

Bijlage: vragen en antwoorden.

Vraag

Waarom is het nodig dat karakteristieke panden in een bestemmingsplan worden vastgelegd?

Antwoord

De zorg voor het erfgoed is een wettelijke plicht. In het *Besluit ruimtelijke ordening* wordt voorgeschreven dat de gemeente rekening moeten houden met de cultuurhistorische waarden in haar gebied. Dit kan gaan over panden maar ook over archeologische waarden. Daarnaast heeft de provincie Groningen in haar omgevingsverordening aangegeven, dat gemeenten in een bestemmingsplan de cultuurhistorische waarden van objecten in beeld moet brengen, door aan te geven welke panden karakteristiek of beeldbepalend zijn. De gemeenten moeten voor deze panden een passende regeling opnemen in het bestemmingsplan. Zolang Het Hogeland geen vastgesteld bestemmingsplan heeft waarin karakteristieke en beeldbepalende panden zijn opgenomen, geldt er een algemeen sloopverbod voor alle panden in de hele gemeente.

Vraag

Kan ik, in plaats van alleen de buitenkant, ook mijn gehele pand laten beschermen?

Antwoord

Ja, u kunt bij ons een schriftelijk verzoek doen om uw pand te laten aanwijzen als gemeentelijk monument. Ook het interieur van uw pand is dan beschermd. Voor de eventuele aanwijzing leggen we uw verzoek voor aan de provinciale monumentencommissie. Bij een positief advies kunnen we uw pand inschrijven op de gemeentelijke monumentenlijst.

Vraag

Heeft het bestemmingsplan alleen betrekking op individuele panden of objecten?

Antwoord

Nee, het bestemmingsplan biedt ook bescherming aan gebieden die de gemeente cultuurhistorisch waardevol vindt. Wij beschermen daarom ook de oude kernen, bebouwing langs uitvalswegen en de oudere lintbebouwing. Ook deze gebieden zijn op de zogenoemde verbeelding (plankaart) aangegeven. In deze gebieden mag niet zonder omgevingsvergunning worden gesloopt. Bij de afweging voor het al dan niet verlenen van een sloopvergunning wordt gekeken naar de mogelijke gevolgen van de sloop voor de omgeving. Indien nodig wordt de vergunning alleen verleend als er duidelijkheid is over de nieuwe invulling van een perceel.

Vraag

Hoe kan ik het voorontwerp bestemmingsplan inzien?

Antwoord

Het voorontwerp bestemmingsplan is in te zien bij de balie van het gemeentehuis, locatie Winsum. Ook kunt u het bestemmingsplan downloaden via een link op onze website www.hethogeland.nl en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vraag

Wat voor waardering kan mijn pand krijgen?

Antwoord

Een pand kan gewaardeerd worden als 'karakteristiek' of 'karakteristieke boerderij'.

Vraag

Waar kan ik zien hoe mijn pand gewaardeerd is?

Antwoord

De waardering is terug te vinden in de lijst die opgenomen is in de bijlage bij het voorontwerp bestemmingsplan.

Vraag

Wat is het verschil tussen 'karakteristiek', 'karakteristieke boerderijen'?

Antwoord

- Karakteristiek: dit zijn de panden die op het gebied van cultuurhistorische, stedenbouwkundige, architectonische aspecten hoog scoren en op het gebied van authenticiteit nog gaaf en een hoge kwaliteit hebben.
- Boerderijen: dit zijn boerderijen die nog steeds agrarisch in gebruik zijn en vanwege hun functie en hun verschijningsvorm van groot belang zijn voor het karakter en het beeld van het buitengebied van Het Hogeland. Voor de bedrijfsschuren is een afwijkende regeling opgesteld waarbij minder nadrukkelijk hoeft te worden aangetoond dat de karakteristieke bedrijfsschuur niet behouden kan blijven middels een andere passende bestemming, anders dan de agrarische bestemming, bij een aanvraag voor sloop.

Vraag

De aanduiding op de verbeelding klopt niet want ik heb een agrarisch bedrijf en desondanks is mijn pand aangemerkt als 'karakteristiek' of 'beeldbepalend'?

Antwoord

Wij vragen iedereen om de aanduidingen en de adressen goed te controleren. Als u constateert dat er een fout is gemaakt, kunt u dit bij ons bij melden, bij voorkeur schriftelijk (gemeente Het Hogeland, t.a.v. B. Moes, Postbus 26, 9980 AA Uithuizen), per mail (gemeente@hethogeland.nl). Ook kunt u telefonisch contact opnemen met de heer B. Moes via het algemene telefoonnummer (088-345 88 88).

Vraag

Wat betekenen deze aanduidingen voor mijn pand?

Antwoord

In de regels van het bestemmingsplan zijn voor iedere categorie panden regels opgenomen. In alle gevallen geldt dat de bestaande hoofdvorm (goothoogte, kapvorm, bouwhoogte) in beginsel moet worden gehandhaafd. Dit geldt ook voor de bestaande ligging. Bij karakteristieke panden wordt ook de bestaande gevelindeling beschermd vanwege de bijzondere architectonische kenmerken. Van al deze regels kan worden afgeweken zolang er rekening wordt gehouden met de karakteristieke kenmerken van een pand.

In alle gevallen is sloop van deze panden of delen ervan niet mogelijk zonder een omgevingsvergunning. Deze kan worden verleend als wordt aangetoond dat in redelijkheid niet verwacht mag worden dat het pand gehandhaafd kan worden. Dit betekent dat o.a. gekeken wordt

naar de bouwtechnische staat van het gebouw (aan de hand van een bouwtechnisch rapport) en naar de veiligheid, de gebruikswaarde van het gebouw en de toekomstwaarde van het gebouw.

Bij volledige sloop van gebouwen kan worden bepaald dat er teruggebouwd moet worden. Er kunnen voorwaarden gesteld worden aan de wijze waarop, zodat de nieuwbouw past bij de plek en bij de omgeving. Ook hierbij maakt het verschil welke waardering het pand heeft gekregen. Deze te maken afweging verschilt van geval tot geval. Hier is dus sprake van maatwerk. De gemeente zal hiervoor ook advies inwinnen bij een deskundige - de eigenaar van het pand wordt bij deze afweging betrokken.

Omdat ieder geval op zichzelf staat, is er op voorhand per adres niet aan te geven wat wel en wat niet mag. Dit kan per individueel geval verschillend zijn en hangt ook af van de plannen.

Nota bene: deze regels hebben alleen betrekking op hoofdgebouwen (tenzij er expliciet een bijgebouw is benoemd in de beoordeling van een pand). Dat betekent dat bijvoorbeeld schuurtjes niet onder deze regeling vallen. In algemene zin geldt dat als een bouwwerk vergunningvrij mag worden gebouwd, het ook vergunningvrij mag worden gesloopt.

Vraag

Hoe vindt de afweging plaats bij sloop, verbouw en nieuwbouw?

Antwoord

Er is in alle gevallen sprake van maatwerk. Omdat ieder geval op zichzelf staat, is op voorhand per adres niet aan te geven wat wel en wat niet mag. Dit kan per individueel geval verschillend zijn en hangt ook af van de plannen.

Er is gekozen voor een maatwerkmethode omdat de gemeente niet vooraf niet gedetailleerd wil 'vastleggen' wat beschermd is. De maatwerkmethode is flexibel en biedt ruimte om rekening te houden met individuele gevallen.

Vraag

Gelden voor karakteristieke panden dezelfde regels als voor een (gemeentelijk) monument?

Antwoord

Nee, de bescherming van een karakteristiek pand is lichter dan de regeling voor een (gemeentelijk) monument via de erfgoedverordening. De bescherming in het voorontwerp-bestemmingsplan is flexibel van opzet. Wilt u meer informatie over de aanwijzing tot gemeentelijk monument, dan kunt u contact opnemen met de heer W. Dijkstra.

Vraag

Ik woon in een beschermd dorpsgezicht (bijvoorbeeld Eenrum). Is mijn pand dan al niet voldoende beschermd?

Antwoord

Een beschermd dorpsgezicht richt zich op het straatbeeld als totaal en niet op de waarde van ieder pand op zich. Deze bescherming is meer algemeen van aard en heeft dus een andere insteek, namelijk het beschermd gezicht. De aanduiding 'karakteristiek' is meer gericht op de specifieke (waardevolle) kenmerken van een pand zelf.

Vraag

Ik ben het niet eens met de waardering van mijn pand. Wat moet ik doen?

Antwoord

Als u het niet eens bent met de waardering van uw pand dan kunt u dit tijdens de terinzagelegging van het voorontwerp met een gemotiveerd inspraakreactie (bijv. met een deskundigenrapport) aangeven. Het is van belang dat daarbij vermeld wordt op welke onderdelen de waardering niet juist zou zijn. Indien u aangeeft het niet eens te zijn met de waardering zullen wij een afspraak met u maken om op locatie een bezoek te brengen.

Vraag

Hoe ziet de procedure eruit?

Antwoord

Op dit moment is er sprake van een voorontwerp bestemmingsplan. Dit ligt zes weken ter inzage. Hierop is inspraak mogelijk, zowel mondeling als schriftelijk. U kunt een schriftelijke reactie sturen aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 11, 9980 AA Uithuizen. Voor een mondelinge reactie kunt u, voor het maken van een afspraak, contact opnemen met de heer B. Moes telefoonnummer algemeen 088 345 88 88 of via mail gemeente@hethogeland.nl.

Na afloop van de periode worden alle inspraakreacties verzameld en beantwoord. Uw reactie kan leiden tot een aanpassing van het voorontwerp. Het college van B&W besluit daarover. Daarna wordt het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd. U kunt dan zien in hoeverre met uw reactie rekening is gehouden. Vindt u dat er onvoldoende met uw inspraakreactie rekening is gehouden, dan kunt u een zienswijze indienen bij de raad van de gemeente Het Hogeland. De raad bepaalt uiteindelijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan of uw zienswijze gegrond dan wel ongegrond is. Tegen het besluit van de raad kunt u vervolgens beroep instellen bij de Raad van State. De verwachting is dat de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan begin 2021 zal plaatsvinden en de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in het tweede kwartaal van 2021.