

Verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de sloop van een karakteristiek schuurgedeelte van een boerderij aan de Panserweg 1-2 te Vierhuizen

Gedeputeerde Staten van Groningen maken bekend dat zij op 25 januari 2022, nr. A.10, afdeling BELRO, dossiernummer K26122 het volgende besluit hebben genomen:

Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen:

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de sloop van een karakteristiek schuurgedeelte van een boerderij aan de Panserweg 1-2 te Vierhuizen.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Het Hogeland (hierna: B&W) hebben ons bij brief van 19 april 2021 gevraagd om op grond van artikel 6.6, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht te verklaren dat er geen bedenkingen bestaan tegen het bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 2.9.2, eerste lid, van de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 (hierna: de verordening) voor de sloop van een karakteristiek schuurgedeelte van een boerderij aan de Panserweg 1-2 te Vierhuizen.

Wij overwegen omtrent dit verzoek als volgt:

Aanleiding voor de aanvraag

De eigenaar van de boerderij aan de Panserweg 1-2 wil zijn melkveehouderij transformeren tot een gebruikgerichte paardenhouderij. De huidige melkveehouderij bestaat uit een woonhuis met daaraan aangebouwd een schuurgedeelte en een koetshuis. Daaraan zijn later een loods, en aan de andere zijde van de Panserweg een jongveestal, schuur, sleufsilo's en een mestsilo gevoegd. In het schuurgedeelte bevindt zich tevens het woonhuis van de zoon van de eigenaar. Het voornemen is om het schuurgedeelte van de boerderij met aangebouwde loods te slopen en te vervangen door een gelijkvormige tweekap-schuur. Hierin komen paardenboxen en een rijhal. De jongveestal, schuur en sleufsilo's aan de andere kant van de Panserweg worden gesloopt, op de vrijkomende gronden zal een woning met schuur in de vorm van een oorspronkelijke boerderij worden gebouwd. Het schuurgedeelte bij de woning zal worden gebruikt voor stalling en opslag van materieel voor de paardenhouderij. De mestsilo heeft voor de paardenhouderij geen functie meer. De initiatiefnemer wil echter de mestsilo, omdat deze recent nog werd gebouwd, behouden.

Op dit moment is de boerderij nog in gebruik als melkveehouderij. De staat van onderhoud van de schuren is erg slecht, tevens zijn de schuren door de bouwwijze minder geschikt voor het vestigen van een paardenhouderij. De initiatiefnemer heeft een rapport laten opstellen waarin, uitgaande van behoud en herstel van de huidige schuren, de kosten voor verbouw zijn opgenomen. Initiatiefnemer geeft aan dat de te maken kosten niet opwegen tegen het behoud van de karakteristieke schuren.

Het huidige gebruik van de bestaande bebouwing betreft de huisvesting van een melkveehouderij met twee dienstwoningen, waarvan (zoals eerder opgemerkt) één gevestigd is in één van de Groninger schuren.

Beoordelingskader

In artikel 2.9.1 van de verordening is - voor zover relevant - bepaald dat een bestemmingsplan een verbod dient te bevatten om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een karakteristiek gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen.

1. Karakteristieke gebouwen: gebouwen die van cultuurhistorische waarde zijn op grond van de karakteristieke hoofdvorm, architectuur, landschappelijk of stedenbouwkundige sturing, bijdrage aan de herkenbaarheid van de omgeving, gaafheid of zeldzaamheid.

2. Tot het tijdstip dat het bestemmingsplan in overeenstemming is gebracht met artikel 2.9.1 van de verordening is het op grond van artikel 2.9.2, eerste lid, van de verordening verboden om een gebouw dat gelegen is binnen het aardbevingsgebied te slopen. Dit verbod betreft een rechtstreeks werkende regel als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Voor het grondgebied van de voormalige gemeente De Marne is geen bestemmingsplan vastgesteld dat voldoet aan artikel 2.9.1

van de verordening. Het grondgebied van de voormalige De Marne is gelegen binnen het aardbevingsgebied. Dat betekent dat de in artikel 2.9.2, eerste lid, opgenomen rechtstreeks werkende regel (sloopverbod) in dit geval van toepassing is. In artikel 2.1, eerste lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat het zonder omgevingsvergunning verboden is om een project uit te voeren dat in strijd is met een rechtstreeks werkende regel. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan een dergelijke omgevingsvergunning slechts worden verleend voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan. In artikel 2.9.2, derde lid, van de verordening is bepaald dat - in afwijking van het in het eerste lid van dit artikel opgenomen sloopverbod - voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een karakteristiek gebouw een omgevingsvergunning kan worden verleend als deugdelijk wordt onderbouwd dat vergunningverlening in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde bestemmingsplanregels als bedoeld in artikel 2.9.1 van de verordening. Voor het grondgebied van de voormalige gemeente De Marne is een bestemmingsplan gebouwd erfgoed in voorbereiding. In dit bestemmingsplan zal een sloopvergunningstelsel worden opgenomen voor karakteristieke gebouwen. Een vergunning kan daarbij worden verleend als:

1. sprake is van een algemeen belang waarvoor (delen van) het gebouw moet wijken;
2. wordt aangetoond dat zinnig (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende agrarische bestemming of een andere, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij de sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij het behoud ervan. Bij de beoordeling betreft het bevoegd gezag:
 - a. de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het gebouw;
 - b. de mate waarin het gebouw geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt; of,
3. de hoofdvorm van een gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet langer aanwezig is en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld; of,
4. het delen van een gebouw betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt; of,
5. het delen van een gebouw betreft die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.

In het geval dat sloop van volledige gebouwen op grond van het gestelde onder sub 2 of 3 mogelijk is, dient de aanvraag om sloopvergunning tevens te worden voorzien van:

1. een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd plan voor de herinrichting van de locatie ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit dat tot stand is gekomen middels de maatwerkmethode;
2. een schriftelijke verklaring en planning van de uitvoering waarmee de uitvoering van de sloop en herinrichting van de locatie is vastgelegd.

Op grond van artikel 6.6, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van regels krachtens artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, niet worden verleend dan nadat wij hebben verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. In dat kader dient door ons te worden beoordeeld of de voorgenomen sloop van het karakteristieke gebouw in overeenstemming is met de in artikel 2.9.2, derde lid, van de verordening opgenomen regel over afwijking van het in het eerste lid van dit artikel opgenomen sloopverbod. Dat betekent in dit geval dat wij dienen te beoordelen of B&W deugdelijk hebben gemotiveerd dat de voorgenomen sloop van de karakteristieke schuren kan worden toegestaan op grond van het hiervoor weergegeven, in het bestemmingsplan op te nemen, sloopvergunningstelsel. Daarbij hebben B&W beoordelingsruimte.

Standpunt B&W

B&W stellen zich op het standpunt dat de voorgenomen sloop van de karakteristieke schuren op grond van het toekomstige sloopvergunningstelsel zou kunnen worden toegestaan. Daartoe wijzen zij er onder meer op dat de karakteristieke waarde met name van toepassing is op het woonhuis (dat blijft staan) en op de boerderij als ensemble. Aan de schuren wordt geen specifieke karakteristieke waarde toegekend. De nieuwe tweekapschuur is ontworpen in dezelfde vormtaal als de bestaande schuur, waarmee de architectuurstijl herkenbaar blijft. De markante positie van de boerderij in het landschap blijft daarmee intact.

Voorts stelt B&W dat de bouwkundige en gebruikstechnische staat van de schuren erg slecht is. Het langdurig huisvesten van runderen heeft zijn weerslag geleverd op de houten constructies. Het alkalische milieu heeft in combinatie met zuurstof, vocht, stof en vervuiling op nadelige wijze effect op de con-

structieve eigenschappen van het hout, bevestigingsmiddelen, evenals de draagstructuur in algemene zin. Daarnaast wordt het hout significant aangetast door ongedierte/houtworm. Verder zijn er diverse gevels ernstig beschadigd, enerzijds door het gebruik door de jaren heen en anderzijds door ongelijke zetting in de grond en overbelasting van de constructie.

Renovatie van de bestaande schuren ten behoeve van de paardenhouderij vergt een investering die hoger ligt dan nieuwbouw en weegt niet op tegen de toekomstige gebruikswaarde. Door de huidige bouwwijze is de ruimte minder efficiënt te gebruiken voor paardenboxen en is bovendien geen overdekte rijhal te realiseren binnen de huidige bebouwing.

Ook voor eventueel gebruik ten behoeve van akkerbouw zijn de schuren niet geschikt. De machines die hiervoor gebruikt worden zijn veel groter dan waarvoor deze schuren in het verleden gebouwd zijn.

Ook in dit geval zijn de gebintconstructies en de lage gootlijn een belemmering.

Gelet op het bovenstaande zijn B&W van mening dat het belang van de aanvrager van de sloopvergunning zwaarder weegt dan het belang van behoud van het gebouw en dat de voorgenomen sloop van de karakteristieke schuren in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde bestemmingsplanregels.

B&W zijn op grond van het voorgaande van oordeel dat het belang van de aanvrager van de vergunning bij sloop van het karakteristieke gebouw prevaleert boven het cultuurhistorisch belang het gebouw te behouden.

Beoordeling

Wij hebben geconstateerd dat de in voorbereiding zijnde bestemmingsplanregels in overeenstemming zijn met artikel 2.9.1 van de verordening. Ter beoordeling staat vervolgens of B&W deugdelijk hebben gemotiveerd dat de voorgenomen sloop van het karakteristieke gebouw kan worden toegestaan op grond van het hiervoor weergegeven, in het bestemmingsplan op te nemen, sloopvergunningstelsel voor karakteristieke gebouwen. Op grond van dit sloopvergunningstelsel is sloop van een karakteristiek gebouw onder meer toegestaan als sprake is van een algemeen belang waarvoor (delen van) het gebouw moet wijken (optie a in het sloopvergunningstelsel). In dat kader moet het algemene belang bij sloop van het gebouw worden afgewogen tegen het algemene belang dat is gediend met het behoud ervan. Daarbij hebben B&W beoordelingsruimte.

Het standpunt van B&W dat het schuurgedeelte minder geschikt is voor een paardenhouderij is aannemelijk. Dat geldt ook voor het standpunt dat het tot op zekere hoogte geschikt maken daarvan hoge kosten met zich meebrengt. Bovendien is de winst voor de ruimtelijke kwaliteit minder groot omdat dan een aparte rijzaal moet worden toegevoegd.

De eigenaar is voornemens zijn melkveehouderij te beëindigen. Het is aannemelijk dat na beëindiging van het bedrijf het huidige schuurgedeelte moeilijk geschikt te maken is om een andere functie in te huisvesten. De huidige bouwkundige staat van het gebouw vergt daarvoor te grote investeringen, bovendien biedt de bouwwijze weinig mogelijkheden voor een andere (agrarische) functie.

Gelet op het voorgaande kunnen B&W zich terecht en op goede gronden op het standpunt stellen dat er in dit geval is voldaan aan de voorwaarde om van het in de Omgevingsverordening opgenomen sloopverbod af te wijken. Wij stellen vast dat hiermee wordt voldaan aan de regels inzake afwijking die zijn opgenomen in artikel 2.9.2, derde lid, van de verordening.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders hebben het ontwerp van deze verklaring van geen bedenkingen samen met het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Bij hen konden zienswijzen worden ingediend omtrent zowel het ontwerp van de omgevingsvergunning als het ontwerp van deze verklaring van geen bedenkingen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Besluit

Gelet op artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.6 van het Besluit omgevingsrecht

verklaren wij:

geen bedenkingen te hebben tegen de sloop van de karakteristieke tweekapschuur aan de Panserweg 1-2 om daarmee plaats te maken voor de bouw van een nieuwe tweekapschuur.

Groningen, 25 januari 2022

Gedeputeerde Staten voornoemd:

F.J. Paas, voorzitter.

J. Schrikkema, secretaris.