

To: 5.1.2e 5.1.2e | 5.1.2e @ groningen.nl
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Wed 12/11/2024 2:23:03 PM
Subject: FW: Peizerweg 172
Received: Wed 12/11/2024 2:23:04 PM

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl>

Verzonden: donderdag 23 mei 2024 07:14

Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl>

CC: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl>; Ebo Zaagman <5.1.2e @ groningen.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl>

Onderwerp: Re: Peizerweg 172

All,

Begreep dat hier een asbest risico was? Deze clause geldt dan toch ook gewoon als er nu gesloopt wordt, ze moeten gewoon terugbouwen in lijn van wat er stond , of kunnen we verwijzen naar die clause bij de sloop?

Vrgr

5.1.2e

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 17 mei 2024 om 15:25 heeft 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl> het volgende geschreven:

Hoi,

De eventuele sloop **even 'on hold' houden**, er lijkt namelijk privaatrechterlijk iets van een kettingbeding op dit perceel te rusten.

Dit kettingbeding stelt dat (kortgezegd) de bouwwerken gehandhaafd dienen te blijven en, in dien sprake is van verval, naar aard en verschijningsvorm terug dienen te komen:

<image001.png>

En verderop in de kadastrale akte:

<image002.png>

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl>

Verzonden: dinsdag 16 april 2024 15:16

Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl>

CC: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl>

Onderwerp: FW: Peizerweg 172

Hoi 5.1.2e,

Zie hieronder.

We hanteren dus het standpunt dat sprake is van de uitzondering uit artikel 2.9.1 lid 4 onder d van de Pov.

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl>

Verzonden: dinsdag 16 april 2024 15:08

Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl>

CC: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl>

Onderwerp: Re: Peizerweg 172

Helemaal eens, ik heb 5.1.2e reeds geïnformeerd over de gekozen lijn.

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 16 apr 2024 om 08:58 heeft 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl> het volgende geschreven:

Hoi,

Zie hieronder de uitleg van 5.1.2e 5.1.2e . Deze reactie komt nadat ik 5.1.2e gevraagd had of 5.1.2e ook een constructeur had mee laten kijken.

Het is aan ons/VTH om te bepalen of sprake is van de uitzondering uit artikel 2.9.1 lid 4 onder d van de Pov. (tekst zie hieronder)

de noodzakelijke sloop van een karakteristiek gebouw of object ter voorkoming van

instortingsgevaar indien sprake is van een acute bedreiging van veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing of percelen waarbij andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen.

Op basis van 5.1.2e zijn uitleg kunnen we denk ik niet anders concluderen dan dat het pand op instorten staat en er sprake is van bovenstaande uitzondering.

Dit betekent dat er geen omgevingsvergunning voor het slopen nodig is.

Mee eens?

Gr. 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl>

Verzonden: dinsdag 16 april 2024 06:47

Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl>

Onderwerp: RE: Peizerweg 172

Hoi 5.1.2e,

In deze is het niet nodig een raketgeleerde te zijn om te weten dat dit op instorten staat. Het voorhuis van de voormalige boerderij vertoont dergelijke scheuren dat de asbestinventariseerder niet eens naar boven durf. Het verband is geheel uit de woning. Daarnaast is er nog één "karakteristieke" schuur aanwezig die na het verwijderen van asbest ook geheel instort (achterste deel is inmiddels al ingezakt). Tevens is het zo dat de nieuwe eigenaar i.v.m. het asbest het geheel niet verzekert krijgt. Kortom komt er brand dan zijn de gevolgen groot, er is namelijk een aardige hoeveelheid asbest aanwezig.

En als cultuurhistorie ter plaatse gaat kijken zien zij 5.2.1 ook wel in dat dit niet meer te redden is en als verloren moet worden beschouwd. En als ze willen dat het blijft staan willen zij dan verantwoordelijk worden gehouden voor mogelijk gevolgen bij een calamiteit (5.2.1

5.2.1).

Dus mijn wens is om alles zsm daar op te laten ruimen.

<image002.jpg>

<image003.jpg>

<image004.jpg>

<image005.jpg>

<image006.jpg>

<image007.jpg>

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

Bouwinspecteur

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving

Gemeente Groningen

telefoonnummer: 14 050 5.1.2e

e-mail: 5.1.2e @ Groningen.nl

bereikbaar van maandag t/m donderdag

Bezoekadres: Harm Buitenplein 1, 9723 ZR Groningen

Postadres: Postbus 30026, 9700 RM Groningen

<image001.png>

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl>

Datum: 15 april 2024 om 16:36:45 CEST

Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl>

Onderwerp: RE: Peizerweg 172

Hoi 5.1.2e,

Vanochtend even besproken met 5.1.2e en 5.1.2e.

Weet jij of 5.1.2e 5.1.2e een constructeur heeft laten meekijken of de situatie beoordelen?

Het is gebruikelijk dat we een casus waar het instortingsgevaar speelt afstemming zoeken met Cultuurhistorie. Als je sec kijkt naar de sloop van het karakteristieke pand, los van de nieuwbouw plannen, geeft 5.1.2e dan aan dan sloop mogelijk is onder voorwaarde (van herbouw in zelfde vorm/stijl etc)?

Morgen even verder bespreken als je op kantoor bent.

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl>

Verzonden: donderdag 11 april 2024 14:24

Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl>; 5.1.2e 5.1.2e

<5.1.2e @ groningen.nl>; 5.1.2e 5.1.2e

<5.1.2e @ groningen.nl>; 5.1.2e

<5.1.2e @ groningen.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ groningen.nl>

Onderwerp: Peizerweg 172

Urgentie: Hoog

Hoi,

Inleiding/Vraag

Gebouwd erfgoed is recent vastgesteld en ligt nu voor beroep ter inzage.

Dit bestemmingsplan kent oa aan Peizerweg 172 een karakteristieke aanduiding. Ter plekke is er echter sprake van een onveilige situatie en zouden de panden misschien wel acuut plat moeten.

De panden kennen echter een karakteristieke status en genieten dus bescherming op basis van de provinciale verordening. De provinciale verordening kent echter een uitzondering van vergunningplicht als het gaat om kortgezegd acuut instortingsgevaar.

In de bijlage mailwisseling tussen 5.1.2e en pandeigenaar, in die e-mail geeft pandeigenaar een toelichting op status van het pand

5.2.1

Achtergrondinformatie

Eind vorig jaar is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor sloop en vervangende nieuwbouw. Hier is de uitgebreide voorbereidingsprocedure op van toepassing, want karakteristiek en dus provinciale verordening.

Het bestemmingsplan ligt nog tot en met 8 mei ter inzage voor beroep en treedt daags na deze bekendmakingperiode in werking.

Ten aanzien van karakteristieke panden kent dit bestemmingsplan de volgende regel:

4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.4.1 Sloopwerkzaamheden

Het is verboden een gebouw of object geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

4.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.4.1 is niet van toepassing op de volgende sloopwerkzaamheden:

1. *gewoon onderhoud en herstel;*
2. *in pandige delen van een gebouw;*
3. *het uitvoeren van destructief onderzoek;*
4. *een gebouw of een object waarvoor reeds een sloopvergunning voor het slopen van het volledige gebouw of object is verleend;*
5. *de noodzakelijke sloop van een karakteristiek gebouw of object ter voorkoming van instortingsgevaar indien sprake is van een acute bedreiging van veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing of percelen waarbij andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen*

Van **5.1.2e** begrijp ik dat de boel op instorten staat, men wil het asbest verwijderen, kans op brandgevaar, etc. Al met al normaliter een uitzondering als bedoeld in 4.4.2 onder e.

Dit bestemmingsplan treedt echter pas in werking op 9 mei. Tot die tijd vallen we nog terug op de provinciale verordening welke bescherming biedt aan karakteristieke panden.

De provinciale verordening kent de volgende regel ten aanzien van sloop in kader van instortingsgevaar:

Artikel 3.5 Aanwijzing omgevingsplanactiviteiten

1. 1. Met het oog op de bescherming van de hoofdvorm van de karacteristieke gebouwen wordt als omgevingsplanactiviteit in ieder geval aangewezen het slopen van een karakteristiek gebouw in het buitengebied of in het aardbevingsgebied.
2. 2. Het eerste lid geldt niet voor slopen:
 1. a. ten behoeve van gewoon onderhoud en herstel;
 2. b. van inpandige delen van een gebouw;
 3. c. ten behoeve van het uitvoeren van destructief onderzoek;
 4. d. die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen; of
 5. e. van gebouwen die op grond van de Erfgoedwet als rijksmonument of als gemeentelijk monument in het omgevingsplan zijn aangewezen en op basis daarvan worden beschermd

Afgaande op **5.1.2e** zijn motivering/verhalen lijkt mij er sprake te zijn van instortingsgevaar met acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen.

En komt de uitzondering vanuit zowel bestemmingsplan gebouwerdgoed als de provinciale verordening in aanmerking. Ik zit enkel met een aanvraag voor vervangende nieuwbouw waar ik het volgende advies van stedenbouw/cultuurhistorie hebben mogen ontvangen:

Zoals ook in eerdere advisering is aangegeven gaat het om een ruimtelijk karakteristieke plek, waarbij het oorspronkelijke karakteristieke erf met haar bebouwing en groen uitgangspunt is. De plek heeft cultuurhistorische waarde als boerenplaats en als markering van het historische knooppunt met tol langs de voormalige gemeentegrens van Groningen en Hoogkerk. Het gaat hier om de volgende cultuurhistorische waarden:

- *In opzet gaaf bewaard gebleven historische boerenplaats betreft, gelegen op een cultuurhistorisch belangrijk kruispunt, namelijk de voormalige weg naar Eelde.*
- *Vanwege zijn stedenbouwkundige waarden (historisch- ruimtelijk en landschappelijk), tot uiting komend in een grote boerenplaats met aan de oostkant een sloot die nog de historische percelering aangeeft behorend bij het "Porrenhuis" waar omstreeks 1830 een tolhek stond voor de weg van Groningen naar Eelde. De boerenplaats is nog goed herkenbaar en heeft een waardevolle erfbeplanting die bestaat uit een groot en groen voorerf met bomen en struiken. Op de boerenplaats staat een kop-romp boerderij met losstaande bijschuur en stookhut. Dit vormt een karakteristiek ensemble van een agrarisch bedrijf uit de 19e eeuw.*
- *Vanwege zijn architectuurhistorische waarden, tot uiting komend in de karakteristieke hoofdvorm van de boerderij met voorhuis, hoofdschuur en losstaande bijschuur, die typologisch een bijzondere*

plaats inneemt in de geschiedenis van de Groninger boerderijbouw. De hoofdschuur is grotendeels ivm asbestgevaar gesloopt. Hierbij is de kap en het gebint verwijderd. Delen van de muren staan nog overeind. De hoofdvorm van de kop bestaat uit een éénlaags bouwdeel dat in opzet uit de 18e eeuw dateert, voorzien van een zadeldak over twee topgevels, met een uitkubbing uit de 20e eeuw. Inpassing van dit bestaande voorhuis, is een voorwaarde bij herbouw. De hoofdschuur is in 1865 volledig vernieuwd inclusief gebintconstructies. De bijschuur is kort voor 1885 gebouwd waarbij de gebinten in de afgelopen decennia zijn vervangen door stalen exemplaren. Deze schuur staat door gebrek aan onderhoud inmiddels op instorten. Inpassing van restant van de schuur kan onderdeel zijn van de ontwikkeling van de plek.

Het plan is stedenbouwkundig niet akkoord, want het doet geen recht aan de ruimtelijk karakteristieke plek. De aard, positie, hoogte en complexiteit van de volumes doen geen recht aan de karakteristiek van de plek. Daarnaast is het programma te fors, teveel wooneenheden op deze plek. Dit leidt tot teveel verharding en bouwdruk op een kavel waar juist groene kwaliteiten van belang zijn. Ook onlogisch is de keus voor twee hoge volumes, beiden op gelijke afstand van de Peizerweg. Logischer zou zijn een duidelijke keus voor een hoofd- en bijvolume. Daarnaast is het collectieve erf onvoldoende uitgedacht. De positie en oriëntatie van de kas en fietsenberging wordt niet begrepen, bebouwing op deze plekken op het erf is ongewenst.

Het plan is ruimtelijk niet akkoord en het doet onevenredige afbreuk aan de karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat nog aanwezig karakteristieke waarden worden ingepast en waar nodig versterkt in een eventueel nieuwbouwplan. Dit is in het huidige plan niet het geval. Een welstandsbeoordeling is nog niet aan de orde.