

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad
d.d. 15 februari 2023

Portefeuillehouder: Usmany-Dallinga, A.
Beleidsveld: Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en
Leefomgeving
Zaaknummer: Z/21/127756/DOC-23371531

Onderwerp: Vaststellen nadere toelichting karakteristieke waarde voormalige steenfabriek Fivelmonde

Korte samenvatting

Op 21 september heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) tussenuitspraak gedaan in de beroepszaak van de perceeleigenaar van de voormalige steenfabriek Fivelmonde te Delfzijl tegen het vaststellingsbesluit van het 'Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie'. Met het Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie is beoogd de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en in het bijzonder het erfgoed te behouden en daarmee ruimtelijk vast te leggen. Met dit bestemmingsplan is de voormalige steenfabriek Fivelmonde aangemerkt als karakteristiek object. De Afdeling heeft met de tussenuitspraak de gemeente opdracht gegeven om de aanduiding als 'karakteristiek object' nader te onderbouwen. Voor deze nadere duiding van de karakteristieke waarde is een nadere toelichting geschreven bij het bestemmingsplan en vanuit cultuurhistorische, constructieve, bouwkundige expertise een rapport opgesteld. De nadere toelichting met aanvullend rapport kan bij akkoord op dit voorstel aan de Afdeling worden gezonden.

Aan de raad

Voorstel

- De nadere toelichting van het Facetplan Cultuurhistorie met bijbehorend rapport vast te stellen

Aanleiding

Op 21 september heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) tussenuitspraak gedaan in de beroepszaak van de perceeleigenaar van de voormalige steenfabriek Fivelmonde tegen het Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie. Met het Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie is beoogd de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en in het bijzonder het erfgoed te behouden en daarmee ruimtelijk vast te leggen. Met het bestemmingsplan is, naast 458 andere objecten, de voormalige steenfabriek aan de Weg naar den Dam 1 te Delfzijl aangemerkt als karakteristiek object. De Afdeling heeft de gemeente opgedragen om de onderbouwing met betrekking tot de voormalige steenfabriek op onderdelen aan te vullen. Er is een nadere toelichting gegeven op de bestemmingsmogelijkheden en een rapport opgesteld met onderbouwing vanuit cultuurhistorische, constructieve en bouwkundige expertise.

Beoogd effect

Het voldoen aan de opdracht van de Afdeling in de tussenuitspraak voor het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie, waarbij de voormalige steenfabriek Fivelmonde aan de Weg naar den Dam 1 te Delfzijl is

aangewezen als karakteristiek object. De Afdeling heeft de gemeente opgedragen op onderdelen nader te onderbouwen.

Argumenten

- **Korte toelichting beroep**

In beroep heeft de perceeleigenaar van de voormalige steenfabriek aangegeven het niet eens te zijn met de toekenning van de aanduiding 'karakteristiek object' aan het perceel van de voormalige steenfabriek. Volgens de eigenaar zou deze aanduiding onevenredig bezwarend zijn. De eigenaar geeft aan dat de gemeente al jaren de mogelijkheid had om het pand als karakteristiek aan te wijzen, maar er bewust voor is gekozen dit niet te doen. Daarnaast geven ze aan dat uit ander beleid volgt dat sloop van de fabriek werd verkozen boven het behoud van de steenfabriek. Volgens de eigenaar gebruikt de gemeente de aanwijzing van de steenfabriek als redmiddel om de ontwikkeling van het perceel te blokkeren en is er sprake van onbehoorlijk bestuur.

Ook geeft de eigenaar aan dat er onvoldoende onderbouwing is waarom de steenfabriek als karakteristiek object dient te worden aangewezen. Er wordt gewezen op de bouwvallige staat van de fabriek en de omstandigheid dat de fabriek na aanwijzing geen gebruiksmogelijkheden meer heeft. Er wordt aangevoerd dat er geen inspectie in de fabriek heeft plaatsgevonden. Om dit punt te steunen zijn bouwkundige rapporten ingediend.

- **Tussenuitspraak**

1. De Afdeling geeft aan dat de gemeente voldoende onderbouwd heeft dat veranderde opvattingen over erfgoed aanleiding hebben kunnen geven de steenfabriek alsnog aan te wijzen als karakteristiek object. Er wordt ook geen aanleiding gezien om aan te nemen dat de gemeenteraad het plan slechts heeft vastgesteld om de plannen van de eigenaar te blokkeren.
2. De Afdeling geeft aan dat de gemeente inzichtelijk had moeten maken of en in hoeverre de toekenning van de karakteristieke waarde zinvol gebruik van de geldende bedrijfsbestemming belemmert. Daarnaast heeft de gemeenteraad naar het oordeel van de Afdeling niet inzichtelijk gemaakt dat ondanks de slechte staat van het pand de karakteristieke waarden van dusdanige betekenis zijn dat het pand tegen gehele of gedeeltelijke sloop moet worden beschermd.

De Afdeling heeft de gemeente opgedragen

1. alsnog inzichtelijk te maken wat de gevolgen zijn van de aanwijzing van de voormalige steenfabriek als karakteristiek object voor het gebruik van de gebouwen op het perceel, gelet op de ook op het perceel rustende bestemming 'Bedrijf';
2. alsnog inzichtelijk te maken wat de bouwtechnische staat is van die gebouwen; en
3. in het licht hiervan te bekijken of de aanduiding als 'karakteristiek object' wel in stand kan blijven en zo nodig een gewijzigd of nieuw besluit te nemen.

Nadere duiding karakteristieke waarde

Bij de totstandkoming van het facetplan Cultuurhistorie is adviesbureau Libau betrokken geweest bij de inventarisatie en onderbouwingen om te komen tot een lijst met karakteristieke panden.

De nadere duiding van de karakteristieke waarde is uitgevoerd door Libau, vanuit de expertise en ervaring bij de totstandkoming van de gehele lijst. Libau is naast het vaststellen van karakteristieke objecten voor het

grondgebied van Delfzijl ook betrokken geweest bij het proces tot vaststellen van karakteristieke objecten voor het grondgebied van voormalig gemeenten Loppersum en Appingedam.

Door de Afdeling wordt ook specifiek gevraagd om de bouwtechnische staat van de gebouwen inzichtelijk te maken. Om dit inzichtelijk te maken is er zowel een bouwkundige opname als een constructieve opname van het perceel gedaan. De bouwkundige en constructieve staat van het perceel is betrokken bij het bijgevoegde rapport waarin de nadere duiding van de karakteristieke waarde staat opgenomen. In het rapport wordt geconcludeerd dat de karakteristieke waarden van de steenfabriek Fivelmonde hoog tot zeer hoog zijn. De constructieve staat van de gebouwen is redelijk tot matig en de onderhoudsstaat is matig tot slecht, maar herstel tot een redelijk tot een goede onderhoudsstaat is goed mogelijk. Er blijkt dat de huidige staat vooral het resultaat is van het uitblijven van het benodigde onderhoud, het wind- en waterdicht houden van de buitenschil.

Conclusie nadere duiding karakteristieke waarde

Gezien de aanwezige, unieke cultuurhistorische waarden, de constructieve veiligheid, de mogelijkheden voor herstel en voor passend gebruik heeft het gebouw toekomstwaarde. Daarmee is het handhaven van de karakteristieke status in ruime mate gerechtvaardigd.

Gebruik van de gebouwen gelet op de geldende bestemming

Op het perceel van de Weg naar den Dam 1 te Delfzijl geldt de bestemming 'Bedrijf'. Bij de vigerende bestemming 'Bedrijf' geldt een bedrijvenlijst, die talloze vormen van bedrijvigheid mogelijk maakt op deze locatie. Enkele voorbeelden voor gebruiksmogelijkheden zijn:

1. Lichtere industrie en productiefuncties;
2. Bouw- en aannemingsbedrijven;
3. Diverse groothandelsactiviteiten;
4. Diverse horeca-activiteiten;
5. Distributiecentrum;
6. Verhuurbedrijven.

Ook zijn er mogelijkheden om met een vergunning af te wijken van het bestemmingsplan, mits dit geen strijd oplevert met het gemeentelijk beleid en een goede ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

Met de nadere duiding en het uiteenzetten van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, is uitvoering gegeven aan de opdracht van de Afdeling. De Afdeling zal beoordelen of de gemeente aan de opdracht heeft voldaan en of daarmee de voormalige steenfabriek als karakteristiek object kan worden aangemerkt.

Aanpak/uitvoering

Indien met dit voorstel wordt ingestemd, zal de nadere onderbouwing worden toegezonden aan de Afdeling.

Financiën

Met dit voorstel zijn geen afwijkingen van het financieel beleid voorzien.

Participatie

In voorbereiding van het bestemmingsplan is er participatie geweest, zoals geborgd in de Wet ruimtelijke ordening.

Communicatie

De nadere onderbouwing zal bij akkoord worden toegezonden aan de Afdeling.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Ben Visser
Burgemeester

Ronald Koch
Secretaris

Bijlagen

- Nadere toelichting bestemmingsplan 'Facetplan Cultuurhistorie';
- Rapport 'Nadere duiding karakteristieke waarden steenfabriek Fivelmonde en afweging relatie tot de constructieve veiligheid en onderhoudsstaat';

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 januari 2023,

BESLUIT

De nadere toelichting van het Facetplan Cultuurhistorie met bijbehorend rapport vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 februari 2023.

De raad van de gemeente Eemsdelta

B. Visser
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier