



gemeente  
**Het Hogeland**

# **Zienswijzennota**

## **Facetbestemmingsplan**

### **Gebouwd Erfgoed Het Hogeland**





# Inhoudsopgave

Inleiding .....	5
Zienswijze 1: LTO Noord .....	6
Zienswijze 2: Abbeweersterweg 4 te Tinallinge.....	8
Zienswijze 3: Bellingeweer 14 te Winsum .....	10
Zienswijze 4: Breweelsterweg 10 te Hornhuizen.....	12
Zienswijze 5: Dijksterweg 22 te Kloosterburen .....	17
Zienswijze 6: Dijksterweg 27 te Kloosterburen.....	21
Zienswijze 7: Dijksterweg 45 te Kloosterburen.....	22
Zienswijze 8: Dijksterweg 45 te Kloosterburen.....	23
Zienswijze 9: Dijkstilsterweg 5 te Leens .....	25
Zienswijze 10: Eenrumerweg 49 te Winsum .....	26
Zienswijze 11: Grijssloot 11 te Leens .....	27
Zienswijze 12: Grijssloot 5 te Leens .....	28
Zienswijze 13: Grijssloot 7 te Leens .....	32
Zienswijze 14: Henricus van Cappenbergweg 39 te Kloosterburen .....	36
Zienswijze 15: Hornsterweg 2 te Saaxumhuizen.....	40
Zienswijze 16: Klaarkampenweg 8 te Wehe-den Hoorn.....	41
Zienswijze 17: Maarhuizen 6 te Winsum .....	44
Zienswijze 18: Menneweesterweg 1 te Vierhuizen .....	46
Zienswijze 19: Ommelandeweg 28 te Hornhuizen & Menneweesterweg 6 te Vierhuizen .....	49
Zienswijze 20: Oude Ae 1 te Winsum.....	52
Zienswijze 21: Oudedijk 1 te Pieterburen .....	54
Zienswijze 22: Oudedijk 15 te Pieterburen .....	56
Zienswijze 23: Oudedijk 15 te Pieterburen .....	57
Zienswijze 24: Oude-Dijk 22 te Uithuizen.....	61
Zienswijze 25: Oudedijksterweg 5 te Pieterburen .....	62
Zienswijze 26: Polderdwarsweg 6 te Oudeschip .....	64
Zienswijze 27: Provincialeweg 34 te Adorp .....	69
Zienswijze 28: Ranum 1 te Winsum .....	70
Zienswijze 29: Schilligeham 6 te Winsum .....	72
Zienswijze 30: Trekweg naar Onderdendam 43 te Winsum.....	73
Zienswijze 31: Vliedorpsterweg 2 te Houwerzijl .....	75
Zienswijze 32: Vliedorpsterweg 4 te Houwerzijl .....	77
Zienswijze 33: Westpolder 3 te Vierhuizen.....	78
Zienswijze 34: Wierhuisterweg 49 te Pieterburen .....	82
Zienswijze 35: Wierhuisterweg 63 te Pieterburen .....	85
Zienswijze 36: Wierhuisterweg 67 te Pieterburen .....	88
Zienswijze 37: Winsumerweg 3 te Baflo.....	89
Ambtshalve wijzigingen .....	90



## Inleiding

Er staan veel historische gebouwen in de gemeente Het Hogeland. Sommige zijn erkend als rijksmonument of gemeentelijk monument maar de meeste zijn dat niet. Ze geven echter wel een bijzondere identiteit aan het gemeentelijk grondgebied. Zeker in relatie tot de aardbevingsproblematiek zijn er ook zorgen over het kunnen beschermen van deze historische gebouwen. Dit wordt onderkend door de gemeente en ook de provincie schrijft gemeenten voor karakteristieke gebouwen in beeld te brengen en te beschermen. Daarnaast, dus niet verbonden aan de aardbevingsproblematiek, verplicht het Rijk via het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) om aandacht te geven aan aanwezige cultuurhistorische waarden en om cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren. Om die redenen is een inventarisatie opgesteld met doel om tot aanwijzing van karakteristieke panden te komen. Vervolgens is een bestemmingsplan opgesteld om de karakteristieke gebieden, karakteristieke gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde in de gemeente Het Hogeland van een passende bescherming te voorzien. Voor Bedum en Eemsmond was dit al geregeld en ook voor de kernen van de Marne eerder dit jaar. Winsum en het buitengebied van de Marne zijn als laatste aan de beurt.

Het ontwerp van het facetbestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed gemeente Het Hogeland' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 17 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn zijn er 37 zienswijzen binnengekomen. Deze zijn ontvankelijk. Daar waar vragen gesteld zijn over de aanwijzing tot karakteristiek pand, is door de gemeente een team samengesteld, bestaande uit een adviseur vanuit Rho, een adviseur van Libau en de gemeentelijke adviseur erfgoed gevraagd de betreffende panden te beoordelen.

De zienswijzen zijn in dit document samengevat en voorzien van beantwoording. Indieners van een zienswijze zullen hierover schriftelijk worden geïnformeerd.

Voorts is in dit document een enkele ambtshalve aanpassing beschreven.

## Zienswijze 1: LTO Noord

LTO Noord wil als brancheorganisatie bij de gemeente het Hogeland middels deze zienswijze aangeven hoe ze aankijken tegen deze monumentenwaardering en de gevolgen daarvan voor de agrarische sector.

1. LTO Noord vindt het onduidelijk hoe de puntenwaardering tot stand is gekomen en ontvangen graag een verduidelijking.
2. LTO Noord is van mening dat de omvang van de te beschermen zogenaamde karakteristieke panden te groot is.
3. Ook LTO Noord ziet dat er agrarische objecten zijn, die met de hier voorgestelde regeling, in de toekomst behouden zouden moeten blijven. Maar LTO Noord ziet tevens ook dat er hier opnieuw geen sprake is van maatwerk en proportionaliteit, maar dat feitelijk zoveel mogelijk gebouwen/panden moeten worden aangewezen, terwijl dat op (cultuurhistorische gronden) best te betwijfelen valt.
4. Kijkend naar de lijst die door de voormalige gemeente De Marne is vastgesteld, kan worden vermeld dat de objecten door twee bouwhistorici op vijf onderdelen zijn gewaardeerd c.q. gescoord, namelijk op: cultuurhistorisch waarde, architectuurhistorische waarde, stedenbouwkundig- landschappelijke/ ensemble waarde, authenticiteit en zeldzaamheid. Voor elk aspect kunnen drie punten worden gescoord, waarin 0 punten staat voor 'geen waarde' en 3 punten staat voor 'specifiek'. In totaal kunnen er dus maximaal 15 punten gescoord worden. Voor zover wij hebben kunnen constateren in het document wordt er geen grens aangegeven (aantal te scoren punten) wanneer objecten afvallen en bij welke score objecten wel worden aangewezen als karakteristiek object. Zo wordt er zelfs een object voorgesteld voor deze lijst met maar 6 punten; sterker nog: er is ook een pand met maar vijf punten. Dat is maar een derde van het maximaal aantal te behalen punten. Op deze wijze is het natuurlijk niet zo gek dat er zo'n enorm groot aantal objecten op deze lijst voorkomen. Het College van B&W van Bedum heeft er destijds voor gekozen om alle objecten met een score van 8 of hoger op te nemen op de lijst als karakteristiek pand. Kortom: de (voormalige) gemeente Bedum koos voor een duidelijke ondergrens. Als wij scherp kijken naar deze lijst, zien we dat echt beschermingswaardige karakteristieke panden een totaalscore bereiken van minstens 8 of meer punten. Wij vragen de Raad van het Hogeland hetzelfde te doen als het voormalige College van Bedum, namelijk alleen objecten met een score van 8 of hoger op te nemen en aan te wijzen als karakteristiek object. Op deze wijze krijgt deze omschrijving ook daadwerkelijk inhoud en betekenis en worden alleen de echt waardevolle objecten beschermd. Daarbij zitten trouwens ook boerderijen, maar deze zijn dan ook echt beschermingswaardig.

### Reactie

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden en karakteristieke andere bouwwerken tot stand is gekomen. Ook staan in de inventarisaties hoe te werk is gegaan en zijn de inventarisaties voorzien van een literatuurlijst van literatuur die is geraadpleegd.

Door ons zijn onafhankelijke deskundigen geraadpleegd voor de inventarisatie en selectie. De criteria die zijn toegepast zijn algemeen aanvaardt. Vanwege het algemene belang van het aanwijzen van bebouwing van cultuurhistorisch belang (in welke vorm dan ook) betekent dat een eigenaar niet zelfstandig beslist over de aanwijzing. Met de uitgebreide inspraak- en zienswijzenprocedure die is gevolgd hebben wij invulling gegeven aan het betrekken van de eigenaar bij de besluitvorming. Het is echter uiteindelijk aan de gemeenteraad om de knoop door te hakken, hetgeen kan resulteren in een besluit waarmee de eigenaar zich niet kan verenigen.

Gebouwd erfgoed is veelal in handen van particulieren, maar er is ook sprake van een algemeen belang. Cultureel erfgoed geeft identiteit aan een plek. Het vertelt iets over de ontstaansgeschiedenis

en geeft bewoners een gevoel van eigenheid. Dit heeft ertoe geleid dat gemeenten en provincies erfgoedbeleid hebben ontwikkeld.

Met name in de aardbevingsgemeenten, waar het gebouwd erfgoed steeds meer onder druk komt te staan, is het belang van een goede bescherming van dit erfgoed in een stroomversnelling gekomen. Dit betekent niet dat alles behouden moet blijven. Passende nieuwbouw moet tot de mogelijkheden behoren. Van belang is het vinden van een balans tussen het individueel belang enerzijds en het algemeen belang anderzijds. Dat trachten we te bereiken met het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Het plan is opgesteld ter voldoening aan artikel 3.1.6. lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van dit artikel zijn gemeenten verplicht om in de toelichting op een bestemmingsplan een beschrijving te geven van de wijze waarop met de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

In aanvulling op de regeling in het Bro stelt de provincie via de Omgevingsverordening Provincie Groningen regels ter bescherming van karakteristieke gebouwen. De provincie schrijft daarom voor dat een bestemmingsplan regels moet bevatten ter bescherming van karakteristieke gebouwen. In afwachting van deze regels is een rechtstreeks werkende regel opgenomen ter bescherming van alle karakteristieke panden. Deze regel houdt in dat geheel of gedeeltelijke sloop van panden niet is toegestaan, tenzij deugdelijk wordt onderbouwd dat vergunningverlening in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde bestemmingsplanregels.

Dit impliceert dat de gemeente een inventarisatie en analyse moet maken van de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente en daar conclusies aan moet verbinden. Deze conclusies worden verankerd in het bestemmingsplan in de vorm van een toereikend beschermingsregime. Hiermee maakt cultureel erfgoed expliciet onderdeel uit van het ruimtelijke regime in het kader van het bestemmingsplan.

De geselecteerde panden zijn een verzameling van karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. Karakteristieke panden zijn gebouwen van lokale cultuurhistorische waarde die op grond van hun karakteristieke hoofdvorm, typologie, architectuur, landschappelijke en/of stedenbouwkundige situering, gaafheid of zeldzaamheid bijdragen aan de identiteit van de omgeving. Alleen de buitenkant is beschermd.

Beeldbepalende panden zijn gebouwen van lokale ruimtelijke waarde die op grond van hun hoofdvorm, landschappelijke en/of stedenbouwkundige situering bijdragen aan de identiteit van de omgeving. De hoofdmassa en positionering op het erf is beschermd.

In het bestemmingsplan is gekozen om de karakteristieke en beeldbepalende panden samen te voegen tot één categorie: karakteristiek. De regels in het bestemmingsplan tussen beide begrippen verschillen zo weinig van elkaar dat deze tot te veel verwarring zouden zorgen. Dit is conform de aanpak in Eemsmond en Bedum.

De scores geven een indicatie van de waardes die aanwezig zijn, maar zijn niet leidend voor de selectie. Rijksmonumenten zijn ook niet gewaardeerd met cijfers. De panden die geïnventariseerd en daarmee geselecteerd zijn, zijn één voor één beschermingswaardig en vertellen iets over de identiteit, geschiedenis en ontwikkeling in het Hogeland. Daarbij kan het dus voorkomen dat ook gebouwen met een lagere score geselecteerd zijn. Uiteraard wordt bij een eventueel slooptraject in de afweging rekening gehouden met de aanwezige erfgoedwaarden.

## **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze ongegrond te verklaren

## **Zienswijze 2: Abbeweersterweg 4 te Tinallinge**

### **1. De selectieprocedure is niet helder en transparant.**

Bij het vaststellen en toepassen van die criteria ben ik niet uitgenodigd. Ook is mij niet bekend op basis van welke boeken, literatuur en andere informatie de lijst met karakteristieke objecten is samengesteld. En bovendien:

De bevolking van Het Hogeland is niet vanaf het begin af aan betrokken bij het opstellen van de lijst. Het waren grotendeels of zelfs allemaal 'monumentenmensen' die deze lijst hebben samengesteld.

### **Reactie**

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden en karakteristieke andere bouwwerken tot stand is gekomen. Ook staan in de inventarisaties hoe te werk is gegaan en zijn de inventarisaties voorzien van een literatuurlijst van literatuur die is geraadpleegd.

Door ons zijn onafhankelijke deskundigen geraadpleegd voor de inventarisatie en selectie. De criteria die zijn toegepast zijn algemeen aanvaardt. Vanwege het algemene belang van het aanwijzen van bebouwing van cultuurhistorisch belang (in welke vorm dan ook) betekent dat een eigenaar niet zelfstandig beslist over de aanwijzing. Met de uitgebreide inspraak- en zienswijzenprocedure die is gevolgd hebben wij invulling gegeven aan het betrekken van de eigenaar bij de besluitvorming. Het is echter uiteindelijk aan de gemeenteraad om de knoop door te hakken, hetgeen kan resulteren in een besluit waarmee de eigenaar zich niet kan verenigen (of juist wel).

### **2. Fouten in de procedure**

Wij zijn het niet eens met de gang van zaken rondom het' ontwerp facetbestemmingsplan gebouwd erfgoed Het Hogeland'. 11 November 2020 heb ik bezwaar gemaakt op het kenmerk Nadat ik afgelopen week gebeld heb hoe het ervoor stond is de brief tevoorschijn gekomen. Het slecht afhandelen van bezwaar en reacties buiten de termijn van 6 of zelfs 12 weken doet mij verondersteld staan en worden meestal juridisch beoordeelt met een: 'formulier dwangsom bij niet tijdig beslissen'. Ik hoop dat dit gauw opgelost mag worden.

Daarnaast is er geen hoorzitting geweest voor dit' ontwerp facetbestemmingsplan gebouwd erfgoed Het Hogeland'.

### **Reactie**

Er hebben geen procedurele fouten plaatsgevonden. Er was geen mogelijkheid voor het indienen van bezwaar, wel de mogelijkheid om een inspraakreactie te geven en nu heeft u gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Omdat de bezwaarprocedure niet van toepassing is in deze procedure is de 'dwangsom bij niet tijdig beslissen' niet van toepassing. U krijgt de mogelijkheid om bij het raadsoverleg in te spreken, zodat u gehoord kunt worden door de gemeenteraad.

### **3. Gebouw onterecht karakteristieke status**

Indiener zienswijze geeft aan het niet een te zijn om Abbeweersterweg 4 aan te wijzen als karakteristieke woning, om de volgende redenen.

Wij zijn het niet eens met de aanduiding van de gemeente het Hogeland om het gebouw aan de Abbeweersterweg 4 te Tinallinge aan te wijzen als karakteristieke woning en wel betreft om de volgende redenen. De eerste reden is dat wij met u als gemeente in vooroverleg zijn geweest om het betreffende gebouw te verbouwen qua buitenkant. Het vooroverleg is afgerond en goedgekeurd door de gemeente. De verbouwing/vernieuwing staat op de middellange termijn op de planning, waardoor het karakteristiek niet passend is en toekomstig bestendig zal zijn. De tweede reden is dat het gebouw meerdere keren grondig is aangepakt vanbinnen en buiten. Het voornemen van u om het label 'karakteristieke gebouw toe te kennen aan de hand van luchtfoto's is bij deze situatie niet passend. Hierbij betrokken dat het voornemen ook een slechte naam zou geven aan 'karakteristieke gebouwen'



in het algemeen, omdat het gebouw jong is en totaal geen kenmerken van een karakteristiek gebouw bevat. Wij vragen u kortom het plan in te trekken, omdat hetgeen 'karakteristiek gebouw' is en omdat wij al een vooroverleg afgerond hebben, waarbij de gemeente al een goedkeuring heeft gegeven om te vernieuwen. Libau heeft ook haar goedkeuring gegeven aan deze vernieuwing. Dit traject gaat op korte termijn vervolgd worden.

Daarnaast wil ik de veroudering van het gebouw aangeven. Het huis is flink aangetast door aardbevingen en door het hoge grondwater. Hiermee wil ik duidelijk aangeven dat het gebouw niet de mogelijkheid krijgt om de titel karakteristiek erfgoed te krijgen.

### **Reactie**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. Ook hebben we het vooroverleg voor de nieuwbouw van de schuur opgezocht. Het blijkt inderdaad dat u in 2018 bij de voormalige gemeente Winsum een positieve reactie heeft ontvangen op het schetsplan. Ondanks dat dit al drie jaar geleden heeft plaatsgevonden vinden wij vanuit behoorlijk bestuur dat we dit moeten meewegen in de afweging of Abbeweersterweg 4 de aanduiding karakteristieke boerderij behoort te krijgen. Door deze goedkeuring uit 2018 ligt handhaven op de lijst van karakteristieke objecten niet voor de hand. Het voorhuis alleen heeft niet genoeg erfgoedwaarde om als zelfstandig object een status als karakteristiek te krijgen.

### **4. Financiële consequenties**

Bij een eventuele aanwijzing tot karakteristiek gebouw zal de gemeente aansprakelijk worden gesteld voor de waardevermindering van de woning, de mogelijk om te verbouwen. We verwachten dat verbouwingen of sloop van het huis nog mogelijk blijft bij vergunningverlening. Dit omdat het huis ouder wordt en ernstig te leiden heeft gehad van de gaswinning.

### **Reactie**

De status karakteristiek komt te vervallen. Dit punt in de zienswijze is niet van toepassing.

### **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **gegrond** te verklaren en de aanduiding karakteristieke boerderij te laten vervallen.

## **Zienswijze 3: Bellingeweer 14 te Winsum**

### **1. De opname van panden**

De opname van de panden en de waardering in punten is blijkbaar vanaf de straat en wellicht op basis van luchtfoto's gedaan. Er heeft in ieder geval geen gesprek met de bewoners/eigenaar plaatsgevonden.

#### **Reactie**

Dat is een correcte constatering. Naar aanleiding van uw zienswijze heeft er alsnog een gesprek met u plaatsgevonden en hebben we de woning opnieuw beoordeeld. De zienswijze reageert in feite niet inhoudelijk op de erfgoedwaarden. Na locatiebezoek is het oordeel: gezien de aanwezige waarden handhaven op de conceptlijst van karakteristieke panden. Ondanks aanpassingen in de loop der tijd kennen het huis en de aangebouwde schuur vele historische kenmerken. Het pand is beeldbepalend gelegen in Bellingeweer, naast een groenstrook waarmee het een historische relatie heeft.

### **2. Financiële consequenties**

En hoewel het bestemmingsplan en de lijst de basis zijn voor het aanvragen van een onderhoudsbijdrage, is het tevens de basis voor het beoordelen en (mogelijk) het vragen van advies aan de verschillende "deskundigen" die er wel een mening over hebben. Met mogelijk een gevolgtrekking hoe het eruit moet zien en wat dit aan (financiële) consequenties heeft m.b.t. materiaal gebruik.

#### **Reactie**

Niet valt uit te sluiten dat het omgevingsvergunningsvereiste bij bouwwerkzaamheden aan het pand tot extra kosten leidt. Die extra kosten zullen echter beperkt zijn in verhouding tot de totale bouwkosten. De bescherming van het cultureel erfgoed, hetgeen een nationaal en provinciaal belang is, brengt kosten met zich die niet uitsluitend voor de rekening van de overheid dienen te blijven. Het is niet meer dan redelijk dat een eigenaar daaraan bijdraagt. Dat neemt niet weg dat lokale overheden, waar mogelijk, zich zullen inspannen om ondersteuning te bieden. Zo is in 2021 de subsidieregeling voor regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK) gekomen.

### **3. Rechtsongelijkheid en willekeur**

Uit de mondelinge info wordt dan wel gezegd dat het om de hoofdvorm gaat, maar de toelichting spreekt over daklijsten, goten, kozijnen etc. Als dat het geval is dan is er sprake van meerdere regimes en niet alleen behoud van de hoofdvorm. De regeling geeft dus meerdere interpretatiemogelijkheden en dat geeft mogelijkheden tot rechtsongelijkheid en willekeur.

#### **Reactie**

Uit de beknopte omschrijving bij het pand kan worden gehaald wat de waardevolle elementen zijn en dat is bij de één alleen de hoofdvorm en bij de andere ook architectonische onderdelen.

### **4. Gebouw door de jaren heen gewijzigd**

Er heeft geen gesprek met de eigenaar plaatsgevonden waarin een nul situatie besproken kon worden. Ramen, goten, windveren/daklijsten en deuren zijn in de jaren 1960 en 1970 gewijzigd. Dat is een andere uitvoering dan dat het oorspronkelijk was. Het kan dan ook niet zo zijn dat door historisch getinte "deskundigen" de maatlat naar het verleden wordt gelegd bij het plegen van onderhoud w.o. vervangen van onderdelen.

#### **Reactie**

Het is niet zo dat de maatlat naar het verleden wordt gelegd bij het plegen van onderhoud. Onderhoud valt niet onder de beschermingsregels van dit bestemmingsplan en wat nu vergunningsvrij kan worden

gerealiseerd blijft dat. Wel is er op dit moment een subsidie voor onderhoud voor karakteristieke panden waarmee we hopen dat daarmee gestimuleerd wordt om het onderhoud te plegen met respect voor de karakteristieke woning.

#### **5. Beperking vergunningsvrij bouwen**

Daar waar in Nederland vergunning vrij bouwen mogelijk is wordt hier mogelijkwerijs een beperking opgelegd. Daarmee tast de regeling hier mogelijk het meest volstrekte recht (eigendomsrecht) aan, omdat de eigenaar niet vrij meer is datgene met het pand te doen wat hij/zij wil. Dat in tegenstelling van datgene waarover in mijn brief van 30 november 2020 is geschreven en waarvoor het bestuur van Winsum wel toestemming tot afbraak van karakteristieke panden heeft gegeven.

#### **Reactie**

Er vindt geen beperking plaat m.b.t. het vergunningsvrij bouwen. Een karakteristiek gebouw is geen (gemeentelijk) monument. Als een activiteit voldoet aan de bepalingen voor vergunningsvrij bouwen, dan is dit ook van toepassing op een karakteristiek gebouw.

#### **Herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. De zienswijze reageert in feite niet inhoudelijk op de erfgoedwaarden. Na locatiebezoek is het oordeel: gezien de aanwezige waarden handhaven op de conceptlijst van karakteristieke panden. Ondanks aanpassingen in de loop der tijd kennen het huis en de aangebouwde schuur vele historische kenmerken. Het pand is beeldbepalend gelegen in Bellingeweer, naast een groenstrook waarmee het een historische relatie heeft.

#### **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **ongegrond** te verklaren.

## Zienswijze 4: Breweelsterweg 10 te Hornhuizen

### 1. Selectieprocedure

De selectieprocedure is niet helder en transparant. U stelt dat mijn object is beoordeeld aan de hand van vooraf vastgestelde selectiecriteria. Deze criteria zijn gebaseerd op de door de Rijksdienst voor het cultureel Erfgoed gehanteerde criteria voor de beoordeling van gebouwd erfgoed. U doet daarmee voorkomen dat dit een objectieve toets is. Dat is het natuurlijk niet. Bij het vaststellen en toepassen van die criteria ben ik niet uitgenodigd. Ook is mij niet bekend op basis van welke boeken, literatuur en andere informatie de lijst met karakteristieke objecten is samengesteld. En bovendien:

De bevolking van Het Hogeland is niet vanaf het begin af aan betrokken bij het opstellen van de lijst. Het waren grotendeels of zelfs allemaal 'monumentenmensen' die deze lijst hebben samengesteld. Ik teken daarom bezwaar aan tegen de gevolgde procedure.

### Reactie

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden en karakteristieke andere bouwwerken tot stand is gekomen. Ook staan in de inventarisaties hoe te werk is gegaan en zijn de inventarisaties voorzien van een literatuurlijst van literatuur die is geraadpleegd.

Door ons zijn onafhankelijke deskundigen geraadpleegd voor de inventarisatie en selectie. De criteria die zijn toegepast zijn algemeen aanvaardt. Vanwege het algemene belang van het aanwijzen van bebouwing van cultuurhistorisch belang (in welke vorm dan ook) betekent dat een eigenaar niet zelfstandig beslist over de aanwijzing. Met de uitgebreide inspraak- en zienswijzenprocedure die is gevolgd hebben wij invulling gegeven aan het betrekken van de eigenaar bij de besluitvorming. Het is echter uiteindelijk aan de gemeenteraad om de knoop door te hakken, hetgeen kan resulteren in een besluit waarmee de eigenaar zich niet kan verenigen.

### 2. Economische en financiële aspecten

In de zienswijze worden een aantal economische en financiële argumenten gegeven dat aan de aanwijzing tot een karakteristieke boerderij voor economische en financiële nadelen zorgen:

#### *Geld voor onderhoud*

Bij aanwijzing door de gemeente als karakteristiek Gebouw moet geld van de gemeente komen voor onderhoud en behoud. Als eigenaar kunnen wij niet al deze kosten dragen.

#### *Subsidies of fiscale voordelen*

Als de gemeente dit zo belangrijk vindt moeten er subsidies of fiscale voordelen worden geboden

#### *WOZ*

Bij een aanduiding karakteristiek een WOZ-belasting voordeel. Bijvoorbeeld halvering van de WOZ-aanslag

#### *Kosten voor de eigenaar*

Nu voert de Gemeente erfgoedbeleid op kosten van de eigenaar. Dat is nogal gemakkelijk. Hier moet de gemeente haar verantwoordelijkheid nemen, bij het aanwijzen van panden als karakteristiek ook voor de kosten voor behoud te staan

#### *Negatieve gevolgen verkoop pand*

De aanwijzing van mijn gebouw als 'karakteristiek object' heeft negatieve gevolgen voor de verkoop van mij pand.

#### *Negatieve gevolgen voor bedrijfsvoering*

De aanwijzing van mijn gebouw als 'karakteristiek object' kan negatieve gevolgen voor de toekomstige bedrijfsvoering van mijn bedrijf.

#### *Hogere kosten vergunningen*

De aanwijzing als karakteristiek gebouw leidt tot hogere kosten voor onderzoek en bij vergunningaanvragen.

#### **Reactie**

Met de in dit facetbestemmingsplan opgenomen regeling worden naar ons oordeel cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk geborgd, maar wordt geen rem gezet op economische ontwikkelingen. De gemeente heeft ervoor gekozen om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. Door een specifieke regeling die voor agrarische bedrijfsschuren geldt wordt rekening gehouden met het bedrijfseconomisch belang en daardoor wordt naar ons inzien het bedrijf niet onevenredig belemmerd in de ontwikkeling en/of verkoopmogelijkheden. Slopen van een agrarische bedrijfsschuur is mogelijk, maar hetgeen terug gebouwd moet passend zijn en van gelijkwaardige ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent niet dat er sprake moet zijn van een kopie van hetgeen er gestaan heeft. Maatwerk moet uitwijzen welke mogelijkheden er op die locatie zijn. Functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit zijn beide belangrijke factoren. Wij zijn van mening dat met deze regeling een goed evenwicht is gevonden tussen enerzijds het bedrijfseconomisch belang en het algemeen belang anderzijds.

Veelal worden de extra kosten benoemd als gevolg van extra eisen aan de nieuw te bouwen schuren. Veel schurenbouwers werken echter al samen met verschillende architecten om te komen tot een esthetisch passend ontwerp. Het hoeft lang niet in alle gevallen zo te zijn dat nieuwbouw vele malen duurder is dan de standaardbouw.

T.a.v. de vraag om extra financiële tegemoetkomingen het volgende. Er wordt onder andere gesteld dat de kosten van o.a. de maatwerkmethode niet voor de eigenaar zou moeten zijn en/of de WOZ-belasting zou naar beneden moeten gaan, de gemeente moet meebetalen aan het onderhoud van de boerderij.

Voor het behoud van de karakteristieke gebouwen is op dit moment een subsidie beschikbaar en extra financieringsmogelijkheden, namelijk:

- Subsidie regulier onderhoud aan karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK);
- een lening met een lage rente en met gunstige voorwaarden bij het Cultuurfonds voor Monumenten van de provincie Groningen voor groot onderhoud.

De subsidieregeling, Regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten Groningen (afgekort subsidieregeling SOK), is opgesteld naar aanleiding van het Erfgoedprogramma 2020-2023. De regeling wordt medegefinancierd door Nationaal Programma Groningen. De subsidie loopt in 2021. Zeer waarschijnlijk komt de subsidie ook in 2022 en 2023 terug. De hoogte van de subsidie in 2021 is 50% van de subsidiabele kosten en bedraagt maximaal € 10.000. Voor boerderijen met een agrarische of industriële bestemming is de hoogte van de subsidie 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 20.000.

Niet valt uit te sluiten dat het omgevingsvergunningsvereiste bij bouwwerkzaamheden aan het pand tot extra kosten leidt. Die extra kosten zullen echter beperkt zijn in verhouding tot de totale bouwkosten. De bescherming van het cultureel erfgoed, hetgeen een nationaal en provinciaal belang is, brengt kosten met zich die niet uitsluitend voor de rekening van de overheid dienen te blijven. Het is niet meer dan redelijk dat een eigenaar daaraan bijdraagt. Dat neemt niet weg dat lokale overheden, waar mogelijk, zich zullen inspannen om ondersteuning te bieden, zoals de subsidieregeling voor regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK) gekomen.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn dit dus geen gronden om een ander standpunt in te nemen. Voor 2022 zijn we niet voornemens een voorstel te doen aan de gemeenteraad voor een extra financiële tegemoetkoming.

Mocht er naar oordeel van de eigenaar sprake zijn van waardevermindering door deze planologische maatregel, dan bestaat er de mogelijkheid tot een verzoek om planschade. Planschade kan worden geclaimd door eigenaren voor wie er een planologische verslechtering ontstaat door beperkingen die het nieuwe plan bevat ten opzichte van het vorige plan. Dat is bv. mogelijk in het geval waar de aanduiding 'karakteristieke boerderij' is gelegd. Hier worden de bouwmogelijkheden beperkt. Ieder verzoek zal worden voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige die ons adviseert over het mogelijke planschadebedrag. Op voorhand kan daarover geen uitsluitel worden gegeven. Kortom, een eventuele waardevermindering is voor ons geen aanleiding om van onze verplichting af te zien om de karakteristieke gebouwen te beschermen.

### **3. Brand**

Zelfs na brand stelt de gemeente nog eisen aan het pand dan wel aan de her/verbouw.

#### **Reactie**

Deze veronderstelling is niet correct. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de sloopvergunningplicht voor karakteristieke gebouwen en boerderijen niet van toepassing is bij voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen. Deze bepaling is van toepassing bij een situatie waarbij grote delen van de karakteristieke woning/boerderij is verwoest door brand.

Dit is te vinden in artikel 3.4.3 van het bestemmingsplan, onder de uitzonderingen

#### **3.4.3 Uitzondering**

Het gestelde onder 3.4.1 is niet van toepassing op:

**d. die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen;**

### **4. Beperking eigendom**

Aanwijzing als karakteristiek beperkt mijn eigendom;

#### **Reactie**

Gebouwd erfgoed is veelal in handen van particulieren, maar er is ook sprake van een algemeen belang. Cultureel erfgoed geeft identiteit aan een plek. Het vertelt iets over de ontstaansgeschiedenis en geeft bewoners een gevoel van eigenheid. Dit heeft ertoe geleid dat gemeenten en provincies erfgoedbeleid hebben ontwikkeld.

Met name in de aardbevingsgemeenten, waar het gebouwd erfgoed steeds meer onder druk komt te staan, is het belang van een goede bescherming van dit erfgoed in een stroomversnelling gekomen. Dit betekent niet dat alles behouden moet blijven. Passende nieuwbouw moet tot de mogelijkheden behoren. Van belang is het vinden van een balans tussen het individueel belang enerzijds en het algemeen belang anderzijds. Dat trachten we te bereiken met het vaststellen van dit bestemmingsplan.

### **5. Noodzaak aanwijzing**

Wat is nu precies de noodzaak voor de aanwijzing van zo'n enorm rijke hoeveelheid en waar komt de eventuele angst bij de gemeente vandaan dat gebouwen gesloopt gaan worden. Graag zie ik van de

gemeente een lijst van boerderijen tegemoet die in de afgelopen 25 jaar zijn gesloopt en waarbij een aanwijzing als 'karakteristiek' uitkomst had geboden.

### **Reactie**

Het plan is opgesteld ter voldoening aan artikel 3.1.6. lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van dit artikel zijn gemeenten verplicht om in de toelichting op een bestemmingsplan een beschrijving te geven van de wijze waarop met de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

In aanvulling op de regeling in het Bro stelt de provincie via de Omgevingsverordening Provincie Groningen (OVPG) regels ter bescherming van karakteristieke gebouwen. De provincie schrijft daarom voor dat een bestemmingsplan regels moet bevatten ter bescherming van karakteristieke gebouwen. In afwachting van deze regels is een rechtstreeks werkende regel opgenomen ter bescherming van alle karakteristieke panden. Deze regel houdt in dat geheel of gedeeltelijke sloop van panden niet is toegestaan, tenzij deugdelijk wordt onderbouwd dat vergunningverlening in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde bestemmingsplanregels.

Dit impliceert dat de gemeente een inventarisatie en analyse moet maken van de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente en daar conclusies aan moet verbinden. Deze conclusies worden verankerd in het bestemmingsplan in de vorm van een toereikend beschermingsregime. Hiermee maakt cultureel erfgoed expliciet onderdeel uit van het ruimtelijke regime in het kader van het bestemmingsplan.

Wij komen niet met een lijst van boerderijen die de afgelopen 25 jaar zijn gesloopt en waarbij een aanwijzing als 'karakteristiek' uitkomst had geboden. Wij vinden het belangrijker om aan te tonen dat een aanduiding als karakteristieke boerderij niet hoeft te betekenen dat niets meer mag en kan.

Daarom benoemen we hier een aantal voorbeelden waar vervangende nieuwbouw heeft plaatsgevonden van hoe het ook kan. Een groot deel van deze voorbeelden staan in 'zo kan het ook, inspiratie voor het bouwen van mooie stallen en schuren' (2019), een fotoboek dat onder verantwoordelijkheid van Wierde & dijk is opgesteld:

Enkele voorbeelden hieruit zijn:

- Usquert, Wadwerderweg 91
- Westernieland, Westernielandsterweg 10 (Rixtumaheerd)
- Startenhuizen, Wilkemaweg 11
- Munnekezijl, Nittersweg 1 (Kweldersplaats)
- Eenrum, Oosterweg 7 (Oosterhuizen)

Daarnaast nog enkele maatwerktraject die reeds zijn gerealiseerd waarbij sloop van karakteristieke schuren heeft plaatsgevonden. Bijvoorbeeld:

- Uithuizermeeden, Oudedijksterweg 51;

Ontwikkeld vanuit pilotproject Nije Heerd in gezamenlijkheid van de provincie Groningen, NCG, LTO Noord en de gemeente Het Hogeland. Hier is een moderne landbouwschuur gerealiseerd ter vervanging van twee oude karakteristieke schuren.

- Roodeschool, Hooilandseweg 145;

Hier is ter vervanging van een karakteristieke tweekapper een moderne loods t.b.v. een landbouwmechanisatiebedrijf gebouwd.

In de voorbeelden hierboven is gespeeld met vorm, kleur en materialen. Soms viel de keuze op traditionele bouw, soms voor een radicaal ander ontwerp. We geven deze adressen mee als voorbeeld (en eventueel als inspiratie) van wat mogelijk zou kunnen zijn, ondanks een status als karakteristieke boerderij. Het zijn voorbeelden en het is niet als norm bedoeld voor nieuwbouw.

## **6. Communicatie**

De gemeente heeft de verkeerde personen benaderd voor de werkbesprekingen. En heeft onduidelijk gecommuniceerd.

## **Reactie**

Voor het toesturen van de eerste brief hebben we de keuze gemaakt de eigenaar aan te schrijven en niet de 'bewoner/gebruiker' van het gebouw. Hierbij is gebruik gemaakt van de broninformatie uit het kadaster en onze eigen bevolkingsadministratie. Hierdoor kan het in sommige situaties zo zijn dat de brief niet naar het adres van de aanwijzing is gestuurd, maar naar het adres waar de eigenaar staat ingeschreven mocht de eigenaar niet de bewoner zijn. Het is vervolgens de verantwoordelijkheid van de eigenaar de bewoner/gebruiker in te lichten. We vinden het daarom bijzonder dat wordt gesteld dat we de verkeerde personen hebben benaderd.

De communicatie werd bemoeilijkt door de maatregelen vanwege de coronapandemie, waardoor er geen inloopbijeenkomsten konden worden georganiseerd. We hebben echter wel alle eigenaren een brief gestuurd en daarbij hebben we geprobeerd zo duidelijk mogelijk uit te leggen via een Q&A wat het bestemmingsplan inhoudt en wat de consequenties en mogelijkheden zijn van dit bestemmingsplan. Via de website is informatie gegeven wat de gevolgen zijn en zijn de mogelijkheid geboden vragen te stellen en ook telefonisch zijn vele eigenaren op hun vragen van antwoorden voorzien. Ook in de beantwoording van de inspraakreacties is nogmaals aanvullende algemene informatie gedeeld over de gevolgen en mogelijkheden van het bestemmingsplan.

## **Herbeoordeling pand**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. Daarbij zijn we tot de beoordeling gekomen dat de boerderij karakteristiek is voor de interbellumstijl. Het woonhuis is ontworpen door een bekende en beroemde architect, Willem Reitsema.

## **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **ongegrond** te verklaren.



## Zienswijze 5: Dijksterweg 22 te Kloosterburen

### 1. Selectieprocedure

De selectieprocedure is niet helder en transparant. U stelt dat mijn object is beoordeeld aan de hand van vooraf vastgestelde selectiecriteria. Deze criteria zijn gebaseerd op de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gehanteerde criteria voor de beoordeling van gebouwd erfgoed. U doet daarmee voorkomen dat dit een objectieve toets is. Dat is het natuurlijk niet. Bij het vaststellen en toepassen van die criteria ben ik niet uitgenodigd. Ook is mij niet bekend op basis van welke boeken, literatuur en andere informatie de lijst met karakteristieke objecten is samengesteld. En bovendien: De bevolking van Het Hogeland is niet vanaf het begin af aan betrokken bij het opstellen van de lijst. Het waren grotendeels of zelfs allemaal 'monumentenmensen' die deze lijst hebben samengesteld. Ik teken daarom bezwaar aan tegen de gevolgde procedure.

### Reactie

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden en karakteristieke andere bouwwerken tot stand is gekomen. Ook staan in de inventarisaties hoe te werk is gegaan en zijn de inventarisaties voorzien van een literatuurlijst van literatuur die is geraadpleegd.

Door ons zijn onafhankelijke deskundigen geraadpleegd voor de inventarisatie en selectie. De criteria die zijn toegepast zijn algemeen aanvaardt. Vanwege het algemene belang van het aanwijzen van bebouwing van cultuurhistorisch belang (in welke vorm dan ook) betekent dat een eigenaar niet zelfstandig beslist over de aanwijzing. Met de uitgebreide inspraak- en zienswijzenprocedure die is gevolgd hebben wij invulling gegeven aan het betrekken van de eigenaar bij de besluitvorming. Het is echter uiteindelijk aan de gemeenteraad om de knoop door te hakken, hetgeen kan resulteren in een besluit waarmee de eigenaar zich niet kan verenigen.

### 2. Economische en financiële aspecten

In de zienswijze worden een aantal economische en financiële argumenten gegeven dat aan de aanwijzing tot een karakteristieke boerderij voor economische en financiële nadelen zorgen:

#### *Erfgoedbeleid op kosten van de eigenaar*

Als de gemeente dit zo belangrijk vindt moeten er subsidies of fiscale voordelen worden geboden. Nu is deze koppeling er niet. Zo voert de gemeente erfgoedbeleid op kosten van de eigenaar.

#### *Negatieve gevolgen verkoop pand*

De aanwijzing van mijn gebouw als 'karakteristiek object' heeft negatieve gevolgen voor de verkoop van mij pand.

#### *Negatieve gevolgen bedrijfsvoering*

De aanwijzing van mijn gebouw als 'karakteristiek object' heeft negatieve gevolgen voor de toekomstige bedrijfsvoering van mijn bedrijf

#### *Hogere kosten vergunning*

De aanwijzing als karakteristiek gebouw leidt tot hogere kosten voor onderzoek en bij vergunning.

### Reactie

Met de in dit facetbestemmingsplan opgenomen regeling worden naar ons oordeel cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk geborgd, maar wordt geen rem gezet op economische ontwikkelingen. De gemeente heeft ervoor gekozen om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. Door een specifieke regeling die voor agrarische bedrijfsschuren geldt wordt rekening gehouden met het bedrijfseconomisch belang en daardoor wordt naar ons inzien het bedrijf niet onevenredig belemmerd in de ontwikkeling en/of

verkoopmogelijkheden. Slopen van een agrarische bedrijfsschuur is mogelijk, maar hetgeen terug gebouwd moet passend zijn en van gelijkwaardige ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent niet dat er sprake moet zijn van een kopie van hetgeen er gestaan heeft. Maatwerk moet uitwijzen welke mogelijkheden er op die locatie zijn. Functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit zijn beide belangrijke factoren. Wij zijn van mening dat met deze regeling een goed evenwicht is gevonden tussen enerzijds het bedrijfseconomisch belang en het algemeen belang anderzijds.

Veelal worden de extra kosten benoemd als gevolg van extra eisen aan de nieuw te bouwen schuren. Veel schurenbouwers werken echter al samen met verschillende architecten om te komen tot een esthetisch passend ontwerp. Het hoeft lang niet in alle gevallen zo te zijn dat nieuwbouw vele malen duurder is dan de standaardbouw.

T.a.v. de vraag om extra financiële tegemoetkomingen het volgende. Voor het behoud van de karakteristieke gebouwen is op dit moment een subsidie beschikbaar en extra financieringsmogelijkheden, namelijk:

- Subsidie regulier onderhoud aan karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK);
- een lening met een lage rente en met gunstige voorwaarden bij het Cultuurfonds voor Monumenten van de provincie Groningen voor groot onderhoud.

De subsidieregeling, Regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten Groningen (afgekort subsidieregeling SOK), is opgesteld naar aanleiding van het Erfgoedprogramma 2020-2023. De regeling wordt medegefinancierd door Nationaal Programma Groningen.

De subsidie loopt in 2021. Zeer waarschijnlijk komt de subsidie ook in 2022 en 2023 terug. De hoogte van de subsidie in 2021 is 50% van de subsidiabele kosten en bedraagt maximaal € 10.000. Voor boerderijen met een agrarische of industriële bestemming is de hoogte van de subsidie 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 20.000.

Niet valt uit te sluiten dat het omgevingsvergunningsvereiste bij bouwwerkzaamheden aan het pand tot extra kosten leidt. Die extra kosten zullen echter beperkt zijn in verhouding tot de totale bouwkosten. De bescherming van het cultureel erfgoed, hetgeen een nationaal en provinciaal belang is, brengt kosten met zich die niet uitsluitend voor de rekening van de overheid dienen te blijven. Het is niet meer dan redelijk dat een eigenaar daaraan bijdraagt. Dat neemt niet weg dat lokale overheden, waar mogelijk, zich zullen inspannen om ondersteuning te bieden, zoals de subsidieregeling voor regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK) gekomen.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn dit dus geen gronden om een ander standpunt in te nemen. Voor 2022 zijn we niet voornemens een voorstel te doen aan de gemeenteraad voor een extra financiële tegemoetkoming.

Mocht er naar oordeel van de eigenaar sprake zijn van waardevermindering door deze planologische maatregel, dan bestaat er de mogelijkheid tot een verzoek om planschade. Planschade kan worden geclaimd door eigenaren voor wie er een planologische verslechtering ontstaat door beperkingen die het nieuwe plan bevat ten opzichte van het vorige plan. Dat is bv. mogelijk in het geval waar de aanduiding 'karakteristieke boerderij' is gelegd. Hier worden de bouw mogelijkheden beperkt. Ieder verzoek zal worden voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige die ons adviseert over het mogelijke planschadebedrag. Op voorhand kan daarover geen uitsluitel worden gegeven. Kortom, een eventuele waardevermindering is voor ons geen aanleiding om van onze verplichting af te zien om de karakteristieke gebouwen te beschermen.

### **3. Beperking eigendom**

Aanwijzing als karakteristiek beperkt mijn eigendom;

#### **Reactie**

Gebouwd erfgoed is veelal in handen van particulieren, maar er is ook sprake van een algemeen belang. Cultureel erfgoed geeft identiteit aan een plek. Het vertelt iets over de ontstaansgeschiedenis en geeft bewoners een gevoel van eigenheid. Dit heeft ertoe geleid dat gemeenten en provincies erfgoedbeleid hebben ontwikkeld.

Met name in de aardbevingsgemeenten, waar het gebouwd erfgoed steeds meer onder druk komt te staan, is het belang van een goede bescherming van dit erfgoed in een stroomversnelling gekomen. Dit betekent niet dat alles behouden moet blijven. Passende nieuwbouw moet tot de mogelijkheden behoren. Van belang is het vinden van een balans tussen het individueel belang enerzijds en het algemeen belang anderzijds. Dat trachten we te bereiken met het vaststellen van dit bestemmingsplan.

#### **4. Communicatie**

De gemeente heeft de verkeerde personen benaderd voor de werkbijeenkomsten en heeft onduidelijk gecommuniceerd. Zo worden we voor een voldongen feit geplaatst en wordt Het Hogeland op slot gezet.

##### **Reactie**

Voor het toesturen van de eerste brief hebben we de keuze gemaakt de eigenaar aan te schrijven en niet de 'bewoner/gebruiker' van het gebouw. Hierbij is gebruik gemaakt van de broninformatie uit het kadaster en onze eigen bevolkingsadministratie. Hierdoor kan het in sommige situaties zo zijn dat de brief niet naar het adres van de aanwijzing is gestuurd, maar naar het adres waar de eigenaar staat ingeschreven mocht de eigenaar niet de bewoner zijn. Het is vervolgens de verantwoordelijkheid van de eigenaar de bewoner/gebruiker in te lichten. We vinden het daarom bijzonder dat wordt gesteld dat we de verkeerde personen hebben benaderd.

De communicatie werd bemoeilijkt door de maatregelen vanwege de coronapandemie, waardoor er geen inloopbijeenkomsten konden worden georganiseerd. We hebben echter wel alle eigenaren een brief gestuurd en daarbij hebben we geprobeerd zo duidelijk mogelijk uit te leggen via een Q&A wat het bestemmingsplan inhoudt en wat de consequenties en mogelijkheden zijn van dit bestemmingsplan. Via de website is informatie gegeven wat de gevolgen zijn en zijn de mogelijkheid geboden vragen te stellen en ook telefonisch zijn vele eigenaren op hun vragen van antwoorden voorzien. Ook in de beantwoording van de inspraakreacties is nogmaals aanvullende algemene informatie gedeeld over de gevolgen en mogelijkheden van het bestemmingsplan.

#### **5. Ontwikkeling op slot gezet**

Uiteraard ben ik als landbouwer en streekbewoner trots op het Hogeland. Kenmerkend van deze streek is echter ook juist dat deze zich ontwikkelt en verandert met de tijd. Dat wordt nu nog moeilijker gemaakt in een streek die qua economische ontwikkeling helaas al lang niet meer vooroploopt met alle negatieve gevolgen van dien.

##### **Reactie**

Het doel van dit bestemmingsplan is niet om alles te behouden en ontwikkelingen op slot te zetten. Wel is het doel erfgoed een plek te geven in de afweging en tot nieuwe ontwikkelingen te komen met respect voor de cultuurhistorie, landschap en omgeving waarbij ook voldoende ruimte is voor individuele belangen.

##### **Herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. Naar ons oordeel is hier zeker sprake van een karakteristieke kop-hals-rompboerderij. Alleen het complex van kop-hals-romp valt onder de bescherming, de (dwars) aangebouwde bijschuren niet. Deze schuren hebben onvoldoende waarde en vallen niet onder de bescherming.

### **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **deels gegrond** te verklaren. In de inventarisatie zal expliciet komen te staan dat de bijschuren niet tot de aanwijzing behoren. De aanduiding van karakteristieke boerderij voor het adres Dijksterweg 22 te Kloosterburen blijft behouden.

## Zienswijze 6: Dijksterweg 27 te Kloosterburen

### 1. Selectieprocedure

De selectieprocedure is niet helder en transparant. U stelt dat mijn object is beoordeeld aan de hand van vooraf vastgestelde selectiecriteria. Deze criteria zijn gebaseerd op de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gehanteerde criteria voor de beoordeling van gebouwd erfgoed. U doet daarmee voorkomen dat dit een objectieve toets is. Dat is het natuurlijk niet. Bij het vaststellen en toepassen van die criteria ben ik niet uitgenodigd. Ook is mij niet bekend op basis van welke boeken, literatuur en andere informatie de lijst met karakteristieke objecten is samengesteld. En bovendien: De bevolking van Het Hogeland is niet vanaf het begin af aan betrokken bij het opstellen van de lijst. Het waren grotendeels of zelfs allemaal 'monumentenmensen' die deze lijst hebben samengesteld. Ik teken daarom bezwaar aan tegen de gevolgde procedure.

### Reactie

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden en karakteristieke andere bouwwerken tot stand is gekomen. Ook staan in de inventarisaties hoe te werk is gegaan en zijn de inventarisaties voorzien van een literatuurlijst van literatuur die is geraadpleegd.

Door ons zijn onafhankelijke deskundigen geraadpleegd voor de inventarisatie en selectie. De criteria die zijn toegepast zijn algemeen aanvaardt. Vanwege het algemene belang van het aanwijzen van bebouwing van cultuurhistorisch belang (in welke vorm dan ook) betekent dat een eigenaar niet zelfstandig beslist over de aanwijzing. Met de uitgebreide inspraak- en zienswijzenprocedure die is gevolgd hebben wij invulling gegeven aan het betrekken van de eigenaar bij de besluitvorming. Het is echter uiteindelijk aan de gemeenteraad om de knoop door te hakken, hetgeen kan resulteren in een besluit waarmee de eigenaar zich niet kan verenigen.

### 2. Boerderij van de lijst af

Ook teken ik bezwaar aan dat ik het niet met u eens bent dat mijn gebouw "Karakteristiek" is. Het lijkt erop dat u alle gebouwen ouder dan 100 jaar op de lijst heeft gezet. In uw reactienota beantwoordt u mijn zienswijze met de zin: 'Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit.'. Wie beslist of iets een trots boeren bezit is? Ik verzoek u dan ook mijn pand niet op de lijst te zetten en van de concept lijst af te halen!

### Herbeoordeling

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. De schuur heeft alle kenmerken van een Groninger schuur. Het voorhuis is een afwijkend en daarom bijzonder type van kop-hals-rompboerderijen. De boerderij staat op een zeer oude huisplaats. Dit zijn voor ons belangrijke redenen om de boerderij te handhaven op de lijst met karakteristieke objecten.

### Conclusie

Geadviseerd wordt de zienswijze **ongegrond** te verklaren.

## **Zienswijze 7: Dijksterweg 45 te Kloosterburen**

### **1. Garage niet opnemen als karakteristiek**

Voor de garage vinden wij dit misplaatst:

- De noordelijke muur is niet meer origineel;
- Het object heeft aardbevingsschade in de muren;
- Het asbest moet worden gesaneerd.
- De garagedeur te smal na huidige maatstaven, waardoor de brede auto's van nu er niet met goed fatsoen in kunnen rijden.
- De garagedeur is niet origineel.

Het verzoek is de garage derhalve niet als karakteristiek aan te duiden.

Bovendien vragen wij ons af waarom de begrenzing zo ruim om de gebouwen is gelegd. In ons geval verzoeken wij de grenzen direct aansluitend om de gebouwen te leggen. Maar in elk geval de grens direct aan de westelijke zijde van de schuur te leggen, zodat de garage in ieder geval buiten de begrenzing ligt.

### **Reactie en herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. De garage is niet karakteristiek. Hetzelfde geldt voor de systeembouwloods. Het is niet zo dat alles wat binnen het aanduidingsvak valt is aangewezen als karakteristiek. Leidraad voor de aanwijzing is de korte toelichting bij de inventarisatie van het adres. Wij zullen expliciet in de inventarisatie benoemen dat de garage en de systeembouwloods niet onder de aanwijzing vallen.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding 'karakteristieke boerderij' blijft behouden, maar in de inventarisatie wordt specifiek opgenomen dat de garage en de systeembouwloods ten westen van de boerderij niet behoren bij de aanwijzing.

## **Zienswijze 8: Dijksterweg 45 te Kloosterburen**

### **1. Gesplitst adres**

Van de eigenaren van Dijksterweg 45 te Kloosterburen heb ik vernomen dat zij middels een brief zijn geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Het Hogeland. Uit de website ruimtelijke plannen maak ik op dat zowel Dijksterweg 45 als Dijksterweg 45-1 de functieaanduiding specifieke waarde karakteristieke boerderij krijgen. De eigenaren van Dijksterweg 45 en Dijksterweg 45-1 zijn echter niet dezelfde. Beide kadastrale percelen hebben wel als postadres Dijksterweg 45. Waarom zijn de eigenaren van Dijksterweg 45-1 niet per brief geïnformeerd?

#### **Reactie**

Voor het toesturen van de eerste brief hebben we de keuze gemaakt de eigenaar aan te schrijven en niet de 'bewoner/gebruiker' van het gebouw. Hierbij is gebruik gemaakt van de broninformatie uit het kadaster en onze eigen bevolkingsadministratie. Hierdoor kan het in sommige situaties zo zijn dat de brief niet naar het adres van de aanwijzing is gestuurd, maar naar het adres waar de eigenaar staat ingeschreven mocht de eigenaar niet de bewoner zijn. Waarschijnlijk hebben we over het hoofd gezien dat de schuur een ander adres heeft dan de woning.

### **2. Systeembouwloods**

Op perceel Kadastraal KTB00 H 44 staat ten westen van de grote landbouwschuur een oude systeembouwloods met wanden van betonplaten. Deze loods valt in het voorliggende voorontwerp ook binnen de functieaanduiding specifieke waarde karakteristieke boerderij. In deze regio staan meerdere van deze systeembouwloods uit jaren 60, deze hebben niet allemaal deze functieaanduiding gekregen. Bovendien is de loods in slechte staat en niet meer te herstellen en zal binnen niet afzienbare tijd moeten worden geamoveerd. De functieaanduiding specifieke waarde karakteristieke boerderij is voor deze systeemloods misplaatst. Het verzoek is de aanduiding voor deze loods niet van toepassing te verklaren.

Bovendien vragen wij ons af waarom de begrenzing zo ruim om de gebouwen is gelegd. In ons geval verzoeken wij de grenzen direct aansluitend om de gebouwen te leggen. Maar in elk geval de grens direct aan de westelijke zijde van de schuur te leggen, zodat de loods in ieder geval buiten de begrenzing ligt.

#### **Reactie**

De systeembouwloods is niet karakteristiek. Zie hiervoor onze herbeoordeling.

### **3. Nieuwe werktuigenschuur**

Wij willen op termijn binnen de contouren van de functieaanduiding specifieke waarde Karakteristieke boerderij een nieuwe werktuigenschuur bouwen. Heeft deze extra aanduiding ook invloed hierop? Maakt de gemeente dan andere afwegingen t.o.v. een agrarisch bouwblok zonder deze aanduiding?

#### **Reactie**

Nee, wij maken hiervoor geen andere afweging. Het 'moederplan', het bestemmingsplan buitengebied is hiervoor van kracht. Het facetbestemmingsplan gebouwd erfgoed voorziet alleen in een sloopregeling voor de bestaande karakteristieke gebouwen.

### **4. Onduidelijke regels**

In vraag en antwoord geeft u aanvullend uitleg bij karakteristieke boerderij. Meerdere passages in deze bijlage zijn moeilijk te begrijpen. Zo is de passage pagina 2 'Boerderij... ..bij aanvraag voor sloop' multi-interpretabel. Kunt u uitleggen wat er exact met deze passage wordt bedoeld?

#### **Reactie**

Bij de boerderijen waar nog daadwerkelijk een agrarische functie wordt uitgeoefend hebben een specifieke sloopregeling gekregen voor de sloop van de agrarische schuren. Dit om het bedrijfseconomisch belang voor dit onderdeel een prominentere plek te geven in de afweging voor de vergunning. Er zijn ook boerderijen die inmiddels een andere functie hebben gekregen, bijvoorbeeld woonboerderijen. Deze woonboerderijen hebben niet deze specifieke aanduiding, maar gewoon de aanduiding 'karakteristiek'.

### **Herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld.

De systeembouwloods is niet karakteristiek. Hetzelfde geldt voor de garage. Het is niet zo dat alles wat binnen het aanduidingsvak valt is aangewezen als karakteristiek. Leidraad voor de aanwijzing is de korte toelichting bij het adres in de inventarisatie. Wij zullen expliciet in de inventarisatie benoemen dat de garage en de systeembouwloods niet onder de aanwijzing vallen.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot **aanpassing** van het bestemmingsplan. De aanduiding 'karakteristieke boerderij' blijft behouden, maar in de inventarisatie wordt specifiek opgenomen dat de systeembouwloods en de garage ten westen van de boerderij niet behoren bij de aanwijzing.



## **Zienswijze 9: Dijkstilsterweg 5 te Leens**

### **1. Boerderij niet karakteristiek**

Door veranderingen aan het woonhuis (sloop Serre /plaatsen dakramen) is het huis niet meer Karakteristiek. Het pand is door bouw van de nieuwe bewaarschuur niet meer authentiek/karakteristiek.

#### **Reactie**

Dat klopt. N.a.v. uw inspraakreactie hebben wij reeds besloten Dijkstilsterweg 5 te Leens niet langer als karakteristiek aan te merken en is de aanduiding 'karakteristieke boerderij' komen te vervallen.

### **2. Negatieve gevolgen bedrijfsvoering**

De aanwijzing van mijn gebouw kan negatieve gevolgen hebben voor aanpassingen in de toekomstige bedrijfsvoering (langere procedures/inspraak derden).

#### **Reactie**

Zie reactie onder 1.

### **3. Schade/brand**

Bij schade door brand/storm zal karakteristiek herstellen vaak duurder zijn dan modern/praktisch.

#### **Reactie**

Mocht er door brand of storm onherstelbare schade ontstaan, dan betekent het niet dat er voor karakteristieke boerderijen een 'kopie' van de karakteristieke boerderij hoeft terug te komen. Dat kan ook een moderne schuur/woning worden.

### **4. Leven niet in een museum**

In het algemeen: we leven niet in een museum, het landschap en onze omgeving evolueert, het verandert constant.

#### **Reactie**

Daar zijn we het over eens. Het doel van dit bestemmingsplan is niet om alles te behouden zoals het is en dat er niets mag veranderen. Wel is het doel erfoeged een rol te geven in de afweging en tot nieuwe ontwikkelingen te komen met respect voor de cultuurhistorie, landschap en omgeving waarbij ook voldoende ruimte is voor individuele belangen.

#### **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **gegrond** te verklaren. De aanduiding karakteristieke boerderij is reeds vervallen n.a.v. de inspraakreactie op het voorontwerp.

## **Zienswijze 10: Eenrumerweg 49 te Winsum**

### **1. Woning boerderij in slechte staat**

Het pand zijnde schuur en woonhuis zijn aangewezen als karakteristiek gebouw. Wij hebben dit in 2020 gekocht en gaan de schuur gebruiken als opslag voor agrarische producten en machines, zoals ook voorheen het geval was. De schuur verkeert in redelijke staat voor dit doel. Het woonhuis is de laatste 15 jaar niet bewoond geweest en is niet door de vorige eigenaar onderhouden. Mijn doel is dat er wel weer gewoond gaat worden, maar ik weet nog niet hoe of op welke termijn. Dit hangt af van mijn financiële situatie en wat ik met deze woning nog zou kunnen doen.

De woning is verzakt in het fundament en boven de voorramen is de gevel los van de kap gescheurd. Daardoor is er de afgelopen jaren veel lekkage geweest, wat provisorisch is verholpen. De woning is niet geïsoleerd en heeft enkel glas. De kozijnen en dakgoten en andere gevelbekleding zijn grotendeels verrot of door storm weggewaaid. Om deze woning aan de huidige eisen te laten voldoen is een enorme klus wat veel tijd en geld gaat kosten.

Het is nu de vraag of het verstandig is om deze woning in deze staat te gaan renoveren, mede gezien de vatbaarheid van deze woning voor aardbeving schade.

Ik zou graag eerst met een expert op het gebied van dit soort woningen de situatie willen beoordelen om tot een goede afgewogen oplossing te komen voor dit pand. Dit kan misschien met iemand vanuit de gemeente. Ik zou graag met dhr. Moes op korte termijn een afspraak willen maken om het pand gezamenlijk eens te kunnen bekijken, zodat we weten hoe de situatie er voor staat.

### **Reactie**

Wij erkennen dat o.a. achterstallig onderhoud, de asbestproblematiek, maar met name ook de aardbevingsschade grote problemen zijn voor de hedendaagse instandhouding van de karakteristieke panden en dat dit een gecompliceerde opgave is. En alhoewel wij de eigenaren heel goed begrijpen dat dit grote zorgen zijn, moet het niet zo zijn dat juist om deze redenen karakteristieke gebouwen niet geselecteerd worden. Dit bestemmingsplan is er juist mede op gericht om te zorgen dat om bovengenoemde redenen de karakteristieke gebouwen niet zomaar verloren gaan. Ongetwijfeld zal het zo zijn dat een aantal karakteristieke gebouwen niet behouden kunnen blijven om bovenstaande redenen. Echter, dit bestemmingsplan ziet toe dat hierbij de kenmerken van het karakteristieke gebouw worden afgewogen en dat via de maatwerkmethode aan de beste oplossing wordt gewerkt. De gebouwen zijn mede geselecteerd vanwege de hoge stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van de plek waar ze staan. Het is belangrijk dat met deze plekken zorgvuldig wordt omgegaan en dat met respect gezocht wordt naar een nieuwe herinrichting van de locatie waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie behouden blijft. Om deze reden worden panden die in een slechte(re) onderhoudsstaat verkeren niet bij voorbaat al van de karakteristieke lijst afgehaald. Echter, in het geval van Eenrumerweg 49 is door onze bouwkundig adviseur geconstateerd dat de bouwtechnische staat van de woning van de boerderij slecht is en dat herstel redelijkerwijs niet haalbaar is.

### **Herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. De boerderij vertegenwoordigt belangrijke erfgoedwaarden. Het woonhuis verkeert echter in een slechte staat van onderhoud. Dit blijkt ook uit de rapportage van onze bouwkundig adviseur die we naar aanleiding van onze rondgang de woning bouwkundig hebben laten beoordelen. Ten aanzien van de toekomstwaarde schatten wij daarom in dat herstel redelijkerwijs niet haalbaar is. In dit geval is het advies om de boerderij af te voeren van de lijst van karakteristieke objecten.

### **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze gegrond te verklaren en de aanduiding karakteristieke boerderij te laten vervallen.

## Zienswijze 11: Grijssloot 11 te Leens

In de zienswijze worden diverse argumenten aangegeven waarom de aanduiding karakteristiek nadelige gevolgen heeft voor indiener zienswijze. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft een bezoek aan de locatie plaatsgevonden en heeft een herbeoordeling plaatsgevonden.

### Reactie en herbeoordeling

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. De vanaf de weg zichtbare schuur is gewijzigd. Uit de inspectie ter plaatse is toch ook gebleken dat het voorhuis minder karakteristieke waarde vertegenwoordigt dan verwacht werd. Naar aanleiding van dit standpunt is verdere beantwoording van de zienswijze niet meer van toepassing.

### Conclusie

Geadviseerd wordt de zienswijze **gegrond** te verklaren en de aanduiding karakteristieke boerderij te laten vervallen.

## Zienswijze 12: Grijssloot 5 te Leens

### 1. Selectieprocedure

De selectieprocedure is niet helder en transparant. U stelt dat mijn object is beoordeeld aan de hand van vooraf vastgestelde selectiecriteria. Deze criteria zijn gebaseerd op de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gehanteerde criteria voor de beoordeling van gebouwd erfgoed. U doet daarmee voorkomen dat dit een objectieve toets is. Dat is het natuurlijk niet. Bij het vaststellen en toepassen van die criteria ben ik niet uitgenodigd. Ook is mij niet bekend op basis van welke boeken, literatuur en andere informatie de lijst met karakteristieke objecten is samengesteld. En bovendien: de bevolking van Het Hogeland is niet vanaf het begin af aan betrokken bij het opstellen van de lijst. Het waren grotendeels of zelfs allemaal 'monumentenmensen' die deze lijst hebben samengesteld. Ik teken daarom bezwaar aan tegen de gevolgde procedure. Wij vragen ons af of deze lijst wel objectief is vastgesteld.

### Reactie

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden en karakteristieke andere bouwwerken tot stand is gekomen. Ook staan in de inventarisaties hoe te werk is gegaan en zijn de inventarisaties voorzien van een literatuurlijst van literatuur die is geraadpleegd.

Door ons zijn onafhankelijke deskundigen geraadpleegd voor de inventarisatie en selectie. De criteria die zijn toegepast zijn algemeen aanvaardt. Vanwege het algemene belang van het aanwijzen van bebouwing van cultuurhistorisch belang (in welke vorm dan ook) betekent dat een eigenaar niet zelfstandig beslist over de aanwijzing. Met de uitgebreide inspraak- en zienswijzenprocedure die is gevolgd hebben wij invulling gegeven aan het betrekken van de eigenaar bij de besluitvorming. Het is echter uiteindelijk aan de gemeenteraad om de knoop door te hakken, hetgeen kan resulteren in een besluit waarmee de eigenaar zich niet kan verenigen.

### 2. Economische en financiële aspecten

In de zienswijze worden een aantal economische en financiële argumenten gegeven dat aan de aanwijzing tot een karakteristieke boerderij voor economische en financiële nadelen zorgen:

#### *Kosten eigenaar*

Nu voert de gemeente erfgoedbeleid op kosten van de eigenaar. Dat is nogal gemakkelijk om deze bij de eigenaar te leggen!

#### *Negatieve gevolgen verkoop pand*

De aanwijzing van mijn gebouw als 'karakteristiek object' heeft negatieve gevolgen voor de verkoop van mijn pand, de waarde daalt als er toekomstige extra kosten voor de koper in het verschiets liggen. Dit zou de gemeente moeten vergoeden.

#### *Negatieve gevolgen bedrijfsvoering*

De aanwijzing van mijn gebouw als 'karakteristiek object' heeft negatieve gevolgen voor de toekomstige bedrijfsvoering van mijn bedrijf. Lage muren zijn niet meer van deze tijd, zeker niet om een duurzame bewaring voor producten te herbouwen. Het zorgt voor dwarreling van ventilatielucht, waardoor het product minder goed kan worden bewaard, als we steeds minder middelen mogen gebruiken.

#### *Hogere kosten vergunning*

De aanwijzing als karakteristiek gebouw leidt tot hogere kosten voor onderzoek en bij vergunningaanvragen.

### Reactie

Met de in dit facetbestemmingsplan opgenomen regeling worden naar ons oordeel cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk geborgd, maar wordt geen rem gezet op economische ontwikkelingen. De gemeente heeft ervoor gekozen om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. Door een specifieke regeling die voor agrarische bedrijfsschuren geldt wordt rekening gehouden met het bedrijfseconomisch belang en daardoor wordt naar ons inzien het bedrijf niet onevenredig belemmerd in de ontwikkeling en/of verkoopmogelijkheden. Slopen van een agrarische bedrijfsschuur is mogelijk, maar hetgeen terug gebouwd moet passend zijn en van gelijkwaardige ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent niet dat er sprake moet zijn van een kopie van hetgeen er gestaan heeft. Maatwerk moet uitwijzen welke mogelijkheden er op die locatie zijn. Functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit zijn beide belangrijke factoren. Wij zijn van mening dat met deze regeling een goed evenwicht is gevonden tussen enerzijds het bedrijfseconomisch belang en het algemeen belang anderzijds.

Veelal worden de extra kosten benoemd als gevolg van extra eisen aan de nieuw te bouwen schuren. Veel schurenbouwers werken echter al samen met verschillende architecten om te komen tot een esthetisch passend ontwerp. Het hoeft lang niet in alle gevallen zo te zijn dat nieuwbouw vele malen duurder is dan de standaardbouw.

T.a.v. de vraag om extra financiële tegemoetkomingen het volgende. Voor het behoud van de karakteristieke gebouwen is op dit moment een subsidie beschikbaar en extra financieringsmogelijkheden, namelijk:

- Subsidie regulier onderhoud aan karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK);
- een lening met een lage rente en met gunstige voorwaarden bij het Cultuurfonds voor Monumenten van de provincie Groningen voor groot onderhoud.

De subsidieregeling, Regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten Groningen (afgekort subsidieregeling SOK), is opgesteld naar aanleiding van het Erfgoedprogramma 2020-2023. De regeling wordt medegefinancierd door Nationaal Programma Groningen. De subsidie loopt in 2021. Zeer waarschijnlijk komt de subsidie ook in 2022 en 2023 terug. De hoogte van de subsidie in 2021 is 50% van de subsidiabele kosten en bedraagt maximaal € 10.000. Voor boerderijen met een agrarische of industriële bestemming is de hoogte van de subsidie 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 20.000.

Niet valt uit te sluiten dat het omgevingsvergunningsvereiste bij bouwwerkzaamheden aan het pand tot extra kosten leidt. Die extra kosten zullen echter beperkt zijn in verhouding tot de totale bouwkosten. De bescherming van het cultureel erfgoed, hetgeen een nationaal en provinciaal belang is, brengt kosten met zich die niet uitsluitend voor de rekening van de overheid dienen te blijven. Het is niet meer dan redelijk dat een eigenaar daar aan bijdraagt. Dat neemt niet weg dat lokale overheden, waar mogelijk, zich zullen inspannen om ondersteuning te bieden, zoals de subsidieregeling voor regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK) gekomen.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn dit dus geen gronden om een ander standpunt in te nemen. Voor 2022 zijn we niet voornemens een voorstel te doen aan de gemeenteraad voor een extra financiële tegemoetkoming.

Mocht er naar oordeel van de eigenaar sprake zijn van waardevermindering door deze planologische maatregel, dan bestaat er de mogelijkheid tot een verzoek om planschade. Planschade kan worden geclaimd door eigenaren voor wie er een planologische verslechtering ontstaat door beperkingen die het nieuwe plan bevat ten opzichte van het vorige plan. Dat is bv. mogelijk in het geval waar de aanduiding 'karakteristieke boerderij' is gelegd. Hier worden de bouw mogelijkheden beperkt. Ieder verzoek zal worden voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige die ons adviseert over het mogelijke planschadebedrag. Op voorhand kan daarover geen uitsluitsel worden gegeven. Kortom,

een eventuele waardevermindering is voor ons geen aanleiding om van onze verplichting af te zien om de karakteristieke gebouwen te beschermen.

### 3. Brand

Zelfs na een eventuele brand stelt de gemeente nog eisen aan het pand dan wel aan de her/verbouw. Dit gaat toch echt veel te ver.

#### Reactie

Deze veronderstelling is niet correct. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de sloopvergunningplicht voor karakteristieke gebouwen en boerderijen niet van toepassing is bij voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen. Deze bepaling is van toepassing bij een situatie waarbij grote delen van de karakteristieke woning/boerderij is verwoest door brand.

Dit is te vinden in artikel 3.4.3 van het bestemmingsplan, onder de uitzonderingen

#### 3.4.3 Uitzondering

Het gestelde onder 3.4.1 is niet van toepassing op:

**d. die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen;**

### 4. Beperking eigendom

Aanwijzing als karakteristiek beperkt mijn eigendom;

#### Reactie

Gebouwd erfgoed is veelal in handen van particulieren, maar er is ook sprake van een algemeen belang. Cultureel erfgoed geeft identiteit aan een plek. Het vertelt iets over de ontstaansgeschiedenis en geeft bewoners een gevoel van eigenheid. Dit heeft ertoe geleid dat gemeenten en provincies erfgoedbeleid hebben ontwikkeld.

Met name in de aardbevingsgemeenten, waar het gebouwd erfgoed steeds meer onder druk komt te staan, is het belang van een goede bescherming van dit erfgoed in een stroomversnelling gekomen. Dit betekent niet dat alles behouden moet blijven. Passende nieuwbouw moet tot de mogelijkheden behoren. Van belang is het vinden van een balans tussen het individueel belang enerzijds en het algemeen belang anderzijds. Dat trachten we te bereiken met het vaststellen van dit bestemmingsplan.

### 5. Monumentenstatus

Nu wordt het gebouw als karakteristiek bestempeld, wie garandeert ons dat bij een volgende ronde t.b.v. het bestemmingsplan het pand niet als monument aangeduid, met alle gevolgen van dien!

#### Reactie

In een bestemmingsplan wordt niet geregeld of een gebouw wordt aangewezen tot monument. Dat gaat via de monumentenwet. Het rijk, de provincie en gemeenten hebben de mogelijkheid monumenten aan te wijzen. Nieuwe rijksmonumenten worden nauwelijks aangewezen en de provincie heeft op dit moment geen monumenten aangewezen. De gemeente Het Hogeland heeft een erfgoedverordening die het mogelijk maakt gemeentelijke monumenten aan te wijzen. Op dit moment wijzen we alleen monumenten aan op verzoek. Wij voeren geen actief beleid tot het aanwijzen van gemeentelijke monumenten. Op dit moment is het dus niet aan de orde, maar het valt niet uit te sluiten dat één van deze overheidsinstanties dat in de toekomst wel nodig acht.

#### Herbeoordeling

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. De boerderij is een gaaf en goed voorbeeld van een kop-hals-rompboerderij en wij zien geen aanleiding om deze boerderij af te voeren.

### **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **ongegrond** te verklaren.

## Zienswijze 13: Grijssloot 7 te Leens

### 1. Selectieprocedure

De selectieprocedure is niet helder en transparant. U stelt dat mijn object is beoordeeld aan de hand van vooraf vastgestelde selectiecriteria. Deze criteria zijn gebaseerd op de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gehanteerde criteria voor de beoordeling van gebouwd erfgoed. U doet daarmee voorkomen dat dit een objectieve toets is. Dat is het natuurlijk niet. Bij het vaststellen en toepassen van die criteria ben ik niet uitgenodigd. Ook is mij niet bekend op basis van welke boeken, literatuur en andere informatie de lijst met karakteristieke objecten is samengesteld. En bovendien: de bevolking van Het Hogeland is niet vanaf het begin af aan betrokken bij het opstellen van de lijst. Het waren grotendeels of zelfs allemaal 'monumentenmensen' die deze lijst hebben samengesteld. Ik teken daarom bezwaar aan tegen de gevolgde procedure.

### Reactie

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden en karakteristieke andere bouwwerken tot stand is gekomen. Ook staan in de inventarisaties hoe te werk is gegaan en zijn de inventarisaties voorzien van een literatuurlijst van literatuur die is geraadpleegd.

Door ons zijn onafhankelijke deskundigen geraadpleegd voor de inventarisatie en selectie. De criteria die zijn toegepast zijn algemeen aanvaardt. Vanwege het algemene belang van het aanwijzen van bebouwing van cultuurhistorisch belang (in welke vorm dan ook) betekent dat een eigenaar niet zelfstandig beslist over de aanwijzing. Met de uitgebreide inspraak- en zienswijzenprocedure die is gevolgd hebben wij invulling gegeven aan het betrekken van de eigenaar bij de besluitvorming. Het is echter uiteindelijk aan de gemeenteraad om de knoop door te hakken, hetgeen kan resulteren in een besluit waarmee de eigenaar zich niet kan verenigen.

### 2. Economische en financiële aspecten

In de zienswijze worden een aantal economische en financiële argumenten gegeven dat aan de aanwijzing tot een karakteristieke boerderij voor economische en financiële nadelen zorgen:

#### *Financiële tegemoetkomingen*

Het is mij niet bekend of de gemeente, bij aanwijzing als karakteristiek gebouw, garant staat voor financiële tegemoetkoming, subsidies of fiscale voordelen.

#### *Kosten voor eigenaar*

Nu voert de gemeente erfgoedbeleid op kosten van de eigenaar, welke in mijn ogen niet reëel is.

#### *Negatieve gevolgen verkoop pand*

Verder heeft de aanwijzing van mijn gebouw als 'karakteristiek object' negatieve gevolgen voor de verkoop van mijn pand

#### *Hogere kosten vergunning*

Leidt tot hogere kosten voor onderzoek bij het aanvragen van een vergunning.

### Reactie

Met de in dit facetbestemmingsplan opgenomen regeling worden naar ons oordeel cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk geborgd, maar wordt geen rem gezet op economische ontwikkelingen. De gemeente heeft er voor gekozen om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. Door een specifieke regeling die voor agrarische bedrijfsschuren geldt wordt rekening gehouden met het bedrijfseconomisch belang en daardoor wordt naar ons inzien het bedrijf niet onevenredig belemmerd in de ontwikkeling en/of verkoopmogelijkheden. Slopen van een agrarische bedrijfsschuur is mogelijk, maar hetgeen terug



gebouwd moet passend zijn en van gelijkwaardige ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent niet dat er sprake moet zijn van een kopie van hetgeen er gestaan heeft. Maatwerk moet uitwijzen welke mogelijkheden er op die locatie zijn. Functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit zijn beide belangrijke factoren. Wij zijn van mening dat met deze regeling een goed evenwicht is gevonden tussen enerzijds het bedrijfseconomisch belang en het algemeen belang anderzijds.

Veelal worden de extra kosten benoemd als gevolg van extra eisen aan de nieuw te bouwen schuren. Veel schurenbouwers werken echter al samen met verschillende architecten om te komen tot een esthetisch passend ontwerp. Het hoeft lang niet in alle gevallen zo te zijn dat nieuwbouw vele malen duurder is dan de standaardbouw.

T.a.v. de vraag om extra financiële tegemoetkomingen het volgende. Voor het behoud van de karakteristieke gebouwen is op dit moment een subsidie beschikbaar en extra financieringsmogelijkheden, namelijk:

- Subsidie regulier onderhoud aan karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK);
- een lening met een lage rente en met gunstige voorwaarden bij het Cultuurfonds voor Monumenten van de provincie Groningen voor groot onderhoud.

De subsidieregeling, Regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten Groningen (afgekort subsidieregeling SOK), is opgesteld naar aanleiding van het Erfgoedprogramma 2020-2023. De regeling wordt medegefinancierd door Nationaal Programma Groningen.

De subsidie loopt in 2021. Zeer waarschijnlijk komt de subsidie ook in 2022 en 2023 terug. De hoogte van de subsidie in 2021 is 50% van de subsidiabele kosten en bedraagt maximaal € 10.000. Voor boerderijen met een agrarische of industriële bestemming is de hoogte van de subsidie 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 20.000.

Niet valt uit te sluiten dat het omgevingsvergunningsvereiste bij bouwwerkzaamheden aan het pand tot extra kosten leidt. Die extra kosten zullen echter beperkt zijn in verhouding tot de totale bouwkosten. De bescherming van het cultureel erfgoed, hetgeen een nationaal en provinciaal belang is, brengt kosten met zich die niet uitsluitend voor de rekening van de overheid dienen te blijven. Het is niet meer dan redelijk dat een eigenaar daar aan bijdraagt. Dat neemt niet weg dat lokale overheden, waar mogelijk, zich zullen inspannen om ondersteuning te bieden, zoals de subsidieregeling voor regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK) gekomen.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn dit dus geen gronden om een ander standpunt in te nemen. Voor 2022 zijn we niet voornemens een voorstel te doen aan de gemeenteraad voor een extra financiële tegemoetkoming.

Mocht er naar oordeel van de eigenaar sprake zijn van waardevermindering door deze planologische maatregel, dan bestaat er de mogelijkheid tot een verzoek om planschade. Planschade kan worden geclaimd door eigenaren voor wie er een planologische verslechtering ontstaat door beperkingen die het nieuwe plan bevat ten opzichte van het vorige plan. Dat is bv. mogelijk in het geval waar de aanduiding 'karakteristieke boerderij' is gelegd. Hier worden de bouwmogelijkheden beperkt. Ieder verzoek zal worden voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige die ons adviseert over het mogelijke planschadebedrag. Op voorhand kan daarover geen uitsluitsel worden gegeven. Kortom, een eventuele waardevermindering is voor ons geen aanleiding om van onze verplichting af te zien om de karakteristieke gebouwen te beschermen.

### **3. Brand**

Wat als het Bebouw door brand verwoest wordt? Herbouwen in oude staat? Betaald de gemeente mee?

## Reactie

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de sloopvergunningplicht voor karakteristieke gebouwen en boerderijen niet van toepassing is bij voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen. Deze bepaling is van toepassing bij een situatie waarbij grote delen van de karakteristieke woning/boerderij is verwoest door brand.

Dit is te vinden in artikel 3.4.3 van het bestemmingsplan, onder de uitzonderingen

### 3.4.3 Uitzondering

Het gestelde onder 3.4.1 is niet van toepassing op:

**d. die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen;**

Kortom, eigenaren worden niet verplicht te herbouwen in de oude staat.

## 4. Noodzaak

Wat is de noodzaak voor de aanwijzing van verschillende panden. Waar komt de eventuele angst bij de gemeente vandaan dat gebouwen gesloopt gaan worden?

## Reactie

Het plan is opgesteld ter voldoening aan artikel 3.1.6. lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van dit artikel zijn gemeenten verplicht om in de toelichting op een bestemmingsplan een beschrijving te geven van de wijze waarop met de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

In aanvulling op de regeling in het Bro stelt de provincie via de Omgevingsverordening Provincie Groningen (OVPG) regels ter bescherming van karakteristieke gebouwen. De provincie schrijft daarom voor dat een bestemmingsplan regels moet bevatten ter bescherming van karakteristieke gebouwen. In afwachting van deze regels is een rechtstreeks werkende regel opgenomen ter bescherming van alle karakteristieke panden. Deze regel houdt in dat geheel of gedeeltelijke sloop van panden niet is toegestaan, tenzij deugdelijk wordt onderbouwd dat vergunningverlening in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde bestemmingsplanregels.

Dit impliceert dat de gemeente een inventarisatie en analyse moet maken van de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente en daar conclusies aan moet verbinden. Deze conclusies worden verankerd in het bestemmingsplan in de vorm van een toereikend beschermingsregime. Hiermee maakt cultureel erfgoed expliciet onderdeel uit van het ruimtelijke regime in het kader van het bestemmingsplan.

Gebouwd erfgoed is veelal in handen van particulieren, maar er is ook sprake van een algemeen belang. Cultureel erfgoed geeft identiteit aan een plek. Het vertelt iets over de ontstaansgeschiedenis en geeft bewoners een gevoel van eigenheid. Dit heeft ertoe geleid dat gemeenten en provincies erfgoedbeleid hebben ontwikkeld.

Met name in de aardbevingsgemeenten, waar het gebouwd erfgoed steeds meer onder druk komt te staan, is het belang van een goede bescherming van dit erfgoed in een stroomversnelling gekomen. Dit betekent niet dat alles behouden moet blijven en dat we bang zijn dat alles gesloopt gaat worden. Passende nieuwbouw moet tot de mogelijkheden behoren. Van belang is het vinden van een balans tussen het individueel belang enerzijds en het algemeen belang anderzijds. Dat trachten we te bereiken met het vaststellen van dit bestemmingsplan.

## 5. Communicatie

Als burger verwachten wij een betere communicatie van de gemeente.

## Reactie

De communicatie werd bemoeilijkt door de maatregelen vanwege de coronapandemie, waardoor er geen inloopbijeenkomsten konden worden georganiseerd. We hebben echter wel alle eigenaren een brief gestuurd en daarbij hebben we geprobeerd zo duidelijk mogelijk uit te leggen via een Q&A wat het bestemmingsplan inhoudt en wat de consequenties en mogelijkheden zijn van dit bestemmingsplan. Via de website is informatie gegeven wat de gevolgen zijn en zijn de mogelijkheid geboden vragen te stellen en ook telefonisch zijn vele eigenaren op hun vragen van antwoorden voorzien. Ook in de beantwoording van de inspraakreacties is nogmaals aanvullende algemene informatie gedeeld over de gevolgen en mogelijkheden van het bestemmingsplan.

### **Herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. De boerderij is een goed voorbeeld van een kop-hals-romptype. De schuur is gaaf en staat met de achtergevel duidelijk zichtbaar aan de weg.

### **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **ongegrond** te verklaren.

## Zienswijze 14: Henricus van Cappenbergweg 39 te Kloosterburen

### 1. Selectieprocedure

De selectieprocedure is niet helder en transparant. U stelt dat mijn object is beoordeeld aan de hand van vooraf vastgestelde selectiecriteria. Deze criteria zijn gebaseerd op de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gehanteerde criteria voor de beoordeling van gebouwd erfgoed. U doet daarmee voorkomen dat dit een objectieve toets is. Dat is het natuurlijk niet. Bij het vaststellen en toepassen van die criteria ben ik niet uitgenodigd. Ook is mij niet bekend op basis van welke boeken, literatuur en andere informatie de lijst met karakteristieke objecten is samengesteld. En bovendien: de bevolking van Het Hogeland is niet vanaf het begin af aan betrokken bij het opstellen van de lijst. Het waren grotendeels of zelfs allemaal 'monumentenmensen' die deze lijst hebben samengesteld. Ik teken daarom bezwaar aan tegen de gevolgde procedure.

### Reactie

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden en karakteristieke andere bouwwerken tot stand is gekomen. Ook staan in de inventarisaties hoe te werk is gegaan en zijn de inventarisaties voorzien van een literatuurlijst van literatuur die is geraadpleegd.

Door ons zijn onafhankelijke deskundigen geraadpleegd voor de inventarisatie en selectie. De criteria die zijn toegepast zijn algemeen aanvaardt. Vanwege het algemene belang van het aanwijzen van bebouwing van cultuurhistorisch belang (in welke vorm dan ook) betekent dat een eigenaar niet zelfstandig beslist over de aanwijzing. Met de uitgebreide inspraak- en zienswijzenprocedure die is gevolgd hebben wij invulling gegeven aan het betrekken van de eigenaar bij de besluitvorming. Het is echter uiteindelijk aan de gemeenteraad om de knoop door te hakken, hetgeen kan resulteren in een besluit waarmee de eigenaar zich niet kan verenigen.

### 2. Economische en financiële aspecten

In de zienswijze worden een aantal economische en financiële argumenten gegeven dat aan de aanwijzing tot een karakteristieke boerderij voor economische en financiële nadelen zorgen:

#### *Financiële compensatie*

Bij aanwijzing door de gemeente als karakteristiek gebouw moet geld van de gemeente komen. Als de gemeente dit zo belangrijk vindt moeten er subsidies of fiscale voordelen worden geboden.

#### *Kosten voor eigenaar*

Nu voert de gemeente erfgoedbeleid op kosten van de eigenaar. Dat is nogal gemakkelijk!

#### *Negatieve gevolgen voor verkoop van het pand*

De aanwijzing van mijn gebouw als 'karakteristiek object' heeft negatieve gevolgen voor de verkoop van mijn pand.

#### *Negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering*

De aanwijzing van mijn gebouw als 'karakteristiek object' heeft negatieve gevolgen voor de toekomstige bedrijfsvoering van mijn bedrijf (De plannen om de kleine schuur te slopen en een nieuwe schuur te bouwen zijn in het vooroverleg afgewezen). Mijn bouwblok is in het verleden ingetekend, waarbij geen rekening is gehouden met het feit dat er in de toekomst eisen gesteld worden aan het pand.

#### *Hogere kosten vergunning*

De aanwijzing als karakteristiek gebouw leidt tot hogere kosten voor onderzoek en bij vergunningaanvragen.

## Reactie

Met de in dit facetbestemmingsplan opgenomen regeling worden naar ons oordeel cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk geborgd, maar wordt geen rem gezet op economische ontwikkelingen. De gemeente heeft er voor gekozen om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. Door een specifieke regeling die voor agrarische bedrijfsschuren geldt wordt rekening gehouden met het bedrijfseconomisch belang en daardoor wordt naar ons inzien het bedrijf niet onevenredig belemmerd in de ontwikkeling en/of verkoopmogelijkheden. Slopen van een agrarische bedrijfsschuur is mogelijk, maar hetgeen terug gebouwd moet passend zijn en van gelijkwaardige ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent niet dat er sprake moet zijn van een kopie van hetgeen er gestaan heeft. Maatwerk moet uitwijzen welke mogelijkheden er op die locatie zijn. Functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit zijn beide belangrijke factoren. Wij zijn van mening dat met deze regeling een goed evenwicht is gevonden tussen enerzijds het bedrijfseconomisch belang en het algemeen belang anderzijds.

Veelal worden de extra kosten benoemd als gevolg van extra eisen aan de nieuw te bouwen schuren. Veel schurenbouwers werken echter al samen met verschillende architecten om te komen tot een esthetisch passend ontwerp. Het hoeft lang niet in alle gevallen zo te zijn dat nieuwbouw vele malen duurder is dan de standaardbouw.

T.a.v. De vraag om extra financiële tegemoetkomingen het volgende. Voor het behoud van de karakteristieke gebouwen is op dit moment een subsidie beschikbaar en extra financieringsmogelijkheden, namelijk:

- Subsidie regulier onderhoud aan karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK);
- een lening met een lage rente en met gunstige voorwaarden bij het Cultuurfonds voor Monumenten van de provincie Groningen voor groot onderhoud.

De subsidieregeling, Regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten Groningen (afgekort subsidieregeling SOK), is opgesteld naar aanleiding van het Erfgoedprogramma 2020-2023. De regeling wordt medegefinancierd door Nationaal Programma Groningen.

De subsidie loopt in 2021. Zeer waarschijnlijk komt de subsidie ook in 2022 en 2023 terug. De hoogte van de subsidie in 2021 is 50% van de subsidiabele kosten en bedraagt maximaal € 10.000. Voor boerderijen met een agrarische of industriële bestemming is de hoogte van de subsidie 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 20.000.

Niet valt uit te sluiten dat het omgevingsvergunningsvereiste bij bouwwerkzaamheden aan het pand tot extra kosten leidt. Die extra kosten zullen echter beperkt zijn in verhouding tot de totale bouwkosten. De bescherming van het cultureel erfgoed, hetgeen een nationaal en provinciaal belang is, brengt kosten met zich die niet uitsluitend voor de rekening van de overheid dienen te blijven. Het is niet meer dan redelijk dat een eigenaar daar aan bijdraagt. Dat neemt niet weg dat lokale overheden, waar mogelijk, zich zullen inspannen om ondersteuning te bieden, zoals de subsidieregeling voor regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK) gekomen.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn dit dus geen gronden om een ander standpunt in te nemen. Voor 2022 zijn we niet voornemens een voorstel te doen aan de gemeenteraad voor een extra financiële tegemoetkoming.

Mocht er naar oordeel van de eigenaar sprake zijn van waardevermindering door deze planologische maatregel, dan bestaat er de mogelijkheid tot een verzoek om planschade. Planschade kan worden geclaimd door eigenaren voor wie er een planologische verslechtering ontstaat door beperkingen die het nieuwe plan bevat ten opzichte van het vorige plan. Dat is bv. mogelijk in het geval waar de aanduiding 'karakteristieke boerderij' is gelegd. Hier worden de bouw mogelijkheden beperkt. Ieder verzoek zal worden voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige die ons adviseert over het mogelijke planschadebedrag. Op voorhand kan daarover geen uitsluitsel worden gegeven. Kortom,

een eventuele waardevermindering is voor ons geen aanleiding om van onze verplichting af te zien om de karakteristieke gebouwen te beschermen.

### 3. Brand

Zelfs na brand stelt de gemeente nog eisen aan het pand dan wel aan de her/verbouw. Dit gaat toch echt veel te ver.

#### Reactie

Deze veronderstelling is niet correct. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de sloopvergunningplicht voor karakteristieke gebouwen en boerderijen niet van toepassing is bij voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen. Deze bepaling is van toepassing bij een situatie waarbij grote delen van de karakteristieke woning/boerderij is verwoest door brand.

Dit is te vinden in artikel 3.4.3 van het bestemmingsplan, onder de uitzonderingen

#### 3.4.3 Uitzondering

Het gestelde onder 3.4.1 is niet van toepassing op:

**d. die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen;**

Kortom, eigenaren worden niet verplicht te herbouwen in de oude staat.

### 4. Beperking eigendom

Aanwijzing als karakteristiek beperkt mijn eigendom;

#### Reactie

Gebouwd erfgoed is veelal in handen van particulieren, maar er is ook sprake van een algemeen belang. Cultureel erfgoed geeft identiteit aan een plek. Het vertelt iets over de ontstaansgeschiedenis en geeft bewoners een gevoel van eigenheid. Dit heeft ertoe geleid dat gemeenten en provincies erfgoedbeleid hebben ontwikkeld.

Met name in de aardbevingsgemeenten, waar het gebouwd erfgoed steeds meer onder druk komt te staan, is het belang van een goede bescherming van dit erfgoed in een stroomversnelling gekomen. Dit betekent niet dat alles behouden moet blijven. Passende nieuwbouw moet tot de mogelijkheden behoren. Van belang is het vinden van een balans tussen het individueel belang enerzijds en het algemeen belang anderzijds. Dat trachten we te bereiken met het vaststellen van dit bestemmingsplan.

### 5. Noodzaak

Wat is nu precies de noodzaak voor de aanwijzing van zo'n enorm rijke hoeveelheid en waar komt de eventuele angst bij de gemeente vandaan dat gebouwen gesloopt gaan worden. Graag zie ik van de gemeente een lijst van boerderijen tegemoet die in de afgelopen 25 jaar zijn gesloopt en waarbij een aanwijzing als 'karakteristiek' uitkomst had geboden.

#### Reactie

Het plan is opgesteld ter voldoening aan artikel 3.1.6. lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van dit artikel zijn gemeenten verplicht om in de toelichting op een bestemmingsplan een beschrijving te geven van de wijze waarop met de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

In aanvulling op de regeling in het Bro stelt de provincie via de Omgevingsverordening Provincie Groningen (OVPG) regels ter bescherming van karakteristieke gebouwen. De provincie schrijft daarom voor dat een bestemmingsplan regels moet bevatten ter bescherming van karakteristieke gebouwen. In afwachting van deze regels is een rechtstreeks werkende regel opgenomen ter

bescherming van alle karakteristieke panden. Deze regel houdt in dat geheel of gedeeltelijke sloop van panden niet is toegestaan, tenzij deugdelijk wordt onderbouwd dat vergunningverlening in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde bestemmingsplanregels.

Dit impliceert dat de gemeente een inventarisatie en analyse moet maken van de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente en daar conclusies aan moet verbinden. Deze conclusies worden verankerd in het bestemmingsplan in de vorm van een toereikend beschermingsregime. Hiermee maakt cultureel erfgoed expliciet onderdeel uit van het ruimtelijke regime in het kader van het bestemmingsplan.

Wij komen niet met een lijst van boerderijen die de afgelopen 25 jaar zijn gesloopt en waarbij een aanwijzing als 'karakteristiek' uitkomst had geboden. Wij vinden het belangrijker om aan te tonen dat een aanduiding als karakteristieke boerderij niet hoeft te betekenen dat niets meer mag en kan. Daarom benoemen we hier een aantal voorbeelden waar vervangende nieuwbouw heeft plaatsgevonden van hoe het ook kan. Een groot deel van deze voorbeelden staan in 'zo kan het ook, inspiratie voor het bouwen van mooie stallen en schuren' (2019), een fotoboek dat onder verantwoordelijkheid van Wierde & dijk is opgesteld:

Enkele voorbeelden hieruit zijn:

- Usquert, Wadwerderweg 91
- Westernieland, Westernielandsterweg 10 (Rixtumaheerd)
- Startenhuizen, Wilkemaweg 11
- Munnekezijl, Nittersweg 1 (Kweldersplaats)
- Eenrum, Oosterweg 7 (Oosterhuizen)

Daarnaast nog enkele maatwerktraject die reeds zijn gerealiseerd waarbij sloop van karakteristieke schuren heeft plaatsgevonden. Bijvoorbeeld:

- Uithuizermeeden, Oudedijksterweg 51;

Ontwikkeld vanuit pilotproject Nije Heerd in gezamenlijkheid van de provincie Groningen, NCG, LTO Noord en de gemeente Het Hogeland. Hier is een moderne landbouwschuur gerealiseerd ter vervanging van twee oude karakteristieke schuren.

- Roodeschool, Hooilandseweg 145;

Hier is ter vervanging van een karakteristieke tweekapper een moderne loods t.b.v. een landbouwmechanisatiebedrijf gebouwd.

In de voorbeelden hierboven is gespeeld met vorm, kleur en materialen. Soms viel de keuze op traditionele bouw, soms voor een radicaal ander ontwerp. We geven deze adressen mee als voorbeeld (en eventueel als inspiratie) van wat mogelijk zou kunnen zijn, ondanks een status als karakteristieke boerderij. Het zijn voorbeelden en het is niet als norm bedoeld voor nieuwbouw.

### Herbeoordeling

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. Het betreft een gaaf complex en een goed voorbeeld van een Kop-romptype. De bijschuur verkeerd in een slechte staat. Dat is inderdaad geconstateerd. Vervanging van de bijschuur is mogelijk, maar het eerste plan voldeed nog niet. Wij hebben alle vertrouwen dat we tot een goede invulling van een nieuwe schuur gaan komen.

### Conclusie

Geadviseerd wordt de zienswijze **ongegrond** te verklaren.

## **Zienswijze 15: Hornsterweg 2 te Saaxumhuizen**

Eigenaar geeft aan dat ze het onacceptabel vinden dat ze worden bezwaard met verplichtingen en verdere nadelige gevolgen en hiervoor geen tegemoetkomingen en/of subsidie kunnen verkrijgen. Persoonlijk contact wordt op prijs gesteld om bezwaar nader toe te lichten.

### **Herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld en hebben wij persoonlijk contact gehad. De boerderij met driekapsschuur vormt op deze oude boerderijplaats een karakteristiek onderdeel binnen het agrarische complex. Het woonhuis uit 1930 is uitgevoerd in een verzorgde Delftse Schoolarchitectuur en de schuren uit 1936 in een meer expressionistische stijl (verstrakte, Groninger variant van de Amsterdamse School). In de loop der tijd zijn slechts ondergeschikte aanpassingen gedaan. Het advies is om de boerderij te handhaven op de conceptlijst van karakteristieke objecten.



## Zienswijze 16: Klaarkampenweg 8 te Wehe-den Hoorn

### 1. Selectieprocedure

De selectieprocedure is niet helder en transparant. U stelt dat mijn object is beoordeeld aan de hand van vooraf vastgestelde selectiecriteria. Deze criteria zijn gebaseerd op de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gehanteerde criteria voor de beoordeling van gebouwd erfgoed. U doet daarmee voorkomen dat dit een objectieve toets is. Dat is het natuurlijk niet. Bij het vaststellen en toepassen van die criteria ben ik niet uitgenodigd. Ik teken daarom bezwaar aan tegen de gevolgde procedure.

### Reactie

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden en karakteristieke andere bouwwerken tot stand is gekomen. Ook staan in de inventarisaties hoe te werk is gegaan en zijn de inventarisaties voorzien van een literatuurlijst van literatuur die is geraadpleegd.

Door ons zijn onafhankelijke deskundigen geraadpleegd voor de inventarisatie en selectie. De criteria die zijn toegepast zijn algemeen aanvaardt. Vanwege het algemene belang van het aanwijzen van bebouwing van cultuurhistorisch belang (in welke vorm dan ook) betekent dat een eigenaar niet zelfstandig beslist over de aanwijzing. Met de uitgebreide inspraak- en zienswijzenprocedure die is gevolgd hebben wij invulling gegeven aan het betrekken van de eigenaar bij de besluitvorming. Het is echter uiteindelijk aan de gemeenteraad om de knoop door te hakken, hetgeen kan resulteren in een besluit waarmee de eigenaar zich niet kan verenigen.

### 2. Economische en financiële aspecten

In de zienswijze worden een aantal economische en financiële argumenten gegeven dat aan de aanwijzing tot een karakteristieke boerderij voor economische en financiële nadelen zorgen:

#### *Negatieve gevolgen voor verkoop van het pand*

De aanwijzing van mijn gebouw als 'karakteristiek object' heeft negatieve gevolgen voor de verkoop van mijn pand.

### Reactie

Met de in dit facetbestemmingsplan opgenomen regeling worden naar ons oordeel cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk geborgd, maar wordt geen rem gezet op economische ontwikkelingen. De gemeente heeft er voor gekozen om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. Door een specifieke regeling die voor agrarische bedrijfsschuren geldt wordt rekening gehouden met het bedrijfseconomisch belang en daardoor wordt naar ons inzien het bedrijf niet onevenredig belemmerd in de ontwikkeling en/of verkoopmogelijkheden. Slopen van een agrarische bedrijfsschuur is mogelijk, maar hetgeen terug gebouwd moet passend zijn en van gelijkwaardige ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent niet dat er sprake moet zijn van een kopie van hetgeen er gestaan heeft. Maatwerk moet uitwijzen welke mogelijkheden er op die locatie zijn. Functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit zijn beide belangrijke factoren. Wij zijn van mening dat met deze regeling een goed evenwicht is gevonden tussen enerzijds het bedrijfseconomisch belang en het algemeen belang anderzijds.

Veelal worden de extra kosten benoemd als gevolg van extra eisen aan de nieuw te bouwen schuren. Veel schurenbouwers werken echter al samen met verschillende architecten om te komen tot een esthetisch passend ontwerp. Het hoeft lang niet in alle gevallen zo te zijn dat nieuwbouw vele malen duurder is dan de standaardbouw.

T.a.v. de vraag om extra financiële tegemoetkomingen het volgende. Voor het behoud van de karakteristieke gebouwen is op dit moment een subsidie beschikbaar en extra financieringsmogelijkheden, namelijk:

- Subsidie regulier onderhoud aan karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK);
- een lening met een lage rente en met gunstige voorwaarden bij het Cultuurfonds voor Monumenten van de provincie Groningen voor groot onderhoud.

De subsidieregeling, Regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten Groningen (afgekort subsidieregeling SOK), is opgesteld naar aanleiding van het Erfgoedprogramma 2020-2023. De regeling wordt medegefinancierd door Nationaal Programma Groningen.

De subsidie loopt in 2021. Zeer waarschijnlijk komt de subsidie ook in 2022 en 2023 terug. De hoogte van de subsidie in 2021 is 50% van de subsidiabele kosten en bedraagt maximaal € 10.000. Voor boerderijen met een agrarische of industriële bestemming is de hoogte van de subsidie 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 20.000.

Niet valt uit te sluiten dat het omgevingsvergunningsvereiste bij bouwwerkzaamheden aan het pand tot extra kosten leidt. Die extra kosten zullen echter beperkt zijn in verhouding tot de totale bouwkosten. De bescherming van het cultureel erfgoed, hetgeen een nationaal en provinciaal belang is, brengt kosten met zich die niet uitsluitend voor de rekening van de overheid dienen te blijven. Het is niet meer dan redelijk dat een eigenaar daar aan bijdraagt. Dat neemt niet weg dat lokale overheden, waar mogelijk, zich zullen inspannen om ondersteuning te bieden, zoals de subsidieregeling voor regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK) gekomen.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn dit dus geen gronden om een ander standpunt in te nemen. Voor 2022 zijn we niet voornemens een voorstel te doen aan de gemeenteraad voor een extra financiële tegemoetkoming.

Mocht er naar oordeel van de eigenaar sprake zijn van waardevermindering door deze planologische maatregel, dan bestaat er de mogelijkheid tot een verzoek om planschade. Planschade kan worden geclaimd door eigenaren voor wie er een planologische verslechtering ontstaat door beperkingen die het nieuwe plan bevat ten opzichte van het vorige plan. Dat is bv. mogelijk in het geval waar de aanduiding 'karakteristieke boerderij' is gelegd. Hier worden de bouw mogelijkheden beperkt. Ieder verzoek zal worden voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige die ons adviseert over het mogelijke planschadebedrag. Op voorhand kan daarover geen uitsluitel worden gegeven. Kortom, een eventuele waardevermindering is voor ons geen aanleiding om van onze verplichting af te zien om de karakteristieke gebouwen te beschermen.

### **3. Beperking eigendom**

Aanwijzing als karakteristiek beperkt mijn eigendom;

#### **Reactie**

Gebouwd erfgoed is veelal in handen van particulieren, maar er is ook sprake van een algemeen belang. Cultureel erfgoed geeft identiteit aan een plek. Het vertelt iets over de ontstaansgeschiedenis en geeft bewoners een gevoel van eigenheid. Dit heeft ertoe geleid dat gemeenten en provincies erfgoedbeleid hebben ontwikkeld.

Met name in de aardbevingsgemeenten, waar het gebouwd erfgoed steeds meer onder druk komt te staan, is het belang van een goede bescherming van dit erfgoed in een stroomversnelling gekomen. Dit betekent niet dat alles behouden moet blijven. Passende nieuwbouw moet tot de mogelijkheden behoren. Van belang is het vinden van een balans tussen het individueel belang enerzijds en het algemeen belang anderzijds. Dat trachten we te bereiken met het vaststellen van dit bestemmingsplan.

### **Herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. Het betreft hier een gaaf voorbeeld van kop-hals-romptype. De bescherming zit op alleen de boerderij. De bijschuren vallen niet onder de bescherming.

### **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **ongegron**d te verklaren. Wel leidt de zienswijze tot een **aanpassing** in het bestemmingsplan. In de inventarisatie zal specifiek worden opgenomen dat de bijschuren niet onder de bescherming valt.

## **Zienswijze 17: Maarhuizen 6 te Winsum**

### **1. Selectieprocedure**

De selectieprocedure is niet helder en transparant. U stelt dat mijn object is beoordeeld aan de hand van vooraf vastgestelde selectiecriteria. Deze criteria zijn gebaseerd op de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gehanteerde criteria voor de beoordeling van gebouwd erfgoed. U doet daarmee voorkomen dat dit een objectieve toets is. Dat is het natuurlijk niet. Bij het vaststellen en toepassen van die criteria ben ik niet uitgenodigd. Ook is mij niet bekend op basis van welke boeken, literatuur en andere informatie de lijst met karakteristieke objecten is samengesteld. En bovendien: De bevolking van Het Hogeland is niet vanaf het begin af aan betrokken bij het opstellen van de lijst. Het waren grotendeels of zelfs allemaal 'monumentenmensen' die deze lijst hebben samengesteld. Ik teken daarom bezwaar aan tegen de gevolgde procedure.

### **Reactie**

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden en karakteristieke andere bouwwerken tot stand is gekomen. Ook staan in de inventarisaties hoe te werk is gegaan en zijn de inventarisaties voorzien van een literatuurlijst van literatuur die is geraadpleegd.

Door ons zijn onafhankelijke deskundigen geraadpleegd voor de inventarisatie en selectie. De criteria die zijn toegepast zijn algemeen aanvaardt. Vanwege het algemene belang van het aanwijzen van bebouwing van cultuurhistorisch belang (in welke vorm dan ook) betekent dat een eigenaar niet zelfstandig beslist over de aanwijzing. Met de uitgebreide inspraak- en zienswijzenprocedure die is gevolgd hebben wij invulling gegeven aan het betrekken van de eigenaar bij de besluitvorming. Het is echter uiteindelijk aan de gemeenteraad om de knoop door te hakken, hetgeen kan resulteren in een besluit waarmee de eigenaar zich niet kan verenigen.

### **2. Negatieve gevolgen persoonlijk en bedrijfsvoering**

Daarnaast ben ik van mening dat de toevoeging karakteristiek een onevenredige zware last op mij persoonlijk als op mijn bedrijf legt. Onderhoud en verbouwingen zullen lastiger te verrichten zijn en vooral duurder worden. Dit is een onderschat probleem. Mogelijke verduurzamingen (energie/isolatie) worden financieel onuitvoerbaar. Dat kan toch niet de bedoeling zijn in een gebied dat al zwaar heeft te lijden onder de gaswinning.

### **Reactie**

Met de in dit facetbestemmingsplan opgenomen regeling worden naar ons oordeel cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk geborgd, maar wordt geen rem gezet op economische ontwikkelingen. De gemeente heeft er voor gekozen om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. Door een specifieke regeling die voor agrarische bedrijfsschuren geldt wordt rekening gehouden met het bedrijfseconomisch belang en daardoor wordt naar ons inzien het bedrijf niet onevenredig belemmerd in de ontwikkeling en/of verkoopmogelijkheden. Slopen van een agrarische bedrijfsschuur is mogelijk, maar hetgeen terug gebouwd moet passend zijn en van gelijkwaardige ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent niet dat er sprake moet zijn van een kopie van hetgeen er gestaan heeft. Maatwerk moet uitwijzen welke mogelijkheden er op die locatie zijn. Functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit zijn beide belangrijke factoren. Wij zijn van mening dat met deze regeling een goed evenwicht is gevonden tussen enerzijds het bedrijfseconomisch belang en het algemeen belang anderzijds.

Veelal worden de extra kosten benoemd als gevolg van extra eisen aan de nieuw te bouwen schuren. Veel schurenbouwers werken echter al samen met verschillende architecten om te komen tot een esthetisch passend ontwerp. Het hoeft lang niet in alle gevallen zo te zijn dat nieuwbouw vele malen duurder is dan de standaardbouw.

T.a.v. de vraag om extra financiële tegemoetkomingen het volgende. Voor het behoud van de karakteristieke gebouwen is op dit moment een subsidie beschikbaar en extra financieringsmogelijkheden, namelijk:

- Subsidie regulier onderhoud aan karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK);
- een lening met een lage rente en met gunstige voorwaarden bij het Cultuurfonds voor Monumenten van de provincie Groningen voor groot onderhoud.

De subsidieregeling, Regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten Groningen (afgekort subsidieregeling SOK), is opgesteld naar aanleiding van het Erfgoedprogramma 2020-2023. De regeling wordt medegefinancierd door Nationaal Programma Groningen.

De subsidie loopt in 2021. Zeer waarschijnlijk komt de subsidie ook in 2022 en 2023 terug. De hoogte van de subsidie in 2021 is 50% van de subsidiabele kosten en bedraagt maximaal € 10.000. Voor boerderijen met een agrarische of industriële bestemming is de hoogte van de subsidie 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 20.000.

Niet valt uit te sluiten dat het omgevingsvergunningsvereiste bij bouwwerkzaamheden aan het pand tot extra kosten leidt. Die extra kosten zullen echter beperkt zijn in verhouding tot de totale bouwkosten. De bescherming van het cultureel erfgoed, hetgeen een nationaal en provinciaal belang is, brengt kosten met zich die niet uitsluitend voor de rekening van de overheid dienen te blijven. Het is niet meer dan redelijk dat een eigenaar daar aan bijdraagt. Dat neemt niet weg dat lokale overheden, waar mogelijk, zich zullen inspannen om ondersteuning te bieden, zoals de subsidieregeling voor regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK) gekomen.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn dit dus geen gronden om een ander standpunt in te nemen. Voor 2022 zijn we niet voornemens een voorstel te doen aan de gemeenteraad voor een extra financiële tegemoetkoming.

Veel eigenaren zijn bereid of bezig om hun pand te verduurzamen. Ook bij karakteristieke panden is het van belang om daarop in te zetten. Dat hoeft geen beletsel te zijn. Sloop om te verduurzamen is niet een duurzame oplossing. Er moeten in geval van sloop ook andere goede redenen aanwezig zijn. Het is aan de eigenaar om dat zo goed mogelijk af te stemmen op de kenmerken van het pand. Laat u informeren.

### **Herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. De boerderij vormt een voorbeeld van een ontwikkeling waarbij het voorhuis later is vergroot en verfraaid tot blokvormig dwarshuis in eclectische trant. De boerderij kent een beeldbepalende ligging en vertegenwoordigt een belangrijke erfgoedwaarde. Vanuit die overweging is het advies om de boerderij te handhaven als karakteristieke object.

### **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **ongegrond** te verklaren.

## **Zienswijze 18: Menneweersterweg 1 te Vierhuizen**

Cliënt exploiteert een akkerbouwbedrijf. In het ontwerp wordt op de bedrijfsgebouwen op de huiskavel een specifieke functie aanduiding opgenomen als " karakteristieke boerderij". Cliënt acht deze voorgenomen wijziging inhoudelijk onjuist en niet aanvaardbaar. De belangen van cliënt worden door dit besluit direct en onevenredig geschaad. Deze functieaanduiding levert een onaanvaardbare inperking op van de bedrijfsvoering en de gebruiksmogelijkheden. Cliënt heeft een onderbouwde zienswijze op het voorontwerp ingediend, die niet heeft geleid tot het gewenste resultaat. Dit besluit leidt tot schade. De onderbouwing van dit ontwerp is ondeugdelijk. Er is sprake van een motiveringsgebrek en is er geen sprake van een zorgvuldig onderzoek en zorgvuldige belangenafweging.

### **1. De inventarisatie is onzorgvuldig tot stand gekomen**

Al geruime tijd geleden (2014) is in opdracht van de voormalige gemeente een inventarisatie door bureau Libau in samenwerking met de Erfgoedcommissie uitgevoerd van karakteristieke en/of beeldbepalende bouwwerken in het buitengebied die in aanmerking kunnen komen voor een beschermde status. Voor de voormalige gemeente De Marne is vooraf geen scoresysteem bepaald. Op basis van het Monumenten Inventarisatie Project (1986-1995) is een voorselectie gemaakt, aangevuld met een selectie in het veld. Er zijn vijf toetsingscriteria opgesteld en aan de hand van foto's en enig veldwerk is een selectie gemaakt. Dit is een summier en vrij globaal onderzoek geweest en er zijn honderden panden geselecteerd.

De insteek is geweest dat er zo ruim mogelijk is geselecteerd. Er zijn zelfs panden geselecteerd die al lang niet meer bestaan. Dit is logisch als wordt gewerkt met de herkomst van gegevens uit 1986-1995. Dit is tekenend voor de onzorgvuldige manier waarop te werk is gegaan. In de directe omgeving van de boerderij van cliënt zijn zelfs alle boerderijen als karakteristiek aangewezen (15 in totaal). De correctie van dit rapport in de zienswijzefase van het voorontwerp (mei 2021) is minimaal geweest. De planwijziging is uitsluitend gebaseerd op deze rapportage. Client is van mening dat deze inventarisatie gebrekkig tot stand is gekomen en er geen sprake is van zorgvuldig onderzoek. Deze boerderij is niet bezocht, ook niet na de zienswijze bij het voorontwerp.

### **Reactie**

Wij hebben naar aanleiding van uw zienswijze een bezoek gebracht aan de Menneweersterweg 1 en een gesprek gevoerd met de eigenaar. Hij heeft ons rondgeleid en een toelichting gegeven op de zienswijze. Daarbij zijn we tot de conclusie gekomen, dat het vanaf de openbare weg niet goed te zien is, dat het voorhuis sterk verbouwd is (in een overigens goed voorbeeld van verbouwing met stijlkenmerken uit de wederopbouwarchitectuur). Ook de schuren zijn sterk verbouwd. Door het bezoek is het ons duidelijk geworden dat er te veel wijzigingen zijn en dat de aanduiding karakteristieke boerderij kan komen te vervallen.

### **2. De boerderij voldoet niet aan de toetsingscriteria**

De gemeente is op basis van dit rapport overgaan tot aanwijzing van de bedrijfsgebouwen als 'karakteristieke boerderij' in het facetbestemmingsplan. Ik verwijs voor de beoordeling van deze boerderij aan de hand van de toetsingscriteria naar de schermafdruck in bijlage 3.

Er ligt geen uitgebreide motivering ten grondslag aan het toekennen van deze scores. Cliënt stelt dat het ontwerp in strijd is de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, er is geen kenbare motivering die het besluit kan dragen. Door de handelwijze van de gemeente is sprake van willekeur en het besluit is genomen in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Client moet uit de tabel met foto opmaken dat waarde wordt gehecht aan de bescherming van de cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde van deze boerderij. Op deze twee categorieën wordt een score van 2 gegeven. De andere drie categorieën scoren een 1. Uit de toelichting op deze

criteria blijkt dat de onderbouwing voor de score van een 2 voor de cultuurhistorische waarde puur het feit is dat er sprake is van 'een boerderij'. Dat is veel te mager als onderbouwing. Dan kunnen alle boerderijen in het buitengebied van de gemeente Het Hogeland wel worden aangewezen. De boerderij is wat betreft de uitstraling en architectuurhistorische waarde niet extra bijzonder vergeleken met andere boerderijen. De boerderij kan zeker niet gezien worden als een modelboerderij. De cultuurhistorische waarde van deze boerderij blijkt nergens uit; er ontbreekt een beschrijving van de gebouwen van de buitenkant. Er staan hele gewone bedrijfsbouwen, die fors zijn aangetast aan de moderne tijd. Het is onjuist dat deze boerderij cultuurhistorische waarde zou hebben. Dat betekent dat de bepalende score de architectuurhistorische waarde van deze boerderij onjuist is. Daar wordt ten onrechte een 2 aan toegekend. Dat is gebeurd aan de hand van de verouderde rapportage uit 2014. De boerderij heeft sindsdien nog een grote verbouwing aan het exterieur gehad, recent zijn vrijwel alle gevels van de schuur aangepast. Dit is niet meegenomen bij de selectie. Deze boerderij is verre van karakteristiek en heeft geen enkele architectuurwaarde. Dit is gemotiveerd weersproken bij het voorontwerp en onderbouwd met een brief van architect Nienhuis. Voor de volledige onderbouwing waarom dit pand totaal niet karakteristiek is verwijst ik naar de brief van Nienhuis. Niet valt in te zien dat gevelindeling en kapvorm van de boerderij karakteristiek en behouden moet blijven. Uit het rapport van de architect blijkt dat van de originele kophalsrompboerderij is niet veel over is. De originele hals, net als kap is rond 1957 gesloopt. Van de rode Groninger baksteen waar het voorhuis is van opgemetseld is niets meer te zien, de gevels zijn wit geleverd. Van de originele gevels van de boerderij is weinig over, alleen de eerste 5 meter aan de zuidkant bij de hals is origineel. De achtergevel van de schuur is totaal niet origineel, de ingangen met korfbogen zijn in 1996 gesloopt en opnieuw opgetrokken met nu rechthoekige ingangen/deuren, ook de zijgevel is gesloopt en opnieuw opgetrokken. De onderbouwing van de gemeente is onvoldoende om als basis te dienen om dit soort zware gebruiksbeperkingen op het eigendomsrecht uit te oefenen. Dan moet er wel wat meer motivering aan ten grondslag liggen waaruit de zeer bijzondere waarde blijkt. Die is er niet.

## **Reactie**

Zie onze reactie onder 1.

### **3. Reactie gemeente op rapport Nienhuis bij het voorontwerp is onbegrijpelijk en onjuist**

De gemeente heeft in de reactie op deze rapportage van Nienhuis inderdaad erkend dat er veel verbouwd is aan deze boerderij en veel meer dan bij andere boerderijen. Dat zou voldoende reden moeten zijn om deze boerderij van de lijst af te voeren! Desondanks wordt in het ontwerp de functieaanduiding gehandhaafd als "karakteristieke boerderij".

## **Reactie**

Zie onze reactie onder 1

### **4. Onevenredig nadeel en schade; belangenafweging**

Clïënt stelt dat de belangen van het ongestoord gebruik kunnen maken van deze eigendommen voor het akkerbouwbedrijf zwaarder dienen te wegen dan het veronderstelde belang van de gemeente. De aanwijzing van de bedrijfsgebouwen als 'karakteristieke boerderij' in het facetbestemmingsplan zal op korte en zeker ook op lange termijn effecten hebben. Het bedrijf gaat last krijgen van de beperkingen en zal schade gaan leiden. Op korte termijn heeft het gevolgen in de financiële en verzekeringstechnische sfeer (verhoging premie herbouwwaarde).

Clïënt heeft gegronde vrees dat deze aanwijzing in de weg staat om te voldoen aan de eisen die aan. De toekomstige exploitatie van het akkerbouwbedrijf worden gesteld. Op geen enkele wijze is het belang om ongestoord gebruik te maken van deze eigendommen in kaart gebracht en verzekerd. Deze belangen zijn totaal niet afgewogen in het besluit.

De aanwijzing van de bedrijfsgebouwen als 'karakteristieke boerderij' heeft een waarde verlagend gevolg. Clïënt wil zelf de keuze hebben in besluiten over onderhoud en het materiaalgebruik en de

juiste aanpassingen vanuit de bedrijfsvoering. Op basis van de nieuwe planregels is men gebonden aan wet- en regelgeving wanneer de boerderij wordt aangepast, verbouwd, gesloopt of gerestaureerd. Het vergunningstraject duurt langer, de gemeente bepaalt de voorwaarden en er wordt een deskundige ingeschakeld. Het onderhoud zal kostbaar zijn, want de bedrijfsgebouwen dienen de zogenaamde 'karakteristieke waarde' te behouden. Deze nadelen zijn van invloed op de waarde en de gebruiksmogelijkheden van het pand. Cliënt wil deze nadelen niet.

### **Reactie**

Dit punt is voor indiener zienswijze niet langer van toepassing gezien ons antwoord bij punt 1.

### **5. Vergoeding gemaakte proceskosten**

Voorts verzoek ik u een vergoeding vast te stellen voor de gemaakte {proces}kosten, waaronder begrepen het salaris van de gemachtigde.

### **Reactie**

De procedures die in aanmerking komen voor gemaakt proceskostenvergoeding zijn de procedures bij de bestuursrechter, bezwaarprocedure en administratief beroep. Deze vergoeding geldt niet voor voorbereidingsprocedures, waarbij iemand zijn of haar bedenkingen of zienswijze aan het bestuursorgaan bekend maakt. Dit blijkt uit de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling), waarin de Afdeling de voorbereidingsprocedures uitsluit. Wij zijn niet voornemens de gemaakte proceskosten te vergoeden.

### **Herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. Hoewel het vanaf de openbare weg niet goed te zien is, is het voorhuis sterk verbouwd (in een overigens goed voorbeeld van verbouwing met stijlkenmerken uit de wederopbouwarchitectuur). Ook de schuren zijn sterk verbouwd. Door het bezoek is het ons toch duidelijk geworden dat er te veel wijzigingen zijn en dat de aanduiding karakteristieke boerderij kan komen te vervallen.

### **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **gegrond** te verklaren en de aanduiding karakteristieke boerderij te laten vervallen.



## **Zienswijze 19: Ommelanderweg 28 te Hornhuizen & Menneweersterweg 6 te Vierhuizen**

### **1. Selectieprocedure**

De selectieprocedure is niet helder en transparant. U stelt dat mijn object is beoordeeld aan de hand van vooraf vastgestelde selectiecriteria. Deze criteria zijn gebaseerd op de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gehanteerde criteria voor de beoordeling van gebouwd erfgoed. U doet daarmee voorkomen dat dit een objectieve toets is. Dat is het natuurlijk niet. Bij het vaststellen en toepassen van die criteria ben ik niet uitgenodigd. Ook is mij niet bekend op basis van welke boeken, literatuur en andere informatie de lijst met karakteristieke objecten is samengesteld. En bovendien: de bevolking van Het Hogeland is niet vanaf het begin af aan betrokken bij het opstellen van de lijst. Het waren grotendeels of zelfs allemaal 'monumentenmensen' die deze lijst hebben samengesteld. Ik teken daarom bezwaar aan tegen de gevolgde procedure. Ook teken ik bezwaar aan tegen het feit dat ik niet op de hoogte ben gesteld van de criteria, op basis waarvan bovengenoemde objecten zijn beoordeeld als karakteristiek pand.

### **Reactie**

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden en karakteristieke andere bouwwerken tot stand is gekomen. Ook staan in de inventarisaties hoe te werk is gegaan en zijn de inventarisaties voorzien van een literatuurlijst van literatuur die is geraadpleegd.

Door ons zijn onafhankelijke deskundigen geraadpleegd voor de inventarisatie en selectie. De criteria die zijn toegepast zijn algemeen aanvaardt. Vanwege het algemene belang van het aanwijzen van bebouwing van cultuurhistorisch belang (in welke vorm dan ook) betekent dat een eigenaar niet zelfstandig beslist over de aanwijzing. Met de uitgebreide inspraak- en zienswijzenprocedure die is gevolgd hebben wij invulling gegeven aan het betrekken van de eigenaar bij de besluitvorming. Het is echter uiteindelijk aan de gemeenteraad om de knoop door te hakken, hetgeen kan resulteren in een besluit waarmee de eigenaar zich niet kan verenigen.

### **2. Economische en financiële aspecten**

In de zienswijze worden een aantal economische en financiële argumenten gegeven dat aan de aanwijzing tot een karakteristieke boerderij voor economische en financiële nadelen zorgen:

#### *Financiële compensatie*

Bij aanwijzing door de gemeente als karakteristiek object moet geld van de gemeente komen; Immers, als de gemeente dit zo belangrijk vindt, moeten er voldoende subsidies of fiscale voordelen worden geboden. Zo niet, dan wensen wij onze boerderijen niet als karakteristieke objecten aangemerkt te hebben. De gemeente mag geen erfgoedbeleid op kosten van de eigenaar voeren. Dat verzwakt onze concurrentiepositie t.o.v. agrariërs zonder karakteristieke objecten.

Om erfgoed voor onze gemeente aantrekkelijk te maken/te houden voor toeristen, en de band met het verleden zichtbaar te houden/ te maken dient er voldoende subsidie, of fiscaal voordeel te worden gegeven. Deze subsidie mag niet worden gemaximeerd tot een bepaald bedrag. Of bij overschrijding van het bedrag door loting onder de aanvragers worden bepaald, of op volgorde van binnenkomst van de subsidieaanvraag.

#### *Negatieve gevolgen verkoopbaarheid pand*

De aanwijzing van mijn gebouw als 'karakteristiek object' heeft negatieve gevolgen voor de verkoop van ons pand.

#### *Negatieve gevolgen bedrijfsvoering*

De aanwijzing van mijn gebouw als 'karakteristiek object' heeft negatieve gevolgen voor de toekomstige bedrijfsvoering van ons bedrijf. Immers, een evt. sloop van een oud object is niet mogelijk

zonder dat er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Mochten die voorwaarden leiden tot aanmerkelijk hogere bouwkosten dan dien de gemeente in te staan voor de extra kosten.

#### *Hogere kosten vergunning*

De aanwijzing als karakteristiek gebouw leidt tot hogere kosten voor onderzoek en bij vergunningaanvragen.

#### **Reactie**

Met de in dit facetbestemmingsplan opgenomen regeling worden naar ons oordeel cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk geborgd, maar wordt geen rem gezet op economische ontwikkelingen. De gemeente heeft er voor gekozen om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. Door een specifieke regeling die voor agrarische bedrijfsschuren geldt wordt rekening gehouden met het bedrijfseconomisch belang en daardoor wordt naar ons inzien het bedrijf niet onevenredig belemmerd in de ontwikkeling en/of verkoopmogelijkheden. Slopen van een agrarische bedrijfsschuur is mogelijk, maar hetgeen terug gebouwd moet passend zijn en van gelijkwaardige ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent niet dat er sprake moet zijn van een kopie van hetgeen er gestaan heeft. Maatwerk moet uitwijzen welke mogelijkheden er op die locatie zijn. Functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit zijn beide belangrijke factoren. Wij zijn van mening dat met deze regeling een goed evenwicht is gevonden tussen enerzijds het bedrijfseconomisch belang en het algemeen belang anderzijds.

Veelal worden de extra kosten benoemd als gevolg van extra eisen aan de nieuw te bouwen schuren. Veel schurenbouwers werken echter al samen met verschillende architecten om te komen tot een esthetisch passend ontwerp. Het hoeft lang niet in alle gevallen zo te zijn dat nieuwbouw vele malen duurder is dan de standaardbouw.

T.a.v. de vraag om extra financiële tegemoetkomingen het volgende. Voor het behoud van de karakteristieke gebouwen is op dit moment een subsidie beschikbaar en extra financieringsmogelijkheden, namelijk:

- Subsidie regulier onderhoud aan karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK);
- een lening met een lage rente en met gunstige voorwaarden bij het Cultuurfonds voor Monumenten van de provincie Groningen voor groot onderhoud.

De subsidieregeling, Regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten Groningen (afgekort subsidieregeling SOK), is opgesteld naar aanleiding van het Erfgoedprogramma 2020-2023. De regeling wordt medegefinancierd door Nationaal Programma Groningen.

De subsidie loopt in 2021. Zeer waarschijnlijk komt de subsidie ook in 2022 en 2023 terug. De hoogte van de subsidie in 2021 is 50% van de subsidiabele kosten en bedraagt maximaal € 10.000. Voor boerderijen met een agrarische of industriële bestemming is de hoogte van de subsidie 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 20.000.

Niet valt uit te sluiten dat het omgevingsvergunningsvereiste bij bouwwerkzaamheden aan het pand tot extra kosten leidt. Die extra kosten zullen echter beperkt zijn in verhouding tot de totale bouwkosten. De bescherming van het cultureel erfgoed, hetgeen een nationaal en provinciaal belang is, brengt kosten met zich die niet uitsluitend voor de rekening van de overheid dienen te blijven. Het is niet meer dan redelijk dat een eigenaar daar aan bijdraagt. Dat neemt niet weg dat lokale overheden, waar mogelijk, zich zullen inspannen om ondersteuning te bieden, zoals de subsidieregeling voor regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK) gekomen.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn dit dus geen gronden om een ander standpunt in te nemen. Voor 2022 zijn we niet voornemens een voorstel te doen aan de gemeenteraad voor een extra financiële tegemoetkoming.

Mocht er naar oordeel van de eigenaar sprake zijn van waardevermindering door deze planologische maatregel, dan bestaat er de mogelijkheid tot een verzoek om planschade. Planschade kan worden geclaimd door eigenaren voor wie er een planologische verslechtering ontstaat door beperkingen die het nieuwe plan bevat ten opzichte van het vorige plan. Dat is bv. mogelijk in het geval waar de aanduiding 'karakteristieke boerderij' is gelegd. Hier worden de bouwmogelijkheden beperkt. Ieder verzoek zal worden voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige die ons adviseert over het mogelijke planschadebedrag. Op voorhand kan daarover geen uitsluitel worden gegeven. Kortom, een eventuele waardevermindering is voor ons geen aanleiding om van onze verplichting af te zien om de karakteristieke gebouwen te beschermen.

### 3. Brand

Zelfs na brand stelt de gemeente nog eisen aan het pand dan wel aan de her-/verbouw. Dit gaat veel te ver.

#### Reactie

Deze veronderstelling is niet correct. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de sloopvergunningplicht voor karakteristieke gebouwen en boerderijen niet van toepassing is bij voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen. Deze bepaling is van toepassing bij een situatie waarbij grote delen van de karakteristieke woning/boerderij is verwoest door brand.

Dit is te vinden in artikel 3.4.3 van het bestemmingsplan, onder de uitzonderingen

#### 3.4.3 Uitzondering

Het gestelde onder 3.4.1 is niet van toepassing op:

**d. die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen;**

Kortom, eigenaren worden niet verplicht te herbouwen in de oude staat.

#### Herbeoordeling

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we de panden opnieuw beoordeeld.

Voor beide locatie geldt dat vooral het woonhuis in een zeer beeldbepalende architectuur ontworpen is. Voor de Ommelandeweg 28 is de locatie ook cultuurhistorisch zeer interessant omdat een deel van het oude voorhuis nog bewaard is en een duidelijk beeld geven van de ontwikkeling van de boerderij. De agrarische schuren behoren ook tot de aanwijzing.

Voor de Menneweersterweg 6 zit de aanwijzing met name in de architectonische kwaliteiten van de woning. De schuren zijn niet meer in topconditie. Geconstateerd is dat de boerderij ver van de weg is gesitueerd en de karakteristieke waarde van de boerderijsschuur dan ook met name zit in het silhouet en het prachtig omzoomd beplant erf. De schuren behoren daarom ook tot de aanwijzing.

#### Conclusie

Geadviseerd wordt de zienswijze **ongegrond** te verklaren.

## **Zienswijze 20: Oude Ae 1 te Winsum**

### **1. Niet meer in originele staat**

Het pand is allang niet meer te herleiden tot de originele staat. Vergelijk hiertoe s.v.p. de nieuwe foto's van de huidige situatie met de bouwtekeningen van oorspronkelijke situatie. Veel muren zijn opnieuw opgetrokken, waarbij een nieuwe en kleur afwijkende steen is gebruikt. Dit geldt voor het vooraanzicht, maar zeker voor het achteraanzicht. Door een uitbreiding aan de achterkant van het huis (en de geplaatste dakkapel) is het originele ontwerp niet meer te herkennen. De gebruikte moderne dakpan maakt dat de originele woning niet meer te herkennen is in deze semi-moderne variant die het geworden is. De kozijnen zijn allen vernieuwd en afwijkend ten opzichte van de originele kozijnen. De dakgoten houten ombouw dateert van de jaren 90 en is niet origineel en volgt ook niet het originele ontwerp. Het zijaanzicht (rechterzijgevel) is door de verbouwingen totaal veranderd door het verwijderen van de stalramen. Gelieve de nieuwe situatie te vergelijken met de oorspronkelijke bouwtekeningen die door mij beide zijn toegevoegd.

### **Reactie**

Bij ons bezoek aan uw adres hebben wij geconstateerd dat de woning niet meer in originele staat is. Muren zijn inderdaad opnieuw opgetrokken en de woning is vergroot met (een overigens zeer bijpassende) uitbouw. In het buitengebied van de voormalige gemeente Winsum zijn ruwweg een handvol andere arbeiderswoningen van het krimpentype opgenomen op de lijst van karakteristieke objecten, alle in meer of mindere mate aangepast aan de veranderende eisen. Van dit voorheen veel voorkomende type worden herkenbare voorbeelden steeds zeldzamer. Van belang zijn de zichtzijden vanaf de openbare weg. De hoofdvorm en de zichtzijden zijn nog herkenbaar bewaard gebleven.

### **Aardbevingen**

De maatvoering van het huis uit 1926 is niet zo groot en het pand is in 2009 ook aangekocht en door mij beprijsd met het oog op eventueel op termijn de mogelijkheid tot uitbreiding met aanbouw of dakkapellen. Door de beving bij Huizinge en daaropvolgende aardbevingen heb ik logischerwijs een streep door deze plannen gezet. En het lijkt mij persoonlijk nu lastig om in het aardbevingsgebied te gaan uitbreiden gezien de onzekere toekomstige situatie. Maar voor eventuele nieuwe kopers moet het m.i. mogelijk blijven om te kiezen voor sloop of uitbouw, wat gezien het vrij ruime perceel zeker een goede optie kan zijn. De leefbaarheid en veiligheid van de woningen in deze regio zouden centraal mogen staan.

### **Reactie**

Leefbaarheid en veiligheid staan voorop. Leefbaarheid heeft veel raakvlakken met identiteit van het gebied. Dit type arbeiderswoningen zijn zeer karakteristiek voor het gebied en daarmee behoudens waardig. Door het aan te wijzen als karakteristiek zou bij een eventueel veiligheidsvraagstuk eerst gekeken kunnen worden of het gebouw veilig versterkt kan worden. Mocht dit niet mogelijk zijn, om wat voor reden dan ook, bijvoorbeeld financieel of vanuit bewoonbaarheid, dan is en blijft sloop een optie, maar dan is erfgoed wel afgewogen in het vraagstuk.

### **Herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. In het buitengebied van de voormalige gemeente Winsum zijn ruwweg een handvol andere arbeiderswoningen van het krimpentype opgenomen op de lijst van karakteristieke objecten, alle in meer of mindere mate aangepast aan de veranderende eisen. Van dit voorheen veel voorkomende type worden herkenbare voorbeelden steeds zeldzamer. Van belang zijn de zichtzijden vanaf de openbare weg. De hoofdvorm en de zichtzijden zijn nog herkenbaar bewaard gebleven. Het advies is om het woonhuis te handhaven op de lijst van karakteristieke objecten.

**Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **ongegron**d te verklaren.

## **Zienswijze 21: Oudedijk 1 te Pieterburen**

### **1. Verkeerde omschrijving**

Er is een verkeerde omschrijving (tekst en foto's) opgenomen bij onze boerderij in Pieterburen.

#### **Reactie**

Tijdens het locatiebezoek is inderdaad geconstateerd dat de verkeerde omschrijving en foto is opgenomen. Deze fout is ontstaan doordat de boerderij zeer moeilijk waarneembaar is vanaf de openbare weg.

### **2. Gebrekkige communicatie**

Op mijn adres heb ik nooit post ontvangen rondom de karakteristieke panden. Dit is dus nooit aan mij gecommuniceerd. Verder is aangegeven dat een kleine delegatie, ondanks de Covid- 19, zou langskomen. Beide is tot op heden nog niet gebeurd.

#### **Reactie**

Uit onze administratie blijkt dat wel een brief is uitgegaan naar Oudedijk 1 te Pieterburen. Het verbaast ons dat deze niet bij u is gearriveerd. Helaas was het door de grote hoeveelheid inspraakreacties niet mogelijk iedereen persoonlijk te benaderen. Voor uw zienswijze hebben we wel een bezoek gebracht aan uw boerderij.

### **3. Onterechte status als karakteristiek**

Ik ben het niet eens met het feit dat ons pand überhaupt op de lijst met karakteristieke panden staat. Dit heeft te maken met een grote verbouwing/onderhoud aan het gebouw, halfjaren '80. Hierbij is het riet van het dak van de schuren, bedekt met platen. De schuren zijn gekoppeld met een groot plat dak en de gevels verhoogd. Verder zijn er een aantal ramen, aan de achtergevel, verwijderd. De 'ronde boog' houten deuren zijn ook verwijderd, inclusief de boog. In plaats hiervan is er een roldeur en een grote 'overhead deur' geplaatst. Aan de woning zijn de 'gekruste' raamkozijnen vervangen door een ander model kozijn. Verder zijn er deels kelderramen dichtgemetseld. Het oude dak van de woning is vervangen, door snel leggers dakpannen. Tevens zijn de grote bakgoten vervangen door kunststof goten met klossen, die er niet op horen. Verder is er veel met trespas gewerkt.

#### **Reactie**

Bij ons bezoek aan de boerderij zijn inderdaad de door u aangegeven verbouwingen geconstateerd.

### **4. Verduurzaming**

In deze tijd is duurzaamheid en klimaat erg belangrijk. Dit strijkt niet met de staat van het pand. Wij zouden graag, indien dit financieel mogelijk is, binnen een aantal jaren onze boerderij verduurzamen. Dit zou sloop en nieuwbouw kunnen betekenen. Ook al zijn wij zelf erg gehecht aan het aanzicht van ons pand.

#### **Reactie**

Veel eigenaren zijn bereid of bezig om hun pand te verduurzamen. Ook bij karakteristieke panden is het van belang om daarop in te zetten. Dat hoeft geen beletsel te zijn. Sloop om te verduurzamen is niet een duurzame oplossing. Er moeten in geval van sloop ook andere goede redenen aanwezig zijn. Het is aan de eigenaar om dat zo goed mogelijk af te stemmen op de kenmerken van het pand. Laat u informeren.

#### **Herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. Bij nadere beschouwing blijken er veel elementen niet oorspronkelijk te zijn. De boerderij

is nauwelijks van de weg af te zien. Dat geldt voor het woonhuis, maar ook de schuur is verstopt aan een doodlopende weg en verstopt achter andere bedrijfsbebouwing, waardoor er onvoldoende waarde overblijft die een aanwijzing tot karakteristieke boerderij gerechtvaardigd.

### **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **gegrond** te verklaren en de aanduiding karakteristieke boerderij te laten vervallen.

## Zienswijze 22: Oudedijk 15 te Pieterburen

### 1. Willekeur

Soortgelijke panden als het mijne komen er niet op voor, dus is er op z'n minst sprake van willekeur. Ik zou het normaal vinden bij een aanwijzing als deze, met mogelijk ver gaande gevolgen dat er eerst contact wordt gezocht met de betreffende eigenaar. Er zouden dan vooraf toezeggingen gedaan kunnen worden in financiële zin of alternatieven geboden kunnen worden om een pand als dat van mij functioneel te laten blijven voor de uitoefening van het bedrijf waarbij aanpassing of vernieuwing mogelijk moet blijven.

### Reactie

We hebben getracht zo objectief mogelijk de panden te selecteren op basis van onafhankelijke deskundigen. Van willekeur is geen sprake geweest. Voorafgaand deze procedure met alle eigenaren persoonlijk contact zoeken was niet mogelijk gelet op het grote aantal objecten. Een inloopavond was helaas ook geen mogelijkheid gelet op de Corona maatregelen.

Financiële toezeggingen kunnen we niet doen. We kunnen u wel wijzen op financiële regelingen/subsidies. Voor het behoud van de karakteristieke gebouwen is op dit moment een subsidie beschikbaar en extra financieringsmogelijkheden, namelijk:

- Subsidie regulier onderhoud aan karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK);
- een lening met een lage rente en met gunstige voorwaarden bij het Cultuurfonds voor Monumenten van de provincie Groningen voor groot onderhoud.

De subsidieregeling, Regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten Groningen (afgekort subsidieregeling SOK), is opgesteld naar aanleiding van het Erfgoedprogramma 2020-2023. De regeling wordt medegefinancierd door Nationaal Programma Groningen. De subsidie loopt in 2021. Zeer waarschijnlijk komt de subsidie ook in 2022 en 2023 terug. De hoogte van de subsidie in 2021 is 50% van de subsidiabele kosten en bedraagt maximaal € 10.000. Voor boerderijen met een agrarische of industriële bestemming is de hoogte van de subsidie 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 20.000.

De aanduiding karakteristiek gaat enkel om de buitenkant. Aanpassingen aan de binnenkant, maar ook aan de buitenkant blijven mogelijk om functioneel een agrarisch bedrijf te kunnen uitoefenen.

### 2. LTO Noord

Voor de rest verwijst ik U naar de brief die U ontvangen heeft van LTO opgesteld door dhr. G Kloetstra.

### Reactie

Voor onze reactie verwijzen we naar de beantwoording van de zienswijze van LTO (zienswijze 1) in deze zienswijzennota.

### Herbeoordeling

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. Daarbij zijn wij tot de conclusie gekomen dat het voorhuis een gaaf voorbeeld is van de interbellumstijl. De architect is Willem Reitsema, een bekende en beroemde architect van interbellumarchitectuur in Groningen. Als boerderijcomplex is het zeer beeldbepalend voor Groningen, waar veel boerderijen en woonhuizen in de jaren '20 en '30 door hem ontworpen zijn.

### Conclusie

Geadviseerd wordt de zienswijze **ongegrond** te verklaren.



## Zienswijze 23: Oudedijk 15 te Pieterburen

### 1. Selectieprocedure

De selectieprocedure is niet helder en transparant. U stelt dat mijn object is beoordeeld aan de hand van vooraf vastgestelde selectiecriteria. Deze criteria zijn gebaseerd op de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gehanteerde criteria voor de beoordeling van gebouwd erfgoed. U doet daarmee voorkomen dat dit een objectieve toets is. Dat is het natuurlijk niet. Ook is mij niet bekend op basis van welke boeken, literatuur en andere informatie de lijst met karakteristieke objecten is samengesteld.

### Reactie

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden en karakteristieke andere bouwwerken tot stand is gekomen. Ook staan in de inventarisaties hoe te werk is gegaan en zijn de inventarisaties voorzien van een literatuurlijst van literatuur die is geraadpleegd.

Door ons zijn onafhankelijke deskundigen geraadpleegd voor de inventarisatie en selectie. De criteria die zijn toegepast zijn algemeen aanvaardt. Vanwege het algemene belang van het aanwijzen van bebouwing van cultuurhistorisch belang (in welke vorm dan ook) betekent dat een eigenaar niet zelfstandig beslist over de aanwijzing. Met de uitgebreide inspraak- en zienswijzenprocedure die is gevolgd hebben wij invulling gegeven aan het betrekken van de eigenaar bij de besluitvorming. Het is echter uiteindelijk aan de gemeenteraad om de knoop door te hakken, hetgeen kan resulteren in een besluit waarmee de eigenaar zich niet kan verenigen.

### 2. Economische en financiële aspecten

In de zienswijze worden een aantal economische en financiële argumenten gegeven dat aan de aanwijzing tot een karakteristieke boerderij voor economische en financiële nadelen zorgen:

#### *Negatieve gevolgen bedrijfsvoering*

De aanwijzing van mijn gebouw als "karakteristiek object" heeft negatieve gevolgen voor de toekomstige bedrijfsvoering van mijn bedrijf.

#### *Onderhoudskosten voor de gemeente*

De onderhoudskosten worden niet door de gemeente vergoed ondanks dat die vinden dat we zuinig met betreffende panden moeten zijn. (Jaarlijks gaat dit om een bedrag van meer als €10.000).

#### *Hogere kosten vergunningaanvraag*

De aanwijzing als karakteristiek gebouw leidt tot hogere kosten voor onderzoek en bij vergunningaanvragen.

### Reactie

Met de in dit facetbestemmingsplan opgenomen regeling worden naar ons oordeel cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk geborgd, maar wordt geen rem gezet op economische ontwikkelingen. De gemeente heeft er voor gekozen om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. Door een specifieke regeling die voor agrarische bedrijfsschuren geldt wordt rekening gehouden met het bedrijfseconomisch belang en daardoor wordt naar ons inzien het bedrijf niet onevenredig belemmerd in de ontwikkeling en/of verkoopmogelijkheden. Slopen van een agrarische bedrijfsschuur is mogelijk, maar hetgeen terug gebouwd moet passend zijn en van gelijkwaardige ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent niet dat er sprake moet zijn van een kopie van hetgeen er gestaan heeft. Maatwerk moet uitwijzen welke mogelijkheden er op die locatie zijn. Functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit zijn beide belangrijke factoren. Wij zijn van

mening dat met deze regeling een goed evenwicht is gevonden tussen enerzijds het bedrijfseconomisch belang en het algemeen belang anderzijds.

Veelal worden de extra kosten benoemd als gevolg van extra eisen aan de nieuw te bouwen schuren. Veel schurenbouwers werken echter al samen met verschillende architecten om te komen tot een esthetisch passend ontwerp. Het hoeft lang niet in alle gevallen zo te zijn dat nieuwbouw vele malen duurder is dan de standaardbouw.

T.a.v. de vraag om extra financiële tegemoetkomingen het volgende. Voor het behoud van de karakteristieke gebouwen is op dit moment een subsidie beschikbaar en extra financieringsmogelijkheden, namelijk:

- Subsidie regulier onderhoud aan karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK);
- een lening met een lage rente en met gunstige voorwaarden bij het Cultuurfonds voor Monumenten van de provincie Groningen voor groot onderhoud.

De subsidieregeling, Regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten Groningen (afgekort subsidieregeling SOK), is opgesteld naar aanleiding van het Erfgoedprogramma 2020-2023. De regeling wordt medegefinancierd door Nationaal Programma Groningen. De subsidie loopt in 2021. Zeer waarschijnlijk komt de subsidie ook in 2022 en 2023 terug. De hoogte van de subsidie in 2021 is 50% van de subsidiabele kosten en bedraagt maximaal € 10.000. Voor boerderijen met een agrarische of industriële bestemming is de hoogte van de subsidie 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 20.000.

Niet valt uit te sluiten dat het omgevingsvergunningsvereiste bij bouwwerkzaamheden aan het pand tot extra kosten leidt. Die extra kosten zullen echter beperkt zijn in verhouding tot de totale bouwkosten. De bescherming van het cultureel erfgoed, hetgeen een nationaal en provinciaal belang is, brengt kosten met zich die niet uitsluitend voor de rekening van de overheid dienen te blijven. Het is niet meer dan redelijk dat een eigenaar daar aan bijdraagt. Dat neemt niet weg dat lokale overheden, waar mogelijk, zich zullen inspannen om ondersteuning te bieden, zoals de subsidieregeling voor regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK) gekomen.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn dit dus geen gronden om een ander standpunt in te nemen. Voor 2022 zijn we niet voornemens een voorstel te doen aan de gemeenteraad voor een extra financiële tegemoetkoming.

Mocht er naar oordeel van de eigenaar sprake zijn van waardevermindering door deze planologische maatregel, dan bestaat er de mogelijkheid tot een verzoek om planschade. Planschade kan worden geclaimd door eigenaren voor wie er een planologische verslechtering ontstaat door beperkingen die het nieuwe plan bevat ten opzichte van het vorige plan. Dat is bv. mogelijk in het geval waar de aanduiding 'karakteristieke boerderij' is gelegd. Hier worden de bouw mogelijkheden beperkt. Ieder verzoek zal worden voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige die ons adviseert over het mogelijke planschadebedrag. Op voorhand kan daarover geen uitsluitsel worden gegeven. Kortom, een eventuele waardevermindering is voor ons geen aanleiding om van onze verplichting af te zien om de karakteristieke gebouwen te beschermen.

### **3. Wat is de noodzaak van de aanwijzing**

Wat is nu precies de reden dat deze lijst samengesteld is? Welke burger heeft hier wat aan? Het heeft de burger in deze gemeente alleen maar geld gekost. Wat zijn de voordelen van deze stempel "karakteristiek pand".

### **Reactie**

Het plan is opgesteld ter voldoening aan artikel 3.1.6. lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van dit artikel zijn gemeenten verplicht om in de toelichting op een bestemmingsplan een

beschrijving te geven van de wijze waarop met de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

In aanvulling op de regeling in het Bro stelt de provincie via de Omgevingsverordening Provincie Groningen (OVPG) regels ter bescherming van karakteristieke gebouwen. De provincie schrijft daarom voor dat een bestemmingsplan regels moet bevatten ter bescherming van karakteristieke gebouwen. In afwachting van deze regels is een rechtstreeks werkende regel opgenomen ter bescherming van alle karakteristieke panden. Deze regel houdt in dat geheel of gedeeltelijke sloop van panden niet is toegestaan, tenzij deugdelijk wordt onderbouwd dat vergunningverlening in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde bestemmingsplanregels.

Dit impliceert dat de gemeente een inventarisatie en analyse moet maken van de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente en daar conclusies aan moet verbinden. Deze conclusies worden verankerd in het bestemmingsplan in de vorm van een toereikend beschermingsregime. Hiermee maakt cultureel erfgoed expliciet onderdeel uit van het ruimtelijke regime in het kader van het bestemmingsplan.

Er staan veel historische gebouwen in de gemeente Het Hogeland. Sommige zijn erkend als rijksmonument of gemeentelijk monument maar de meeste zijn dat niet. Ook deze karakteristieke gebouwen geven echter wel een bijzondere identiteit aan het gemeentelijk grondgebied. Zeker in relatie tot de aardbevingsproblematiek zijn er ook zorgen over het kunnen beschermen van deze historische gebouwen. De subsidieregeling beschreven in de reactie onder 2 is één van de voordelen.

#### **4. Alles willen behouden**

Deze lijst is samengesteld door in mijn ogen 'monumentenmensen' die alles wat oud is willen behouden, die zelf niet voor de kosten hoeven op te draaien en het liefst in een nieuwbouwhuis wonen.

#### **Reactie**

Het doel van dit bestemmingsplan is niet om alles te behouden zoals het is en dat er niets mag veranderen. Wel is het doel erfgoed een rol te geven in de afweging en tot nieuwe ontwikkelingen te komen met respect voor de cultuurhistorie, landschap en omgeving waarbij ook voldoende ruimte is voor individuele belangen.

#### **5. Onderhoud**

Er is geen bedrijf in Nederland die na volledige tevredenheid gevestigd zit in bedrijfsgebouwen die bijna 200 jaar oud zijn: Asbest, Slecht geïsoleerd, hele slechte betonvloeren en veel incurante ruimtes.

#### **Reactie**

Wij erkennen dat o.a. (achterstallig) onderhoud, de asbestproblematiek, maar met name ook de aardbevings schade grote problemen zijn voor de hedendaagse instandhouding van de karakteristieke panden en dat dit een gecompliceerde opgave is. En alhoewel wij de eigenaren heel goed begrijpen dat dit grote zorgen zijn, moet het niet zo zijn dat juist om deze redenen karakteristieke gebouwen niet geselecteerd worden. Dit bestemmingsplan is er juist mede op gericht om te zorgen dat om bovengenoemde redenen de karakteristieke gebouwen niet zomaar verloren gaan. Ongetwijfeld zal het zo zijn dat een aantal karakteristieke gebouwen niet behouden kunnen blijven om bovenstaande redenen. Echter, dit bestemmingsplan ziet toe dat hierbij de kenmerken van het karakteristieke gebouw worden afgewogen en dat via de maatwerkmethode aan de beste oplossing wordt gewerkt. De gebouwen zijn mede geselecteerd vanwege de hoge stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van de plek waar ze staan. Het is belangrijk dat met deze plekken zorgvuldig wordt omgegaan en dat met respect gezocht wordt naar een nieuwe herinrichting van de locatie waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie behouden blijft. Om deze reden worden panden die in een slechte(re) onderhoudsstaat verkeren niet bij voorbaat al van de karakteristieke lijst afgehaald.

### **Herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. Daarbij zijn wij tot de conclusie gekomen dat het voorhuis een gaaf voorbeeld is van de interbellumstijl. De architect is Willem Reitsema, een bekende en beroemde architect van interbellumarchitectuur in Groningen. Als boerderijcomplex is het zeer beeldbepalend voor Groningen, waar veel boerderijen en woonhuizen in de jaren '20 en '30 door hem ontworpen zijn.

### **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **ongegron**d te verklaren.

## Zienswijze 24: Oude-Dijk 22 te Uithuizen

Bij deze teken ik bezwaar van d.m.v. een zienswijze tegen het onderwerp facetbestemmingsplan gebouwd erfgoed Het Hogeland. Ik ben het niet eens met de beslissing, omdat de gemeente het erfgoed beleid op kosten van de eigenaar voert. Dit is nogal gemakkelijk. Wij als bewoners hebben nooit gekozen voor een karakteristiek pand. Door de aanwijzing als karakteristiek wordt mijn eigendom beperkt. Dit leidt tot hogere kosten en er worden eisen gesteld aan her/verbouw, zelfs na brand. Dit gaat toch echt te ver. Ik vind dan ook dat als de gemeente deze panden wil behouden, dat ze dan ook voor de volle 100 procent van de onkosten moeten opdraaien.

### Herbeoordeling

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. Oude-Dijk 22 te Uithuizen valt echter buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Voor Oude-Dijk 22 te Uithuizen is in de voormalige gemeente Eemsmond het facetbestemmingsplan Gebouwd erfgoed in 2018 reeds vastgesteld en inmiddels onherroepelijk in werking getreden. Daarom hebben we uw adres niet opnieuw beoordeeld en is dit bestemmingsplan niet van toepassing op uw bedrijf. De regels in dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig met de regels in het facetbestemmingsplan Eemsmond, waardoor voor het gehele grondgebied in Het Hogeland voor karakteristieke gebouwen dezelfde regels gelden.

### Conclusie

Geadviseerd wordt de zienswijze **ongegrond** te verklaren.

## Zienswijze 25: Oudedijksterweg 5 te Pieterburen

Namens Maatschap Van der Pol-Torringa, Oudedijksterweg 5, 9968 TM Pieterburen (cliënt) maak ik u de navolgende zienswijze kenbaar inzake het in de aanhef genoemde ontwerpbestemmingsplan. Cliënt is eigenaar van het perceel Oudedijksterweg 5 te Pieterburen inclusief de daarop Bebouwde opstallen. In het onderhavige ontwerp facetbestemmingsplan is het voornemen opgetekend om aan de bestaande agrarische bestemming de dubbelbestemming "waarde-Ruimtelijke Kwaliteit" met de functieaanduiding "vorm van waarde karakteristieke boerderij" toe te voegen.

Kort samengevat betekent dit in de praktijk dat de karakteristieken van de bestaande bouwwerken dienen te worden gehandhaafd en dat slopen van gebouwen niet is toegestaan. Dit tenzij daarvoor een omgevingsvergunning wordt verleend waarvoor eerst allerlei zaken moeten worden aangetoond en het college vervolgens ook nog bereid moet worden gevonden de dan noodzakelijke vergunning te verlenen.

Cliënt is hier niet blij mee, omdat dit bij een initiatief de administratieve last alleen maar doet toenemen en het vervolgens de vraag is of het college vervolgens aan die initiatieven wil meewerken (onzekerheid). Dit brengt veel kosten met zich mee en kan in voorkomend geval de bedrijfsvoering beperken.

Cliënt verzoekt u dan ook deze dubbelbestemming en aanduiding voor het perceel Oudedijksterweg 5 te Pieterburen niet in het bestemmingsplan op te nemen.

Los van het bovenstaande bevreemdt het cliënt de voorgenomen bestemming ook nu uit de redengevende omschrijving blijkt dat het gaat om een gave (vrijstaande) woning bij de boerderij met een duidelijke (geen bijzondere) architectuurstijl (Interbellumstijl) waaraan geen bijzondere stedenbouwkundige of ensemble waarde wordt gehecht waarvan nog veel voorbeelden zijn en dus niet zeldzaam is.

Voorts wordt niet begrepen -nu uitsluitend de woning kennelijk voor het college van waarde is- aan het gehele perceel met alle opstallen de dubbelbestemming met beschreven functieaanduiding wordt toegekend. Dit eens te meer nu door het college ook zelf al wordt onderkend dat een bijzondere ensemblewaarde ontbreekt.

Hoewel cliënt u nogmaals en primair verzoekt de gehele dubbelbestemming "Waarde -Ruimtelijke kwaliteit" ter plaatse niet toe te kennen verzoekt cliënt u subsidiair -indien u toch de woning zou willen beschermen- uitsluitend aan deze woning bedoelde dubbelbestemming toe te kennen maar de huidige bestemming van de bedrijfsgebouwen te handhaven. Overigens is de technische levensduur van de oorspronkelijke stallen reeds verstreken en is een revitalisatie niet lonend meer.

### Reactie en herbeoordeling

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. Ondanks dat in de zienswijze de indruk wordt gewekt dat de ensemblewaarde ontbreekt is dit niet het geval. Het woonhuis is geselecteerd, maar de tweekapsschuur ook. In het bestemmingsplan staat hierover:

Boerderijschuren. De achtergevels ca. 1935. Twee schuren tegen elkaar aan gebouwd. Vensters en deuren met grindbetonnen lateien. Plint van paarsbruine gesinterde baksteen, daarboven rode. Met donkere contrasterende baksteen gedecoreerde fries. Afgewolfde schilddaken met golfplaat op riet. Onderaan gegolfde Friese dakpannen. Uilenborden.

Het woonhuis en de tweekapsschuur hebben dus een zeer beeldbepalende rol als gaaf voorbeeld van tezamen in de interbellumstijl ontworpen gebouwen. Dat is voor ons een reden om het woonhuis en de schuur op de lijst te houden.

### Conclusie

Geadviseerd wordt de zienswijze **ongegrond** te verklaren.



## Zienswijze 26: Polderdwarsweg 6 te Oudeschip

### 1. Selectieprocedure

De selectieprocedure is niet helder en transparant. U stelt dat mijn object is beoordeeld aan de hand van vooraf vastgestelde selectiecriteria. Deze criteria zijn gebaseerd op de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gehanteerde criteria voor de beoordeling van gebouwd erfgoed. U doet daarmee voorkomen dat dit een objectieve toets is. Dat is het natuurlijk niet. Bij het vaststellen en toepassen van die criteria ben ik niet uitgenodigd. Ook is mij niet bekend op basis van welke boeken, literatuur en andere informatie de lijst met karakteristieke objecten is samengesteld. En bovendien: de bevolking van Het Hogeland is niet vanaf het begin af aan betrokken bij het opstellen van de lijst. Het waren grotendeels of zelfs allemaal 'monumentenmensen' die deze lijst hebben samengesteld. Ik teken daarom bezwaar aan tegen de gevolgde procedure.

### Reactie

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden en karakteristieke andere bouwwerken tot stand is gekomen. Ook staan in de inventarisaties hoe te werk is gegaan en zijn de inventarisaties voorzien van een literatuurlijst van literatuur die is geraadpleegd.

Door ons zijn onafhankelijke deskundigen geraadpleegd voor de inventarisatie en selectie. De criteria die zijn toegepast zijn algemeen aanvaardt. Vanwege het algemene belang van het aanwijzen van bebouwing van cultuurhistorisch belang (in welke vorm dan ook) betekent dat een eigenaar niet zelfstandig beslist over de aanwijzing. Met de uitgebreide inspraak- en zienswijzenprocedure die is gevolgd hebben wij invulling gegeven aan het betrekken van de eigenaar bij de besluitvorming. Het is echter uiteindelijk aan de gemeenteraad om de knoop door te hakken, hetgeen kan resulteren in een besluit waarmee de eigenaar zich niet kan verenigen.

### 2. Economische en financiële aspecten

In de zienswijze worden een aantal economische en financiële argumenten gegeven dat aan de aanwijzing tot een karakteristieke boerderij voor economische en financiële nadelen zorgen:

#### *Financiële compensatie*

Bij aanwijzing door de gemeente als karakteristiek Gebouw moet geld van de gemeente komen. Als de gemeente dit zo belangrijk vindt moeten er subsidies of fiscale voordelen worden geboden.

#### *Kosten voor de eigenaar*

Nu voert de Gemeente erfgoedbeleid op kosten van de eigenaar. Dat is nogal gemakkelijk.

#### *Negatieve gevolgen verkoop pand*

De aanwijzing van mijn gebouw als 'karakteristiek object' heeft negatieve gevolgen voor de verkoop van mij pand.

#### *Negatieve gevolgen voor bedrijfsvoering*

De aanwijzing van mijn gebouw als 'karakteristiek object' kan negatieve gevolgen voor de toekomstige bedrijfsvoering van mijn bedrijf

#### *Hogere kosten vergunningen*

De aanwijzing als karakteristiek gebouw leidt tot hogere kosten voor onderzoek en bij vergunningaanvragen.

### Reactie



Met de in dit facetbestemmingsplan opgenomen regeling worden naar ons oordeel cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk geborgd, maar wordt geen rem gezet op economische ontwikkelingen. De gemeente heeft er voor gekozen om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. Door een specifieke regeling die voor agrarische bedrijfsschuren geldt wordt rekening gehouden met het bedrijfseconomisch belang en daardoor wordt naar ons inzien het bedrijf niet onevenredig belemmerd in de ontwikkeling en/of verkoopmogelijkheden. Slopen van een agrarische bedrijfsschuur is mogelijk, maar hetgeen terug gebouwd moet passend zijn en van gelijkwaardige ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent niet dat er sprake moet zijn van een kopie van hetgeen er gestaan heeft. Maatwerk moet uitwijzen welke mogelijkheden er op die locatie zijn. Functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit zijn beide belangrijke factoren. Wij zijn van mening dat met deze regeling een goed evenwicht is gevonden tussen enerzijds het bedrijfseconomisch belang en het algemeen belang anderzijds.

Veelal worden de extra kosten benoemd als gevolg van extra eisen aan de nieuw te bouwen schuren. Veel schurenbouwers werken echter al samen met verschillende architecten om te komen tot een esthetisch passend ontwerp. Het hoeft lang niet in alle gevallen zo te zijn dat nieuwbouw vele malen duurder is dan de standaardbouw.

T.a.v. de vraag om extra financiële tegemoetkomingen het volgende. Voor het behoud van de karakteristieke gebouwen is op dit moment een subsidie beschikbaar en extra financieringsmogelijkheden, namelijk:

- Subsidie regulier onderhoud aan karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK);
- een lening met een lage rente en met gunstige voorwaarden bij het Cultuurfonds voor Monumenten van de provincie Groningen voor groot onderhoud.

De subsidieregeling, Regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten Groningen (afgekort subsidieregeling SOK), is opgesteld naar aanleiding van het Erfgoedprogramma 2020-2023. De regeling wordt medegefinancierd door Nationaal Programma Groningen.

De subsidie loopt in 2021. Zeer waarschijnlijk komt de subsidie ook in 2022 en 2023 terug. De hoogte van de subsidie in 2021 is 50% van de subsidiabele kosten en bedraagt maximaal € 10.000. Voor boerderijen met een agrarische of industriële bestemming is de hoogte van de subsidie 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 20.000.

Niet valt uit te sluiten dat het omgevingsvergunningsvereiste bij bouwwerkzaamheden aan het pand tot extra kosten leidt. Die extra kosten zullen echter beperkt zijn in verhouding tot de totale bouwkosten. De bescherming van het cultureel erfgoed, hetgeen een nationaal en provinciaal belang is, brengt kosten met zich die niet uitsluitend voor de rekening van de overheid dienen te blijven. Het is niet meer dan redelijk dat een eigenaar daar aan bijdraagt. Dat neemt niet weg dat lokale overheden, waar mogelijk, zich zullen inspannen om ondersteuning te bieden, zoals de subsidieregeling voor regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK) gekomen.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn dit dus geen gronden om een ander standpunt in te nemen. Voor 2022 zijn we niet voornemens een voorstel te doen aan de gemeenteraad voor een extra financiële tegemoetkoming.

Mocht er naar oordeel van de eigenaar sprake zijn van waardevermindering door deze planologische maatregel, dan bestaat er de mogelijkheid tot een verzoek om planschade. Planschade kan worden geclaimd door eigenaren voor wie er een planologische verslechtering ontstaat door beperkingen die het nieuwe plan bevat ten opzichte van het vorige plan. Dat is bv. mogelijk in het geval waar de aanduiding 'karakteristieke boerderij' is gelegd. Hier worden de bouwmogelijkheden beperkt. Ieder verzoek zal worden voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige die ons adviseert over het mogelijke planschadebedrag. Op voorhand kan daarover geen uitsluitsel worden gegeven. Kortom,

een eventuele waardevermindering is voor ons geen aanleiding om van onze verplichting af te zien om de karakteristieke gebouwen te beschermen.

### 3. Brand

Zelfs na brand stelt de gemeente nog eisen aan het pand dan wel aan de her/verbouw.

#### Reactie

Deze veronderstelling is niet correct. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de sloopvergunningplicht voor karakteristieke gebouwen en boerderijen niet van toepassing is bij voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen. Deze bepaling is van toepassing bij een situatie waarbij grote delen van de karakteristieke woning/boerderij is verwoest door brand.

Dit is te vinden in artikel 3.4.3 van het bestemmingsplan, onder de uitzonderingen

#### 3.4.3 Uitzondering

Het gestelde onder 3.4.1 is niet van toepassing op:

**d. die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen;**

Kortom, eigenaren worden niet verplicht te herbouwen in de oude staat.

### 4. Beperking eigendom

Aanwijzing als karakteristiek beperkt mijn eigendom;

#### Reactie

Gebouwd erfgoed is veelal in handen van particulieren, maar er is ook sprake van een algemeen belang. Cultureel erfgoed geeft identiteit aan een plek. Het vertelt iets over de ontstaansgeschiedenis en geeft bewoners een gevoel van eigenheid. Dit heeft er toe geleid dat gemeenten en provincies erfgoedbeleid hebben ontwikkeld.

Met name in de aardbevingsgemeenten, waar het gebouwd erfgoed steeds meer onder druk komt te staan, is het belang van een goede bescherming van dit erfgoed in een stroomversnelling gekomen. Dit betekent niet dat alles behouden moet blijven. Passende nieuwbouw moet tot de mogelijkheden behoren. Van belang is het vinden van een balans tussen het individueel belang enerzijds en het algemeen belang anderzijds. Dat trachten we te bereiken met het vaststellen van dit bestemmingsplan.

### 5. Noodzaak aanwijzing

Wat is nu precies de noodzaak voor de aanwijzing van zo'n enorm rijke hoeveelheid en waar komt de eventuele angst bij de gemeente vandaan dat gebouwen gesloopt gaan worden. Graag zie ik van de gemeente een lijst van boerderijen tegemoet die in de afgelopen 25 jaar zijn gesloopt en waarbij een aanwijzing als 'karakteristiek' uitkomst had geboden.

#### Reactie

Het plan is opgesteld ter voldoening aan artikel 3.1.6. lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van dit artikel zijn gemeenten verplicht om in de toelichting op een bestemmingsplan een beschrijving te geven van de wijze waarop met de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

In aanvulling op de regeling in het Bro stelt de provincie via de Omgevingsverordening Provincie Groningen (OVPG) regels ter bescherming van karakteristieke gebouwen. De provincie schrijft daarom voor dat een bestemmingsplan regels moet bevatten ter bescherming van karakteristieke gebouwen. In afwachting van deze regels is een rechtstreeks werkende regel opgenomen ter bescherming van alle karakteristieke panden. Deze regel houdt in dat geheel of gedeeltelijke sloop

van panden niet is toegestaan, tenzij deugdelijk wordt onderbouwd dat vergunningverlening in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde bestemmingsplanregels. Dit impliceert dat de gemeente een inventarisatie en analyse moet maken van de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente en daar conclusies aan moet verbinden. Deze conclusies worden verankerd in het bestemmingsplan in de vorm van een toereikend beschermingsregime. Hiermee maakt cultureel erfgoed expliciet onderdeel uit van het ruimtelijke regime in het kader van het bestemmingsplan.

Wij komen niet met een lijst van boerderijen die de afgelopen 25 jaar zijn gesloopt en waarbij een aanwijzing als 'karakteristiek' uitkomst had geboden. Wij vinden het belangrijker om aan te tonen dat een aanduiding als karakteristieke boerderij niet hoeft te betekenen dat niets meer mag en kan. Daarom benoemen we hier een aantal voorbeelden waar vervangende nieuwbouw heeft plaatsgevonden van hoe het ook kan. Een groot deel van deze voorbeelden staan in 'zo kan het ook, inspiratie voor het bouwen van mooie stallen en schuren' (2019), een fotoboek dat onder verantwoordelijkheid van Wierde & dijk is opgesteld:

Enkele voorbeelden hieruit zijn:

- Usquert, Wadwerderweg 91
- Westernieland, Westernielandsterweg 10 (Rixtumaheerd)
- Startenhuizen, Wilkemaweg 11
- Munnekezijl, Nittersweg 1 (Kweldersplaats)
- Eenrum, Oosterweg 7 (Oosterhuizen)

Daarnaast nog enkele maatwerktraject die reeds zijn gerealiseerd waarbij sloop van karakteristieke schuren heeft plaatsgevonden. Bijvoorbeeld:

- Uithuizermeeden, Oudedijksterweg 51;

Ontwikkeld vanuit pilotproject Nije Heerd in gezamenlijkheid van de provincie Groningen, NCG, LTO Noord en de gemeente Het Hogeland. Hier is een moderne landbouwschuur gerealiseerd ter vervanging van twee oude karakteristieke schuren.

- Roodeschool, Hooilandseweg 145;

Hier is ter vervanging van een karakteristieke tweekapper een moderne loods t.b.v. een landbouwmechanisatiebedrijf gebouwd.

In de voorbeelden hierboven is gespeeld met vorm, kleur en materialen. Soms viel de keuze op traditionele bouw, soms voor een radicaal ander ontwerp. We geven deze adressen mee als voorbeeld (en eventueel als inspiratie) van wat mogelijk zou kunnen zijn, ondanks een status als karakteristieke boerderij. Het zijn voorbeelden en het is niet als norm bedoeld voor nieuwbouw.

## **6. Onduidelijke communicatie**

De gemeente heeft de verkeerde personen benaderd voor de werkbesprekingen. En heeft onduidelijk gecommuniceerd.

### **Reactie**

Voor het toesturen van de eerste brief hebben we de keuze gemaakt de eigenaar aan te schrijven en niet de 'bewoner/gebruiker' van het gebouw. Hierbij is gebruik gemaakt van de broninformatie uit het kadaster en onze eigen bevolkingsadministratie. Hierdoor kan het in sommige situaties zo zijn dat de brief niet naar het adres van de aanwijzing is gestuurd, maar naar het adres waar de eigenaar staat ingeschreven mocht de eigenaar niet de bewoner zijn. Doordat uw boerderij niet binnen het gebied van het bestemmingsplan behoort heeft u ook geen bericht van ons ontvangen.

### **Herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. Polderdwarsweg 6 te Oudeschip valt echter buiten het plangebied van dit

bestemmingsplan. Voor dit adres is in de voormalige gemeente Eemsmond het facetbestemmingsplan Gebouwd erfgoed in 2018 reeds vastgesteld en inmiddels onherroepelijk in werking getreden. Daarom hebben we uw adres niet opnieuw beoordeeld en is dit bestemmingsplan niet van toepassing op uw bedrijf. De regels in dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig met de regels in het facetbestemmingsplan Eemsmond, waardoor voor het gehele grondgebied in Het Hogeland voor karakteristieke gebouwen dezelfde regels gelden.

### **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **ongegrond** te verklaren.

## Zienswijze 27: Provincialeweg 34 te Adorp

Bij deze teken ik bezwaar aan d.m.v. een zienswijze tegen het ontwerp facet bestemmingsplan gebouwd erfgoed Het Hogeland. In het bijzonder teken ik bezwaar aan tegen het deel waarbij ons huis wordt aangemerkt als karakteristieke woning (Provincialeweg 34 in Adorp).

### *Onjuiste omschrijving pand*

In dit geval stelt u dat 1 "bijzonder, langgerekt voorhuis in ambachtelijk-traditionele trant, uitgevoerd met zadeldak tussen de top gevels". Dit was van oudsher een kop-hals-romp boerderij. De gemeente heeft vergunning voor verbouw verleend in april 2007. Dus niks "ambachtelijk-traditionele trant".

### *Rijk beschermde wierde/plaats*

In mijn opvatting heeft de plaats van de woning niets te maken met "karakteristiek", namelijk op een rijks beschermde wierde.

### *Eerder contact*

Verder wil ik nog even in gaan op de mail van de heer Moes op 11-12-2020. Daarin is gesteld:

- 1, dat ons pand opnieuw zal worden beoordeeld. Helaas heb ik daar niet eerder bericht van ontvangen.
- 2, Dat waarschijnlijk Libau de inspectie heeft uit gevoerd, als dat zo is hadden ze beter hun huiswerk moeten maken, omdat die ook bij de vergunningverlening in 2007 waren betrokken (ook met vooroverleg)
- 3, Ik nog geen antwoord heb gekregen wie de foto's heeft gemaakt, op het eigen terrein zonder eerst toestemming te vragen. Ik sta ook niet bij u in de tuin om daar zomaar foto's te maken. Het is overigens niet de eerste keer dat een overheidsinstelling foto's maakt zonder dat eerst te vragen.

### **Reactie en herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld en hebben wij u ook te woord gestaan. Er zijn excuses aangeboden voor het maken van de foto's vanuit de tuin. Het langgerekte voorhuis is inderdaad het resultaat van een vrij recente verbouwing van de kop en de hals. In combinatie met de verdwenen schuur en andere aanpassingen is sprake van een sterk gewijzigde boerderij. De boerderij is vanaf de doorgaande weg slechts beperkt zichtbaar. Het advies is om de boerderij af te voeren van de lijst van karakteristieke objecten.

### **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **gegrond** te verklaren en de aanduiding karakteristieke boerderij te laten vervallen.

## **Zienswijze 28: Ranum 1 te Winsum**

### **1. Selectieprocedure**

De selectieprocedure is niet helder en transparant. U stelt dat mijn object is beoordeeld aan de hand van vooraf vastgestelde selectiecriteria. Deze criteria zijn gebaseerd op de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gehanteerde criteria voor de beoordeling van gebouwd erfgoed. U doet daarmee voorkomen dat dit een objectieve toets is. Dat is het natuurlijk niet. Bij het vaststellen en toepassen van die criteria ben ik niet uitgenodigd. Ook is mij niet bekend op basis van welke boeken, literatuur en andere informatie de lijst met karakteristieke objecten is samengesteld. En bovendien: de bevolking van Het Hogeland is niet vanaf het begin af aan betrokken bij het opstellen van de lijst. Het waren grotendeels of zelfs allemaal 'monumentenmensen' die deze lijst hebben samengesteld. Ik teken daarom bezwaar aan tegen de gevolgde procedure.

### **Reactie**

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden en karakteristieke andere bouwwerken tot stand is gekomen. Ook staan in de inventarisaties hoe te werk is gegaan en zijn de inventarisaties voorzien van een literatuurlijst van literatuur die is geraadpleegd.

Door ons zijn onafhankelijke deskundigen geraadpleegd voor de inventarisatie en selectie. De criteria die zijn toegepast zijn algemeen aanvaardt. Vanwege het algemene belang van het aanwijzen van bebouwing van cultuurhistorisch belang (in welke vorm dan ook) betekent dat een eigenaar niet zelfstandig beslist over de aanwijzing. Met de uitgebreide inspraak- en zienswijzenprocedure die is gevolgd hebben wij invulling gegeven aan het betrekken van de eigenaar bij de besluitvorming. Het is echter uiteindelijk aan de gemeenteraad om de knoop door te hakken, hetgeen kan resulteren in een besluit waarmee de eigenaar zich niet kan verenigen.

### **2. Nadelen groter dan voordelen**

Begin November ontving ik een brief met daarin de boodschap dat onze boerderij te Ranum 1 op de lijst met karakteristieke gebouwen is geplaatst.

Ik ben het hier niet mee eens vanwege de redenering dat de voordelen die benoemd worden nihil zijn maar de mogelijke beperkingen groot kunnen zijn. Daar komt bij dat als een pand eenmaal op zo'n lijst staat, de voorwaarden en beperkingen in de toekomst verscherpt kunnen gaan worden.

Mocht een pand bijvoorbeeld worden aangeduid als rijksmonument (wat ons pand niet is), dan liggen er wel nog scherpere voorwaarden op, maar de voordelen zijn ook navenant groter (BRIM subsidie etc.).

### **Reactie**

Voor karakteristieke panden is op dit moment ook een aantrekkelijke subsidieregeling van toepassing. Zie ook onze reactie hieronder.

### **3. Geen risico op sloop**

Ons pand te Ranum 1 is door mijn voorouders gebouwd, altijd goed onderhouden door mijn voorouders. Ik woon er nu en pleeg ook goed onderhoud aan het pand met als doel om het weer door te geven, het risico op sloop is er dus niet.

### **Reactie**

Zelfs vanaf de weg is te constateren dat de boerderij goed wordt onderhouden. Het is fijn om te lezen dat u ook voornemens bent het pand goed te blijven onderhouden. In dit geval wil ik u graag wijzen op de subsidiemogelijkheden voor karakteristieke panden. Voor het behoud van de karakteristieke gebouwen is op dit moment een subsidie beschikbaar en extra financieringsmogelijkheden, namelijk:

- Subsidie regulier onderhoud aan karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK);

- een lening met een lage rente en met gunstige voorwaarden bij het Cultuurfonds voor Monumenten van de provincie Groningen voor groot onderhoud.

De subsidieregeling, Regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten Groningen (afgekort subsidieregeling SOK), is opgesteld naar aanleiding van het Erfgoedprogramma 2020-2023. De regeling wordt medegefinancierd door Nationaal Programma Groningen.

De subsidie loopt in 2021. Zeer waarschijnlijk komt de subsidie ook in 2022 en 2023 terug. De hoogte van de subsidie in 2021 is 50% van de subsidiabele kosten en bedraagt maximaal € 10.000. Voor boerderijen met een agrarische of industriële bestemming is de hoogte van de subsidie 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 20.000.

#### **4. Niet op de hoogte gebracht**

Formeel ben ik trouwens niet op de hoogte gebracht van dit onderwerp aangezien de brief naar mijn vader is gestuurd die op de Stationsweg 18 te Winsum woont (hoe kan dat)?

#### **Reactie**

Voor het toesturen van de eerste brief hebben we de keuze gemaakt de eigenaar aan te schrijven en niet de 'bewoner/gebruiker' van het gebouw. Hierbij is gebruik gemaakt van de broninformatie uit het kadaster en onze eigen bevolkingsadministratie. Hierdoor kan het in sommige situaties zo zijn dat de brief niet naar het adres van de aanwijzing is gestuurd, maar naar het adres waar de eigenaar staat ingeschreven mocht de eigenaar niet de bewoner zijn. Mocht u vader niet langer de eigenaar zijn en als dit notarieel is verwerkt, dan zouden de brongegevens van het kadaster moeten zijn aangepast. In dat geval vinden wij het bijzonder als wij de verkeerde persoon hebben benaderd. Maar wellicht dat dit voor nu voldoende antwoord geeft op uw vraag. Zo niet, dan adviseer ik u contact op te nemen met de afdeling gegevensbeheer van de gemeente.

#### **Herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. De eigenaar voert geen erfgoedinhoudelijke argumenten aan waarom het boerderijcomplex geen karakteristieke status zou moeten krijgen. Het zicht vanaf de openbare weg wijst uit dat sprake is van een boerderijcomplex met hoge erfgoedwaarde als voorbeeld van een dwarshuisboerderij met hoofd- en bijshuur en koetshuis op een zeer beeldbepalende locatie. Het advies is om het complex te handhaven op de lijst van karakteristieke objecten.

#### **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **ongegrond** te verklaren.

## Zienswijze 29: Schilligeham 6 te Winsum

Niet eens dat het pand wordt beschouwd als een karakteristiek gebouw. De bijsschuur is er niet meer. Het woonhuis is jaren geleden verbouwd en heeft ook niet meer alle karakteristieke elementen.

### Reactie en herbeoordeling

De boerderij is gelegen aan het einde van een doodlopende weg en slechts beperkt zichtbaar vanaf de openbare weg. De hoofdvorm en de gevels van het voorhuis kennen nog historische kenmerken. De bijsschuur is inmiddels gesloopt. Als geheel is de boerderij te veel gewijzigd om in aanmerking te komen voor de status karakteristiek. Het advies is om de boerderij af te voeren van de lijst van karakteristieke objecten.

### Conclusie

Geadviseerd wordt de zienswijze **gegrond** te verklaren en de aanduiding karakteristieke boerderij te laten vervallen.



## **Zienswijze 30: Trekweg naar Onderdendam 43 te Winsum**

### **1. Selectieprocedure**

De selectieprocedure is niet helder en transparant. U stelt dat mijn object is beoordeeld aan de hand van vooraf vastgestelde selectiecriteria. Deze criteria zijn gebaseerd op de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gehanteerde criteria voor de beoordeling van gebouwd erfgoed. U doet daarmee voorkomen dat dit een objectieve toets is. Dat is het natuurlijk niet. Bij het vaststellen en toepassen van die criteria ben ik niet uitgenodigd. Ook is mij niet bekend op basis van welke boeken, literatuur en andere informatie de lijst met karakteristieke objecten is samengesteld. En bovendien: de bevolking van Het Hogeland is niet vanaf het begin af aan betrokken bij het opstellen van de lijst. Het waren grotendeels of zelfs allemaal 'monumentenmensen' die deze lijst hebben samengesteld. Ik teken daarom bezwaar aan tegen de gevolgde procedure.

### **Reactie**

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden en karakteristieke andere bouwwerken tot stand is gekomen. Ook staan in de inventarisaties hoe te werk is gegaan en zijn de inventarisaties voorzien van een literatuurlijst van literatuur die is geraadpleegd.

Door ons zijn onafhankelijke deskundigen geraadpleegd voor de inventarisatie en selectie. De criteria die zijn toegepast zijn algemeen aanvaardt. Vanwege het algemene belang van het aanwijzen van bebouwing van cultuurhistorisch belang (in welke vorm dan ook) betekent dat een eigenaar niet zelfstandig beslist over de aanwijzing. Met de uitgebreide inspraak- en zienswijzenprocedure die is gevolgd hebben wij invulling gegeven aan het betrekken van de eigenaar bij de besluitvorming. Het is echter uiteindelijk aan de gemeenteraad om de knoop door te hakken, hetgeen kan resulteren in een besluit waarmee de eigenaar zich niet kan verenigen.

### **2. Huisnummerwijziging**

Ik heb geen brief ontvangen. Dit zal verklaard worden doordat er door de gemeente een huisnummerwijziging is vastgesteld waardoor het adres vanaf 1-1-2019 niet meer nummer 25 maar nummer 43 is. Is de brief naar het oude nummer verzonden dan getuigt dat van onzorgvuldigheid. Omdat LTO mij op deze regeling wees kan ik nog bezwaar aantekenen, anders was deze termijn geruisloos verstreken en zou ik voor een voldongen feit gesteld worden.

### **Reactie**

Wij vinden het heel vervelend dat u geen brief heeft ontvangen. De inventarisatie is van voor 1 januari 2019, dus het zou kunnen dat hier een fout is gemaakt. Mocht dat zo zijn, dan is dit inderdaad onzorgvuldig van onze kant.

### **3. Het rapport is niet correct**

De aanwijzing van mijn gebouw zoals in het rapport is niet correct. Er wordt gesteld dat het gaat om bouwwerken met een bouwjaar voor 1960. Dit betreft wel het woonhuis, maar niet de schuur. Deze is in 1971 na een brand gebouwd, de oorspronkelijke schuur is hiermee niet meer in beeld. Een aanwijzing zou bij eventuele herbouw belemmerend werken omdat ik dan niet vrij ben in het bepalen van bijvoorbeeld de nokhoogte van mijn schuur, terwijl aanwijzing niet eens terecht is. De foto in het rapport is in deze ook gedateerd, in 2017 is het asbestdak vervangen. Hiervoor is in die tijd een aanvraag bij de gemeente ingediend.

### **Reactie**

Tijdens ons bezoek hebben we geconstateerd dat er onjuistheden zitten in het rapport. Zie ook onze herbeoordeling.

#### **4. Forse afstand van de weg**

In het rapport wordt al gesteld dat het pand op forse afstand van de doorgaande weg staat, hoe kan het woonhuis dan als herkenbaar beeldbepalend vastgesteld worden?

#### **Reactie en herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. De boerderij staat op ruime afstand van de doorgaande weg. Een doorgaande wandel- en fietsroute loopt wel op korte afstand van de boerderij die daarmee zichtbaar is vanaf de openbare ruimte. De schuur is in 1971 vervangen en heeft daarbij de historische kenmerken verloren. Ook het woonhuis heeft bij nadere beschouwing niet voldoende erfgoedwaarde om in aanmerking te komen voor een karakteristieke status. Het advies is om de boerderij af te voeren van de lijst van karakteristieke objecten.

#### **5. Kosten voor de eigenaar**

De gemeente voert erfgoedbeleid op kosten van de eigenaar.

#### **Reactie**

Gelet op bovenstaande beoordeling is dit punt in de zienswijze niet langer aan de orde.

#### **6. Beperking eigendom**

Aanwijzing als karakteristiek beperkt mijn eigendom. Hier heb ik niet om gevraagd.

#### **Reactie**

Gelet op bovenstaande beoordeling is dit punt in de zienswijze niet langer aan de orde.

#### **7. Noodzaak sloopregeling**

Het gebouw is in een dusdanige staat van onderhoud dat van sloop nu (datum van deze brief) geen sprake is, vanwaar het vaststellen als karakteristiek ter bescherming tegen sloop? Graag zie ik van de gemeente een lijst van boerderijen tegemoet die in de afgelopen 25 jaar zijn gesloopt en waarbij een aanwijzing als 'karakteristiek' uitkomst had geboden.

#### **Reactie**

Gelet op bovenstaande beoordeling is dit punt in de zienswijze niet langer aan de orde.

#### **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **gegrond** te verklaren en de aanduiding karakteristieke boerderij te laten vervallen.

## **Zienswijze 31: Vliedorpsterweg 2 te Houwerzijl**

### **1. Selectieprocedure**

De selectieprocedure is niet helder en transparant. U stelt dat mijn object is beoordeeld aan de hand van vooraf vastgestelde selectiecriteria. Deze criteria zijn gebaseerd op de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gehanteerde criteria voor de beoordeling van gebouwd erfgoed. U doet daarmee voorkomen dat dit een objectieve toets is. Dat is het natuurlijk niet. Bij het vaststellen en toepassen van die criteria ben ik niet uitgenodigd. Ook is mij niet bekend op basis van welke boeken, literatuur en andere informatie de lijst met karakteristieke objecten is samengesteld. En bovendien: de bevolking van Het Hogeland is niet vanaf het begin af aan betrokken bij het opstellen van de lijst. Het waren grotendeels of zelfs allemaal 'monumentenmensen' die deze lijst hebben samengesteld. Ik teken daarom bezwaar aan tegen de gevolgde procedure.

### **Reactie**

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden en karakteristieke andere bouwwerken tot stand is gekomen. Ook staan in de inventarisaties hoe te werk is gegaan en zijn de inventarisaties voorzien van een literatuurlijst van literatuur die is geraadpleegd.

Door ons zijn onafhankelijke deskundigen geraadpleegd voor de inventarisatie en selectie. De criteria die zijn toegepast zijn algemeen aanvaardt. Vanwege het algemene belang van het aanwijzen van bebouwing van cultuurhistorisch belang (in welke vorm dan ook) betekent dat een eigenaar niet zelfstandig beslist over de aanwijzing. Met de uitgebreide inspraak- en zienswijzenprocedure die is gevolgd hebben wij invulling gegeven aan het betrekken van de eigenaar bij de besluitvorming. Het is echter uiteindelijk aan de gemeenteraad om de knoop door te hakken, hetgeen kan resulteren in een besluit waarmee de eigenaar zich niet kan verenigen.

### **2. Nieuw woonhuis**

Ik teken bezwaar aan omdat u onjuist gereageerd hebt op mijn bezwaar. U doet alsof het woonhuis op nr. 2 nog een oorspronkelijk dwarshuis is, dit is onjuist, dit dwarshuis is gesloopt en er is in 2004 een nieuw woonhuis gebouwd.

Daar komt bij ons het bezwaar dat er zoveel karakteristiek is geworden, u wel kunt beloven dat er allerlei subsidies zijn, maar dat is natuurlijk nooit toereikend voor zoveel gebouwen.

### **Reactie**

Bij ons bezoek aan uw adres is inderdaad geconstateerd dat er een nieuw woonhuis is gebouwd. Zie voor onze reactie de herbeoordeling.

### **3. Onduidelijke communicatie**

Hieruit blijkt dat de gemeente de verkeerde personen heeft benaderd voor de werkbesprekingen en onduidelijk heeft gecommuniceerd.

### **Reactie**

Voor het toesturen van de eerste brief hebben we de keuze gemaakt de eigenaar aan te schrijven en niet de 'bewoner/gebruiker' van het gebouw. Hierbij is gebruik gemaakt van de broninformatie uit het kadaster en onze eigen bevolkingsadministratie. Hierdoor kan het in sommige situaties zo zijn dat de brief niet naar het adres van de aanwijzing is gestuurd, maar naar het adres waar de eigenaar staat ingeschreven mocht de eigenaar niet de bewoner zijn. Het is vervolgens de verantwoordelijkheid van de eigenaar de bewoner/gebruiker in te lichten. We vinden het daarom bijzonder dat wordt gesteld dat we de verkeerde personen hebben benaderd.

De communicatie werd bemoeilijkt door de maatregelen vanwege de coronapandemie, waardoor er geen inloopbijeenkomsten konden worden georganiseerd. We hebben echter wel alle eigenaren een

brief gestuurd en daarbij hebben we geprobeerd zo duidelijk mogelijk uit te leggen via een Q&A wat het bestemmingsplan inhoudt en wat de consequenties en mogelijkheden zijn van dit bestemmingsplan. Via de website is informatie gegeven wat de gevolgen zijn en zijn de mogelijkheid geboden vragen te stellen en ook telefonisch zijn vele eigenaren op hun vragen van antwoorden voorzien. Ook in de beantwoording van de inspraakreacties is nogmaals aanvullende algemene informatie gedeeld over de gevolgen en mogelijkheden van het bestemmingsplan.

#### **4. Negatieve gevolgen bedrijfsvoering**

De aanwijzing van mijn gebouw als 'karakteristiek object' heeft negatieve gevolgen voor de toekomstige bedrijfsvoering van mijn bedrijf. De gebouwen zijn niet geïsoleerd en hebben lekkende pannen, waardoor er niet met wat onderhoud een bruikbare schuur te maken is, waar producten goed kunnen worden opgeslagen.

#### **Reactie**

Zie onze herbeoordeling.

#### **5. Moderne akkerbouwloodsen aanwezig en gekopieerd concept Noordoostpolder**

Karakteristiek is ook discutabel vanwege het feit dat de schuur naast moderne akkerbouwloodsen staat én het een gekopieerd concept is uit de Noordoostpolder uit de jaren 50 van de vorige eeuw.

#### **Reactie**

Zie onze herbeoordeling.

#### **Herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. Uit ons bezoek bleek inderdaad dat er geen sprake is van een boerderij uit 1873, maar van een 'moderne' akkerbouwloods uit de jaren 1950. Het woonhuis behorende bij de schuur op nummer 2 is verdwenen en alleen de 'schuurwoning' op nummer drie is samen met de akkerbouwloods behouden. Alhoewel het een indrukwekkende schuur is met al die dakpannen, zijn de schuren niet karakteristiek voor dit gebied. Mede doordat het woonhuis reeds is vernieuw in 2004 is er onvoldoende aanleiding dit adres op te nemen als karakteristiek.

#### **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **gegrond** te verklaren en de aanduiding karakteristieke boerderij te laten vervallen.

## Zienswijze 32: Vliedorpsterweg 4 te Houwerzijl

In de zienswijze worden diverse argumenten aangegeven waarom de aanduiding karakteristiek nadelige gevolgen heeft voor indiener zienswijze. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft een bezoek aan de locatie plaatsgevonden en heeft een herbeoordeling plaatsgevonden.

### Herbeoordeling

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. Bij nader inzien moeten we toch concluderen dat de boerderij minder goed scoort dan uit de inventarisatie bleek. Er hebben de nodige wijzigingen plaatsgevonden waardoor geadviseerd wordt de boerderij van de aanduiding 'karakteristieke boerderij' te ontdoen. Naar aanleiding van dit voorstel is er geen noodzaak in te gaan op de ingebrachte punten van de zienswijze.

### Conclusie

Geadviseerd wordt de zienswijze **gegrond** te verklaren en de aanduiding karakteristieke boerderij te laten vervallen.

## **Zienswijze 33: Westpolder 3 te Vierhuizen**

Met deze zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen het voornemen om de boerderij aan de Westpolder 3 te Vierhuizen aan te duiden als karakteristiek pand.

### **1. Ruimte.**

Dat is het credo van Het Hogeland. Nabijheid ook. Minder regels, meer maatwerk. Hoe verdrietig is het om te constateren dat u vanuit uw goede bedoelingen om ons te beschermen het tegendeel bereikt; u belemmert ons in onze goede bedoelingen, onze eigenstandigheid en ondernemersvrijheid. U heeft bij de beoordeling van ons pand volstaan met een globale beoordeling van de buitenkant (en dan nog op afstand ook). Er is inmiddels jurisprudentie die deze werkwijze hekelt. Daarbij stelt u ten onrechte in een reactie van het College dat de slechte staat van de woning te verhelpen is met aanpassingen van het binnenwerk. Als de medewerkers het destijds aangeleverde bouwkundige rapport hadden gelezen, konden zij weten dat ook het dak, de fundering, de muren, ramen en kelder in erbarmelijke staat verkeren. Het betreft daarmee ook het buitenwerk. Dat staat ook in de beargumentatie in ons schrijven aan het college d.d. 27 december 2020.

### **Reactie**

Wij erkennen dat o.a. achterstallig onderhoud, de asbestproblematiek, maar met name ook de aardbevingsschade grote problemen zijn voor de hedendaagse instandhouding van de karakteristieke panden en dat dit een gecompliceerde opgave is. En wij gaan ook niet ontkennen dat uw boerderij geen onderhoudsproblemen heeft. En alhoewel wij u als eigenaar heel goed begrijpen dat dit grote zorgen zijn, moet het niet zo zijn dat juist om deze redenen gebouwen afvallen om als karakteristiek gebouwen geselecteerd te worden. Dit bestemmingsplan is er juist mede op gericht om te zorgen dat om bovengenoemde redenen de karakteristieke gebouwen niet zomaar verloren gaan. Ongetwijfeld zal het zo zijn dat een aantal karakteristieke gebouwen niet behouden kunnen blijven om bovenstaande redenen. Echter, dit bestemmingsplan ziet toe dat hierbij de kenmerken van het karakteristieke gebouw worden afgewogen en dat via de maatwerkmethode aan de beste oplossing wordt gewerkt.

De gebouwen zijn mede geselecteerd vanwege de hoge architectonische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige/landschappelijke waarde van de plek waar ze staan. Het is belangrijk dat met deze plekken zorgvuldig wordt omgegaan en dat met respect gezocht wordt naar een nieuwe herinrichting van de locatie waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie behouden blijft. Om deze reden worden panden die in een slechte(re) onderhoudsstaat verkeren niet bij voorbaat al van de karakteristieke lijst afgehaald.

### **2. Belemmering eigenstandigheid**

We zijn er trots op. Op de Westpolder. Op de geschiedenis van het gebied. Op de eigenstandigheid van de oorspronkelijke bewoners en de families die er nog altijd wonen. Zij wonnen deze grond van de zee. De grond die de beste pootaardappels van de wereld grootbrengt. Het is het gebied waar ook onze familie generatie op generatie voort boert. Het is de boerderij waar voormalig landbouwminister Mansholt opgroeide. Het is de grond waar ons familiebedrijf meerdere malen miljoenenschades opliep door interventies vanuit de overheid. Door onteigening vanwege de verlegging van de N361 bijvoorbeeld. Door de onteigening van grond voor de aanleg het militair oefenterrein bij de naastgelegen kazerne. Als éénnalaatste wapenfeit schets ik u de gaswinning. Die schades zijn nog nooit erkend. Terwijl wij grond verhuren aan de NAM wordt namelijk beweerd dat boerderij zich buiten de contouren van het aardbevingsgebied bevindt. Het is sympathiek dat de regeling voor karakteristieke woningen wil beschermen. Maar het belemmert ons in onze mogelijkheden om de woning aan te passen aan de tand des tijds. Met een gasrekening van meer dan €1.000,- in de maand en herstel- en herbouwkosten van ca een miljoen (is inmiddels kostbaarder) dwingt u ons om op deze wijze een nieuw museum Het Hogeland in stand te houden.

Dat is ongetwijfeld uw bedoeling niet. Uw voornemen heeft ons inmiddels al tot hogere kosten voor onderzoek naar her- en verbouw geleid. Wij zijn inmiddels al €8.4700,- euro armer voor een te kostbaar plan van een architect. Er is dan nog niks gebeurd. Hoe kunnen wij het subsidieplafond van €10.000,- in dat kader serieus nemen?

### **Reactie**

Het is goed om te lezen dat u trots bent op de Westpolder. Maar zoals u zelf al schets hebben er in het verleden al grote veranderingen plaatsgevonden. En ruimte voor ontwikkeling moet er blijven. Daar wordt nu niet meteen zulke groten ontwikkelingen mee bedoelt als die jullie aanhalen, maar denk bijvoorbeeld aan ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven. Het doel van dit bestemmingsplan is niet om alles te behouden zoals het is en dat er niets mag veranderen. Wel is het doel erfgoed een rol te geven in de afweging en tot nieuwe ontwikkelingen te komen met respect voor de cultuurhistorie, landschap en omgeving waarbij ook voldoende ruimte is voor individuele belangen. Wij vinden het een hele goede stap dat jullie reeds hebben onderzocht of een her- verbouwplan waarin de woning behouden kan blijven. Wij zijn niet op de hoogte van dit 'te kostbare' plan. Deze heeft u niet met ons gedeeld. Dit plan zou een prima basis zijn om de gesprekken te starten voor de afweging hoe nu verder en eventueel het maatwerktraject op te starten. Voor boerderijen geldt een subsidieplafond van €20.000,- euro en daarmee heb je sowieso al de kosten voor het plan van de architect terugverdiend mocht het 'te kostbare' plan toch worden uitgevoerd.

### **3. Aantasting ondernemersvrijheid - van de drup in de regen**

Met uw nieuwe voornemen om onze boerderij als karakteristiek aan te wijzen, ontnemt u mijn familie de ruimte om te kunnen ondernemen en te wonen. U belemmert ons in onze eigenstandigheid waarover ook de gemeente Het Hogeland rept. U brengt --ongetwijfeld ongewild schade aan met uw voornemen om de agrariërs die deze regio inpolderden te beschermen. Uw goede bedoelingen om ons te behoeden tegen de negatieve gevolgen van de gaswinning remmen ons in onze zelfstandigheid, bedrijvigheid en ons woongenot. In plaats van bescherming belemmert u ons in onze toekomstige keuzes. En brengt u ons van de drup in de regen. Ook letterlijk. Maar over de bouwkundige staat van het pand zo dadelijk meer.

### **Reactie**

Zie ook onze reactie onder 2. Gebouwd erfgoed is veelal in handen van particulieren, maar er is ook sprake van een algemeen belang. Cultureel erfgoed geeft identiteit aan een plek. Het vertelt iets over de ontstaansgeschiedenis en geeft bewoners een gevoel van eigenheid. Dit heeft er toe geleid dat gemeenten en provincies erfgoedbeleid hebben ontwikkeld.

Met name in de aardbevingsgemeenten, waar het gebouwd erfgoed steeds meer onder druk komt te staan, is het belang van een goede bescherming van dit erfgoed in een stroomversnelling gekomen. Dit betekent niet dat alles behouden moet blijven. Passende nieuwbouw moet tot de mogelijkheden behoren. Van belang is het vinden van een balans tussen het individueel belang enerzijds en het algemeen belang anderzijds. Dat trachten we te bereiken met het vaststellen van dit bestemmingsplan.

### **4. Beoordeling niet feitelijk**

Wij kunnen ons niet vinden in de puntenscore zoals deze gehanteerd is bij de beoordeling van ons pand. Wij vragen ons af waarop de gemeente die beoordeling baseert. Niet op alle feiten in ieder geval. Ik deel er een aantal met u. U schetst dat wij twee punten scoren wat de architectuurhistorische punten. Wij betwisten dat. De boerderij vertegenwoordigt namelijk meerdere bouwstijlen. Die zijn onder meer te wijten geweest aan eerdere verbouwingen. Halverwege de vorige eeuw is het woonhuis verdubbeld. In de jaren '80 werd een woning aangebouwd uit een nieuwe periode. Ook aan het hoofdgebouw is grondig verbouwd. Meerdere oorspronkelijke stijlelementen zijn in eerdere maar ook latere periodes verwijderd. Diezelfde feiten kunnen uw beoordeling voor de authenticiteit (score 3) van het pand niet rechtvaardigen.

Het college schetst dat er bij vrijwel elke boerderij sprake is van veranderingen. En legt deze argumenten daarom terzijde. Impliciet stelt het College hiermee dat de criteria die zij hanteren bij de beoordeling van authenticiteit niet kloppen. Het maakt de score van 'geheel oorspronkelijk' in ieder geval niet aannemelijk.

Van een afstand oogt het pand mogelijk indrukwekkend. Maar wie de woning van dichtbij en van binnenuit beoordeelt, ontdekt dat de staat ervan abominabel is. Fundering, dak, niet winddicht, de poreuze binnenmuren en de lekke kelder zijn daarvan voorbeelden. Als het waait gaan de gordijnen dicht. Ondanks verschillende energiebesparende maatregelen verstoken wij per jaar voor ruim €11.000,- aan gas. In deze staat kan de woning nooit deze maximale score verdienen. Als bijlage bij dit schrijven vindt u daarom een verslag van een recentelijk verrichte bouwtechnische keuring. Ter leringhe ende vermaeck vindt u als bijlage beeld- en geluidsmateriaal van de wijze waarop onze woning natuurlijk geventileerd wordt.

### **Reactie**

Het is duidelijk dat er diverse veranderingen zijn, maar zoals ook al eerder gesteld is dat bij vrijwel elke boerderij het geval. Helaas zijn er al enkele stijlelementen verloren gegaan. Maar het laat onverlet dat het overall beeld en de opgestelde waardering van toepassing blijft en hier een duidelijk voorbeeld staat van de rijke historische boerderijen die zijn ontstaan in de polder. De woning/aanbouw uit de jaren 80 is niet fraai en doet afbreuk aan de kwaliteiten van de karakteristieke woning. Onder aan onze reactie kunt u onze herbeoordeling vinden die heeft plaatsgevonden naar aanleiding van uw zienswijze.

### **5. Recht aan toekomst & plek**

Boerderijen gaan over van generatie op generatie. Mijn zoon heeft de boerderij redelijk recent overgenomen en zet stappen om zowel de woon- en werksituatie aan te passen aan de tand des tijds. Dat is nodig na 40 jaar. Met name het voorhuis is in verslechterde staat. Op aanwijzing van een van uw collega's schakelden wij een architect in met hart voor historie. Met dank aan Adema architecten weten we inmiddels dat aanpassing van het binnenwerk en de schil daaromheen teveel in de papieren gaat lopen. Wij vragen u daarom om ons te ontzien van deze bestemming. Dat geeft ons de ruimte om recht te doen aan de plek waarvoor wij sinds jaar en dag zorg dragen.

### **Reactie**

Er is begrip voor het feit dat het interieur van het woonhuis aanpassen aan de eisen van deze tijd veel kosten met zich meebrengt. Indien daadwerkelijk blijkt dat de aanpassingen van het binnenwerk niet in verhouding staan tot nieuwbouw (van gelijkwaardige kwaliteit) gaan we graag met u in gesprek om de opties te bespreken. Wij hebben een bezoek gebracht aan uw boerderij en een herbeoordeling gedaan. Zie daarvoor onze reactie onderaan.

### **6. De selectieprocedure is niet helder en transparant**

U stelt dat mijn object is beoordeeld aan de hand van vooraf gestelde selectiecriteria. Deze zijn gebaseerd op de door de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed gehanteerde criteria voor de beoordeling van gebouwd erfgoed. U doet daarmee voorkomen dat dit een objectieve toets is. Dat is het natuurlijk niet. Bij het vaststellen en toepassen van die criteria ben ik niet uitgenodigd. Ook is mij niet bekend op basis van welke boeken, literatuur en andere informatie de lijst met karakteristieke objecten is samengesteld. En bovendien: de bevolking van Het Hogeland is niet vanaf het begin af aan betrokken bij het opstellen van de lijst. Het waren grotendeels of zelfs allemaal 'monumentenmensen' die deze lijst hebben samengesteld. Deze procedure draagt niet bij aan werkt draagvlak en begrip van eigenaren waarover u beslist.

### **Reactie**

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden en karakteristieke andere bouwwerken tot stand is



gekomen. Ook staan in de inventarisaties hoe te werk is gegaan en zijn de inventarisaties voorzien van een literatuurlijst van literatuur die is geraadpleegd.

Door ons zijn onafhankelijke deskundigen geraadpleegd voor de inventarisatie en selectie. De criteria die zijn toegepast zijn algemeen aanvaardt. Vanwege het algemene belang van het aanwijzen van bebouwing van cultuurhistorisch belang (in welke vorm dan ook) betekent dat een eigenaar niet zelfstandig beslist over de aanwijzing. Met de uitgebreide inspraak- en zienswijzenprocedure die is gevolgd hebben wij invulling gegeven aan het betrekken van de eigenaar bij de besluitvorming. Het is echter uiteindelijk aan de gemeenteraad om de knoop door te hakken, hetgeen kan resulteren in een besluit waarmee de eigenaar zich niet kan verenigen.

### **Herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. Uit het inspectierapport blijkt dat de staat van onderhoud het pand op sommige onderdelen te wensen overhoudt. Dat is ter plekke ook geconstateerd. Het exterieur van de boerderij, met name het voorhuis, is echter zo beeldbepalend, dat zo'n gaaf voorbeeld op de lijst behoort te komen. De aanbouw uit de jaren '80 behoort niet tot de aanwijzing.

### **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **ongegrond** te verklaren.

## **Zienswijze 34: Wierhuisterweg 49 te Pieterburen**

### **1. Selectieprocedure**

U stelt dat mijn object is beoordeeld aan de hand van vooraf gestelde selectiecriteria. Deze zijn gebaseerd op de door de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed gehanteerde criteria voor de beoordeling van gebouwd erfgoed. U doet daarmee voorkomen dat dit een objectieve toets is. Dat is het natuurlijk niet. Bij het vaststellen en toepassen van die criteria ben ik niet uitgenodigd. Ook is mij niet bekend op basis van welke boeken, literatuur en andere informatie de lijst met karakteristieke objecten is samengesteld. En bovendien: de bevolking van Het Hogeland is niet vanaf het begin af aan betrokken bij het opstellen van de lijst. Het waren grotendeels of zelfs allemaal 'deskundigen' die deze lijst hebben samengesteld.

### **Reactie**

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden en karakteristieke andere bouwwerken tot stand is gekomen. Ook staan in de inventarisaties hoe te werk is gegaan en zijn de inventarisaties voorzien van een literatuurlijst van literatuur die is geraadpleegd.

Door ons zijn onafhankelijke deskundigen geraadpleegd voor de inventarisatie en selectie. De criteria die zijn toegepast zijn algemeen aanvaardt. Vanwege het algemene belang van het aanwijzen van bebouwing van cultuurhistorisch belang (in welke vorm dan ook) betekent dat een eigenaar niet zelfstandig beslist over de aanwijzing. Met de uitgebreide inspraak- en zienswijzenprocedure die is gevolgd hebben wij invulling gegeven aan het betrekken van de eigenaar bij de besluitvorming. Het is echter uiteindelijk aan de gemeenteraad om de knoop door te hakken, hetgeen kan resulteren in een besluit waarmee de eigenaar zich niet kan verenigen.

### **2. Geen gesprek**

Ten tweede heeft de gemeente aangegeven met ons als belanghebbende in gesprek te gaan om meer uitleg te geven. Dit gesprek heeft echter nooit plaatsgevonden. Dit geeft een slecht gevoel.

### **Reactie**

Door de grote hoeveelheid aan inspraakreacties was helaas geen ruimte om bij iedereen het persoonlijke gesprek aan te gaan. Bij de rondgang van de zienswijzen is getracht dit wel te doen en heeft er op locatie een gesprek plaatsgevonden.

### **3. Economische en financiële aspecten**

In de zienswijze worden een aantal economische en financiële argumenten gegeven dat aan de aanwijzing tot een karakteristieke boerderij voor economische en financiële nadelen zorgen:

#### *Negatieve gevolgen toekomstige bedrijfsvoering*

Ten derde heeft de aanwijzing van karakteristiek grote negatieve gevolgen voor de toekomstige bedrijfsvoering van ons bedrijf. Het verhoogt de bouwkosten indien het gebouw aangepast dient te worden aan de moderne eisen voor een efficiënte landbouw. Deze bouwkosten bestaan uit de extra onderzoeken die gedaan moeten worden, het inschakelen van deskundigen/architecten en de hogere legeskosten bij de vergunningsaanvraag. Daar komt nog bij dat als het pand verkocht wordt dit een negatieve invloed heeft op de verkoopprijs.

### **Reactie**

Met de in dit facetbestemmingsplan opgenomen regeling worden naar ons oordeel cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk geborgd, maar wordt geen rem gezet op economische ontwikkelingen. De gemeente heeft er voor gekozen om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. Door een specifieke regeling die voor agrarische

bedrijfsschuren geldt wordt rekening gehouden met het bedrijfseconomisch belang en daardoor wordt naar ons inzien het bedrijf niet onevenredig belemmerd in de ontwikkeling en/of verkoopmogelijkheden. Slopen van een agrarische bedrijfsschuur is mogelijk, maar hetgeen terug gebouwd moet passend zijn en van gelijkwaardige ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent niet dat er sprake moet zijn van een kopie van hetgeen er gestaan heeft. Maatwerk moet uitwijzen welke mogelijkheden er op die locatie zijn. Functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit zijn beide belangrijke factoren. Wij zijn van mening dat met deze regeling een goed evenwicht is gevonden tussen enerzijds het bedrijfseconomisch belang en het algemeen belang anderzijds.

Veelal worden de extra kosten benoemd als gevolg van extra eisen aan de nieuw te bouwen schuren. Veel schurenbouwers werken echter al samen met verschillende architecten om te komen tot een esthetisch passend ontwerp. Het hoeft lang niet in alle gevallen zo te zijn dat nieuwbouw vele malen duurder is dan de standaardbouw.

T.a.v. de vraag om extra financiële tegemoetkomingen het volgende. Voor het behoud van de karakteristieke gebouwen is op dit moment een subsidie beschikbaar en extra financieringsmogelijkheden, namelijk:

- Subsidie regulier onderhoud aan karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK);
- een lening met een lage rente en met gunstige voorwaarden bij het Cultuurfonds voor Monumenten van de provincie Groningen voor groot onderhoud.

De subsidieregeling, Regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten Groningen (afgekort subsidieregeling SOK), is opgesteld naar aanleiding van het Erfgoedprogramma 2020-2023. De regeling wordt medegefinancierd door Nationaal Programma Groningen.

De subsidie loopt in 2021. Zeer waarschijnlijk komt de subsidie ook in 2022 en 2023 terug. De hoogte van de subsidie in 2021 is 50% van de subsidiabele kosten en bedraagt maximaal € 10.000. Voor boerderijen met een agrarische of industriële bestemming is de hoogte van de subsidie 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 20.000.

Niet valt uit te sluiten dat het omgevingsvergunningsvereiste bij bouwwerkzaamheden aan het pand tot extra kosten leidt. Die extra kosten zullen echter beperkt zijn in verhouding tot de totale bouwkosten. De bescherming van het cultureel erfgoed, hetgeen een nationaal en provinciaal belang is, brengt kosten met zich die niet uitsluitend voor de rekening van de overheid dienen te blijven. Het is niet meer dan redelijk dat een eigenaar daar aan bijdraagt. Dat neemt niet weg dat lokale overheden, waar mogelijk, zich zullen inspannen om ondersteuning te bieden, zoals de subsidieregeling voor regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK) gekomen.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn dit dus geen gronden om een ander standpunt in te nemen. Voor 2022 zijn we niet voornemens een voorstel te doen aan de gemeenteraad voor een extra financiële tegemoetkoming.

Mocht er naar oordeel van de eigenaar sprake zijn van waardevermindering door deze planologische maatregel, dan bestaat er de mogelijkheid tot een verzoek om planschade. Planschade kan worden geclaimd door eigenaren voor wie er een planologische verslechtering ontstaat door beperkingen die het nieuwe plan bevat ten opzichte van het vorige plan. Dat is bv. mogelijk in het geval waar de aanduiding 'karakteristieke boerderij' is gelegd. Hier worden de bouwmogelijkheden beperkt. Ieder verzoek zal worden voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige die ons adviseert over het mogelijke planschadebedrag. Op voorhand kan daarover geen uitsluitsel worden gegeven. Kortom, een eventuele waardevermindering is voor ons geen aanleiding om van onze verplichting af te zien om de karakteristieke gebouwen te beschermen.

#### **4. Pand niet meer in originele staat**

Ten vierde is het pand niet meer in originele staat zoals het gebouwd is na de tweede wereldoorlog. Zo zijn alle kenmerkende elementen van het woonhuis. Ook is de voorgevel in 1989 aangepast wegens de verbouwing in het huis. Dit heeft ervoor gezorgd dat er twee grote ramen zijn gekomen op de plek van de voordeur en kleine keukenramen. Hierdoor is het pand ons inziens niet meer karakteristiek.

#### **Reactie**

Aanpassingen zijn van alle tijden en vertellen iets over de ontwikkeling van boerderijen in de regio. De aanpassingen zijn geconstateerd tijdens ons bezoek en deze hebben we meegewogen bij de beoordeling of het pand karakteristiek is of niet.

#### **Herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. Geconstateerd werd bij dit bezoek dat de boerderij uit nr. 49 en 51 bestaat. De combinatie in één complex van traditionele bouw en wederopbouwarchitectuur (Delftse school) is kenmerkend en ook opvallend. Ondanks enkele aanpassingen betreft het een bijzondere situatie en maakt de boerderij beeldbepalend en verdient daarmee de status karakteristieke boerderij.

#### **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **ongegrond** te verklaren.

## Zienswijze 35: Wierhuisterweg 63 te Pieterburen

### 1. Selectieprocedure

U stelt dat mijn object is beoordeeld aan de hand van vooraf gestelde selectiecriteria. Deze zijn gebaseerd op de door de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed gehanteerde criteria voor de beoordeling van gebouwd erfgoed. U doet daarmee voorkomen dat dit een objectieve toets is. Dat is het natuurlijk niet. Bij het vaststellen en toepassen van die criteria ben ik niet uitgenodigd. Ook is mij niet bekend op basis van welke boeken, literatuur en andere informatie de lijst met karakteristieke objecten is samengesteld. En bovendien: de bevolking van Het Hogeland is niet vanaf het begin af aan betrokken bij het opstellen van de lijst. Het waren grotendeels of zelfs allemaal 'monumentenmensen' die deze lijst hebben samengesteld

### Reactie

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden en karakteristieke andere bouwwerken tot stand is gekomen. Ook staan in de inventarisaties hoe te werk is gegaan en zijn de inventarisaties voorzien van een literatuurlijst van literatuur die is geraadpleegd.

Door ons zijn onafhankelijke deskundigen geraadpleegd voor de inventarisatie en selectie. De criteria die zijn toegepast zijn algemeen aanvaardt. Vanwege het algemene belang van het aanwijzen van bebouwing van cultuurhistorisch belang (in welke vorm dan ook) betekent dat een eigenaar niet zelfstandig beslist over de aanwijzing. Met de uitgebreide inspraak- en zienswijzenprocedure die is gevolgd hebben wij invulling gegeven aan het betrekken van de eigenaar bij de besluitvorming. Het is echter uiteindelijk aan de gemeenteraad om de knoop door te hakken, hetgeen kan resulteren in een besluit waarmee de eigenaar zich niet kan verenigen.

### 2. Economische en financiële aspecten

In de zienswijze worden een aantal economische en financiële argumenten gegeven dat aan de aanwijzing tot een karakteristieke boerderij voor economische en financiële nadelen zorgen:

#### *Negatieve gevolgen bedrijfsvoering*

De aanwijzing van ons gebouw als 'karakteristiek object' heeft negatieve gevolgen voor de toekomstige bedrijfsvoering van ons bedrijf, want voor de huidige en zeker voor toekomstige bedrijfsvoering zijn onze schuren niet geschikt. Het lijkt onzinnig om deze panden dan toch te moeten behouden voor de toekomst. (en voor hoelang.... tot in de eeuwigheid?).

#### *Financiële compensatie*

Bij aanwijzing door de gemeente als karakteristiek gebouw moet geld van de gemeente komen; Als de gemeente dit zo belangrijk vindt moeten er subsidies of fiscale voordelen worden geboden. Nu voert de gemeente erfgoedbeleid op kosten van de eigenaar. Dat is nogal gemakkelijk!

#### *Negatieve gevolgen verkoop pand*

'De aanwijzing van ons gebouw als 'karakteristiek object' heeft negatieve gevolgen voor de verkoop van ons pand.

### Reactie

Met de in dit facetbestemmingsplan opgenomen regeling worden naar ons oordeel cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk geborgd, maar wordt geen rem gezet op economische ontwikkelingen. De gemeente heeft er voor gekozen om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. Door een specifieke regeling die voor agrarische bedrijfsschuren geldt wordt rekening gehouden met het bedrijfseconomisch belang en daardoor wordt naar ons inzien het bedrijf niet onevenredig belemmerd in de ontwikkeling en/of verkoopmogelijkheden. Slopen van een agrarische bedrijfsschuur is mogelijk, maar hetgeen terug

gebouwd moet passend zijn en van gelijkwaardige ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent niet dat er sprake moet zijn van een kopie van hetgeen er gestaan heeft. Maatwerk moet uitwijzen welke mogelijkheden er op die locatie zijn. Functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit zijn beide belangrijke factoren. Wij zijn van mening dat met deze regeling een goed evenwicht is gevonden tussen enerzijds het bedrijfseconomisch belang en het algemeen belang anderzijds.

Veelal worden de extra kosten benoemd als gevolg van extra eisen aan de nieuw te bouwen schuren. Veel schurenbouwers werken echter al samen met verschillende architecten om te komen tot een esthetisch passend ontwerp. Het hoeft lang niet in alle gevallen zo te zijn dat nieuwbouw vele malen duurder is dan de standaardbouw.

T.a.v. de vraag om extra financiële tegemoetkomingen het volgende. Voor het behoud van de karakteristieke gebouwen is op dit moment een subsidie beschikbaar en extra financieringsmogelijkheden, namelijk:

- Subsidie regulier onderhoud aan karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK);
- een lening met een lage rente en met gunstige voorwaarden bij het Cultuurfonds voor Monumenten van de provincie Groningen voor groot onderhoud.

De subsidieregeling, Regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten Groningen (afgekort subsidieregeling SOK), is opgesteld naar aanleiding van het Erfgoedprogramma 2020-2023. De regeling wordt medegefinancierd door Nationaal Programma Groningen.

De subsidie loopt in 2021. Zeer waarschijnlijk komt de subsidie ook in 2022 en 2023 terug. De hoogte van de subsidie in 2021 is 50% van de subsidiabele kosten en bedraagt maximaal € 10.000. Voor boerderijen met een agrarische of industriële bestemming is de hoogte van de subsidie 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 20.000.

Niet valt uit te sluiten dat het omgevingsvergunningsvereiste bij bouwwerkzaamheden aan het pand tot extra kosten leidt. Die extra kosten zullen echter beperkt zijn in verhouding tot de totale bouwkosten. De bescherming van het cultureel erfgoed, hetgeen een nationaal en provinciaal belang is, brengt kosten met zich die niet uitsluitend voor de rekening van de overheid dienen te blijven. Het is niet meer dan redelijk dat een eigenaar daar aan bijdraagt. Dat neemt niet weg dat lokale overheden, waar mogelijk, zich zullen inspannen om ondersteuning te bieden, zoals de subsidieregeling voor regulier onderhoud karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten (SOK) gekomen.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn dit dus geen gronden om een ander standpunt in te nemen. Voor 2022 zijn we niet voornemens een voorstel te doen aan de gemeenteraad voor een extra financiële tegemoetkoming.

Mocht er naar oordeel van de eigenaar sprake zijn van waardevermindering door deze planologische maatregel, dan bestaat er de mogelijkheid tot een verzoek om planschade. Planschade kan worden geclaimd door eigenaren voor wie er een planologische verslechtering ontstaat door beperkingen die het nieuwe plan bevat ten opzichte van het vorige plan. Dat is bv. mogelijk in het geval waar de aanduiding 'karakteristieke boerderij' is gelegd. Hier worden de bouwmogelijkheden beperkt. Ieder verzoek zal worden voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige die ons adviseert over het mogelijke planschadebedrag. Op voorhand kan daarover geen uitsluitel worden gegeven. Kortom, een eventuele waardevermindering is voor ons geen aanleiding om van onze verplichting af te zien om de karakteristieke gebouwen te beschermen.

### **3. Brand**

Zelfs na brand stelt de gemeente nog eisen aan het pand dan wel aan de her/verbouw. Dit gaat toch echt veel te ver.

### **Reactie**

Deze veronderstelling is niet correct. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de sloopvergunningplicht voor karakteristieke gebouwen en boerderijen niet van toepassing is bij voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen. Deze bepaling is van toepassing bij een situatie waarbij grote delen van de karakteristieke woning/boerderij is verwoest door brand.

Dit is te vinden in artikel 3.4.3 van het bestemmingsplan, onder de uitzonderingen

#### *3.4.3 Uitzondering*

Het gestelde onder 3.4.1 is niet van toepassing op:

**d. die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen;**

Kortom, eigenaren worden niet verplicht te herbouwen in de oude staat.

#### **Herbeoordeling**

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. Het woonhuis van de boerderij is verbouwd met de bedoeling er een voornamere uitstraling aan te geven. Daardoor valt het op en vervult het zeker een rol als beeldbepalend pand. De schuren zijn onderdeel van het complex, maar kunnen met inachtneming van de regels aangepast worden aan de eisen die een goede bedrijfsvoering stelt.

#### **Conclusie**

Geadviseerd wordt de zienswijze **ongegrond** te verklaren.

## Zienswijze 36: Wierhuisterweg 67 te Pieterburen

In de zienswijze worden diverse argumenten aangegeven waarom de aanduiding karakteristiek nadelige gevolgen heeft voor indiener zienswijze. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft een bezoek aan de locatie plaatsgevonden en heeft een herbeoordeling plaatsgevonden.

### Herbeoordeling

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. Uit het bezoek is gebleken dat de 'kop' van de kophalsrompboerderij is verdwenen. De boerderij ligt ver van de openbare weg en het woonhuis heeft samen met de verbouwde zijgevel van de boerderij onvoldoende kwaliteit om in aanmerking te komen voor karakteristiek. De achtergevel zou als beeldbepalend kunnen worden beschouwd, maar vanwege de grote afstand tot de openbare weg en de beperkte kwaliteit van de woning wordt geadviseerd de aanduiding karakteristieke boerderij te laten vervallen. Door dit standpunt wordt niet nader ingegaan op de punten in de zienswijze, omdat deze niet langer van toepassing zijn.

### Conclusie

Geadviseerd wordt de zienswijze **gegrond** te verklaren en de aanduiding karakteristieke boerderij te laten vervallen.



## Zienswijze 37: Winsumerweg 3 te Baflo

U bent van mening onze boerderij op te nemen als karakteristiek pand. Hierbij willen wij u nogmaals mededelen het hier niet eens mee te zijn. U heeft ons de kleurcode oranje gegeven waaruit blijkt dat de waarde minimaal blijkt vanuit ruimtelijke kwaliteit en cultuur- en architectuur historie. Inmiddels is deze waarde nog lager geworden doordat de bijschuur inmiddels is gesloopt.

Door beperking van regels als aanwijzing van karakteristiek pand heeft dit voor ons als agrarisch bedrijf waarde drukkend effect en wordt nergens in het bestemmingsplan gecompenseerd, alleen met een subsidie (subsidies zijn vaak tijdelijk stimulerend van aard).

Zolang er geen passende compenserende regeling is voor onbepaalde tijd willen wij niet dat ons pand als karakteristiek pand wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan!

Wij vinden zelf ons pand niet karakteristiek waardig doordat er al veel nieuwbouw is gepleegd in het verleden. Moeten wij in de toekomst nieuw herbouwen, moet de gemeente de extra kosten die dit met zich meebrengt om dit in de oude stijl te herbouwen in voorzien. (Wel de lusten dus ook de Lasten).

### Reactie en herbeoordeling

Wij hebben in week 37 alle locaties waar een zienswijze op is ingebracht bezocht. Met een aantal deskundigen op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ordening hebben we het pand opnieuw beoordeeld. De boerderij kent een open en zeer beeldbepalende ligging. De kop-rompvorm is typerend voor de streek. Er heeft renovatie van verschillende onderdelen plaatsgevonden, de aanbouw van een serre en de sloop van de bijschuur. Maar nog altijd is er sprake van een duidelijk herkenbaar historische boerderij van een streekeigen type. Het advies is om de boerderij te handhaven op de lijst van karakteristieke objecten.

Ondanks de voorbescherming die gold, is toestemming verleend voor het slopen van de bijschuur; in de praktijk blijkt daarmee dat de beperkingen zelfs ten aanzien van sloop van onderdelen mee kunnen vallen. Zoals u zelf ook aangeeft bent u op de hoogte van de subsidieregeling voor karakteristieke gebouwen. Wij kunnen geen compenserende regeling voor onbepaalde tijd garanderen. Mocht het bij u ooit tot sloop moeten komen, dan betekent deze regeling niet dat in de oude stijl herbouwt moet worden. In uw situatie zal het dan met name om de hoofdmassa en positionering op het erf gaan. Graag gaan we in dat geval met u in gesprek om de mogelijkheden te bespreken.

### Conclusie

Geadviseerd wordt de zienswijze **ongegrond** te verklaren.

## **Ambtshalve wijzigingen**

Grijssloot 15 te Leens wordt van de lijst afgehaald. De eigenaar heeft geen zienswijze ingediend, maar in maart 2021 is wel een inspraakreactie ingediend. Deze is echter niet meegenomen in de beantwoording van de inspraakreacties, omdat deze te laat was ingediend. Desondanks hebben we het adres bezocht in onze ronde langs de zienswijzen. Samen met de experts kwamen we unaniem tot de conclusie dat dit pand inderdaad niet karakteristiek is.