



gemeente
Het Hogeland

Raadsvoorstel

Onderwerp: Beheersverordening gebouwd erfgoed Het Hogeland en vaststellen lijst karakteristieke panden
Datum: 16 juni 2021
Agendapunt: 10
Behandeling: Ter bespreking in raadsoverleg
Portefeuillehouder(s): Wethouder E. Dijkhuis
Steller: Bart Moes b.moes@hethogeland.nl
Zaaknummer:

1. Samenvatting

Eind 2020 hebben het voorontwerp facetbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Het Hogeland (hierna; bestemmingsplan) en de facetbeheersverordening Gebouwd Erfgoed Het Hogeland (hierna; beheersverordening) ter inzage gelegen. Doordat voor de kernen in voormalig De Marne geen bestemmingsplannen zijn vastgesteld, maar de beheersverordeningen 'grote kernen' en 'kleine kernen' van toepassing zijn, kon er voor deze gebieden geen facetbestemmingsplan gemaakt worden. Daarom hebben we gekozen voor het opstellen van een facetbeheersverordening. Het plangebied van het bestemmingsplan bestaat dus uit het buitengebied (zowel van voormalig de Marne als Winsum) en de dorpen van Winsum. De beheersverordening geldt dus voor de dorpen in de Marne. In totaal zijn gezamenlijk 120 inspraakreacties binnengekomen, waarvan 29 betrekking hebben op de beheersverordening. Ook heeft de provincie Groningen een overlegreactie gegeven. N.a.v. deze reacties hebben we de notitie overleg en inspraak karakteristieke gebouwen beheersverordening (zie bijlage) opgesteld. Hierin staan alle reacties samengevat en voorzien van een antwoord.

Het college verzoekt om in te stemmen met deze beantwoording van de overlegreactie en inspraakreacties en verzoekt om de facetbeheersverordening gebouwd erfgoed vast te stellen. Het ontwerpfacetbestemmingsplan gebouwd erfgoed het Hogeland gaat verder in procedure en zal later dit jaar ter vaststelling worden aangeboden aan de raad. Echter, om eigenaren van de karakteristieke gebouwen sneller gebruik te kunnen laten maken van de provinciale subsidie voor regulier onderhoud karakteristieke panden (SOK) wordt de raad gevraagd een principebesluit te nemen. Gevraagd wordt om te besluiten dat in principe de in het ontwerpfacetbestemmingsplan gebouwd erfgoed als karakteristiek opgenomen gebouwen/objecten zullen worden aangewezen als karakteristiek en te verklaren dat voor zover er geen zienswijzen zijn ingediend tegen de aanduiding karakteristiek/karakteristieke boerderij deze gebouwen zullen worden opgenomen in het vastgestelde facetbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Het Hogeland. Door dit te besluiten kunnen de eigenaren die geen zienswijze hebben ingediend op het bestemmingsplan direct na afloop van de ter inzage termijn van het bestemmingsplan de subsidie aanvragen en voldoen ze voor dat punt aan de voorwaarden van de subsidie.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

o In te stemmen met de nota beantwoording overleg en inspraakreacties gebouwd erfgoed facetbeheersverordening gebouwd erfgoed Het Hogeland:

- o De facetbeheersverordening gebouwd erfgoed Het Hogeland vast te stellen.
- o Te besluiten dat in principe de in het ontwerpfacetbestemmingsplan gebouwd erfgoed als karakteristiek opgenomen gebouwen/objecten zullen worden aangewezen als karakteristiek en te verklaren dat voor zover er geen zienswijzen zijn ingediend tegen de aanduiding karakteristiek/karakteristieke boerderij deze gebouwen zullen worden opgenomen in het vastgestelde facetbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Het Hogeland.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Sinds een aantal jaren staat het gebouwde erfgoed in onze provincie, mede door de gevolgen van de gaswinning, onder druk. Een zorgelijke situatie: erfgoed is zoets als een trommel met onze oude en dierbare familiefoto's, alleen dan in de vorm van een landschap met woonhuizen, bedrijfspanden en boerderijen. Van sommige foto's weten we niet meer wie er op staan, maar de gezichten en portretten zijn er nog. Je zou de foto's het liefst willen bewaren, maar soms kun je - na er goed over na te denken - ervoor kiezen om wat op te ruimen, of juist van een mooie lijst te voorzien. Met gebouwen is het bijna net zo. Op basis van rijksbeleid (beleidsbrief Modernisering monumentenzorg) en provinciaal beleid (provinciale omgevingsverordening) moeten gemeenten in bestemmingsplannen rekening houden met cultuurhistorie. Een van de manieren waarop dat gebeurt, is het inventariseren en planologisch beschermen van karakteristieke gebouwen.

Ook de provincie Groningen bekommert zich om het erfgoed binnen haar provincie en in het bijzonder in het aardbevingsgebied. In de verordening van de provincie is dan ook in artikel 2.9.2 een rechtstreeks werkende regel opgenomen dat het binnen het aardbevingsgebied, waartoe de hele gemeente Het Hogeland wordt gerekend, verboden is om gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen. Het verbod vervalt als uit een gemeentelijke inventarisatie blijkt dat een gebouw niet als karakteristiek is aan te merken. De provincie verplicht daarom gemeenten de karakteristieke gebouwen te verankeren in een bestemmingsplan (of beheersverordening).

Vanuit de gemeentelijke wens om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en in het bijzonder het erfgoed te behouden en gelet op de bepalingen vanuit de provinciale verordening, is voorliggend beheersverordening opgesteld.

Door te kiezen voor een facetbestemmingsplan/beheersverordening wordt alleen dit specifieke onderdeel toegevoegd en geregeld. De moederplannen worden niet aangepast en blijven voor de overige regels gewoon van kracht. In de oude gemeenten Bedum en Eemsmond is dat al gebeurd, middels de facetbestemmingsplannen gebouwd erfgoed. De karakteristieke gebouwen van Winsum en De Marne zijn al wel geïnventariseerd en geselecteerd, maar nog niet in een bestemmingsplan (of beheersverordening) vastgelegd. De regels zijn identiek aan de gerechtelijke uitspraak die is gedaan inzake facetbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Bedum. In het facetbestemmingsplan/beheersverordening wordt onderscheidt gemaakt tussen karakteristieke gebouwen, karakteristieke boerderijen en karakteristieke gebieden.

Eind 2020 hebben het voorontwerp facetbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Het Hogeland (hierna; bestemmingsplan) en de facetbeheersverordening Gebouwd Erfgoed Het Hogeland (hierna; beheersverordening) ter inzage gelegen. Doordat voor de kernen in voormalig De Marne geen bestemmingsplannen zijn vastgesteld, maar de beheersverordeningen 'grote kernen' en 'kleine kernen' van toepassing zijn, kon er voor deze gebieden geen facetbestemmingsplan gemaakt worden. Daarom hebben we gekozen voor het opstellen van een facetbeheersverordening. Het plangebied van het bestemmingsplan bestaat dus uit het buitengebied (zowel van voormalig de Marne als Winsum) en de dorpen van Winsum. De beheersverordening geldt dus voor de dorpen in de Marne. In totaal zijn gezamenlijk 120

inspraakreacties binnengekomen op het bestemmingsplan en de beheersverordening , waarvan 29 betrekking hebben op de beheersverordening. Ook heeft de provincie Groningen een overlegreactie gegeven. N.a.v. deze reacties hebben we de notitie overleg en inspraak karakteristieke gebouwen beheersverordening (zie bijlage) opgesteld. Hierin staan alle reacties samengevat en voorzien van een antwoord.

Bestemmingsplan

Als college hebben wij besloten om het bestemmingsplan verder in procedure te brengen door het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan is n.a.v. een aantal inspraakreacties aangepast. Sommige gebouwen zijn geschrapt, terwijl een paar andere gebouwen er bij op zijn gekomen. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan zal in het najaar ter vaststelling aan u worden voorgelegd. Wel verzoeken wij u om de panden die zijn opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan 'in principe' aan te wijzen als karakteristiek. De reden hiertoe lichten we bij 5.1 'argumenten' toe.

Beheersverordening

Doordat voor de kernen in voormalig De Marne geen bestemmingsplannen zijn vastgesteld, maar de beheersverordeningen 'grote kernen' en 'kleine kernen' van toepassing zijn, kan er voor deze gebieden geen facetbestemmingsplan gemaakt worden. Daarom hebben we gekozen voor het opstellen van een facetbeheersverordening.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. De beheersverordening is vergelijkbaar met andere verordeningen die een gemeente kan vaststellen, zoals bijvoorbeeld een horeca-verordening of een geluidverordening. Er is in het kader van de beheersverordening geen bezwaar bij de gemeenteraad of beroep bij de bestuursrechter mogelijk. Doordat er een voorontwerp beheersverordening ter inzage heeft gelegen is er voor onze inwoners wel de mogelijkheid tot inspraak geweest.

3.2 Bevoegdheid raad

Het is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad om een beheersverordening vast te stellen

3.3 Wettelijk of beleidskader

Het is een wettelijke taak van de gemeente om de beheersverordening vast te stellen. Het aanwijzen van karakteristieke gebouwen is een verplichting van de provincie Groningen. Het is echter wel een vrije beleidskeuze van de gemeente om te bepalen welke gebouwen worden aangewezen en planologisch worden vastgelegd

3.4 Historische context

n.v.t.

4. Beoogd resultaat (of effect)

De beheersverordening biedt bescherming aan gebieden waar de cultuurhistorische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden onder druk kunnen komen te staan als er geen nadere afweging kan plaatsvinden ten aanzien van sloop en nieuwbouw van panden, bijvoorbeeld als gevolg van schade door de gaswinning in het gebied.

Daarnaast worden met deze beheersverordening de karakteristieke panden in de kernen van (de voormalige gemeente) De Marne vastgelegd en voorzien van een regeling die toeziet op het, voor zover mogelijk, in stand houden van de ruimtelijk relevante kenmerken van deze panden die een belangrijk onderdeel zijn van het erfgoed in de gemeente.

Daarbij ligt in deze beheersverordening niet alleen de focus op het behoud van panden. In veel gevallen kan sloop van panden worden toegestaan, mits wordt voldaan aan voorwaarden waaronder sloop kan plaatsvinden. Afhankelijk van de situatie wordt bekeken of behoud voorop moet staan, bijvoorbeeld als het gaat om panden die cultuurhistorisch gezien een hoge waarde hebben of dat sloop tot de mogelijkheden behoort, eventueel met voorwaarden voor herontwikkeling van de locatie.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

We willen zo snel mogelijk tot vaststelling van het facetbestemmingsplan en beheersverordening komen. De belangrijkste reden is de subsidie regulier onderhoud aan karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK). Dit is een provinciale subsidie bedoeld voor regulier onderhoud aan karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten in de aardbevingsgemeenten. Met de nieuwe regeling wil de provincie eigenaren stimuleren om tijdig regulier onderhoud te plegen aan hun pand. Zo kan achterstallig onderhoud worden voorkomen. Onderhoud aan een karakteristiek pand of gemeentelijk monument is prijzig door de hogere eisen op gebied van architectuur, materiaalgebruik en detaillering. De subsidie kan onder andere worden gebruikt voor schilder- of voegwerk aan de buitenkant van het pand of herstel van dakbedekking, goten of de schoorsteen. De hoogte van de subsidie is 50% van de subsidiabele kosten en bedraagt maximaal € 10.000. Voor boerderijen met een agrarische en/of industriële bestemming bedraagt de hoogte van de subsidie 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 20.000. Een belangrijke voorwaarde vanuit de provincie is dat het bestemmingsplan (of beheersverordening) moet zijn vastgesteld. Anders komen eigenaren niet in aanmerking voor de subsidie. Het budget bedraagt €4.000.000,- en veel inwoners zijn bang dat ze buiten de boot vallen, omdat ze vrezen dat het subsidieplafond straks is overschreden.

Om te zorgen dat ook onze inwoners uit voormalige gemeenten De Marne en Winsum gebruik kunnen maken van de subsidieregeling heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen portefeuillehouder Dijkhuis en gedeputeerde Wulfse. In dit bestuurlijk overleg is door de gedeputeerde één alternatieve mogelijkheid gegeven om onze inwoners vervroegd gebruik te laten maken van de regeling:

Wanneer de gemeente nog geen bestemmingsplan heeft vastgesteld, voldoet tevens een door de gemeenteraad vastgestelde lijst met karakteristieke panden. Van belang is dat de termijn in de bestemmingsplanprocedure voor het indienen van bezwaar tegen de aanwijzing van het karakteristieke pand is verstreken, en er tevens in de bestemmingsplanprocedure geen bezwaarprocedures meer tegen de aanwijzing lopen.

Om deze reden willen wij de gemeenteraad tegelijkertijd met de vaststelling van de beheersverordening laten bepalen dat 'in principe' de adressen/gebouwen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen aan te wijzen als karakteristiek. En te verklaren dat alle adressen/gebouwen waar na afloop van de ter inzagelegging geen zienswijze op is ingediend opgenomen zullen gaan worden in het vastgestelde bestemmingsplan. Adressen/gebouwen waartegen een zienswijze is ingediend zal pas bij de behandeling van het vaststellen van het bestemmingsplan definitief over worden besloten.

Daarmee kan de vaststelling van het bestemmingsplan over de zomervakantie heen worden getild, terwijl iedereen die geen 'bezwaar' heeft tegen de status karakteristiek direct na afloop van de ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan gebruik maken van de subsidieregeling. Vanuit de provincie is hier positief op gereageerd.

5.2 Risico's

Het op deze manier regelen brengt weinig risico's met zich mee. Belanghebbenden die het niet eens zijn met het bestemmingplan hebben nog steeds de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Het principe besluit impliceert niet dat alle gebouwen die zijn geselecteerd bij voorbaat al opgenomen gaan worden. Een zienswijze kan mogelijk gegrond worden verklaard. Eigenaren die een zienswijze indienen kunnen echter nog geen gebruik maken van de subsidie. Dat kan pas wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld (en de zienswijze ongegrond is verklaard).

Ook is een beheersverordening een correct instrument om te gebruiken in deze situatie. Een beheersverordening is voorts bedoeld voor het behouden van de bestaande situatie. De sloopregeling in de beheersverordening heeft uiteraard als doel om de bestaande situatie te behouden. Daarnaast geldt op dit moment al een sloopverbod van gebouwen op basis van de provinciale verordening (artikel 2.9.1 POV). Dus eigenlijk verandert er niet zoveel door de vaststelling van de beheersverordening.

Zoals eerder vermeld kan tegen de vaststelling geen beroep en/of bezwaar worden ingediend. Als een eigenaar het echter niet eens is met de aanduiding karakteristiek en dit besluit juridisch aan te willen vechten, dan is er geen andere keuze dan dit separaat via een officiële aanvraag omgevingsvergunning voor sloop/afwijking te gaan doen.

T.a.v. de subsidiemogelijkheden. Wij kunnen geen garantie geven dat het budget voor de subsidie nog toereikend is. Wel hebben wij vernomen dat de subsidie in 2022 terug gaat komen.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

De vaststelling van de beheersverordening heeft geen financiële gevolgen. Het budget voor het opstellen van de beheersverordening is geregeld binnen het budget voor bestemmingsplannen.

7. Inbreng belanghebbenden

Alle eigenaren zijn schriftelijk benaderd over de aanstaande aanwijzing tot karakteristiek. Een ieder heeft de mogelijkheid gehad om een inspraakreactie in te dienen. Bijgevoegd is de inspraaknota. In deze nota zijn de reacties samengevat en van een antwoord voorzien.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

Beheersverordening

Een beheersverordening is voorts bedoeld voor het behouden van de bestaande situatie. De sloopregeling in de beheersverordening heeft uiteraard als doel om de bestaande situatie te behouden. Daarnaast geldt op dit moment al een sloopverbod van gebouwen op basis van de provinciale verordening (artikel 2.9.1 POV). Dus eigenlijk verandert er niet zoveel door de vaststelling van de beheersverordening. Het voordeel is dat eigenaren door de vaststelling van de beheersverordening gebruik kunnen maken van de subsidieregeling. Zoals eerder vermeld kan tegen de vaststelling geen beroep en/of bezwaar worden ingediend. Als men het echter niet eens is met de aanduiding karakteristiek en men tegen dit besluit juridisch in te willen gaan, dan is er geen andere keuze dan dit separaat via een officiële aanvraag omgevingsvergunning voor sloop/handelen in strijd ruimtelijke regels aan te vechten.

bestemmingsplan

De planologisch procedure voor het bestemmingsplan gaat in de tussentijd verder. Het ontwerpbestemmingsplan wordt/is door het college ter inzage gelegd. In deze periode

kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen worden behandeld in de raadsvergadering bij de vaststelling van het facetbestemmingsplan gebouwd erfgoed. De verwachting is dat dit in het najaar 2021 zal plaatsvinden. Door de lijst in principe vast te stellen en te verklaren dat alle gebouwen waartegen geen zienswijze door de eigenaar is ingediend zullen worden opgenomen in het vastgesteld bestemmingsplan kan direct één dag na afloop van de periode waarin het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen iedereen die eigenaar is van een karakteristiek gebouw/boerderij en geen zienswijze heeft ingediend de subsidieaanvraag indienen. Uiteraard kunnen wij geen garantie geven dat het budget voor de subsidie nog toereikend is.

8.2 Tijdspad

Door vaststelling van de beheersverordening is de procedure afgerond. Het bestemmingsplan komt later dit jaar terug op de agenda.

8.3 Communicatie

Overleg met Mascha

8.4 Evaluatie

Evaluatie is niet van toepassing.

Bijlage(n):

Bijlage

Achterliggende documenten:

Achterliggende documenten

Winsum, 25 mei 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding