



Memo

Raad

Aan: Raad
Van: College
Cc:

Datum: 06 april 2021
Onderwerp: reactie op tussenuitspraak facetbestemmingsplan gebouwd erfgoed Eemsmond
Zaaknummer: Z.HHL.038823

Geachte leden van de raad,

Via deze memo informeren wij u over onze reactie op de tussenuitspraak van de Raad van State inzake het beroep dat is ingesteld tegen het facetbestemmingsplan Gebouwd erfgoed (Eemsmond) inzake het perceel Juffer Marthastraat 50 te Warffum. In deze brief verzoeken wij de Raad van State om te voorzien in deze zaak en een uitspraak te doen. Hieronder een toelichting.

Inleiding

Bij besluit van 12 juli 2018 heeft de raad van de gemeente Eemsmond het bestemmingsplan "Eemsmond Gebouwd Erfgoed" vastgesteld. Met dit plan zijn de karakteristieke panden in de gemeente vastgelegd en voorzien van een regeling die ziet op het in stand houden van de ruimtelijk relevante kenmerken van deze panden die een belangrijk onderdeel zijn van het erfgoed in de gemeente. Met deze regeling beoogt de raad ook te voldoen aan de instructieregel van artikel 2.9.1 van de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016.

Uitspraak Raad van State

Tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn diverse beroepen ingesteld. Op 1 april 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan (zie bijlage voor de volledige uitspraak). De Raad van State heeft de meeste beroepen ongegrond verklaard. Het beroep van één van de appellanten is gegrond verklaard. In de uitspraak verzoekt de Raad van State ons het volgende:

Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad van de gemeente Het Hogeland opdragen om met inachtneming van de overweging binnen 26 weken na verzending van deze uitspraak:

- alsnog inzichtelijk te maken wat de bouwtechnische staat is van de in bijlage 2 bij het bestemmingsplan als karakteristiek aangemerkte bouwwerken op het perceel [locatie 8] te Warffum;*
- te onderzoeken of en in hoeverre al een sloopvergunning is verleend voor bouwwerken op het perceel [locatie 8] te Warffum, in het bijzonder wat betreft de aan het voorhuis aangebouwde schuur;*
- te bezien of het besluit van 12 juli 2018, voor zover daarmee de aanduiding "specifieke vorm van waarde - karakteristiek boerderij" aan het perceel [locatie 8] te Warffum is toegekend, in het licht van het voorgaande wel of niet in stand kan blijven en zo nodig een ander besluit te nemen.*

Verzoek om uitstel

In dat half jaar zijn meerdere pogingen gedaan om tot een afspraak te komen voor een bouwkundige inspectie, maar pas op 18 september 2020 is dat gelukt. Daarom is een verzoek aan de Raad van State gedaan (met instemming van de appellanten) waarbij wij hebben verzocht om de bij de uitspraak vermelde termijn van 26 weken na 1 april, te verlengen met nog eens 26 weken. Daar heeft de Raad van State mee ingestemd.

Bouwkundige inspectie

Na deze instemming is vervolgens opnieuw geprobeerd een afspraak te maken voor een bouwtechnische opname. Op 16 november 2020 krijgen wij het bericht van de advocaat van de appellanten, dat zijn cliënten niet wensen mee te werken aan een bouwkundige inspectie. Zij zijn van mening dat een onderzoek van de binnenkant niet aan de orde is, omdat de waardering enkel op uiterlijke kenmerken wordt gebaseerd. Wij zijn van mening dat we wel aan de binnenkant moeten inspecteren. Dit omdat we een bouwkundige inspectie moeten uitvoeren van de Raad van State en dan moet ook de conditie van de constructie aan de binnenzijde worden beoordeeld. Om toch zoveel als mogelijk aan de opdracht te kunnen voldoen van de Raad van State hebben we een bouwhistorische inventarisatie laten opstellen van alleen de buitenzijde.

Sloopvergunning

Daarnaast hebben we gekeken of er reeds een sloopvergunning was verleend voor de schuur. Uit het archief is gebleken dat voor de sloop van de schuur op 24 september 2014 een sloopmelding is gedaan, welke op 2 oktober 2014 is geaccepteerd. Voor het pand is dus geen sloopvergunning verleend. Vervolgens is de schuur niet gesloopt. Inmiddels geldt op basis van het bestemmingsplan een omgevingsvergunningplicht voor het slopen.

Conclusie

Uit de inspectie komt naar voren dat de constructieve toestand van het exterieur van de Bekemaheerd over het algemeen matig tot slecht is. De onderhoudstoestand is eveneens matig. De staat van de constructie aan de binnenkant is onbekend omdat deze niet is opgenomen. Maar het is ook een unieke boerderij met monumentale waarde. Het bouwkundig rapport heeft ons niet overtuigd dat de bouwtechnische staat van de als karakteristiek aangemerkte bouwwerken op het perceel Juffer Marthastraat 50 te Warffum dermate slecht is dat op basis van slechts een buiteninspectie kan worden gerechtvaardigd om het pand niet langer als karakteristiek aan te merken. Wij vinden om dat te kunnen doen, dat ook inzichtelijk moet worden gemaakt hoe de technische staat van het gebouw is door een inspectie van de binnenkant. Het bouwkundige rapport is dus niet compleet. De eigenaar wenste niet mee te werken aan het volledige onderzoek, waardoor wij geen uitvoering konden geven aan de opdracht van de Raad van State. Bovendien vinden wij het niet correct om op basis van een niet volledig onderzoek een besluit te nemen. Want op basis van de aanwezige informatie is er onzes inziens geen nieuwe informatie aan het licht gekomen dat aanleiding geeft om de status van karakteristiek in te trekken. Wij hebben getracht een zo volledig mogelijk en objectief mogelijk beeld te schetsen van de situatie. Om deze reden hebben wij de Raad van State gevraagd om te voorzien in deze zaak en verzoeken wij de Raad van State om een uitspraak.

Bijgevoegd is:

- de uitgaande brief;
- de tussenuitspraak van de Raad van State.

Hoogachtend,
Het college van B&W,

H.J. Bolding
Burgemeester

P.P.M. van Vilsteren
secretaris