

VISIE OP DE GEBOUWDE OMGEVING IN DE GEMEENTE LOPPERSUM

Vastgoed in ruimtelijk perspectief



SAMENVATTING

Er is bezorgdheid over de toekomst van de gebouwde omgeving in de gemeente Loppersum. Deze zorg concentreert zich rond de gevolgen van gaswinning en de effecten die maatregelen, zoals sloop en opkoop van huizen, met zich meebrengen. Deze visie geeft richting aan en stelt kaders hoe met het diverse vastgoed in de gemeente Loppersum dient te worden omgegaan. Het schetst een afwegingskader voor behoud, sloop, herbouw en herbestemming van panden en heeft tot doel negatieve ruimtelijke en sociale effecten hiervan te minimaliseren. Kansen voor verbetering moeten worden benut, zodat de gebouwde omgeving in de gemeente aantrekkelijk, leefbaar en esthetisch verantwoord blijft.

Veel gebouwen in de gemeente Loppersum zullen waarschijnlijk moeten worden versterkt. Versterking zal echter niet in alle gevallen technisch, economisch, sociaal en/of maatschappelijk mogelijk of wenselijk zijn. Om tot een afweging te kunnen komen of sloop opportuun is en wat er eventueel daarna moet gebeuren, zal met verschillende elementen rekening moeten worden gehouden.

Zo zijn technische afwegingen een belangrijk aspect: veiligheid staat voorop. Alle gebouwen in Loppersum moeten veilig zijn om te verblijven. De bewoner staat daarnaast centraal, er wordt rekening gehouden met de wensen van de bewoner-eigenaar. Het welzijn van de inwoners van de gemeente Loppersum is erg belangrijk. Daarom dient er ook aandacht te zijn voor de directe omgeving en voor de leefbaarheid in onze dorpen. Er zal moeten worden ingespeeld op de reeds ingezette bevolkingskrimp en langdurige leegstand moet worden voorkomen. De toenemende vergrijzing noopt ons ertoe dat ook de toekomstwaarde van gebouwen in ogenschouw wordt genomen wanneer een afweging moet worden gemaakt. Herbouw van levensloopbestendige en energiezuinige woningen is wellicht een betere oplossing dan het versterken van een oudere woning die niet aan de eisen van deze tijd voldoet.

Erfgoed is tot slot erg belangrijk voor de identiteit van het gebied en haar inwoners. Erfgoed wordt daarom extra beschermd tegen sloop. Hiertoe worden nieuwe erfgoedcategorieën ontwikkeld: karakteristieke panden en karakteristieke gebieden. Dit betekent niet dat een pand met een erfgoedstatus nooit gesloopt kan worden. Het betekent dat er extra regels worden gesteld en een belangrijk gebouw niet zonder goede onderbouwing kan worden gesloopt. Niet beschermde gebouwen kunnen met een sloopmelding worden afgebroken. Om een kader te stellen is de erfgoedladder ontwikkeld. Hierin is naar erfgoedstatus weergegeven welke opties mogelijk en wenselijk zijn.

In zijn algemeenheid heeft versterking van een gebouw de voorkeur boven sloop. Als behoud geen levensvatbare optie is, dan heeft herbouw voor dezelfde eigenaar in de meeste gevallen de voorkeur. In sommige gevallen kan herbestemming een betere optie zijn. In die gevallen wordt maatwerk geboden in samenspraak met omwonenden. Via de gebiedsgerichte aanpak worden oplossingen gezocht voor vrijkomende kavels. De gemeente voert daarom regie op de ruimtelijke ontwikkelingen die het gevolg zijn van de gaswinningsproblematiek.

De versterkingsopgave zal zo vormgegeven moeten worden dat de structuren en elementen, die de historische identiteit van de dorpen weerspiegelen, herkenbaar en zichtbaar blijven. Nieuwe elementen dienen op zorgvuldige wijze te worden ingepast; dat wil zeggen met respect voor de waardevolle bestaande structuren. Bij herbouw is aandacht voor de inpassing in het landschap en de bouwstijl. Ook bij dorpsvernieuwing en herbestemming dient de ruimtelijke kwaliteit van bebouwing in relatie tot de omgeving een aandachtspunt te zijn. Gezien de verschillende elementen die van belang zijn, zal maatwerk moeten worden geboden per situatie. Op deze manier kan rekening worden gehouden met de belangen van de eigenaar-bewoner, veiligheid, leefbaarheid, erfgoed en omgeving. De kaders van deze visie zorgen voor consistentie in deze aanpak.

INHOUD

Samenvatting.....	2
1. Introductie.....	4
1.1 Inleiding.....	4
1.2 Doelstelling en Reikwijdte.....	5
1.3 Leeswijzer.....	5
2. Versterkingsopgave.....	7
2.1 Gebiedsgerichte benadering.....	7
2.2 Maatschappelijke gebouwen.....	7
2.3 Behoud of sloop?.....	8
3. Afwegingskader behoud en sloop.....	9
3.1 Veiligheid.....	9
3.2 Eigenaar centraal.....	10
3.3 Erfgoed.....	10
3.4 Leefbaarheid en omgeving.....	11
3.5 Toekomstwaarde.....	11
3.6 Economische waarde.....	12
4. Opties na sloop.....	13
4.1 Herbouw.....	13
4.2 Verkoop Bouwkavel.....	14
4.3 Herbestemming.....	14
5. Erfgoedbenadering.....	15
5.1 Gebouwde Rijksmonumenten.....	15
5.2 Beschermd Dorpsgezicht.....	15
5.3 Karakteristieke Panden en Gebieden.....	16
5.4 Niet Beschermd Vastgoed.....	17
5.4.1 In Dorpen.....	17
5.4.2 In het Buitengebied.....	18
5.5 Erfgoedladder.....	19
6. Conclusies.....	21
6.1 Maatwerk.....	21
6.2 Hoe nu verder?.....	21
Bijlage A: Huidige Situatie.....	23
Bijlage B: Koppeling met ander beleid.....	24
I. Leefbaarheid en demografische ontwikkelingen.....	24
II. Schoon, Heel & Veilig.....	25
III. Duurzaamheid.....	25
IV. Bestemmingsplannen en erfgoed.....	25
V. Welstand.....	26
VI. Recreatie en Toerisme.....	26
VII. Herbestemming van agrarisch vastgoed.....	26
Bijlage C: Verslag overleg ketenpartners.....	27

1. INTRODUCTIE

1.1 INLEIDING

De gevolgen van de gaswinning hebben de afgelopen jaren een grote impact gehad op de Lopster samenleving. Bewoners en bedrijven hebben de veiligheid van hun leefomgeving in het gedrang zien komen. Datgene waar je als mens normaliter op kunt vertrouwen, namelijk de stevigheid van het gebouw waarin men woont en werkt, lijkt opeens minder zeker en veilig als daarvoor. Dat heeft consequenties voor de individuele eigenaar, het gezin en hun toekomst. Maar het heeft ook impact op de samenleving en inrichting van onze dorpen en het buitengebied.

Gebouwen zijn een vertrouwd onderdeel van de eigen woonomgeving. Zij zijn een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur waarin we ons dagelijks begeven. De meeste gebouwen staan er al lange tijd, soms langer dan een mensenleven. Tot voor kort werden gebouwen slechts op zeer beperkte schaal gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De gevolgen van de gaswinning en de daardoor noodzakelijke versterkingsopgave, dwingen ons echter dit tegen het licht te houden.

Er is namelijk bezorgdheid over de toekomst van onze gebouwde omgeving en de effecten die maatregelen, zoals sloop en opkoop van huizen, met zich meebrengen. Het gaat dan niet alleen om sloop en herbouw, maar bijvoorbeeld ook om dreigende langdurige leegstand en de vrees voor lege plekken in de bebouwingsstructuur. Deze visie heeft tot doel negatieve ruimtelijke en sociale effecten als gevolg van sloop, herbouw en herbestemming van panden te minimaliseren. En waar mogelijk ten positieve te keren.

De gemeente Loppersum vindt het van het grootste belang dat onze inwoners veilig kunnen wonen. Dat betekent dat de inwoners van de gemeente even veilig zijn in hun woning als Nederlanders in de rest van het land. Op basis van de huidige inzichten gaan wij er vanuit dat een aanzienlijk gedeelte van het gebouwenbestand moet worden versterkt. Versterking zal echter niet in alle gevallen technisch, economisch, sociaal en/of maatschappelijk mogelijk of wenselijk zijn.

Deze problematiek is ook door de gemeenteraad geconstateerd. Op 16 november 2015 heeft de Raad unaniem een motie aangenomen waarin staat dat "de gemeente Loppersum een overkoepelende visie moet gaan ontwikkelen betreffende sloop en herbouw van onroerend goed op haar grondgebied". Deze motie is door het College overgenomen. Met deze visie wordt invulling gegeven aan deze motie.

We willen dat de maatregelen die genomen moeten worden, passen bij een visie op de toekomst van ons vastgoed in Loppersum. Wij willen ervoor zorgen dat de belangen van onze burgers én van onze gemeente fier overeind blijven tussen al het aardbevingsgeweld. We hebben intensief contact met het ministerie, NAM, CVW, NCG en inwoners om kennis en ervaringen uit te wisselen. We hechten er daarbij aan om waardevolle en karakteristieke elementen die onze gemeente zo kenmerken, zoveel mogelijk te behouden. Maar als het niet anders kan en sloop noodzakelijk is, geven we in deze visie ook aan wat in onze ogen de vervolgstappen en toetsingskaders zouden moeten zijn. Hiermee zorgen we ervoor dat wij als gemeente zelf de regie houden, waarbij we oog hebben en houden voor onze inwoners. De wensen en behoeften van de individuele eigenaar zijn voor ons van groot belang, maar zoals al eerder aangehaald blijft onze aandacht ook uitgaan naar de uitstraling en het karakter van onze dorpen en buitengebied.

De ontwikkelingen in het gaswinningsdossier vallen samen met andere ontwikkelingen waar onze regio al langer mee kampt, zoals bevolkingskrimp, vergrijzing en een teruggang in voorzieningen. De plannen en visies die in het verleden geschreven zijn blijven van kracht en de uitgangspunten die we in deze visie presenteren

sluiten daar bij aan. Bestaand beleid zoals het Woon- en Leefbaarheidsplan dient als referentiekader. Wij zijn echter genooddaakt om direct in te spelen op de recente ontwikkelingen. De snel veranderende omstandigheden in het gaswinningsdossier en bijzonder snel wijzigende inzichten op het gebied van bijvoorbeeld bouwkundig versterken, zorgen ervoor dat wij flexibiliteit en wendbaarheid moeten tonen bij de ontwikkeling van plannen, regels en visies. Daarom wordt benadrukt dat deze visie kaders stelt en richtinggevend is, maar maatwerk in veel gevallen onontbeerlijk is.

Behalve de bedreigingen die de versterkingsopgave op het eerste gezicht vormt voor de gebouwde omgeving in de gemeente Loppersum, is het ook goed om stil te staan bij eventuele positieve neveneffecten en kansen die dit oplevert. Bij de maatregelen die genomen worden is veel aandacht voor duurzame maatregelen, waarmee ook de eigenaar van een gebouw voordelen kan behalen. Versterking van huizen kan zorgen voor een grote sprong in energiebesparing, wat goed is voor milieu én de portemonnee. Daarnaast biedt het mogelijkheden voor slimme oplossingen die anders moeizamer of niet tot stand zouden komen, zoals de ontwikkeling van een nieuwe brede school. Ook kan vervanging van slechte woningen zorgen voor een kwaliteitsverbetering van de bebouwde omgeving én voor het woongenot van de bewoner.

1.2 DOELSTELLING EN REIKWIJDTE

De doelstelling van deze visie is om een duidelijk kader te schetsen hoe de gemeente Loppersum aankijkt tegen ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van de versterkingsopgave. De visie richt zich specifiek op de vraag in welke gevallen sloop van een gebouw onwenselijk is of slechts onder bepaalde voorwaarden mogelijk is. Maar ook wanneer sloop misschien juist wenselijk is. De elementen die een belangrijke rol spelen om tot een afweging te komen worden in deze visie geïdentificeerd en besproken. Hiermee wordt tevens getracht (toekomstige) leegstand en een verslechtering van de leefbaarheid als gevolg daarvan tegen te gaan.

De gebouwde omgeving in de gemeente moet aantrekkelijk, leefbaar en esthetisch verantwoord blijven en waar mogelijk worden verbeterd.

Deze visie geeft richting aan en kan in die hoedanigheid als raamwerk dienen bij de beoordeling van individuele situaties. Het identificeert het afwegingskader waarbinnen zo'n beoordeling dient te geschieden. De visie is echter niet bedoeld als een algemeen regelgevend beleidsdocument. Een belangrijke constatering is dat de eigenaar van een pand uiteindelijk de zeggenschap heeft over zijn eigendom, binnen de kaders van de wet. Deze visie zal de basis vormen voor nieuw (gemeentelijk) beleid en formele regelgeving.

~~*Deze visie geeft richting aan en stelt kaders hoe met het diverse vastgoed in de gemeente Loppersum dient te worden omgegaan. Het schetst een afwegingskader voor behoud, sloop, herbouw en herbestemming van panden.*~~

1.3 LEESWIJZER

In de introductie is de aanleiding en de centrale doelstelling van deze visie gepresenteerd. Ook is besproken wat de reikwijdte is. In hoofdstuk 2 wordt de versterkingsopgave die de komende jaren op de gemeente afkomt, kort besproken. De vraag die na een bouwkundige inspectie kan ontstaan, wordt hier geïntroduceerd: moet een gebouw behouden blijven of is sloop een betere optie?

Het volgende hoofdstuk is de kern van deze visie: hier worden de elementen besproken die het afwegingskader vormen voor een besluit tot sloop. Dit zijn veiligheid, eigenaar, erfgoed, omgeving, toekomstwaarde en economische waarde. Vanuit deze algemene uitgangspunten wordt in hoofdstuk 4 bekeken welke opties er zijn na sloop.

Hoofdstuk 5 concentreert zich op een nadere uitwerking van de rol van erfgoed binnen het afwegingskader. Er worden gradaties aangebracht naar gelang de erfgoedstatus. Hieruit volgt vervolgens de erfgoedladder, die schematisch weergeeft welke opties mogelijk of wenselijk zijn voor een bepaalde erfgoedcategorie. In de conclusie wordt het belang van maatwerk nogmaals weergegeven. Er wordt afgesloten met een uiteenzetting hoe deze visie verder kan worden uitgewerkt in beleid.

Om een overzicht te krijgen van de aantallen waar het in de gemeente Loppersum om gaat, wordt de huidige situatie in Bijlage A weergegeven. In Bijlage B vindt u een overzicht van het reeds bestaande beleid, waar deze visie ten dele op voortbouwt. Bijlage C bevat het verslag van een overleg over deze visie met een aantal ketenpartners.

2. VERSTERKINGSOPGAVE

Zoals in de introductie al is gesteld zullen in de gemeente Loppersum veel gebouwen worden geïnspecteerd en versterkt om goed bestand te zijn tegen een zeer zware aardbeving. Het is goed mogelijk dat dit zijn weerslag heeft op de gebouwde omgeving. Moeilijk te versterken gebouwen worden wellicht gesloopt. Ook andere (maatschappelijke) ontwikkelingen hebben invloed op onze dorpen. Bevolkingskrimp, vergrijzing, economisch perspectief, leefbaarheid: het speelt allemaal een rol in het toekomstbeeld van onze gemeente. De versterkingsopgave is echter dermate veelomvattend, grootschalig en voltrekt zich in een relatief korte periode van vijf jaar, dat een benadering waarbij de versterking als middelpunt wordt genomen een logische keuze is. Dit hoofdstuk geeft kort weer wat de versterkingsopgave betekent voor de gebouwen in de gemeente Loppersum.

2.1 GEBIEDSGERICHTE BENADERING

De Nationaal Coördinator Groningen (NCG) heeft in zijn Meerjarenprogramma (MJP) aangegeven hoe hij de versterkingsopgave de komende jaren wil organiseren. Het MJP is opgesteld in samenspraak met de gemeenten en men is het erover eens dat versterking een gezamenlijke opgave is. Om de versterking goed ter hand te kunnen nemen is gekozen voor de zogenaamde 'gebiedsgerichte aanpak'. Het is onpraktisch om gebouwen ad hoc en verspreid aan te pakken zonder naar de ruimtelijke samenhang te kijken. Woningen worden daarom in een afgebakend geografisch gebied in dezelfde periode bouwkundig geïnspecteerd. Dit houdt in dat (delen van) dorpen integraal worden aangepakt. De gebiedsgerichte benadering richt zich met name op woningen.

Het versterkingsprogramma leidt er toe dat veel gebouwen in de gemeente Loppersum zullen worden geïnspecteerd. Uit de inspectie van een individueel gebouw zal moeten blijken of dat gebouw ook moet worden versterkt en wat de benodigde maatregelen zijn. Indien een pand voldoet aan de veiligheidsnormen, dan is geen verdere actie nodig. Voldoet een gebouw niet aan de norm, dan is verdere actie wel noodzakelijk. Op voorhand is niet te zeggen welk pand aan de norm voldoet en welke niet. Voor ieder pand afzonderlijk moeten uitgebreide constructieve berekeningen worden uitgevoerd die een flinke investering in tijd en geld vergen. Desondanks zijn wel enkele algemene aannames geformuleerd over de relatieve kwetsbaarheid van bepaalde gebouwen.¹

2.2 MAATSCHAPPELIJKE GEBOUWEN

Behalve bouwwerken waarin gewoond en/of gewerkt wordt, onderscheiden we in het kader van deze visie ook een categorie maatschappelijke gebouwen. Dit betreft bouwwerken die over het algemeen openbaar en vrij toegankelijk zijn, zoals scholen en zorgvoorzieningen. Deze gebouwen nemen een bijzondere plaats in vanwege het hoge aantal mensen dat gebruik maakt van deze gebouwen.

Op het gebied van schoolgebouwen is in 2015 een apart traject gestart. In de kern Loppersum zijn twee scholen onderzocht op de noodzaak van versterking. Aan de technische en financiële uitkomsten van deze onderzoeken

¹ Ten eerste worden rijwoningen verondersteld meer kwetsbaar te zijn dan vrijstaande woningen. In het MJP van de NCG wordt daarom de term 'van rij naar vrij' gehanteerd om prioritering aan te geven. Ten tweede worden woningen die gebouwd zijn voor 1920 ook verondersteld meer kwetsbaar te zijn. Ten derde wordt 'van binnen naar buiten' gewerkt; dat wil zeggen dat wordt begonnen in het gebied waar het risico op een zeer zware aardbeving het grootst is. De gemeente Loppersum valt daar geheel binnen.

zijn onderwijskundige en maatschappelijke aspecten toegevoegd. In 2016 wordt daarom gestart met planvorming die zal leiden tot de bouw van één nieuwe brede school in de kern Loppersum. In Middelstum en Stedum wordt een vergelijkbaar traject doorlopen. Ten aanzien van de overige schoolgebouwen in de gemeente geldt dat ingezet wordt op het bouwkundig versterken van de bouwwerken, aangezien dit in combinatie met de onderwijskundige situatie momenteel het meest doelmatig is.

Ten aanzien van de overige maatschappelijke gebouwen geniet het de voorkeur om ook een sectorale benadering te kiezen. Per sector kan een aanpak op het vastgoed worden geformuleerd. Overigens geldt in algemene zin dat er vaak ook particuliere eigenaren betrokken zijn bij deze gebouwen. In veel gevallen zal dit maatwerk zijn vanwege de uniciteit van de functie en het gebouw. Het gaat dan onder meer om zorggebouwen en overige maatschappelijke gebouwen zoals dorpshuizen, bibliotheken en sportvoorzieningen.

2.3 BEHOUD OF SLOOP?

Wanneer een gebouw voldoet aan de bouwnorm en dus voldoende veilig is, dan is versterking niet nodig en wordt geen verdere actie ondernomen. De verwachting is evenwel dat veel gebouwen in de gemeente Loppersum zullen moeten worden versterkt. In zijn algemeenheid heeft versterking van een pand de voorkeur boven sloop. Meestal is versterking minder ingrijpend voor bewoners omdat het om een korter en minder complex traject gaat. Financieel gezien is het vaak ook de meest voor de hand liggende optie. Daarnaast is de impact op de directe omgeving vanwege bouwwerkzaamheden lager. Tot slot kan op deze manier het bestaande karakter van de Groningse dorpen beter behouden blijven.

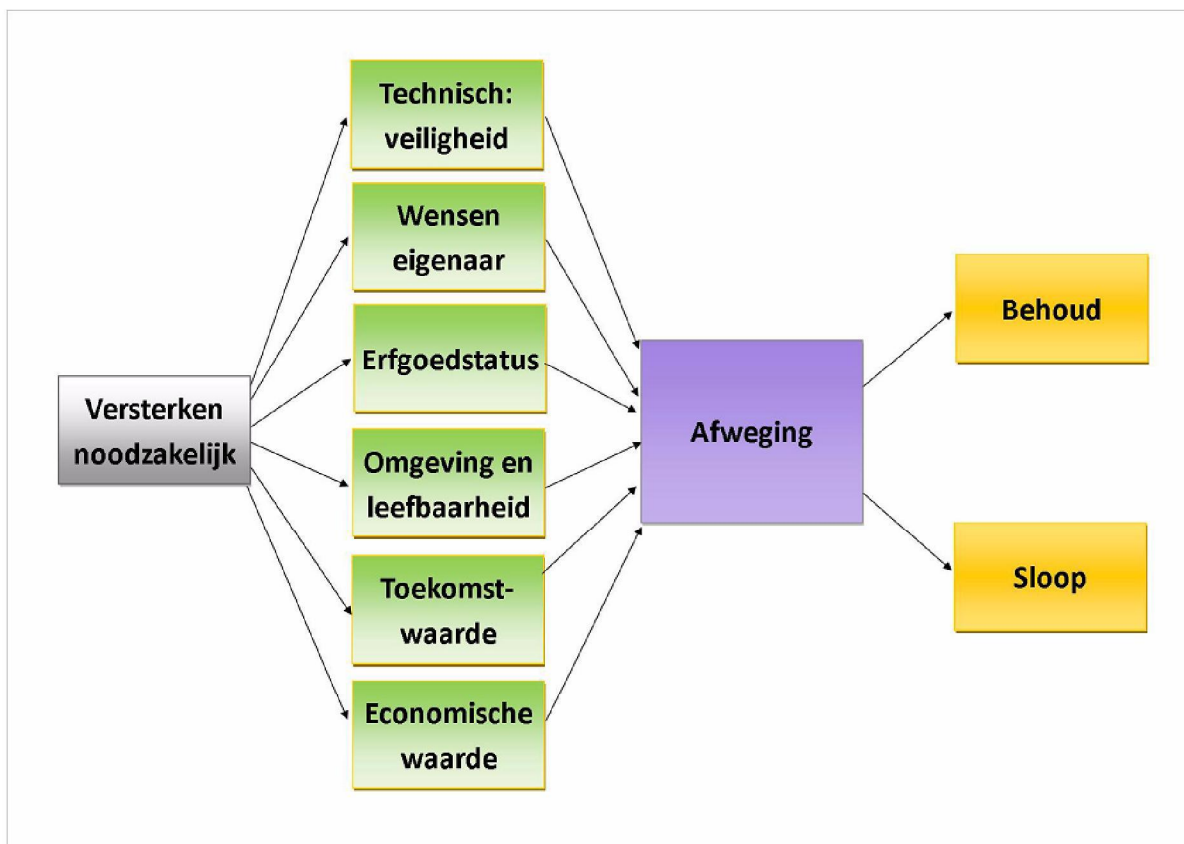
Versterking van een gebouw heeft in de meeste gevallen de voorkeur boven sloop.

Versterking van een gebouw zal echter niet in alle gevallen technisch, economisch, sociaal of maatschappelijk mogelijk of wenselijk zijn. Er kunnen conflicterende belangen zijn die zullen moeten worden meegenomen in de uiteindelijke afweging. Het volgende hoofdstuk gaat in op het afwegingskader waarbinnen dit zou moeten plaatsvinden.

3. AFWEGINGSKADER BEHOUD EN SLOOP

De afweging die moet worden gemaakt om tot een beslissing te komen tot behoud of sloop en de elementen die daartoe leiden, zijn het centrale deel van deze visie. Wanneer een pand niet aan de (nieuwe) veiligheidsnorm voor gebouwen voldoet, zijn zes overwegingen van belang. Deze elementen zijn weergegeven in figuur 1 en worden in de volgende paragrafen besproken.²

1. Is het pand voldoende veilig te maken?
2. Wat zijn de wensen van de eigenaar?
3. In welke mate betreft het erfgoed?
4. Wat is de relatie tot de fysieke en sociale omgeving en wat zijn de effecten op de leefbaarheid?
5. Wat is de toekomstwaarde van het gebouw in relatie tot de functie die het vervult?
6. Staan de kosten van versterking in verhouding tot de waarde van het vastgoed?



Figuur 1: Afwegingskader behoud en sloop.

3.1 VEILIGHEID

Wij vinden het van het grootste belang dat onze inwoners veilig kunnen wonen. Het risico op een zeer zware aardbeving is in de gemeente Loppersum het grootst. De gemeente gaat er daarom van uit dat een aanzienlijk

² Deze visie heeft niet tot doel een regelgevend kader te stellen hoe een dergelijke afweging precies plaats moet vinden en op welke manier de verschillende elementen exact moeten worden gewogen. Het is mogelijk dat andere hier niet genoemde elementen een rol kunnen spelen in een afweging. Maar hiermee geven wij aan welke onderdelen wij tot de essentie rekenen.

gedeelte van het gebouwenbestand moet worden versterkt om een voor de toekomst veilig niveau te bereiken. Onlangs is door de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) gesteld dat de veiligheidsrisico's om in een woning te verblijven overal in Nederland gelijk dienen te zijn. Dat betekent dat de inwoners van het gebied even veilig zijn in hun woning als Nederlanders in de rest van het land. Deze veiligheidsnorm is in de Nationale Praktijk Richtlijn (NPR) voor bestaande woningen vastgesteld op een risico van 10^{-5} macht.³ Voldoet een pand niet aan deze norm, dan moet deze versterkt worden.

Er zijn voor onze regio aparte bouwvoorschriften opgesteld (NPR 9998), welke naar verwachting in de zomer van 2016 formeel bij wet worden vastgesteld. NPR 9998 biedt opdrachtgevers, constructeurs en aannemers een (technisch) houvast bij nieuwbouw en bij het preventief versterken van bestaande gebouwen. Een rekenkundige beoordeling volgens de NPR geeft aan of een gebouw sterk genoeg is om de belasting van een aardbeving te kunnen weerstaan. Er wordt derhalve naar gestreefd dat alle gebouwen in de gemeente binnen vijf jaar aan de norm voldoen. In de eigen bijdrage aan het Meerjarenprogramma van de NCG benadrukt de gemeente dan ook dat veiligheid voorop moet staan. Technische afwegingen met betrekking tot veiligheid zijn dus erg belangrijk in de afweging. Een gebouw moet voldoende veilig te maken zijn en dient bovendien ook nog bruikbaar te zijn na versterking.

Veiligheid staat voorop.

3.2 EIGENAAR CENTRAAL

In het versterkingstraject is een belangrijke rol weggelegd voor de eigenaren van gebouwen. Het eigendomsrecht is immers een van de meest primaire rechten in Nederland. Inbreuk op het eigendomsrecht wordt in grote mate beperkt en is bovendien gebonden aan strikte regels, voorwaarden en procedures. De eigenaar heeft daarom grote zeggenschap over de versterking van zijn eigendom en zal moeten instemmen met de voorgestelde oplossing. Afdwingen van de voorgestelde oplossingsrichting is slechts mogelijk na een zorgvuldig doorlopen juridische procedure. De gemeente zet in op samenwerking met eigenaren en beschouwt de inzet van bestuursrechtelijke instrumenten als complementair middel. De specifieke situatie van de eigenaar is dus een belangrijke factor. De eigenaar moet centraal staan in het traject van versterken.⁴

De particuliere eigenaar en zijn of haar wensen staan centraal.

3.3 ERFGOED

Het karakter van de dorpen in de gemeente Loppersum wordt veelal bepaald door de authentieke gebouwen en bebouwingsstructuren. Bijzondere gebouwen, die we scharen onder de noemer erfgoed, spelen hierin een cruciale rol. Dit erfgoed is bovendien een belangrijk onderdeel in de identiteit van het gebied en haar inwoners. Het bepaalt voor een gedeelte het 'thuis-gevoel' van de bewoners en is daarmee een belangrijk ingrediënt voor de leefbaarheid van een dorp. Daarnaast speelt erfgoed ook een belangrijke rol in de aantrekkelijkheid van het gebied voor toerisme en recreatie. Behoud en bescherming van gebouwen en structuren die een grote bijdrage leveren aan het karakter van het gebied zijn dan ook van belang.

³ Dit betekent een kans van 1 op 100.000 dat iemand in een periode van één jaar komt te overlijden door het bezwijken van een bouwwerk of het vallen van objecten van een bouwwerk als gevolg van een aardbeving.

⁴ Met 'eigenaar centraal' wordt in deze paragraaf specifiek de particuliere eigenaar bedoeld die de woning zelf bewoont. Overleg en afstemming met instituties en bedrijven die vastgoed in eigendom hebben is uiteraard ook belangrijk, maar heeft over het algemeen een ander karakter.

De gemeente heeft bepaalde mogelijkheden om de bescherming van erfgoed juridisch te borgen. Via het bestemmingsplan kunnen bijvoorbeeld voorwaarden worden gesteld voor de sloop van een pand. Als er sprake is van herbestemming (een wijziging van het bestemmingsplan), dan is de gemeente als vergunningverlener ook aan zet. Een nadere uitwerking van het erfgoedelement volgt in hoofdstuk 5.

Erfgoed is erg belangrijk voor de identiteit en cultuur van het gebied.

3.4 LEEFBAARHEID EN OMGEVING

Zoals ook in het Woon- en leefbaarheidsplan van de gemeente is aangegeven, speelt de leefbaarheid in onze dorpen een belangrijke rol. Een kernpunt hierin is een mooie omgeving: goed onderhouden gebouwen en een goed ingerichte openbare ruimte maken onze omgeving aantrekkelijk en prettig om in te leven. De gemeente wil de dorpen vitaal en leefbaar houden. De directe leefomgeving vormt de basis van leefbaarheid. Het aantal inwoners van de gemeente daalt echter al enige tijd en de samenstelling van de bevolking verandert eveneens. De problematiek rond de gaswinning geeft hier een extra dimensie aan.

Vanwege de bevolkingskrimp en huishoudendaling bestaan er momenteel zorgen over (langdurige) leegstand van woningen en andere gebouwen. Leegstand heeft een negatief effect op de leefbaarheid in een dorp, zeker als zo'n situatie langer aanhoudt en verpaupering optreedt. Ook is het nadelig voor de waarde van omliggende woningen. Leegstand zal dus zo veel mogelijk moeten worden tegengegaan. Een gecontroleerde krimp van de particuliere woningvoorraad door de sloop van een beperkt aantal niet-courante woningen is een middel om dit te bereiken. Ook kan hierdoor een beter evenwicht ontstaan tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Er zal evenwel per situatie goed moeten worden gekeken wat wenselijk is. In de afweging tussen behoud, sloop en herbestemming speelt de fysieke en sociale omgeving een belangrijke rol.

De dorpen in de gemeente Loppersum moeten leefbaar blijven en er zal worden ingespeeld op de reeds ingezette bevolkingsverandering. Er is aandacht voor de fysieke en sociale omgeving.

3.5 TOEKOMSTWAARDE

De investeringen die moeten worden gedaan bij het versterken van een gebouw moeten zinvol zijn. Zo is het niet raadzaam te investeren in gebouwen die hun functie hebben verloren of binnenkort gaan verliezen. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan scholen die op korte termijn gaan fuseren of zorgvoorzieningen die door de ontwikkelingen in de zorgsector niet worden voortgezet. Vanwege bevolkingsveranderingen zal er meer behoefte zijn aan levensloopbestendige woningen die aansluiten bij de woonwensen van senioren. In sommige gevallen zal vervanging van verouderde woningen wenselijk kunnen zijn. Sloop van woningen die in een matige bouwkundige staat verkeren en door de demografische ontwikkelingen weinig toekomstwaarde hebben kan positieve effecten hebben. Duurzaamheid is speelt hierin ook een rol. Door niet te investeren in dergelijke gebouwen kunnen middelen beschikbaar komen voor investeringen in toekomstbestendige oplossingen. Gedacht kan worden aan brede scholen, alternatieve zorgvoorzieningen en de bouw van levensloopbestendige woningen. Er zal moeten worden gekeken naar koppelkansen wat betreft functie, toekomstwaarde, duurzaamheid en omgeving. Om onze dorpen leefbaar te houden zijn veranderingen in de vastgoedvoorraad noodzakelijk.

De toekomstwaarde van een gebouw is belangrijk in de afweging. Koppelkansen worden benut.

Om dergelijke koppelkansen adequaat ter hand te kunnen nemen is een bepaalde mate van regie noodzakelijk. De gemeente Loppersum wil, met name in het proces van sloop en herbestemming van panden en percelen, direct betrokken zijn bij herstructurering van dit onroerend goed en hier indien mogelijk bepaalde voorwaarden aan verbinden. De gemeente vertegenwoordigt de lokale samenleving en heeft bovendien inzicht in samenhangende ontwikkelingen. Daarnaast heeft de gemeente de verantwoordelijkheid voor het behoud van een goede leefomgeving en het tegengaan van negatieve effecten op de leefbaarheid. Ook heeft de gemeente de taak om bestaand erfgoed zoveel als mogelijk is te beschermen.

Door middel van overleg en afstemming met de betrokken partijen wil de gemeente sturing geven aan het proces. Het gaat dan om partijen als de Nationaal Coördinator Groningen, Centrum Veilig Wonen, NAM, woningcorporaties, provincie, monumentencommissie, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, maatschappelijke organisaties en inwoners. De inzet van gemeentelijke financiële middelen is hierbij niet uitgesloten. Via de gebiedsgerichte aanpak uit het Meerjarenprogramma kan regie worden gevoerd. Ook blijft er ruimte voor maatwerkoplossingen buiten dit programma.

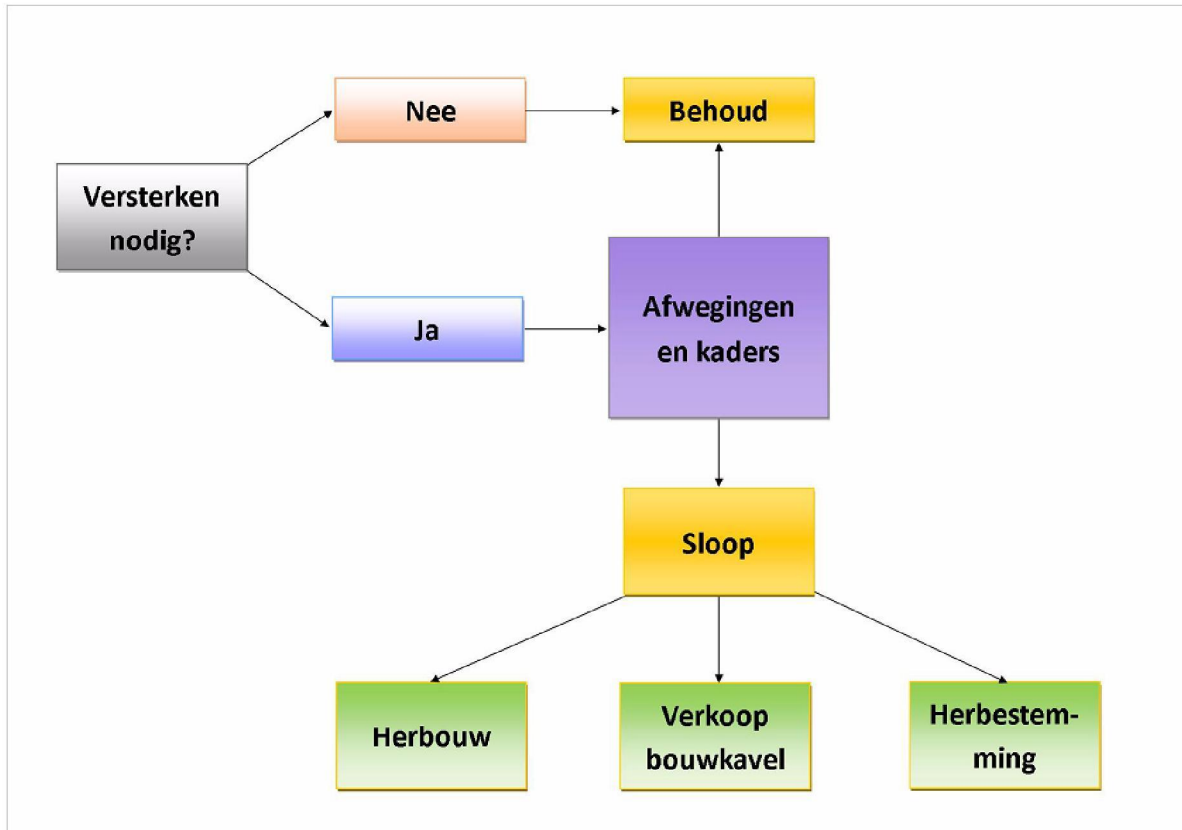
De gemeente voert regie op de ruimtelijke ontwikkelingen die het gevolg zijn van de gaswinningsproblematiek. Er komt geen gat zonder plan.

3.6 ECONOMISCHE WAARDE

Elk gebouw vertegenwoordigt een bepaalde economische waarde. Het getuigt van realisme om ook economische overwegingen in ogenschouw te nemen wanneer wordt gekeken naar de verschillende mogelijkheden. In sommige gevallen kan versterking van een gebouw de (herbouw)waarde ver overschrijden. Het is dan de vraag wat de meest doelmatige beslissing is in het kader van versterking, herbouw of aankoop. De economische waarde is evenwel slechts één element in het palet waarbinnen een afweging wordt gemaakt.

4. OPTIES NA SLOOP

Indien versterking van een gebouw niet mogelijk of wenselijk is, dan zou in principe kunnen worden overgegaan tot sloop (Rijksmonumenten daargelaten). Er moet echter wel worden nagedacht wat er na afbraak van het gebouw gaat gebeuren. Als sloop de meest voor de hand liggende optie is binnen het afwegingskader dan zijn er drie mogelijkheden te identificeren: herbouw, verkoop van de kavel, of herbestemming. Schematisch kan het proces dat leidt tot behoud of sloop als volgt worden weergegeven:



Figuur 2: Stroomdiagram voor behoud of sloop van een gebouw.

4.1 HERBOUW

Als een woning kan en mag worden gesloopt en de woning in particulier eigendom is, dan wordt eerst gekeken naar de locatie. Binnen de bebouwde kom heeft herbouw vanuit stedenbouwkundig perspectief in principe de voorkeur. De ruimtelijke impact wordt op die manier geminimaliseerd en er ontstaan geen vreemde gaten in het bebouwingsbeeld. Buiten de bebouwde kom speelt deze overweging in mindere mate. Herbouw zorgt er daarnaast voor dat de vastgoedvoorraad op peil blijft en dat geen negatieve demografische effecten optreden. Ook biedt dit de bewoners de mogelijkheid om op de eigen plek in de bekende omgeving te blijven wonen. In overleg met de betrokken partijen zullen de mogelijkheden tot herbouw moeten worden onderzocht.

Woningen die in eigendom zijn van een woningcorporatie en vanwege de technische staat of een beperkte toekomstwaarde niet doelmatig kunnen worden versterkt, zijn een andere categorie. In overleg met de corporatie zal moeten worden gekeken naar de mogelijkheid en wenselijkheid van sloop en herbouw.

Is een woning door NAM of NCG aangekocht en ligt sloop voor de hand, dan is het raadzaam te kijken naar de grotere context van het gebouw in relatie tot buurt of dorp. Vanuit de gebiedsgerichte benadering kunnen koppelkansen worden gezocht. Mocht besloten worden tot herbouw, dan kan NAM de nieuwe woning weer op de markt brengen, of laten gebruiken als 'wisselwoning' voor tijdelijke bewoning door mensen die het eigen huis moeten verlaten vanwege herstel- of versterkingswerkzaamheden. Een besluit tot herbouw ligt evenwel in essentie bij de eigenaar, voor zover er geen wettelijke verplichtingen zijn daartoe.

Als een woning wordt gesloopt heeft herbouw in de meeste gevallen de voorkeur.

4.2 VERKOOP BOUWKAVEL

Een andere mogelijkheid is, indien NAM of NCG een woning heeft aangekocht en gesloopt, dat wordt overgegaan tot verkoop van de bouwkvavel op de vrije markt. Dit is een keuze die primair bij de eigenaar ligt, voor zover dat past binnen de regelgeving. Onderhoud van te koop staande percelen is hierbij van belang, opdat geen overlast ontstaat voor omwonenden. Lege kavels kunnen echter een grote impact hebben op de directe leefomgeving als deze toestand langdurig standhoudt. Mocht een kavel niet worden verkocht, dan verdient het aanbeveling om naar andere oplossingen te kijken.

4.3 HERBESTEMMING

In sommige gevallen kan blijken dat herbouw niet de meest wenselijke weg is. Dat zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn als het perceel erg klein is, of een andere bestemming meer voor de hand ligt, of de woning op een minder aantrekkelijke plek ligt (naast een bedrijventerrein, geïsoleerd in het buitengebied, etc.). Dit kan ook het geval zijn bij woningen aan de rand van een dorp, waarbij ruiling met lege plekken in de kern van een dorp wellicht een optie is. Mogelijk kunnen partijen worden geïnteresseerd om vrijkomende locaties in de kern op te vullen, waarbij kansen om door ruiling een kwantitatieve slag aan de randen van dorpen te laten landen moeten worden benut.

In deze situaties kan worden gekeken of herbestemming van de grond een optie is. Gedacht kan worden aan uitbreiding van agrarische grond in het buitengebied, tuinuitbreiding in een dorp, openbaar groen, parkeerplaatsen, natuur, etc. Het vinden van slimme oplossingen op individueel casusniveau in samenhang met de omgeving is de uitdaging. Na een bestemmingswijziging en verwijdering van het bouwvlak kan het perceel vervolgens worden overgedragen aan een derde partij.

Bij herbestemming is maatwerk geboden, waarbij ook aandacht is voor inspraak van omwonenden.

5. ERFGOEDBENADERING

Zoals in het vorige hoofdstuk is weergegeven spelen verschillende elementen een rol in de afweging tussen behoud en sloop van gebouwen. De esthetische en cultuurhistorische waarde van erfgoed is daar één van. Het bijzondere van het erfgoedelement is – vanuit beleidsoogpunt – dat een wettelijke erfgoedstatus al lange tijd een onderdeel is binnen de vergunningsprocedure voor bouw- en sloopactiviteiten. De Monumentenwet biedt een zekere mate van bescherming en ook het bestemmingsplan kan voorwaarden bevatten wanneer het om erfgoed gaat. In die zin biedt het erfgoedelement in de afweging – meer dan de andere elementen – mogelijkheden tot het stellen van regels en voorwaarden die wettelijk kunnen worden vastgelegd. Daarnaast is binnen het erfgoed een vrij objectieve gradatie aan te brengen aan de hand van de formele status die een gebouw heeft binnen het erfgoedkader. Dit hoofdstuk zal daarom de verschillende soorten erfgoed behandelen en een overzicht geven wat in principe mogelijk, wenselijk en niet mogelijk is per categorie.

5.1 GEBOUWDE RIJKSMONUMENTEN

De gemeente Loppersum kent 187 gebouwde Rijksmonumenten. Deze zijn beschermd op grond van de Monumentenwet 1988. Tevens is in de regels van de betreffende bestemmingsplannen een beschermende regeling opgenomen ten aanzien van Rijksmonumenten. Monumentaal vastgoed is in veel gevallen kwetsbaar voor de gevolgen van gaswinning. Naast schade vormt bouwkundige versterking ook een risico. Herstel en versterking moet zorgvuldig gebeuren volgens de richtlijnen die zijn opgesteld in het schadeprotocol voor monumenten en met inachtneming van de Monumentenwet.

De Monumentenwet (1988) biedt een wettelijke bescherming van monumenten (gebouwen zijnde), archeologische monumenten en stads- en dorpsgezichten. Door de wettelijke beschermde status is het niet mogelijk zonder omgevingsvergunning aanpassingen te doen aan de betreffende gebouwen, terreinen c.q. stads- en dorpsgezichten. Op deze manier wordt aantasting van de karakteristieke en historische waarden tegengegaan. Rijksmonumenten worden door het Rijk beschermd en aangewezen. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) speelt een grote rol bij aanwijzing en vergunningverlening.

De inzet van experts, zoals restauratiearchitecten, monumentenadviseurs, deskundige en gecertificeerde aannemers en de gemeente is hierbij onontbeerlijk. Zonder een vergunning mag een monument niet gesloopt, ontsierd of in gevaar gebracht worden en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd die het monument wijzigen, verstoren, herstellen of verplaatsen. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend, winnen Burgemeester en Wethouders advies in bij de Monumentencommissie en in bijzondere gevallen bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). In uiterste gevallen, wanneer blijkt dat herstel of behoud van een monument niet tot de mogelijkheden behoort, dan dient de situatie te worden beoordeeld in samenspraak met RCE. Een eventuele afweging of een monument kan en mag worden gesloopt en of eventuele herontwikkeling gewenst is, wordt gemaakt door de RCE.

Gebouwde Rijksmonumenten worden behouden. De monumentale status wordt bij herstel en versterking in acht genomen.

5.2 BESCHERMD DORPSGEZICHT

De gemeente Loppersum kent vijf beschermde dorpsgezichten: Loppersum, Middelstum, Stedum, Westeremden en Huizinge. Deze omvatten de historische kernen en eventueel daaraan uitlopende wegen. De beschermde dorpsgezichten zijn aangewezen op grond van de Monumentenwet, waarmee een beschermingsregime geldt voor de bebouwing en ruimtelijke structuur in het gebied. De bescherming is middels een planologische regeling in de betreffende bestemmingsplannen geformaliseerd. Behoud en zo mogelijk herstel van de karakteristieke hoofdstructuur en de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht zijn hierbij het uitgangspunt. Hierbij kan worden gedacht aan de ruimtelijke structuur, het bebouwingsbeeld, de kenmerkende architectuur, de samenhang tussen bebouwing en de omringende wegenstructuur.

Zonder een vergunning (en dus na een zorgvuldige afweging) mogen gebouwen niet worden gesloopt. Dit hoeft echter niet altijd te betekenen dat er op onderdelen niet gesloopt kan worden. Beoordeeld moet worden of sloop van het pand geen onevenredige aantasting van de waarden van het beschermd dorpsgezicht veroorzaakt. Ook de bebouwingsstructuur moet in ogenschouw worden genomen zodat geen ongewenste gaten in de structuur ontstaan. Tot slot moet ook worden meegewogen of in alle redelijkheid kan worden geëist dat het pand wordt gehandhaafd.

In die gevallen waarbij de waarden van het beschermd dorpsgezicht onevenredig worden aangetast, kan een omgevingsvergunning voor slopen worden geweigerd. Indien herbouw een voorwaarde is voor het verlenen van een sloopvergunning, kunnen voorwaarden worden gesteld aan het aangezicht van de nieuwe bebouwing. Hierbij wordt advies ingewonnen bij de Welstandscommissie en / of de Monumentencommissie.

Uit voorgaande blijkt dat er sprake is van een sloopvergunningstelsel en geen sloopverbod. Om te beoordelen of er mogelijkheden zijn tot sloop zal maatwerk toegepast moeten worden. Uitgangspunt is om zoveel als mogelijk en wenselijk is, gebouwen binnen het beschermd dorpsgezicht in stand te houden. Er wordt daarom alleen onder voorwaarden meegewerkt aan het slopen van een pand in het beschermd dorpsgezicht.

Behoud van de beschermde dorpsgezichten is het uitgangspunt. Bij noodzakelijk herstel of versterking moet de beschermde status in acht worden genomen.

5.3 KARAKTERISTIEKE PANDEN EN GEBIEDEN

Naast Rijksmonumenten zijn er gebouwen die wel een bepaalde cultuurhistorische of architectonische waarde vertegenwoordigen maar tot op heden geen beschermde status genieten. Deze gebouwen kunnen op dit moment zonder vergunning worden gesloopt. Een bepaalde mate van bescherming is gewenst om dit erfgoed voor de toekomst beter te kunnen waarborgen en te voorkomen dat waardevolle panden zonder goede afweging verdwijnen. De gemeente Loppersum is momenteel bezig met het uitvoeren van een inventarisatie van deze gebouwen. Met een aanduiding in het bestemmingsplan worden deze karakteristieke panden vervolgens beschermd.

Het is van belang dat hiervoor afwegingskaders, uitvoeringsmethodieken en kwaliteitsrichtlijnen worden ontwikkeld zodat de balans kan worden gevonden tussen veiligheid, gebruikscomfort en cultuurhistorische waarden. Dit afwegingskader is noodzakelijk als referentie en om de kwaliteit van de maatregelen te kunnen beoordelen. Op een aantal onderdelen wordt een weging gemaakt voor de panden die in aanmerking komen voor de aanduiding karakteristiek. Het afwegingskader voor deze inventarisatie wordt bepaald op basis van:

- Cultuurhistorische aspecten, zoals ontstaansgeschiedenis en lokaal belang;
- Architectonische aspecten, zoals bouwstijl, zeldzaamheid en herkenbaarheid;
- Stedenbouwkundige aspecten, zoals ligging en ensemble;

- Technische staat, zoals gaafheid en kwaliteit.

Om te voorkomen dat deze panden zonder toetsing kunnen worden gesloopt is het van belang dat deze daartegen worden beschermd. Hierbij kan gedacht worden aan het opnemen van een algemeen sloopverbod voor karakteristieke panden. Van dat sloopverbod kan met een omgevingsvergunning (en dus na een zorgvuldige afweging) worden afgeweken indien in redelijkheid niet kan worden geëist dat het pand wordt gehandhaafd. Dan moet bijvoorbeeld worden aangetoond dat de bouwtechnische kwaliteit van het pand dusdanig slecht is dat schadeherstel, versterking en hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is. Deze voorwaarden dienen in nadere regels verder te worden uitgewerkt.

Zelfs als uiteindelijk tot sloop wordt besloten, is het van belang dit te bezien in het licht van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het gebied. Zo moet de sloop van een pand bijvoorbeeld niet zonder meer leiden tot het slaan van een blijvend gat in een historisch lint. In een dergelijk geval moet worden beoordeeld of er op deze locatie teruggebouwd dient te worden op een passende, cultuurhistorische en architectonisch verantwoorde bouwwijze. In sommige situaties is het voorstelbaar dat kan worden ingestemd met sloop zonder herbouw. In andere gevallen vormt de aanwezigheid van bebouwing een dermate wezenlijk onderdeel van de ruimtelijke en cultuurhistorische structuur dat een 'lege plek' niet aanvaardbaar is. Bij dergelijke afwegingen wordt advies ingewonnen bij de Welstandscommissie.

Om de historische bebouwingsstructuur beter te borgen wordt ook onderzocht of zogeheten karakteristieke gebieden kunnen worden aangewezen. Hierbij vertegenwoordigen de individuele gebouwen niet noodzakelijkerwijs een cultuurhistorische of architectonische waarde, maar is het gebouw op stedenbouwkundig vlak wel belangrijk. Een vergunningstelsel dat vergelijkbaar is met dat voor beschermde dorpsgezichten is hierbij een mogelijkheid. Dit zal nog verder moeten worden uitgewerkt.

Karakteristieke panden en gebieden worden extra beschermd en er kan niet zonder goede onderbouwing worden gesloopt.

5.4 NIET BESCHERMD VASTGOED

Naast de gebouwen die (binnenkort) formeel zijn aangeduid als erfgoed bestaan er veel gebouwen die geen bijzondere cultuurhistorische of architectonische waarde vertegenwoordigen. Dit is de grote meerderheid van de gebouwen in de gemeente. Sloop van deze gebouwen stuit vanuit de erfgoedbenadering niet op bijzondere bezwaren. De geografische locatie is wel van belang. Hierin onderscheiden we gebouwen in dorpskernen en gebouwen in het buitengebied.

5.4.1 IN DORPEN

Gezien de demografische ontwikkelingen krijgt de gemeente Loppersum ook in de nabije toekomst te maken met verdere bevolkingsdaling. Daar komt bij dat volgens de verwachtingen het aantal huishoudens ook gaat dalen. Hierdoor is er minder vraag naar woningen waardoor leegstand kan ontstaan. Dit is slecht voor de leefbaarheid en voor de waarde van andere woningen. In het Woon- en leefbaarheidsplan is dan ook opgenomen dat een gecontroleerde krimp op de particuliere woningmarkt noodzakelijk is.

De versterkingsopgave zal evenwel zo vormgegeven moeten worden dat de structuren en elementen, die de historische identiteit van de dorpen weerspiegelen, herkenbaar en zichtbaar blijven. Nieuwe elementen dienen op zorgvuldige wijze te worden ingepast; dat wil zeggen met respect voor de waardevolle structuren. Bij nieuwbouw moet aandacht zijn voor de inpassing in het landschap en de bouwstijl. Ook bij dorpsvernieuwing,

herbestemming of vernieuwing van in onbruik geraakte bebouwing, dient de gebiedsgebonden ruimtelijke kwaliteit van bebouwing in relatie tot de omgeving een belangrijk aandachtspunt te zijn.

De gemeente Loppersum acht herbouw daarom in principe wenselijk bij te slopen woningen in dorpskernen. Op deze manier vallen er geen ongewenste gaten in de bebouwing en blijft de bebouwingsstructuur gehandhaafd. Ook treden hierdoor in principe geen negatieve demografische ontwikkelingen op. Verkoop van een bouwkaavel (na sloop) is mogelijk maar heeft niet de voorkeur. Herbestemming van de grond verdient alleen de aanbeveling als dit geen negatieve effecten heeft op het bebouwingsbeeld of als het de leefbaarheid ten goede komt. Dit kan bijvoorbeeld gelden voor een pand dat op een perceel staat dat ook als tuin, openbaar groen of parkeerplaats kan worden gebruikt. Een ander voorbeeld is een woning die op een minder aantrekkelijke plek staat, bijvoorbeeld op een bedrijventerrein of pal aan een drukke weg.

Er zijn evenwel weinig wettelijke mogelijkheden om bepaalde ontwikkelingen af te dwingen bij panden die geen erfgoedstatus hebben. De noodzaak tot dwang is op dit moment echter ook niet navenant aanwezig. Het aantal panden waarbij sloop zonder herbouw aan de orde zou kunnen zijn, is beperkt. Een particuliere eigenaar zal zijn huis immers niet slopen zonder dat hij of zij een nieuwe woning bouwt. Voor wat betreft panden die zijn aangekocht door NAM of NCG, of voor panden die hun functie hebben verloren, zal in goed overleg met de betrokken partijen naar maatwerkoplossingen moeten worden gezocht. Idealiter vindt dit plaats binnen het kader van de gebiedsgerichte benadering.

Niet beschermde gebouwen in dorpen kunnen met een sloopmelding worden afgebroken. Via maatwerkplannen worden vrijkomende kavels herontwikkeld.

5.4.2 IN HET BUITENGEBIED

Ontwikkelingen in de landbouw zoals schaalvergroting en extensivering leiden tot het vrijkomen van agrarische gebouwen. De verwachting is dat deze tendens zich ook in de gemeente Loppersum zal voortzetten. Veel gebouwen in de gemeente Loppersum zullen waarschijnlijk moeten worden versterkt. Daarom is het van belang om duidelijk in beeld te krijgen of behoud van (mogelijk) vrijkomende gebouwen gewenst en noodzakelijk is. Daarnaast wordt verwacht dat de vraag naar woningen in het buitengebied mede onder invloed van de bevolkingskrimp afneemt.

Ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan sloop van kwaliteitsarme, leegstaande, overtollige en wellicht landschapsontsierende gebouwen wenselijk zijn. Dit draagt bovendien bij aan de krimppoging op de woningmarkt. Het slopen van dergelijke bebouwing en een eventueel daarop volgende bestemmingswijziging van de grond wordt door de gemeente in principe welwillend tegemoet getreden. Bij leegstand van gebouwen met een cultuurhistorische of architectonische waarde zet de gemeente zoveel mogelijk in op het faciliteren van hergebruik en daar waar mogelijk duurzaam investeren. Herbestemming is een goede optie om verpaupering van het landelijk gebied te voorkomen en om leefbaarheid en de sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteiten in het landelijk gebied te behouden. Het huidige beleid ten aanzien van vrijkomende bebouwing in het buitengebied biedt daartoe voldoende handvatten.

Niet beschermde gebouwen in het buitengebied kunnen met een sloopmelding worden afgebroken. Herbestemming naar agrarisch of natuur wordt welwillend tegemoet getreden.

5.5 ERFGOEDLADDER

In de voorgaande paragrafen zijn diverse categorieën van erfgoed behandeld. Rijksmonumenten hebben de hoogste beschermingsgraad, terwijl gebouwen zonder status geen bijzondere bescherming genieten. Monumenten en karakteristieke panden zijn van belang vanwege de cultuurhistorische of architectonische waarde van het gebouw zelf. Gebouwen in een beschermd dorpsgezicht of karakteristiek gebied zijn vooral belangrijk vanwege het stedenbouwkundige aspect en de bebouwingsstructuur.

De erfgoedstatus van een gebouw kan een belangrijk element zijn wanneer een afweging moet worden gemaakt over sloop en of herontwikkeling gewenst is. Hiertoe is de erfgoedladder ontwikkeld (zie figuur 3) die de erfgoedstatus afzet tegen de mogelijkheden die in hoofdstuk 4 zijn benoemd.

	Erfgoedstatus	Behoud pand	Sloop-herbouw	Sloop-verkoop kavel	Sloop-herbestemming
a)	Monument	Verplicht	Niet mogelijk	Niet mogelijk	Niet mogelijk
b)	Karakteristiek pand	Verplicht	Alleen met goede onderbouwing	Alleen met goede onderbouwing	Alleen met goede onderbouwing
c)	Beschermd Dorpsgezicht	Zeer wenselijk	Verplicht indien behoud niet mogelijk is	Slechts met garantie herbouw	Alleen met zeer goede onderbouwing
d)	Karakteristiek gebied	Wenselijk	Wenselijk indien behoud niet mogelijk is	Slechts met garantie herbouw	Alleen met goede onderbouwing
e)	Overig vastgoed in dorpen	Niet noodzakelijk	Wenselijk	Mogelijk	Mogelijk
f)	Overig vastgoed in het buitengebied	Niet noodzakelijk	Niet noodzakelijk	Mogelijk	Mogelijk

- Een monument moet behouden blijven, van sloop kan geen sprake zijn. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen, waarbij uitvoerig overleg is gevoerd met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en waarbij is aangetoond dat behoud echt geen optie is, zou een monument bij wijze van grote uitzondering kunnen worden gesloopt.
- Een karakteristiek pand is als individueel object van belang vanwege de cultuurhistorische, architectonische of identiteitsbepalende waarde. Er is sprake van een sloopvergunningstelsel, waardoor sloop niet mogelijk is zonder goede onderbouwing. Alleen als is aangetoond dat een pand redelijkerwijs niet kan worden gehandhaafd, kan een sloopvergunning worden afgegeven. Afhankelijk van de locatie en samenhang met de directe omgeving zal moeten worden gekeken welke optie na sloop opportuun is (herbouw, verkoop kavel, of herbestemming).
- Het beschermd dorpsgezicht is aangewezen vanwege de cultuurhistorische samenhang die een gebied vormt. Behoud van de panden in het dorpsgezicht is in principe wenselijk, omdat sloop het karakter van het dorpsgezicht zou kunnen aantasten. Als een gebouw technisch of economisch niet versterkt kan worden, dan ligt in eerste instantie herbouw voor de hand. In de meeste dorpsgezichten is de ruimtelijke samenhang van groot belang. Een 'gat' in de bebouwing is veelal niet wenselijk. Slechts met een goede onderbouwing kan hiervan worden afgeweken. Het is voorstelbaar dat in sommige gevallen herbestemming van de grond beter kan zijn voor het aangezicht of de leefbaarheid.
- De aanwijzing en voorwaarden van karakteristieke gebieden moet nog nader worden ingevuld. De gedachte gaat momenteel uit naar een lichtere versie van het beschermd dorpsgezicht. Herbouw na sloop is vanuit stedenbouwkundig oogpunt in principe het uitgangspunt. Met een goede onderbouwing kan daarvan worden afgeweken.
- Niet beschermde gebouwen in dorpen hoeven niet noodzakelijkerwijs te worden behouden als dat technisch of economisch niet mogelijk is. In zijn algemeenheid is herbouw in de meeste gevallen

wenselijk. Indien herbestemming geen bezwaren oplevert is dit ook een mogelijkheid. De gemeente voert regie via de gebiedsgerichte benadering of via maatwerkoplossingen. Omdat er geen sloopvergunning benodigd is voor reguliere gebouwen, kunnen geen formele juridische voorwaarden worden gesteld aan de eigenaar.

- f) Niet beschermde gebouwen in het buitengebied kunnen met een sloopmelding worden afgebroken. Herbouw is niet per se noodzakelijk als dat het uitgangspunt van de eigenaar is. Is er geen behoefte aan herbouw, dan treedt de gemeente herbestemming welwillend tegemoet.

6. CONCLUSIES

Deze visie heeft een beeld geschetst hoe de gemeente Loppersum aankijkt tegen de ontwikkelingen rond het vastgoed in de gemeente in relatie tot de gevolgen van gaswinning. Het geeft richting aan en stelt kaders hoe met het diverse vastgoed in de gemeente Loppersum dient te worden omgegaan. Veiligheid staat voorop. Erfgoed, leefbaarheid en toekomstperspectief zijn eveneens belangrijk. Tegelijkertijd spelen de wensen van de eigenaar-bewoner een essentiële rol binnen het afwegingskader voor behoud en sloop.

6.1 MAATWERK

Uit de voorgaande hoofdstukken is op te maken dat diverse elementen belangrijk zijn als wordt gedacht over versterking, sloop, herbouw en herbestemming. Het is van groot belang een balans te vinden tussen de diverse belangen die spelen. De wensen van de eigenaar zijn belangrijk, maar het belang van de ene persoon is niet per se het belang van de ander. De werkelijkheid is complex en iedere situatie is uniek. Op voorhand is er geen duidelijkheid over de noodzakelijke maatregelen bij de gebouwen in onze gemeente. Pas op het moment dat een situatie zich aandient, zal een afweging kunnen worden gemaakt. Daarom zal op casusniveau moeten worden gezocht naar de beste oplossingen binnen het raamwerk dat deze visie biedt. Het maatwerk dat in veel gevallen geboden zal moeten worden, houdt rekening met de belangen van de eigenaar-bewoner, veiligheid, leefbaarheid, erfgoed en omgeving.

Er moet maatwerk worden geboden dat rekening houdt met de belangen van de eigenaar-bewoner, veiligheid, leefbaarheid, erfgoed en omgeving.

6.2 HOE NU VERDER?

Om de uitgangspunten van deze visie concreet te vertalen naar beleid en regelgeving worden een aantal trajecten gestart. De gebiedsgerichte aanpak die in samenwerking met de Nationaal Coördinator Groningen is opgestart, is het kader waarbinnen afwegingen in de toekomst kunnen worden gemaakt. Deze aanpak biedt structuur en samenhang in de opgave. De gemeente pakt een regierol indien herstructurering aan de orde is. Evenwel moeten nog veel onderdelen van deze aanpak nader worden uitgewerkt. Zo zullen afspraken moeten worden gemaakt hoe kan worden omgegaan met gebouwen die weinig toekomstwaarde meer hebben en als gevolg daarvan niet worden versterkt maar gesloopt. Dit zal in overleg met NAM en NCG moeten gebeuren om toekomstgerichte koppelkansen te kunnen benutten.

Ook zal met NAM en NCG worden gezocht naar oplossingen voor de panden die zij hebben aangekocht. De gemeente overlegt inmiddels periodiek met NAM over het gebruik, beheer, verkoop en herbestemming van het door NAM aangekochte vastgoed. In dit kader verdient het aanbeveling nader gemeentelijk beleid te ontwikkelen omtrent herbestemming van percelen waar na sloop van een gebouw niet wordt teruggebouwd. De aparte trajecten van schoolgebouwen, zorggebouwen en andere maatschappelijke gebouwen zal sectoraal worden opgepakt. Dit vanwege de uniciteit van de gebouwen en functies die daarin huizen.

Daarnaast wordt extra regelgeving ontwikkeld om het behoud van erfgoed beter te borgen. Ter bescherming van de karakteristieke panden en gebieden wordt in april 2016 een voorbereidingsbesluit ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Hiermee wordt tijdelijk een sloopvergunningstelsel ingevoerd voor alle hoofdgebouwen op het gemeentelijk grondgebied. De inventarisatie van karakteristieke panden en gebieden

wordt vervolgens verder uitgewerkt. De specifieke regels en de lijst met panden en gebieden worden daarna opgenomen in het bestemmingsplan. Om daarnaast te voorkomen dat de Welstandsnota nieuwe ontwikkelingen in het kader van de versterkingsopgave blokkeert, wordt gedacht aan het maken van gebiedsscans waarbij ook criteria worden meegenomen voor de uiterlijkheden van de bebouwing binnen het betreffende gebied.

Tot slot zal het afwegingskader waarbinnen keuzes worden gemaakt tussen behoud, sloop, herbouw en herbestemming nader moeten worden vormgegeven. Het gaat dan om het samenbrengen van de wensen van de eigenaar, de erfgoedstatus, technische afwegingen, economische waarde, toekomstwaarde en omgeving. Gezien de verschillende elementen die van belang zijn, zal maatwerk moeten worden geboden per situatie.

Deze visie zal in het voorjaar van 2018 worden geëvalueerd en indien nodig worden aangepast.

BIJLAGE A: HUIDIGE SITUATIE

Het gebouwenbestand van de gemeente Loppersum is opgenomen in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). De BAG is de bron voor organisaties met een publieke taak, zoals ministeries, waterschappen, politiekorpsen en veiligheidsregio's wanneer men adres- en gebouweninformatie gebruikt. Per 1 januari 2016 bevatte de BAG van de gemeente Loppersum 5103 adressen. Aan ruim 4600 van deze adressen is het gebruikersdoel 'wonen' gekoppeld, al dan niet in combinatie met een ander gebruiksdoel zoals 'industrie', 'kantoor' of 'winkel'. De registratie kent ook ruim 200 adressen met de aanduiding 'overige gebruiksfunctie': hiertoe behoren onder andere garageboxen en transformatorhuisjes. Onderstaande tabel bevat een overzicht van de BAG-adressen op basis van gebruikersdoel en de kern waarin de adressen gelegen zijn.

Woonfunctie	4647	Eenum	63	Stedum	493
Bijeenkomstfunctie	77	Garrelsweer	279	Toornwerd	35
Industriefunctie	71	Garsthuizen	109	Westeremden	201
Kantoorfunctie	32	Huizinge	74	Westerwijtwerd	59
Winkelfunctie	23	Leermens	128	Winneweer *	2
Onderwijsfunctie	14	Lellens *	1	Wirdum	261
Sportfunctie	12	Loppersum	1315	't Zandt	389
Gezondheidszorgfunctie	7	Middelstum	1224	Zeerijp	237
		Oosterwijtwerd	98	Zijldijk	125
Overige gebruiksfunctie	220	Startenhuizen	10		
	Totaal			Totaal	5103
	5103				

** Deze bouwwerken zijn binnen de grenzen van de gemeente Loppersum gebouwd, maar hebben een adres in een andere gemeente. De Wet BAG biedt deze ruimte.*

Het is nog niet duidelijk hoeveel van deze gebouwen zullen moeten worden versterkt. Dat blijkt vaak pas wanneer een afzonderlijke woning is onderzocht en doorgerekend. Daarnaast is de kennis over hoe te versterken nog volop in ontwikkeling. Het is daarom ook nog niet duidelijk hoe ingrijpend de maatregelen in het algemeen zullen zijn. Desalniettemin kan worden verwacht dat slechts een klein gedeelte van het gebouwenbestand niet technisch of economisch kan worden versterkt. Een grootschalige 'kaalslag' ligt niet in de lijn der verwachting.

Ter illustratie van de omvang: NAM heeft in de laatste jaren ongeveer 25 woningen van particulieren aangekocht in de gemeente Loppersum. Deze woningen zijn aangekocht om verschillende redenen. Zo zijn enkele huizen in opdracht van de Commissie Bijzondere Situaties aangekocht vanwege een schrijnende situatie. Daarnaast zijn woningen aangekocht die in slechte bouwkundige staat zijn. Ook zijn enkele 'testwoningen' gekocht om bouwkundige maatregelen te testen. Daarnaast heeft NAM enkele monumenten gekocht vanwege de complexe aanpak die deze panden vergen. Voor veel van de aangekochte panden bestaat momenteel nog geen plan wat er mee zal gaan gebeuren. De Nationaal Coördinator Groningen ontwikkelt tot slot een aankoopinstrument in relatie tot het versterkingsprogramma, waardoor meer huizen zullen worden aangekocht.

BIJLAGE B: KOPPELING MET ANDER BELEID

Deze visie heeft raakvlakken met diverse onderwerpen waar al bestaand beleid op is gemaakt binnen de gemeente Loppersum. Om de verbinding te slaan met deze aanpalende beleidsvelden, worden deze hier kort besproken.

I. LEEFBAARHEID EN DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

De gemeente Loppersum heeft een Woon- en leefbaarheidsplan voor de verschillende dorpen binnen het grondgebied. Voor alle dorpen geldt dat wordt ingezet op het behoud van een aantrekkelijke woonomgeving voor verschillende doelgroepen. Dat wil zeggen: aangenaam wonen, werken en recreëren in de breedste zin van het woord. Een mooie omgeving is voor een goede leefbaarheid een kernpunt: goed onderhouden gebouwen en een goed ingerichte openbare ruimte maken onze omgeving aantrekkelijk en prettig om in te leven. De directe leefomgeving vormt de basis van leefbaarheid. Ook aspecten als welzijn, gezondheid, veiligheid en zorg spelen een rol bij leefbaarheid. Voor de centrumdorpen betekent dit dat hier in hoofdzaak wordt ingezet op behoud van voorzieningen zoals detailhandel, onderwijs en zorgfuncties. Dit vraagt om investeringen in bestaand vastgoed en functies. Daarnaast moet ook ruimte zijn voor de introductie van nieuwe functies en activiteiten op plekken waar oude functies verdwijnen.

Uit: Woon- en leefbaarheidsplan

De aanwezigheid van basisvoorzieningen (basisschool, dorpshuis, huisarts, verbindingen voor openbaar vervoer, winkel in dagelijkse levensmiddelen) is steeds van veel belang voor de leefbaarheid. De dorpen in de gemeenten hebben tot dusver een uitgebreid pakket aan basisvoorzieningen in stand kunnen houden. Zo kennen vrijwel alle dorpen basisonderwijs en ontmoetingsruimtes (dorpshuizen).

Voor de toekomst vraagt de aanwezigheid van voorzieningen in een situatie met bevolkingskrimp extra aandacht. Bovendien zet het proces van schaalvergroting door. Dit zijn twee ontwikkelingen die een sterke spreiding van voorzieningen (ook op termijn) niet meer realistisch maken. De gemeente Loppersum heeft dan ook gekozen voor een zekere concentratie van voorzieningen in de centrumdorpen en waar mogelijk in bepaalde woondorpen.

In het Woon- en leefbaarheidsplan wordt getracht de verwachte demografische ontwikkelingen in beeld te brengen, te monitoren en maatregelen te treffen om de demografische ontwikkelingen te begeleiden. Daarbij wordt ingezet op aanpassing van de woningvoorraad in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Al jaren loopt het aantal inwoners terug. Er is echter geen sprake van (grootschalige) leegstand, omdat dit wordt opgevangen door gezinsverdunning (minder mensen per woning, dus meer een- en tweepersoonshuishoudens). Verwacht wordt dat de komende jaren het aantal huishoudens gaat verminderen. Hierdoor kan meer leegstand ontstaan. De komende jaren zullen er dus woningen uit de markt moeten worden genomen om dit tegen te gaan. Daarom zal bij het aardbevingsbestendig maken van de woningvoorraad steeds afgewogen moeten worden of de woning (zonder negatieve gevolgen) aan de woningvoorraad onttrokken zou kunnen worden.

Uit marktonderzoek is gebleken dat de vermindering van de woningvoorraad niet wordt voorzien in centrumdorpen vanwege de aanwezige voorzieningen. De vraag naar woningen loopt met name terug in woondorpen en in het landelijk gebied. Een afname van de woningvoorraad op deze locaties zou passen bij de verwachte demografische ontwikkelingen.

Daarnaast sluit de bestaande woningvoorraad onvoldoende aan bij de veranderende samenstelling van de bevolking. De bevolking vergrijsst en ontgroent. Het streven is om oudere inwoners zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Aanpassing van de woningvoorraad kan deze doelstelling dichterbij brengen. Stappen kunnen worden gemaakt door levensloopbestendige nieuw- of verbouw, gebruik van andere typologieën, creatieve alternatieve huisvesting, etc. Bij het aardbevingsbestendig maken van de woningvoorraad dienen kansen om dit te bewerkstelligen te worden verkend en benut.

II. SCHOON, HEEL & VEILIG

De gemeente Loppersum voert een beleid voor gebouwen die niet schoon, niet heel of niet veilig zijn. Het begrip 'niet veilig' had geen relatie naar gaswinning, maar slaat op panden die door slecht onderhoud of ondeskundig verwijderen van constructieve delen, niet veilig zijn om in te verblijven. Feitelijk gaat het om rommelerven en zogeheten 'rotte kiezen'. De werkwijze is dat de specifieke situatie altijd eerst wordt verkend en vastgesteld, om vervolgens te bepalen wie het voortouw zou moeten nemen. Daarbij kan het gaan om handhaving, sociale problematiek, aardbevingsproblematiek en soms moeten bewoners of eigenaren er gewoon op gewezen worden dat de situatie niet voldoet aan het gangbare en/of maatschappelijk aanvaardbare.

De lijst voor het project is uitgebreid met de door NAM verworven eigendommen, omdat deze panden ofwel vanuit een bijzondere situatie worden verworven en daarna leeg staan, ofwel omdat panden niet te versterken zijn. Door het ontbreken van een gebruik van deze eigendommen is er kans op verpaupering en daarmee aantasting van de leefbaarheid. Door de eigendommen op de lijst te plaatsen, krijgt dit eigendom (meer) aandacht. Voor panden, die op de lijst van Schoon, Heel & Veilig staan en die aardebevingsbestendig gemaakt kunnen worden, zou een integrale aanpak moeten worden nagestreefd, waarbij ook maatregelen worden overwogen om meer te doen dan alleen aardbevingsbestendig maken. Voor panden die niet aardbevingsbestendig te maken zijn, moet deze visie kaders en oplossingen aandragen.

III. DUURZAAMHEID

De gemeente Loppersum heeft in het Milieubeleidsplan 2012-2015 beleid vastgesteld om de gemeente verder te verduurzamen. Voor een belangrijk deel moet dit gerealiseerd worden door energiebesparing in de bestaande bouw. De Waardevermeerderingsregeling bij aardbevingsschade heeft al geleid tot veel investeringen in energiebesparing of het opwekken van duurzaam geproduceerde energie (veelal door zonnepanelen). Het aardbevingsbestendig maken betreft met name het vergroten van de veiligheid, maar is bij uitstek geschikt om duurzaamheidsmaatregelen aan te verbinden. Daar waar het aardbevingsbestendig maken van de woning een ingrijpende aanpak vergt, wordt de woning vanuit de gelden vanuit het MJP energiezuinig gemaakt tot op het niveau van het Bouwbesluit (EPC 0,4). Meerkosten om te komen tot een "Nul op de meter" woning komen in beginsel rekening van de eigenaar.

Voor het vastgoed in eigendom van de woningbouwcorporaties is een financieringsconstructie beschikbaar om deze woningen op het niveau van "Nul op de meter" te krijgen. Voor particuliere woningeigenaren is deze financieringsconstructie nog niet beschikbaar. De woningeigenaar moet dit momenteel uit eigen middelen financieren. Om particuliere woningeigenaren te faciliteren in de stap naar "Nul op de meter" wordt er gedacht aan het instellen van een fonds van waaruit de meerkosten gefinancierd kunnen worden. Het fonds vult zich vervolgens weer vanuit de lagere energierekening bij de particulier. Omdat veel te versterken woningen particulier bezit zijn, is het noodzaak dat aan de ontwikkeling van dit fonds prioriteit wordt gegeven.

IV. BESTEMMINGSPANNEN EN ERFGOED

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast. De bestemmingsplannen zijn het toetsingskader om te beoordelen welke gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn toegestaan op perceelniveau.

In de bestemmingsplannen zijn de beschermde dorpsgezichten en de beschermde Rijksmonumenten opgenomen. De beschermde dorpsgezichten en Rijksmonumenten hebben een beschermde status en vallen daarmee onder de Monumentenwet 1988. Door de beschermde status blijft het historische karakter en de historische structuur behouden van gebouwen en gebieden die van algemeen belang zijn door hun cultuurhistorische waarde. Bovendien wordt de waarde en het belang van deze cultuurhistorische gebieden en beeldbepalende gebouwen erkend. Vooral nog is het de bedoeling dat karakteristieke panden en gebieden in 2016 ook in het bestemmingsplan worden opgenomen.

V. WELSTAND

Het uiterlijk, de kwaliteit en het totaalbeeld van individuele gebouwen en de erfinrichting zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De welstandsnota is een instrument voor de sturing van deze kwaliteiten dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad. In de welstandsnota staan criteria voor het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Voor alle partijen is op basis van de welstandsnota duidelijk aan welke criteria het uiterlijk van een bouwwerk moet voldoen.

In 2014 is de huidige Welstandsnota vastgesteld. Deze Welstandsnota is echter niet opgesteld met de gedachte dat er een grote versterkingsopgave aankwam en er grootschalige aanpassingen aan het bebouwingsbeeld mogelijk zouden kunnen zijn. Er zijn momenteel bijvoorbeeld veel innovatieve en nieuwe inzichten over te gebruiken bouwmaterialen. Om te voorkomen dat de Welstandsnota nieuwe ontwikkelingen in het kader van de versterkingsopgave blokkeert, wordt gedacht aan het maken van gebiedsscans waarbij ook criteria worden meegenomen voor de uiterlijkheden van de bebouwing binnen het betreffende gebied.

VI. RECREATIE EN TOERISME

Het karakter van de gebouwde (en onbebouwde) omgeving is voor recreatie en toerisme ook van belang. De specifieke verschijningsvorm van onze dorpen is van invloed op de aantrekkelijkheid voor toeristen. Kerken en hun toegankelijkheid spelen hierin bijvoorbeeld een belangrijke rol. Daarnaast is het belangrijk om ook monumentale boerderijen, molens en karakteristieke panden in stand te houden. Dit zijn namelijk de parels waar toeristen van buiten Groningen op af komen. In de structuurvisie Loppersum 2010-2020 is dan ook vastgelegd dat het belangrijk is om de cultuurhistorische bebouwing zoveel mogelijk veilig te stellen. Ter effectivering daarvan worden regels gesteld in de vigerende bestemmingsplannen die het cultuurhistorisch waardevolle karakter beschermen.

VII HERBESTEMMING VAN AGRARISCH VASTGOED

Er liggen kansen voor initiatiefrijke burgers en ondernemers om nieuwe invullingen te bedenken voor leegkomende agrarische gebouwen. De gemeente stimuleert initiatiefnemers hierbij doordat binnen het bestemmingsplan Buitengebied een ruime mogelijkheid is opgenomen voor het hergebruik van vrijkomende agrarische panden. In het geval van bedrijfsbeëindiging kan via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan de agrarische functie, onder voorwaarden, worden omgezet in een woonfunctie of een andere niet-agrarische functie. Zo liggen er mogelijkheden voor nieuwe vormen van bedrijvigheid in de commerciële, maatschappelijke of recreatieve sector. Bij deze afweging dienen de belangen van de bestaande agrarische bedrijven in acht te worden genomen ten aanzien van bedrijfsuitoefening en eventuele uitbreidingsmogelijkheden.

BIJLAGE C: VERSLAG OVERLEG KETENPARTNERS

Volgt maandag nog.