



Voorstel

Gemeenteraad

Datum: 28 augustus 2019

Zaak: 2019 - 017686

Portefeuillehouder: Jan Jakob Boersma

Opsteller: Sjoukje de Jong

Contactgegevens: caroline.maring@midden-groningen.nl

Stukken ter inzage: de concept- excessenregeling Midden-Groningen 2019

Onderwerp: Welstandsnota

1. Voorstel

1. De 3 bestaande welstandsnota's en de 13 bestaande beeldkwaliteitsplannen van de drie voormalige gemeenten opnieuw vaststellen;
2. De excessenregeling in de bestaande welstandsnota's intrekken;
3. In te stemmen met de nieuwe concept-excessenregeling Midden-Groningen 2019;
4. De gebiedsgerichte welstandscriteria voor het dorp Overschild intrekken;
5. In te stemmen met het toepassen van de Algemene welstandscriteria met een aanvulling voor het dorp Overschild.

2. Inleiding

De gemeente Midden-Groningen heeft nog geen eenduidig welstandsbeleid voor de gehele gemeente maar hanteert nog verschillend beleid vanuit de voormalige gemeenten.

Een uitgangspuntennotitie is opgesteld waarin zowel uitgangspunten als drie scenario's voor een nieuw welstandsbeleid zijn uitgewerkt.

Het bleek niet haalbaar om voor januari 2020 een nieuw welstandsbeleid vast te stellen.

Vooruitlopend op de vaststelling van de nieuwe welstandsnota willen we dan ook twee urgente onderdelen aanpassen. Dit betreft de excessenregeling en de welstandscriteria voor het dorp Overschild. In de excessenregeling staan de welstandscriteria die nodig zijn bij de inhoudelijke onderbouwing in een handavingsprocedure bij een exces of verpauperd pand. Daarnaast stellen we de bestaande welstandsnota's en beeldkwaliteitsplannen van de drie voormalige gemeenten opnieuw vast.

3. Publiekssamenvatting

Midden-Groningen vernieuwt de welstandsnota. Naar verwachting is de nieuwe welstandsnota rond de zomer van 2020 van kracht.

Vooruitlopend op de nieuwe welstandsnota worden twee urgente onderdelen nu al aangepast. Dit is het vaststellen van een nieuwe excessenregeling en ander welstandstoetsingskader voor het dorp Overschild. We stellen de bestaande welstandsnota's en beeldkwaliteitsplannen van de drie voormalige gemeenten opnieuw vast, zodat het bestaande beleid tot de vaststelling van de nieuwe welstandsnota wordt gecontinueerd

4. Bevoegdheid van de raad

De gemeenteraad is op grond van artikel 12.a van de Woningwet (Ww) bevoegd om een welstandsnota vast te stellen.

5. Beoogd effect

1. Continuering van de welstandstoetsing en -beleid na 1 januari 2020;
2. Een actuele, juridisch houdbare excessenregeling voor de handhavingprocedures bij de aanpak van verpauperde panden;
3. Voor Overschild een welstandstoetsingskader dat past binnen de Dorpsvisie.

6. Historische context

Op 12 mei 2019 is uw raad via een Raadsbrief geïnformeerd over de opstart van de harmonisatie van de welstandsnota.

7. Argumenten

7.1. Per 1 januari 2020 vervalt het beleid van de voormalige gemeenten

a. Om op 1 januari 2020 nog een welstandsbeleid met een welstandstoetsing vooraf en achteraf te kunnen voeren moeten de bestaande welstandsnota's opnieuw worden vastgesteld of worden geharmoniseerd (Wet Arhi).

Het bleek niet haalbaar om voor 1 januari 2020 de nieuwe welstandsnota vast te stellen. De gekozen integrale afweging met een uitgangspuntennotitie en de termijnen voor inspraak, ter inzagelegging en behandeling kosten tijd. Met die reden worden nu eerst de bestaande welstandsnota's opnieuw vastgesteld. Bij de vaststelling van de nieuwe welstandsnota Midden-Groningen volgend jaar worden deze bestaande welstandsnota's ingetrokken.

b. de voormalige gemeenten hebben diverse beeldkwaliteitsplannen vastgesteld. Om op 1 januari 2020 voor deze gebieden nog een welstandstoetsingskader te hebben moeten deze beeldkwaliteitsplannen opnieuw worden vastgesteld (Wet Arhi). Het is de bedoeling om de beeldkwaliteitsplannen voor gebieden die nog in ontwikkeling zijn op te nemen in de nieuwe welstandsnota.

7.2. Bestaande excessenregelingen zijn niet actueel en juridisch zwak;

De aanpak van verpauperde panden heeft prioriteit. Als we in het kader van de Aanpak Verpauperde Panden in een specifiek geval besluiten over te gaan tot een handhavingprocedure dan is de inhoudelijke onderbouwing van het exces belangrijk. De criteria voor deze toetsing achteraf moeten zijn opgenomen in de welstandsnota, in de zogenaamde excessenregeling. De excessenregeling in de welstandsnota's van de voormalige gemeenten Hoogezand-Sappemeer en Menterwolde is erg summier en sluiten niet aan bij de recente jurisprudentie over handhaving. Om een nieuwe excessenregeling vast te stellen moeten eerst de bestaande excessenregelingen worden

ingetrokken.

7.3. Actuele en juridisch houdbare excessenregeling

Het College van Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk dat “in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand” aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria, die deze “ernstige mate van strijdigheid met redelijke eisen van welstand” omschrijven moeten in de welstandsnota zijn opgenomen, in de zogenaamde excessenregeling. Voor de aanpak van verpauperde panden is in een handhavingprocedure een actuele en juridisch houdbare excessenregeling belangrijk. Het is ‘juridisch gereedschap’ wat bij gebruik mede kan leiden tot het gewenste resultaat. De aanschrijvingen zelf, de keuzes en de prioritering hierin zijn werkzaamheden en beslissingen die niet in het kader van de welstandsnota en de excessenregeling plaats vinden. De directe effectiviteit van de excessenregeling als instrument om verpaupering tegen te gaan is betrekkelijk

7.4 en 7.5 Aansluiten bij de Dorpsvisie Overschild

a. Voor de versterkingsopgave van Overschild is door de inwoners en gemeente een nieuwe dorpsvisie en structuurvisie opgesteld. In de Dorpsvisie Versterking Overschild (ook wel genoemd: Witboek 2.0). is de geambieerde omgevingskwaliteit verwoord en verbeeld. Deze geambieerde omgevingskwaliteit is niet realiseerbaar binnen de op behoud gerichte gebiedscriteria uit de Welstandsnota Slochteren 2015 voor het dorp Overschild. Om omgevingsvergunning te kunnen verlenen is het urgent geworden dat het welstandstoetsingskader wordt afgestemd op de Dorpsvisie. De bestaande gebiedsgerichte criteria voor Overschild worden ingetrokken.

b. De geambieerde omgevingskwaliteit uit de dorpsvisie Overschild is wel realiseerbaar als de Algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota Slochteren 2015 als welstandstoetsingskader worden gehanteerd. Met als aanvulling dat het mogelijk is van deze Algemene Welstandscriteria af te wijken, wanneer een initiatief:

- op een ruimtelijke overtuigende wijze bijdraagt aan de vernieuwing van het dorp;
- extra bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de straat, buurt, het dorp door af te wijken van de standaard.

8. Kanttekeningen en risico's

Tegen het opgestelde welstandsbeleid kan bezwaar worden ingediend. Bewoners, wijkverenigingen, ondernemersverenigingen worden betrokken in de voorbereiding van het welstandsbeleid. Grote bezwaren worden dan ook niet verwacht.

9. Financiële paragraaf

Niet van toepassing.

10. Communicatie

Via de website komt er in september een kort informerend item over het nieuwe welstandsbeleid waarop mensen worden uitgenodigd te reageren.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)

11.1 draagvlak

De aanpak van verpauperde panden heeft prioriteit, zie ook de motie van 28 februari j.l. van D'66,

Gemeentebelangen Midden-Groningen en GroenLinks. Een actuele excessenregeling is hiervoor nodig

Het vervangen en aanvullen van de welstandscriteria voor het dorp Overschild is geschied op basis van schriftelijke instructies van de Dorpsbouwmeester Overschild.

11.2 Vervolgtraject

Na vaststelling in de raad op 17 oktober 2019 en publicatie wordt de nieuwe excessenregeling en de aangepaste welstandscriteria voor Overschild van kracht.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.J.W. Mulder
Secretaris

Bijlages:

Bijlage 1 Concept raadsbesluit;

Bijlage 2 bestaande welstandsnota's en bestaande beeldkwaliteitsplannen voormalige gemeenten;

- Bijlage 2.1.1. Welstandsnota Hoogezand-Sappemeer 2004;
- Bijlage 2.1.2. Welstandsnota Menterwolde 2004;
- Bijlage 2.1.3. Welstandsnota Slochteren 2015;
- Bijlage 2.2.1. Beeldkwaliteitsplan IJsbaan locatie Sappemeer 2017;
- Bijlage 2.2.2. Beeldkwaliteitsplan Nieuwbouwlocaties Kiel-Windeweer 2010;
- Bijlage 2.2.3. Beeldkwaliteitsplan Borgenland;
- Bijlage 2.2.4. Beeldkwaliteitsplan Burgem.Venemastraat;
- Bijlage 2.2.5. Beeldkwaliteitsplan Tolweg Muntendam;
- Bijlage 2.2.6. Beeldkwaliteitsplannen bedrijvenlocatie A7/N33;
- Bijlage 2.2.7. Beeldkwaliteitsplan Schatterswold Schildwolde;
- Bijlage 2.2.8. Beeldkwaliteitsplan De Weerterij Siddeburen;
- Bijlage 2.2.9. Beeldkwaliteitsplan Bogrmeren fase 2, 3 en 3a Harkstede;
- Bijlage 2.2.10. Beeldkwaliteitsplan Hoofdweg 13-15 Harkstede;
- Bijlage 2.2.11. Beeldkwaliteitsplan IJsbaan locatie Lageland;
- Bijlage 2.2.12. Beeldkwaliteitsplan Entreegebied Korenmolenweg;
- Bijlage 2.2.13 Beeldkwaliteitsplan Verlengde Veenlaan Slochteren - Een nieuw lint.

Bijlage 3 Concept Excessenregeling 2019;

Bijlage 4 Overschild.

