. Bij vervangende nieuwbouw zullen vooraf afspraken worden gemaakt over herbouw in een passende, vergelijkbare architectuur en detaillering.

### 1.4. *Een algemene VVGB verkort de proceduredtijd*

Voor een Wabo-projectbesluitprocedure dient de raad een VVGB af te geven, tenzij de raad al eerder een algemene VVGB voor het betreffende type project heeft afgegeven. Voor het afwijken van de regels voor karakteristieke gebouwen is dat nog niet het geval. Een VVGB-procedure is een tijdrovende procedure, omdat hiervoor twee keer een voorstel aan de raad moet worden gedaan: eerst de afgifte van de ontwerp VVGB en daarna de definitieve VVGB. Met een algemene VVGB is de proceduredtijd korter, doordat alleen het wettelijke traject voor de Wabo-projectbesluitprocedure hoeft te worden doorlopen.

### 1.5. *Er is geen sprake van vastgesteld beleid en/of kaders*

Het uitbreiden van de algemene VVGB met projecten met betrekking tot karakteristieke gebouwen is mogelijk, omdat er voor karakteristieke danwel cultuurhistorische gebouwen geen beleid of een ander kader is vastgesteld waarmee het project in strijd kan zijn. De Erfgoedverordening betreft namelijk alleen gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten. Ook de Welstandsnota gaat niet in op het behoud van karakteristieke gebouwen.

## **Kanttekeningen**

- a. *Het voorstel zou kunnen leiden tot het verdwijnen van de 'tussenlaag' tussen monumenten en nieuwbouw.* Het bieden van meer ruimte kan leiden tot extra verzoeken om karakteristieke gebouwen te vernieuwen, veranderen of vervangen. De verwachting is echter dat dit effect beperkt zal zijn, gelet op de grote investering die een dergelijk project met zich meebrengt. Uiteraard is er ook niet bij elk karakteristiek gebouw aanleiding voor de eigenaar om ingrijpende vernieuwing, verandering of vervanging te overwegen. Zoals onder evaluatie/verantwoording benoemd is een toekomstige actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied een logisch evaluatiemoment.

## **Kosten, baten, dekking**

Het voorstel heeft geen financiële consequenties.

## **Uitvoering**

### *Planning*

Na instemming kunnen verzoeken tot afwijking van de bestemmingsplanregels over karakteristieke gebouwen in behandeling worden genomen.

### *Personeel*

N.v.t.

### *Communicatie/participatie*

Het voorstel is besproken met de commissie Cultuurhistorisch Erfgoed. De commissie heeft aangegeven de voorgestelde aanpak te kunnen ondersteunen. Met de commissie is tevens afgesproken om in overleg te treden over een nieuwe bestemmingsplanregeling in lijn met de voorgestelde aanpak, zodat die bij toekomstige actualisatie in het bestemmingsplan kan worden vertaald.

### *Evaluatie/verantwoording*

De genoemde toekomstige actualisatie van het bestemmingsplan kan worden aangewend om de verruimde mogelijkheden te evalueren. De opgedane ervaringen tot dat moment kunnen worden meegenomen bij het opstellen van een nieuwe bestemmingsplanregeling.

Burgemeester en wethouders,

Marijke Verstappen  
Secretaris

Otwin van Dijk  
Burgemeester

### Raadsvergadering d.d.

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- .....stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
- .....