

Nota van beantwoording zienswijzen en
ambtshalve wijzigingen
facetbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed
gemeente Eemsmond

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Overzicht Zienswijzen	5
Hoofdstuk 3 Beantwoording van de zienswijzen op het facetbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed gemeente Eemsmond (algemeen)	6
3.1 Onjuiste beoordeling	6
3.2 Bedrijfseconomische belangen	6
3.3 Waardevermindering	7
3.4 Slechte staat van het karakteristieke pand	8
Hoofdstuk 4 Beantwoording van de zienswijzen op het facetbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed gemeente Eemsmond (specifiek per locatie)	9
4.1 Indiener Zienswijze 1: Provincie Groningen	9
4.2 Indiener Zienswijze 2: LTO NOORD	11
4.3 Indiener Zienswijze 3: Oosterstraat 65 Warffum	13
4.4 Indiener Zienswijze 4; Oosterstraat 63 Warffum	14
4.5 Indiener Zienswijze 5: Zijlweg 4 Usquert (Noordpolderzijl)	15
4.6 indiener Zienswijze 6: Pastorieweg 24 Kantens	16
4.7 Indiener zienswijze 7: Hefswalsterweg 4 Uithuizermeeden	17
4.8 Indiener zienswijze 8: Oudedijksterweg 51 Uithuizermeeden	21
4.9 Indiener zienswijze 9: Paaptilsterweg 17 Uithuizermeeden	23
4.10 Indiener zienswijze 10 Wilkemaweg 13 Startenhuizen	24
4.11 Indiener zienswijze 11: Streeksterweg 95 Usquert	25
4.12 Indiener zienswijze 12: Buitenweg 1 Oudeschip	26
4.13 Indiener zienswijze 13: Buitenweg 2a Oudeschip	27
4.14 Indiener zienswijze 14: Hefswalsterweg 31 Uithuizermeeden	29
4.15 Indiener zienswijze 15: Doodstilsterweg 4 Rottum, Hogeweg 4 Rottum, Borgweg 15 Uithuizen	32
4.16 Indiener zienswijze 16: Juffer Martastraat 50 Warffum	35
4.17 Indiener zienswijze 17: Wadwerderweg 135 Usquert	38
4.18 Indiener zienswijze 18: Dwarsweg 30 Uithuizermeeden	40
4.19 Indiener zienswijze 19: Streeksterweg 71 Usquert, Middendijk 10 Usquert en Oude-Dijk 3 Uithuizen	42
4.20 Indiener zienswijze 20: Buitenweg 3 Oudeschip	44
4.21 Indiener zienswijze 21: Streeksterweg 101 Usquert	45

Hoofdstuk 5 Ambtshalve wijzigingen	46
Artikel 1 Begrippen	46
Artikel 2 Van toepassingverklaring	47
Artikel 3 Waarde – Ruimtelijke kwaliteit	47
Bijlagen bij de regels	47
De Verbeelding.....	48
Bijlage I De zienswijzen	49

Hoofdstuk 1 Inleiding

Er staan veel historische gebouwen in de gemeente Eemsmond. 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 Eemsmond van een passende bescherming te voorzien.

Het ontwerp van het facetbestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed gemeente Eemsmond' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 16 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn zijn er zienswijzen binnengekomen. Deze zijn ontvankelijk. Veel zienswijzen hebben overeenkomstige argumenten. Hiervoor hebben we een algemeen hoofdstuk opgesteld. Daar waar vragen gesteld zijn over de aanwijzing tot karakteristiek pand, is aan Libau een tweede onafhankelijk oordeel gevraagd.

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

Voorts zijn in dit document enkele ambtshalve aanpassingen beschreven.

Hoofdstuk 2 Overzicht Zienswijzen

1. Indiener zienswijze 1; Provincie Groningen
2. Indiener zienswijze 2; LTO Noord
3. Indiener zienswijze 3; Oosterstraat 65 Warffum
4. Indiener zienswijze 4; Oosterstraat 63 Warffum
5. Indiener zienswijze 5; Zijlweg 4 Usquert
6. Indiener zienswijze 6; Pastorieweg 24 Kantens
7. Indiener zienswijze 7; Hefswalsterweg 4 Uithuizermeeden
8. Indiener zienswijze 8; Oudedijksterweg 51 Uithuizermeeden
9. Indiener zienswijze 9; Paaptilsterweg 17 Uithuizermeeden
10. Indiener zienswijze 10; Wilkemaweg 13 Startenhuizen
11. Indiener zienswijze 11; Streeksterweg 95 Usquert
12. Indiener zienswijze 12; Buitenweg 1 Oudeschip
13. Indiener zienswijze 13; Buitenweg 2a Oudeschip
14. Indiener zienswijze 14; Hefswalsterweg 31 Uithuizermeeden
15. Indiener zienswijze 15; Doodstilsterweg 4 Rottum, Hogeweg 4 Rottum, Borgweg 15 Uithuizen
16. Indiener zienswijze 16; Juffer Marthastraat 50 Warffum
17. Indiener zienswijze 17; Wadwerderweg 135 Usquert
18. Indiener zienswijze 18; Dwarsweg 30 Uithuizermeeden
19. Indiener zienswijze 19; Streeksterweg 71 Usquert, Middendijk 10 Usquert, Oude-Dijk 3 Uithuizen
20. Indiener zienswijze 20; Buitenweg 3 Oudeschip
21. Indiener zienswijze 21; Streeksterweg 101 Usquert

Hoofdstuk 3 Beantwoording van de zienswijzen op het facetbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed gemeente Eemsmond (algemeen)

In veel zienswijzen komen een aantal onderwerpen telkens weer terug. De beantwoording van deze onderwerpen wordt niet iedere keer herhaald maar wordt hieronder weergegeven. Ook verdienen bepaalde zaken in zijn algemeenheid aandacht. In de beantwoording van de zienswijzen wordt per situatie een korte toelichting gegeven en tevens naar dit hoofdstuk verwezen.

3.1 Onjuiste beoordeling

Het pand is (op onderdelen) onjuist beoordeeld en moet wel/niet als karakteristiek (boerderij) worden aangemerkt.

Reactie

De inventarisatie is door een deskundige van BugelHajema adviseurs gedaan. Ook ten tijde van de inspraakreacties is door dezelfde deskundige inhoudelijk op de reacties gereageerd. Omdat er nog steeds veel zienswijzen zijn op de inhoudelijke beoordeling, hebben wij een andere onafhankelijke deskundige gevraagd deze casussen te beoordelen of de desbetreffende panden wel of niet opgenomen dienen te worden als karakteristiek (boerderij). Wij hebben hiervoor onze huisadviseur, Team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau, gevraagd deze panden te beoordelen. Dit is gedaan aan de hand van o.a. locatiebezoeken, aangeleverde foto's, streetviewfoto's en historische informatie en literatuur (bijv. boerderijen op het Hogeland). De desbetreffende beoordelingen zijn bij de individuele zienswijzen te vinden.

3.2 Bedrijfseconomische belangen

De aanduiding 'specifieke vorm van waarde – boerderij' moet vervallen vanwege bedrijfseconomische belangen.

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 de Monumentencommissie heeft aangegeven hiertegen geen bezwaar te hebben.

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. Toch is er wel degelijk 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.

De gemeente heeft er daarom voor gekozen om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, juist wel sterk rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. De waardevolle bedrijfsschuren hebben derhalve ook een andere aanduiding dan de overige bebouwing. 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.

LTO Noord heeft samen met verschillende partijen een programma ontwikkeld voor nieuwe schuren en stallen aan de hand van maatwerk. Op korte termijn zal ervaring worden opgedaan. We weten nog niet hoe dit zal uitpakken. Wij zijn van oordeel dat met deze regeling een goed evenwicht is gevonden tussen enerzijds het bedrijfseconomisch belang enerzijds 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. Op dit moment wordt onderzocht door o.a. de vereniging voor Agrarisch Natuur- en landschapsbeheer Noord-Groningen (Wierde & Dijk) hoe een en ander ook financieel gezien aantrekkelijk wordt.

Ook wordt vaak gevraagd om extra financiële tegemoetkomingen. 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. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn dit geen gronden om een ander standpunt in te nemen. Voor 2018 zijn we niet voornemens een voorstel te doen aan de gemeenteraad voor een extra financiële tegemoetkoming. We hebben voor ruimtelijke kwaliteit budget beschikbaar gesteld voor o.a. de maatwerkmethode. Zo draaien wij mee in een pilot van het Programma Groninger Schuren en Stallen (Nije Heerd). Uit dat project zal mede moeten blijken wat de verwachte kosten zullen zijn van een dergelijk traject. Wij zien dus geen noodzaak tot een wijziging van de belastingen en legesverordening. Of er extra financiële tegemoetkomingen na 2018 worden geregeld kunnen wij niet aangeven, omdat in 2019 de gemeente Eemsmond overgaat in de gemeente het Hogeland. Dit is ter beoordeling van de nieuwe gemeenteraad van de gemeente het Hogeland.

Met de in dit facetbestemmingsplan opgenomen regeling worden naar ons oordeel cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk geborgd, maar wordt geen rem gezet op ontwikkelingen. Door de 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. Voorgesteld wordt dat de zienswijzen op dit onderdeel ongegrond worden verklaard.

3.3 Waardevermindering

De bestemming/aanduiding van karakteristieke boerderij zorgt voor een waardevermindering van het desbetreffende pand en daarom moet de aanduiding komen te vervallen.

Reactie

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.

3.4 Slechte staat van het karakteristieke pand

Het gebouw verkeerd in een slechte (onderhouds)staat. Er is bijvoorbeeld aardbevingsschade en/of asbest moet gesaneerd worden.

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.

Hoofdstuk 4 Beantwoording van de zienswijzen op het facetbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed gemeente Eemsmond (specifiek per locatie)

4.1 Indiener Zienswijze 1: Provincie Groningen

De Zienswijze

In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

- a. Artikel 3.4.2, onder b, sub 6, onder b van het ontwerpfacetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed is niet in overeenstemming met artikel 2.9.1, derde lid van de omgevingsverordening. In deze bepaling staat dat voordat een beslissing omtrent sloop van een karakteristiek gebouw of een deel daarvan wordt genomen, onderzocht dient te worden of zinvol hergebruik van het gebouw objectief gezien mogelijk is. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet – voor zover het gaat om karakteristieke bedrijfsschuren- niet aan deze voorwaarde.
- b. Om misverstand te vermijden dient er in de planregels een toelichting worden gegeven omtrent ‘bijzondere feiten en omstandigheden’. Er kan ten onrechte de indruk ontstaan dat onderzoek naar de bouwkundige en bouwtechnische staat en mogelijkheden van hergebruik geheel achterwege kan blijven.

Reactie

Ad a

Lid 6 in artikel 3.4.2 (karakteristieke bedrijfsschuur (blijkt uit beschrijving in Bijlage 2)) is als volgt gewijzigd:

“Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.4.1. wordt voor het slopen van (delen van) het **bedrijfs gedeelte van het hoofdgebouw, dan wel andere gebouwen** genoemd in Bijlage 2 ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde-karakteristiek boerderij’ slechts verleend:

- a. sprake is van een algemeen belang waarvoor (delen van) het gebouw moet wijken; of
 - b. zinvol (her) gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende agrarische bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij de sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij het behoud ervan. Bij de beoordeling betreft het bevoegd gezag:
 - de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het gebouw;
 - de mate waarin het gebouw geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt; of
 - c. de hoofdvorm van een gebouw niet langer aanwezig is en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld; of
 - d. het delen van een gebouw betreffen die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt; of
 - e. het delen van een gebouw betreffen die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.
7. In het geval dat sloop van volledige gebouwen op grond van het gestelde in het vorig lid mogelijk is, dient de aanvraag om sloopvergunning tevens te worden voorzien van:

- a. een door burgemeester en wethouders goedgekeurd plan voor de herinrichting van de locatie ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit dat tot stand is gekomen middels de maatwerkmethode;
- b. een schriftelijke verklaring en planning van de uitvoering van de sloop en herinrichting van de locatie is vastgelegd.”

Door het opnemen van lid b. gaan wij ervan uit dat hiermee voldoende tegemoet is gekomen aan de zienswijze van de provincie op dit onderdeel. Het zinvol hergebruik wordt meegewogen in de afweging om een sloopvergunning te verlenen.

Conclusie

De zienswijze kan voor wat betreft dit onderdeel gegrond worden verklaard en de raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Ad b

Deze opmerking is terecht. De regels van het bestemmingsplan zullen op dit onderdeel als volgt worden aangepast:

Artikel 3.4.2 onder a sub 2 en artikel 3.4.2., onder b, sub 2 als volgt aan te passen:

1. Het overleggen van een deskundigenrapport, als bedoeld in lid 1 sub b is niet nodig indien kan worden aangetoond dat reeds eerder deskundigenonderzoek is gedaan met dezelfde strekking.

Conclusie

De zienswijze kan voor wat betreft dit onderdeel gegrond worden verklaard en de raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

4.2 Indiener Zienswijze 2: LTO NOORD

De zienswijze

In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

- a. LTO Noord verzoekt de gemeente om een jaarlijkse structurele financiële bijdrage van €25.000,- in de gemeentelijke begroting op te nemen voor de maatwerkmethode, omdat als vanuit maatschappelijk belang de karakteristieke bestemming op het bedrijfsgedeelte wordt gelegd, de rechtsgevolgen die volgen uit extra planregels en processen (maatwerk) gecombineerd dienen te worden met extern beschikbare financiële middelen.
- b. Tevens vraagt LTO Noord de gemeente Eemsmond om een financiële bijdrage voor de meerkosten van een gebouw als er sprake is van een plus op de ruimtelijke kwaliteit bij sloop- nieuwbouw en een korting op de bouwleges per agrariër als vanwege mijnbouwactiviteiten investering naar voren worden gehaald.
- c. LTO Noord vraagt de gemeente Eemsmond blijvend aandacht te vragen bij de NCG voor een opschaling van de capaciteit ten aanzien van de doorrekening op bouwkundig versterken van het woongedeelte van boerderijen.
- d. Het is volgens LTO Noord noodzakelijk dat het proces m.b.t. de maatwerkmethode voor het bedrijfsgedeelte gelijk oploopt of volgtijdelijk is aan de toets of het woongedeelte wel of niet bouwkundig versterkt dient te worden.
- e. LTO Noord pleit voor een fonds voor het onderhoud, extra uitbreidingsmogelijkheden voor een ander, bijvoorbeeld niet karakteristiek, pand op het erf of het verleggen of vergroten van het agrarische bouwperceel.
- f. De gemeente zou aanspraak kunnen maken op de EU-verordening 651/2014 (17 juni) voor geldelijk steun voor instandhouding van cultureel/ karakteristiek erfgoed.
- g. LTO Noord verzoekt de gemeente Eemsmond bij de provincie Groningen te pleiten om uitplaatsing/nieuwvestiging door (ruimtelijke) knelpunten die veroorzaakt zijn door mijnbouwschade op te nemen als criterium in artikel 2.62.2.

Reactie

Ad a en ad b

Voor 2018 hebben wij budget voor ruimtelijke kwaliteit waaronder o.a. de maatwerkmethode. Wij draaien samen met LTO Noord mee in een pilot van het Programma Groninger Schuren en Stallen (Nije Heerd) waarin de gemeente Eemsmond ook een financiële bijdrage levert. Uit dat project zal mede moeten blijken wat de verwachte kosten zullen zijn van een maatwerktraject. Om deze reden zien wij nog geen noodzaak om met een voorstel te komen tot een wijziging van de belastingen en legesverordening.

Hoe de kosten voor maatwerk na 2018 worden geregeld kunnen wij niet aangeven, omdat in 2019 de gemeente Eemsmond overgaat in de gemeente het Hogeland. Dat is ter beoordeling van de nieuwe gemeenteraad van de gemeente het Hogeland.

Ad c

De gemeente zal dit onder de aandacht van de NCG brengen.

Ad d

Het voorgestelde traject heeft inderdaad de voorkeur. De praktijk zal moeten uitwijzen of dit in alle gevallen mogelijk is.

Ad e

Wij draaien samen met LTO Noord mee met de pilot Programma Groninger Schuren en Stallen (Nije heerd). Ook niet-karakteristieke boerderijen zijn geselecteerd voor deze pilot, zodat we zo breed mogelijk ervaring op kunnen doen om tot mooie nieuwe boerenerven te komen. De uitkomsten van deze pilots zullen moeten uitwijzen of fondsvorming een impuls kan zijn om vrijwillig mee te doen aan de maatwerkmethode. De pilots zullen in 2018 worden doorlopen. Omdat wij de uitkomsten hiervan willen afwachten zijn wij dus niet voornemens om met een voorstel te komen om een fonds hiervoor op te richten. Mocht één van aanbevelingen uit de pilots zijn dat er een fonds voor niet-karakteristieke boerderijen moet komen, dan is dit ter beoordeling van de nieuwe gemeente Het Hogeland.

Voor wat betreft extra uitbreidingsmogelijkheden of het verleggen van sloten, deze aspecten kunnen bij de maatwerkmethode, bijvoorbeeld bij het vergroten van een bouwvlak, aan de orde worden gesteld.

Ad f

Nader onderzoek van deze regeling zal moeten uitwijzen in hoeverre hier beroep op kan worden gedaan.

Ad g

Deze actie zal meer effect sorteren als de gezamenlijke aardbevingsgemeenten in breed overleg met de provincie en de NCG dit onderdeel naar voren brengen. In de tussentijd staat het LTO Noord uiteraard vrij om dit in de verschillende overleggen eveneens bij de provincie te bepleiten.

Conclusie

De zienswijze van LTO Noord heeft geen betrekking op de inhoudelijke aspecten van de regeling van het facetbestemmingsplan, maar is meer een verzoek om een voorziening te treffen voor de extra kosten van de ondernemers als gevolg van deze regeling. Ten overvloede kan nog worden opgemerkt dat dit facetbestemmingsplan is opgesteld ter voldoening aan artikel 3.1.6. lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). En de Omgevingsverordening Provincie Groningen (OVPG). In het kader van het Programma Groninger Stallen en schuren heeft de gemeente middelen en capaciteit beschikbaar gesteld om ervaring op te doen op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit geborgd kan worden bij de nieuwbouw van schuren en stallen. Een aantal pilots vinden in de gemeente Eemsmond plaats. Hierbij zal ook het bedrijfseconomisch aspect een rol spelen.

Omdat de zienswijze van LTO Noord geen inhoudelijke bezwaren bevat tegen het facetbestemmingsplan, wordt voorgesteld aan de raad om de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.3 Indiener Zienswijze 3: Oosterstraat 65 Warffum

De zienswijze

In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

Indiener zienswijze geeft aan dat de woning aan Oosterstraat 65 niet is aangemerkt als karakteristiek, maar slechts valt onder de aanduiding karakteristiek gebied. Indiener zienswijze pleit voor dat Oosterstraat 65 als karakteristiek pand wordt aangewezen en geeft daarvoor de volgende argumenten:

- a. Architectuur en gaafheid; Op basis van architectuur en originele staat verdient de woning de karakteristieke bestemming;
- b. Stedenbouw: Oosterstraat 65 verdient een hogere score op het gebied van stedenbouw, Dit vanwege de ligging aan de Oosterstraat. De Oosterstraat is de toegangsweg naar het rijks beschermde dorpsgezicht van Warffum en vormt de verbinding tussen dit beschermd dorpsgezicht en een tweetal rijksmonumenten aan het eind van de Oosterstraat.
- c. Door de aardbevingsproblematiek is er angst voor het verlies van het pand en indiener zienswijze wil het pand veiligstellen voor de toekomst.

Reactie

Zie voor onze reactie ook de beantwoording onder hoofdstuk 3.1. Wij hebben het gebouw opnieuw beoordeeld en komen tot de volgende beoordeling:

Het woonhuis uit 1929 is ontworpen door architect A. Lanting uit Warffum in Expressionistische architectuur met invloed van de Amsterdamse Schoolstijl. Het woonhuis is vrijwel gaaf bewaard gebleven. Het pand kent een markante ligging aan de uitvalsweg en vormt een beeldbepalend onderdeel van een reeks villa's en burgerwoningen. Gezien de bovengenoemde waarden is de aanduiding karakteristiek gerechtvaardigd. De puntenbeoordeling als volgt toe te passen:

Cultuurhistorische waarde: 2

Stedenbouwkundige waarde: 3

Architectonische waarde: 2

Gaafheid/technische staat: 2

Conclusie

Voorgesteld wordt om de zienswijze gegrond te verklaren .

4.4 Indiener Zienswijze 4; Oosterstraat 63 Warffum

De zienswijze

Indiener zienswijze geeft aan dat de woning aan Oosterstraat 63 niet is aangemerkt als karakteristiek. Indiener zienswijze pleit voor dat Oosterstraat 63 als karakteristiek pand wordt aangewezen en geeft daarvoor de volgende argumenten:

- a. Het pand vormt een twee-eenheid (spiegelbeeld) met nummer 61. Nummer 61 is wel karakteristiek en nummer 63 niet. Dit is onterecht.
- b. Op basis van architectuur en originele staat verdient de woning de karakteristieke bestemming
- c. Door de aardbevingsproblematiek is er angst voor het verlies van het pand

Reactie

Zie voor onze reactie ook de beantwoording onder hoofdstuk 3.1. Wij hebben het gebouw opnieuw beoordeeld en komen tot de volgende beoordeling:

Het woonhuis is vrijwel gaaf bewaard gebleven. Het pand kent een markante ligging aan de uitvalsweg en vormt een beeldbepalend onderdeel van een reeks villa's en burgerwoningen. Gezien de bovengenoemde waarden is de aanduiding karakteristiek gerechtvaardigd. De waardering zou moeten worden gelijkgeschakeld aan die van het naastgelegen pand nr. 61. Beide panden vormen een ensemble. De puntenbeoordeling als volgt toe te passen:

Cultuurhistorische waarde: 2

Stedenbouwkundige waarde: 3

Architectonische waarde: 2

Gaafheid/technische staat: 2

Conclusie

Voorgesteld wordt om de zienswijze gegrond te verklaren .

4.5 Indiener Zienswijze 5: Zijlweg 4 Usquert (Noordpolderzijl)

De zienswijze

In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

- a. Indiener zienswijze geeft aan dat de sluis bij het Zielhoes, Zijlweg4 te Noordpolderzijl niet is aangemerkt als karakteristiek, maar dit naar idee van indiener zienswijze wel zou moeten zijn, omdat de sluis een twee-eenheid vormt met het karakteristieke pand het Zielhoes.
- b. Indiener zienswijze vraagt om de sluis tot gemeentelijk monument aan te wijzen.

Reactie

Ad a

Het Waterschap Noorderzijlvest heeft zelf een aantal objecten aangewezen als cultuurhistorisch object. Hierdoor is er sprake van voldoende waardering en daarmee hoeft het niet voor de lijst van karakteristieke panden opgevoerd te worden.

Ad b

Voor het aanwijzen van gemeentelijke monumenten hebben wij als beleid dat dit alleen gebeurt op vrijwillige basis en dus met instemming van de eigenaar. Wij zullen daarom contact opnemen met het waterschap of zij open staan voor een dergelijke status.

conclusie

Wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.6 indiener Zienswijze 6: Pastorieweg 24 Kantens

De zienswijze

In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

Indiener zienswijze is blij dat zijn pand karakteristiek is. Hoewel de karakteristieke bestemming goed is zouden alle categorieën met een drie (als hoogste) beoordeeld moeten worden, omdat ex- en interieur in bijna oorspronkelijke staat verkeren.

Reactie

Voor de status van karakteristiek wordt niet naar het interieur gekeken, alleen naar de buitenkant. Bij een aanwijzing tot gemeentelijk monument kan wel de interieurwaarde worden meegenomen. Graag gaan wij met indiener zienswijze in gesprek om deze mogelijkheden te bespreken om Pastorieweg 24 tot een gemeentelijk monument aan te wijzen. Voor de status van karakteristiek pand maakt het niet uit of de beoordeling een 2 of een 3 is.

Conclusie

Wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.7 Indiener zienswijze 7: Hefswalsterweg 4 Uithuizermeeden

De zienswijze

In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

- a. Beoordeling Hefswalsterweg 4 Uithuizermeeden (specifiek). Indiener zienswijze geeft aan dat Hefswalsterweg 4 onjuist is beoordeeld en dat dit pand niet als zijnde karakteristiek behoort te worden aangemerkt:
 1. De stedenbouwkundige beoordeling is in uitvoer en resultaat fout, waardoor er een verkeerde stedenbouwkundige waardering tot stand is gekomen;
 2. Cultuurhistorische beoordeling is foutief
 3. Architectonische beoordeling is foutief
 4. Qua authenticiteit is het woonhuis niet meer te herkennen van zoals de boerderij in 1887 is gebouwd
- b. Beoordeling van karakteristieke panden (over het algemeen). Indiener zienswijze geeft het volgende aan in de zienswijze:
 1. Er staan te veel panden op de lijst. In totaal 162 boerderijen. Dit impliceert een grote mate van subjectiviteit;
 2. Er worden punten gebruikt die niet thuishoren in de beoordeling van een gebouw, zoals ligging, groen en gracht aanleg. De stedenbouwkundige beoordeling is subjectief;
 3. De scores zijn onvoldoende onderbouwt;
 4. Er moet uitgebreid verslag komen van de beoordeling met punten, want de huidige beoordeling is vaag;
 5. Er ontbreekt een score 0 = niet waardevol in de beoordeling van stedenbouwkundige waarde, waardoor de beoordeling 1 = redelijk waardevol ook de kans krijgt om benut te worden waardoor er een evenwichtiger oordeel ontstaat.
- c. Opmerkingen t.a.v. de planregels.
 1. Bij sloop of herbouw gelden te zware regels die tevens subjectief zijn.
- d. Kosten van aanwijzing:
 1. De gemeente (of andere overheidsinstanties) geven geen financiële ondersteuning. Het college legt wel erg gemakkelijk beslag op eigendomsrechten;
 2. Door de bestemming komen extra kosten bij de eigenaar terecht voor ver- en herbouw en onderhoud (lastenverzwaring);
 3. De planologische procedure en een mogelijke maatwerkmethode leiden tot hogere kosten en vragen veel tijd en frustratie;
 4. In veel gevallen zal de verkoopwaarde extra negatief beïnvloed worden of panden worden onverkoopbaar;
 5. Indiener zienswijze voorziet dat er boerderijen/ panden niet meer worden onderhouden en daardoor verwaarlozen met als gevolg een averechts effect van wat het college of de provincie voor ogen heeft;
 6. De beperkingen die het bestemmingsplan geeft zullen een negatieve weerslag hebben (bovenop de belevingsproblematiek) m.b.t. de toch al moeilijke huizenmarkt in dit gebied;
 7. De gemeenten moet voor karakteristieke panden een aanzienlijk lagere W.O.Z.-waarde toekennen;

8. Indiener zienswijze is van mening dat de gemeente de waardedaling moet compenseren op dezelfde wijze als de rechter dat heeft aangegeven bij de regionale waardedaling, veroorzaakt door de mijnbouwschade problematiek.
- e. Mijnbouwschadeproblematiek
1. Indiener zienswijze geeft een vergelijking met de mijnbouwschadeproblematiek. Door dit bestemmingsplan worden eigenaren/bewoners opnieuw slachtoffer van gasboringen.
- f. Energietransitie
1. Het bestemmingsplan belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden en toekomstbestendigheid van de bestemmingen op het gebied van bijvoorbeeld energieneutraliteit en gebruiksmogelijkheden. De gemeente gaat voorbij aan de actuele maatschappelijk discussie en wens van energieneutraal wonen, die door dit bestemmingsplan kostbaar of onmogelijk wordt.
- g. Sloop/nieuwbouwregeling.
1. De gemeente kan niet vooruitlopen met een eventueel besluit over dit ontwerp facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed, voordat er overeenstemming is over het convenant m.b.t. maatwerk van LTO Noord en de gemeente.

Reactie

ad a

Zie voor onze reactie ook de beantwoording onder hoofdstuk 3.1. Wij hebben de boerderij opnieuw beoordeeld en komen tot de volgende beoordeling:

De omschrijving is weliswaar summier maar ons inziens niet onjuist. Enkele aspecten met betrekking tot de karakteristieke waarden worden nader toegelicht.

In de omschrijving wordt ingegaan op de ligging vanwege het feit dat de aanduiding karakteristiek planologische bescherming betreft waarbij de rol van het gebouw in de directe omgeving van belang is. In het verlengde hiervan is ook het vermelden van de ligging op een omgracht erf relevant. Verder wordt opgemerkt dat de boerderij goed zichtbaar vanaf de openbare weg en een beeldbepalend element vormt langs de Hefswalsterweg.

Voor wat betreft de cultuurhistorie is in de beschrijving aangehaald dat sprake is van een historisch boerderijerf. Daarmee is de rol benoemd van de boerderijplaats binnen de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Het erf is gelegen aan een oude ontginningsas in het agrarische cultuurlandschap.

Voor wat betreft de architectuur is inderdaad sprake van een rijk geschakeerd bebouwingsbeeld in de gemeente Eemsmond, met diverse historische boerderijtypen en architectuurstromingen. De boerderij Hefswalsterweg 4 vormt daarvan een kenmerkend voorbeeld. In de ontwikkelingsgeschiedenis van de kop-hals-rompboerderij is het woongedeelte later verbouwd en uitgebouwd tot villavormig voorhuis. Bij historische boerderijen is vaak sprake van een gegroeid geheel, met kenmerken van verschillende stijlen. Weinig (karakteristieke) boerderijen zijn in die stijlzuiver. Het voorhuis is kenmerkend voor de eclectische architectuur rond 1900 / 1920 waarbij elementen uit eerdere architectuurstromingen worden gecombineerd. In het geval van dit voorhuis is bijvoorbeeld sprake van elementen uit de neorenaissance, onder andere de doorlopende lijsten en decoratieve bogen boven de vensters.

Het geheel kent belangrijke karakteristieke waarden; handhaven op de lijst van karakteristieke waarden is in dit licht gerechtvaardigd.

Ad b

Het cultuurlandschap van de gemeente Eemsmond getuigt van een rijk verleden van de agrarisch gebied. De boerderijen vertellen een belangrijk verhaal in deze geschiedenis en vormen een belangrijk onderdeel in het landschapsbeeld van de gemeente. Dat er daarom veel boerderijen zijn geïnventariseerd is om deze reden logisch. Er zijn zeker panden die een lage score hebben behaald. Panden die op een onderdeel lager dan een 2 hebben gescoord zijn allemaal afgevallen. U geeft aan dat u vindt dat de score onvoldoende is onderbouwd. Naar ons oordeel is het onderzoek zorgvuldig tot stand gekomen en is een uitgebreidere onderbouwing voor alle gebouwen op dit moment niet noodzakelijk. Bij eventueel (sloop)plannen zal maatwerk geleverd worden en daarmee tot een uitgebreidere beoordeling van wat de meest belangrijke karakteristieke eigenschappen zijn van een gebouw.

Ad c

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. Wij hebben getracht regels op te stellen die hier recht aan doen. Naar ons oordeel zijn deze regels niet te streng, omdat er in de sloopregels voldoende mogelijkheden worden geboden om tot in de omgeving passende nieuwbouw te komen, danwel tot een herinrichting van de locatie te komen die recht doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Ad d

Zie voor onze reactie ook de beantwoording onder hoofdstuk 3.2 en 3.3 en 3.4. Aanvullend hierop wordt gesteld wordt dat het bestemmingsplan een weerslag zal hebben op de huizenmarkt. Wij denken echter dat de karakteristieke panden belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het gebied. Inwoners identificeren zich met dit gebied door de aanwezige monumenten, maar ook de karakteristieke gebieden en gebouwen dragen hieraan bij. Door de karakteristieke gebouwen en de historische karakteristieke gebieden beter te beschermen denken en hopen wij bij te kunnen dragen aan de leefbaarheid van het gebied en daarmee ook de huizenmarkt in dit gebied te kunnen stimuleren.

Ad e

Naar ons idee kunnen wij door de karakteristieke aanduiding eigenaren juist beter helpen met de strijd tegen de NAM en de gaswinningsproblematiek, omdat we de NAM kunnen dwingen de juiste herstelmaatregelen te laten treffen.

Ad f

De status van karakteristiek hoeft de mogelijkheden van de energietransitie niet te belemmeren. Karakteristieke gebouwen zijn geen monumenten. Zo kunnen bijvoorbeeld zonnepanelen vergunningsvrij worden geplaatst op het dak.

Ad g

Het is voor de sloop-/nieuwbouwregeling juist belangrijk dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zodat duidelijke voorwaarden en spelregels ontstaan voor deelname aan de regeling.

Conclusie

Wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.8 Indiener zienswijze 8: Oudedijksterweg 51 Uithuizermeeden

De zienswijze

Indiener zienswijze geeft aan bezwaar te hebben om de landbouwschuren aan de Oudedijksterweg 51 te Uithuizermeeden op te nemen als zijnde karakteristiek. In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

- a. Indiener zienswijze geeft aan dat het pand foutief is beoordeeld m.b.t. de status van de traditionele stijl van het gebouw. Veel onderdelen zijn niet meer origineel en zeker in vergelijking met omliggende objecten voldoen de schuren niet aan criteria van zeldzaamheid en gaafheid.
- b. De ligging van de karakteristieke landbouwschuren is ongelukkig. De schuren zijn niet geschikt voor zonnepanelen vanwege de ligging en dakhelling. Ook de locatie vlak aan de weg zorgt voor verkeersonveilige situaties. Door de status van karakteristiek op deze schuren belemmert dit indiener zienswijze om hier in de toekomst een duurzame en veilige oplossing voor te vinden.
- c. De Oudedijksterweg 51 is voor het onderdeel cultuurhistorische waarde te hoog beoordeeld.
- d. Qua gaafheid/Technische staat is Oudedijksterweg 51 te hoog beoordeeld.
- e. Door de status van karakteristiek wordt gevreesd dat de mogelijkheden om het pand te verkopen ernstig zal worden belemmerd. Het bedrijf kan hierdoor niet voldoen aan de functionele eisen van de moderne landbouw. Voortbestaan van de huidige bedrijfsvoering (akkerbouw) is in hoge mate verweven met de eisen aangaande voedselveiligheid, opslag, toegankelijkheid, logistiek en schaalvergroting. Kortom, het bedrijf wordt door de aanwijzing tot karakteristiek beperkt in ontwikkeling en verkoopmogelijkheden.

Reactie

Ad a, c en d

Zie voor onze reactie ook de beantwoording onder hoofdstuk 3.1. Wij hebben de boerderij opnieuw beoordeeld en komen tot de volgende beoordeling:

Sinds de bouw van een vrijstaande villa in 1912 is geen sprake meer van een traditionele kop-hals-rompboerderij. Een dergelijke ontwikkeling die samenhangt met de veranderende wooncultuur komt enkele malen voor in de streek. Wanneer alleen de villa zou worden aangewezen en de schuren (de oude kern van het complex) buiten beschouwing zouden worden gelaten, is in de waardering geen sprake meer van een agrarisch complex. Aanpassingen aan de schuren (vergroten deuren en verhoogde verbinden t.p.v. koude gat) doen geen overwegende afbreuk aan het totaalbeeld van de naar de weg gekeerde schuurgevels. In die zin zijn de eerder benoemde waarden juist en is handhaven op de lijst van karakteristieke panden gerechtvaardigd.

Ad b

Bij eventuele sloop/nieuwbouw is het de bedoeling dat maatwerk wordt geleverd. In zo'n situatie zal de energietransitie en uiteraard de verkeersveiligheid ook onderdelen zijn waar specifiek naar gekeken kan worden om tot een zo goed mogelijke toekomstige invulling te komen.

Ad e

Zie ook de beantwoording in hoofdstuk 3.2. Economische factoren geven ons geen aanleiding om af te zien van een karakteristieke status van een pand. Dit is niet een van de beoordelingscriteria waarop besloten wordt om een pand aan te wijzen of niet. De gemeente heeft er daarentegen voor gekozen, om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, juist wel sterk rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. De waardevolle bedrijfsschuren hebben derhalve ook

een andere aanduiding dan de overige bebouwing. 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.

Door de 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.

<p>Conclusie</p>

<p>Wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
--

4.9 Indiener zienswijze 9: Paaptilsterweg 17 Uithuizermeeden

De zienswijze

Indiener zienswijze geeft aan geen bezwaar te hebben dat het woonhuis aan de Paaptilsterweg 17 te Uithuizermeeden karakteristiek is, maar wel dat de schuren zijn aangewezen als karakteristiek. In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

a. Bedrijfseconomische belangen:

Vanuit bedrijfseconomische belangen heeft indiener zienswijze moeite met de aanwijzing. Het bestemmingsplan belemmert het bedrijf in de vorm van een lastenverzwaring en bovendien een waardevermindering. De schuren zijn niet functioneel meer (schaalvergroting) en als de schuren karakteristiek zijn worden ze duurder in de verzekering. Hierdoor krijgt indiener zienswijze hogere (verzekerings)kosten, omdat de vorkclausule* niet meer van toepassing is.

(De vorkclausule wordt veelal gebruikt bij opstalverzekeringen voor bijzondere opstallen zoals, monumentale panden, woonboerderijen en kerken. Hierbij staat vast dat de klant, in geval van totaalverlies, niet overgaat tot herbouw in de oude staat van voor het totaalverlies, maar anders en moderner zal herbouwen. De clausule noemt het bedrag dat ten hoogste vergoed wordt als de klant anders herbouwt.)*

Reactie

Zie ook onze beantwoording in hoofdstuk 3.2. Economische factoren geven ons geen aanleiding om af te zien van een karakteristieke status van een pand. Dit is niet een van de beoordelingscriteria waarop besloten wordt om een pand aan te wijzen of niet. De gemeente heeft er daarentegen voor gekozen, om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, juist wel sterk rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. De waardevolle bedrijfsschuren hebben derhalve ook een andere aanduiding dan de overige bebouwing. 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.

Door de 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.

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. Ieder verzoek zal worden voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige die ons adviseert over het mogelijke planschadebedrag. Op voorhand kan daarover geen uitsluitel worden gegeven.

Conclusie

Wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.10 Indiener zienswijze 10 Wilkemaweg 13 Startenhuizen

De zienswijze

Indiener zienswijze geeft aan bezwaar te hebben tegen het vastleggen van de boerderij aan de Wilkemaweg 13 te Statenduinen als karakteristieke boerderij. In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

- a. Het bestemmingsplan belemmert de bedrijfsontwikkeling. Om het pand doelmatig te kunnen gebruiken zijn in alle tijden aanpassingen gedaan t.b.v. het bedrijf en ook in de toekomst zullen er aanpassingen moeten plaatsvinden t.b.v. de bedrijfsvoering
- b. Het pand is niet origineel t.o.v. hoe het pand er in 1890 bijstond. Er hebben vele verbouwingen plaatsgevonden.
- c. Het bestemmingsplan belemmert in de toekomstbestendigheid, mede door het feit dat het gebouw in het bevestigingsgebied ligt zijn ingrijpende maatregelen nodig (constructieve verstevigingen).

Reactie

Ad b

Zie voor onze reactie ook de beantwoording onder hoofdstuk 3.1. Wij hebben het gebouw opnieuw beoordeeld en komen tot de volgende beoordeling:

De hoofdvorm van de kop-hals-rompboerderij met aangebouwde bijschuur is goed bewaard gebleven. Het voorhuis is echter vrij recentelijk vernieuwd. Bovendien is het historische deel van het agrarische complex deels ingesloten door latere bedrijfsbebouwing. De score in de categorie gaafheid zou derhalve moeten worden bijgesteld van 2 naar 1. Dit leidt ertoe dat de boerderij niet langer de aanduiding karakteristiek krijgt.

Conclusie:

Wij stellen voor de zienswijze gegrond te verklaren

4.11 Indiener zienswijze 11: Streeksterweg 95 Usquert

De zienswijze

Indiener zienswijze heeft een zienswijze ingediend tegen de aanwijzing van de schuur van Streeksterweg 95 Usquert als karakteristiek. In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

- a. De schuur is in slechte staat
- b. Doordat voor 2024 het asbest van het dak moet is er noodzaak om de schuur aan te pakken
- c. De schuur heeft onvoldoende waarde om als karakteristiek bestempeld te worden
- d. De kosten voor het opknappen van de schuur zijn te hoog (n vergelijking tot nieuwbouw). Het bestemmingsplan zorgt voor extra kosten voor het ver- herbouwen van de schuur
- e. De bedrijfswoning is uit 1981 en is niet meer origineel en dit zou ook voor een lagere beoordeling moeten zorgen waardoor ook de schuur geen status karakteristiek hoort te krijgen.
- f. De bijschuur is ook als karakteristiek aangewezen, maar is van 1988 en is niet karakteristiek.

Reactie

Zie voor onze reactie ook de beantwoording onder hoofdstuk 3.1. Wij hebben het gebouw opnieuw beoordeeld en komen tot de volgende beoordeling:

De hoofdvorm van de kop-hals-rompboerderij met aangebouwde bijschuur is goed bewaard gebleven. Het voorhuis is echter in 1981 vernieuwd. De score in de categorie gaafheid zou derhalve moeten worden bijgesteld van 3 naar 1. Dit leidt ertoe dat de boerderij niet langer de aanduiding karakteristiek krijgt.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze gegrond te verklaren

4.12 Indiener zienswijze 12: Buitenweg 1 Oudeschip

De zienswijze

In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

- a. Het bestemmingsplan zorgt voor oneerlijke concurrentie, omdat niet alle boerderijen zijn aangemerkt met de aanduiding 'boerderij'.
- b. De aanduiding 'karakteristieke boerderij' wordt gezien als een beperking van de bedrijfsvoering doordat de kosten van de instandhouding de ontwikkeling van het bedrijf belemmerd.
- c. Het bestemmingsplan zorgt voor extra kosten voor het ver- herbouwen. Er staat niets tegenover. Geen financiële tegemoetkoming
- d. De gebouwen zijn niet toekomstbestendig en sommige bedrijfsgebouwen zijn overbodig geworden en moeten gesloopt kunnen worden zonder herbouwplicht. Zo niet, dan zullen veel panden niet onderhouden worden en gaat het gebied/leefbaarheid achteruit. Ook het erf moet opgeruimd moeten worden.
- e. Maak in Groningen ook rood voor rood
- f. Verzekeringspremie zal oplopen door een hoger verzekerd bedrag
- g. Er dient een financiële tegemoetkoming (bijvoorbeeld halvering van de WOZ-aanslag) tegenover de aanwijzing te staan.

Reactie

Zie ook onze reactie in hoofdstuk 3.2, 3.3 en 3.4. Economische factoren geven ons geen aanleiding om af te zien van een karakteristieke status van een pand. Dit is niet een van de beoordelingscriteria waarop besloten wordt om een pand aan te wijzen of niet. De gemeente heeft er daarentegen voor gekozen, om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, juist wel sterk rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. De waardevolle bedrijfsschuren hebben derhalve ook een andere aanduiding dan de overige bebouwing. 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. Door de 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.

Wij denken dat de karakteristieke panden belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het gebied. Inwoners identificeren zich met dit gebied door de aanwezige monumenten, maar ook de karakteristieke gebieden en gebouwen dragen hieraan bij. Door de karakteristieke gebouwen en de historische karakteristieke gebieden beter te beschermen denken en hopen wij bij te kunnen dragen aan de leefbaarheid van het gebied. De provincie Groningen heeft een vergelijkbaar beleid als 'rood voor rood', namelijk de 'ruimte-voor-ruimte regeling'. Deze regeling is bedoeld voor het vervangen van niet-karakteristieke bedrijfsgebouwen voor een woning. Om gebruik te kunnen maken van deze regeling is het dus juist belangrijk de karakteristieke gebouwen vast te leggen. Mocht er iemand interesse hebben, dan zullen wij deze initiatieven op hun merites beoordelen of ze in aanmerking kunnen komen.

Conclusie

Wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.13 Indiener zienswijze 13: Buitenweg 2a Oudeschip

De zienswijze

Indiener zienswijze geeft aan bezwaar te hebben tegen de opname van de boerderij aan de Buitenweg 2a te Oudeschip in het bestemmingsplan. In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

- a. Onvoldoende helder waarop de waarde systematiek gebaseerd is. De beschrijving van zijn pand als karakteristiek wordt als summier ervaren.
- b. Financiële gevolgen voor verkoop. De financiële gevolgen zouden kunnen ontstaan door verhoogde bouwkosten bij sloop/nieuwbouw, maar ook doordat eventuele toekomstige kopers, door de beperkingen die dit facetbestemmingsplan met zich meebrengt, een lagere waarde aan het object kunnen doen toekennen.
- c. Structurele kosten maatwerkmethode in de begroting opnemen, om te voorkomen dat de kosten van dit bestemmingsplan terechtkomen bij de agrariër
- d. De bijlage van het bestemmingsplan waarin de boerderijen zijn opgenomen bevat incorrecte informatie. Dit roept vragen op over de zorgvuldigheid waarmee dit plan tot stand is gekomen.

Reactie

Zie voor onze reactie ook de beantwoording onder hoofdstuk 3.1. Wij hebben het gebouw opnieuw beoordeeld en komen tot de volgende beoordeling:

De omschrijving van de waarden is weliswaar summier maar de strekking ervan is ons inziens juist. Wel is het zo dat de vermelde naam en het bouwjaar niet kloppen.

Enkele aspecten worden nader toegelicht.

Het boerderijcomplex is beeldbepalend gelegen in het open polderlandschap. Voor wat betreft de architectuur vormt de boerderij een kenmerkend voorbeeld van het rijkgeschakeerde bebouwingsbeeld in de gemeente Eemmond. In de ontwikkelingsgeschiedenis van de kop-halsrompboerderij uit 1864) is het woongedeelte in 1916 vervangen door een villavormig voorhuis in zogeheten Vernieuwingsstijl, kenmerkend voor deze periode (bron jaartallen: Boerderijenboek). Bij historische boerderijen is vaak sprake van een gegroeid geheel met kenmerken van verschillende stijlen. Het bedrijfsgedeelte is in de loop der tijd deels aangepast aan (agrarisch) gebruik; dit geldt echter voor vele (karakteristieke) boerderijen. De hoofdvorm en verschijningsvorm zijn nog altijd waardevol.

Het geheel kent belangrijke karakteristieke waarden; handhaven op de lijst van karakteristieke waarden is in dit licht gerechtvaardigd. In de beschrijving dient de naam en het bouwjaar te worden gewijzigd.

Ad a en d

Wij vinden het vervelend dat u de beschrijving als summier heeft ervaren. Door met een puntenscore te werken wordt snel inzichtelijk wat de score is van een pand. Bij een eventuele procedure/aanvraag zal een nadere beoordeling plaatsvinden en zal op basis van het maatwerk een pand nader worden beoordeeld van wat de meest belangrijke karakteristieke eigenschappen zijn van het gebouw. Ten aanzien van de zorgvuldigheid hebben wij naar ons oordeel de incorrecte informatie die in het voorontwerp zat nu verbeterd in het ontwerpbestemmingsplan. Dat wil natuurlijk niet zeggen dat er geen onjuistheden meer inzitten. Dat blijkt al wel uit de herbeoordeling van Libau en zal het bouwjaar worden aangepast en de onjuiste naam van de boerderij verwijderd

Ad b en c

Voor een uitgebreide toelichting op dit punt verwijs ik naar hoofdstuk 3.2 en 3.3. Economische factoren geven ons geen aanleiding om af te zien van een karakteristieke status van een pand. Dit is niet een van de beoordelingscriteria waarop besloten wordt om een pand aan te wijzen of niet. De gemeente heeft er daarentegen voor gekozen, om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, juist wel sterk rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. De waardevolle bedrijfsschuren hebben derhalve ook een andere aanduiding dan de overige bebouwing. 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.

Door de 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.

Conclusie

Het bouwjaar en de naam van de boerderij worden aangepast in het bestemmingsplan, maar de boerderij blijft de aanduiding karakteristiek boerderij behouden. Wij stellen voor om de zienswijze op dit onderdeel ongegrond te verklaren.

4.14 Indiener zienswijze 14: Hefswalsterweg 31 Uithuizermeeden

De zienswijze

De cliënten van indiener zienswijze zijn eigenaar van de percelen aan de Hefswalsterweg 31 te Uithuizermeeden. Ze zijn hier woonachtig en exploiteren het agrarisch bedrijf. De cliënten van indiener zienswijze kunnen zich niet met het ontwerpbestemmingsplan verenigen. In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

- a) Er is geen sprake van gedegen beschrijving conform artikel 3.1.6 lid 5 van het besluit ruimtelijke ordening. Indiener zienswijze stelt dat er een gedegen onderzoek en vervolgens een gedegen belangenafweging plaats moet vinden voordat een dergelijke beperkende bestemming kan worden opgelegd. Hiervan is geen sprake.
- b) Het bestemmingsplan belemmert de mogelijkheden voor bedrijfsefficiënte renovatie/verbouwing. Voor het goed verwezenlijken en het behouden van de bestemming, ook met inachtneming van de belevingsproblematiek, is juist vereist dat de agrarische gebouwen ook bedrijf efficiënt en naar de moderne tijden gerenoveerd en vervangen kunnen worden zonder stringente sloopvergunningvoorwaarden en/of beperkende bouwvoorwaarden.
- c) De categorie boerderij is onjuist en niet in lijn met de omgevingsverordening;
- d) De aanduiding en het opleggen van beperkende voorschriften zijn onvoldoende zorgvuldig tot stand gekomen. Waardebeoordeling is foutief en onvoldoende onderbouwd. Indiener zienswijze plaats opmerkingen over de beoordeling t.a.v. de stedenbouwkundige waarde; de boerderijshuur is niet authentiek en de boerderij heeft een te hoge waardering gekregen t.a.v. de architectonische en technische waarde; de achtergevel dateert uit 1996 en is niet meer authentiek; Er wordt niet gemotiveerd waarom de score van Surplus onjuist is en op veel punten van het onderzoek van Surplus is niet nader op ingegaan.
- e) De percelen voldoen niet aan de eisen van de Stichting Landschapsbeheer Groningen. Uitgaande van de definitie van Landschapsbeheer zou Hefswalsterweg 31 niet mogen worden aangewezen
- f) De waardering van de woning en de schuur is ten onrechte niet van elkaar gesplitst en er wordt geen onderscheid gemaakt tussen karakteristieke bedrijfswoningen en karakteristieke bedrijfsschuren bij boerderijen; uit de beschrijving van bijlage 2 blijkt niets van een karakteristieke bedrijfswoning en/of karakteristieke bedrijfsschuur.
- g) De voorwaarden in het bestemmingsplan waaraan voldaan moet worden om een sloopvergunning te krijgen zijn onvoldoende objectief bepaald en bieden te weinig ruimte voor maatwerk. Er is onvoldoende sprake van rechtszekerheid.
- h) De bestemming zorgt voor extra kosten van onderzoek en vergunningaanvragen alsmede de extra kosten om aan de voorwaarden te voldoen ook nog voor hun rekening komen. Er is geen borging van een eventuele financiële tegemoetkoming.
- i) Ten aanzien van het bestemmen van karakteristieke panden moeten ook de bestemming en het feitelijke gebruik voor nu en de toekomst worden afgewogen. De belangen t.b.v. deze afweging zijn ten eerste onvoldoende in kaart gebracht. Het betreft een functioneel agrarisch bedrijf waarbij rekening gehouden moet worden dat deze niet meer geheel voldoen aan de huidige technische en bedrijfsefficiënte eisen.
- j) Er wordt ten onrechte onvoldoende afgewogen dat op korte termijn juist veel op de cliënten van indiener zienswijze afkomt; het herstel en versterken naar aanleiding van de door gaswinning geïnduceerde aardbevingen en het saneren van asbest. Voor hun locatie passen dan geen extra beperkende voorschriften voor sloop en nieuwbouw.

Reactie

Ad a, d en f

Zie voor onze reactie ook de beantwoording onder hoofdstuk 3.1. Wij hebben de boerderij opnieuw beoordeeld en komen tot de volgende beoordeling:

De omschrijving is weliswaar summier maar ons inziens niet onjuist. Enkele aspecten worden nader toegelicht.

In de omschrijving wordt ingegaan op de ligging vanwege het feit dat de aanduiding karakteristiek planologische bescherming betreft waarbij de rol van het gebouw in de directe omgeving van belang is. De boerderij is goed zichtbaar vanaf de openbare weg en vormt een beeldbepalend element langs de Hefswalsterweg.

Voor wat betreft de cultuurhistorie is in de beschrijving aangehaald dat sprake is van een historisch boerderijerf. De boerderijplaats heeft daarmee een rol binnen de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. De boerderij is gelegen aan een oude ontginningsas in het agrarische cultuurlandschap.

Voor wat betreft de architectuur vormt de boerderij een kenmerkend voorbeeld van het rijkgeschakeerde bebouwingsbeeld in de gemeente Eemsmond. In de ontwikkelingsgeschiedenis van de kop-hals-rompboerderij is het woongedeelte in 1916 vervangen door een villavormig voorhuis in de trant van de Art Nouveau. Bij historische boerderijen is vaak sprake van een gegroeid geheel, met kenmerken van verschillende stijlen. De schuur is niet meer gaaf en ook architectonisch van minder hoge waarde dan het voorhuis. De schuur is in de loop der tijd aangepast aan (agrarisch) gebruik; dit geldt echter voor vele (karakteristieke) boerderijen. De hoofdvorm en verschijningsvorm zijn nog altijd waardevol.

Het geheel kent belangrijke karakteristieke waarden; handhaven op de lijst van karakteristieke waarden is in dit licht gerechtvaardigd.

Ad b, h i

Zie voor onze reactie ook de beantwoording onder hoofdstuk 3.2. Economische factoren geven ons geen aanleiding om af te zien van een karakteristieke status van een pand. Dit is niet een van de beoordelingscriteria waarop besloten wordt om een pand aan te wijzen of niet. De gemeente heeft er daarentegen voor gekozen, om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, juist wel sterk rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. De waardevolle bedrijfsschuren hebben derhalve ook een andere aanduiding dan de overige bebouwing. 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.

Door de 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.

Ad c

De regeling voor karakteristiek boerderij wordt naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Groningen aangepast en in lijn met de provinciale verordening gebracht.

Ad e

Landschapsbeheer Groningen bepaalt niet voor de gemeente (het bevoegd gezag) welke definities wij zouden moeten gebruiken en/of een pand wel of niet opgenomen moet worden.

Ad f

De beoordeling is inderdaad niet gesplitst, omdat we de boerderij als één object zien. De verschillende regels tussen het woon- en bedrijfsgedeelte (Schuur) heeft dus niet te maken met de beoordeling op basis van de karakteristieke waarden, maar met het punt dat we in dit plan rekening hebben willen houden met de bedrijfseconomische belangen van agrariërs.

Ad g

LTO Noord heeft samen met verschillende andere partijen een programmatische aanpak agrarische inrichtingen ontwikkeld. Dit programma is gebaseerd op het eerdere geformuleerde programma Groninger Schuren en Stallen. Met deze programmatische aanpak wordt juist beoogd om willekeur tegen te gaan. Binnenkort zullen diverse pilots starten om ervaring op te doen met deze aanpak. Het mag echter nimmer zo zijn dat als gevolg van deze aanpak, nieuwbouw onmogelijk wordt gemaakt. Opgedane ervaringen naar aanleiding van de pilots moeten uitwijzen wat tot de mogelijkheden behoort en wat de valkuilen zijn.

Hoewel een maatwerkmethode vooraf geen duidelijkheid geeft over de uitkomst, wordt met de programmatische aanpak beoogd vooraf wel transparantie te geven over het proces van maatwerk.

Ad j

Naar ons idee kunnen wij door de karakteristieke aanduiding eigenaren juist beter helpen met de strijd tegen de NAM en de gaswinningsproblematiek, omdat we de NAM kunnen dwingen de juiste herstelmaatregelen te laten treffen zodat het pand niet wordt ontsierd. Het is juist vanuit de aardbevingsproblematiek dat we willen voorkomen dat gebouwen zondermeer worden gesloopt zonder dat er passende nieuwbouw plaatsvindt.

Anderzijds is de gemeente ervan doordrongen dat het dezelfde aardbevingsproblematiek in combinatie met de sanering van het asbest, de ondernemer voor enorme problemen plaatst. Ook wetende dat veel agrarische bedrijfsschuren op dit moment functioneel gezien niet voldoen aan eisen van een moderne bedrijfsvoering. Het is om die reden dat er voor bedrijfsschuren gekozen is voor een regeling waarbij niet direct het behoud van de bedrijfsschuur voorop staat, maar de ruimtelijke kwaliteit van nieuwbouw in combinatie met de functionaliteit van een nieuwe schuur.

Conclusie

Wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.15 Indiener zienswijze 15: Doodstilsterweg 4 Rottum, Hogeweg 4 Rottum, Borgweg 15 Uithuizen

De zienswijze

Indiener zijnswijze dient namens zijn cliënten een zienswijze in omdat zijn cliënten zich niet kunnen verenigen met de beperkende voorschriften voor het slopen en (her)bouwen van hun opstallen; Doodstilsterweg 4 te Rottum, Hogeweg 4 te Rottum en Borgweg 15 te Uithuizen. Gevraag wordt met de zienswijze rekening te houden met deze locaties en verzocht wordt om de locaties niet op te nemen in Bijlage 1 en 2 en niet onder de beperkende aanduiding van artikel 3 van de bestemmingsplanregels te brengen. In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

a. Zwaarwegende belangen:

Op korte termijn zijn ingrijpende versterkings- en/of herstelmaatregelen nodig en een dergelijke bestemming belemmert deze maatregelen.

b. Strijdigheid met wet

Er heeft geen gedegen onderzoek en vervolgens heeft er geen gedegen belangenafweging plaatsgevonden voordat tot een voor de eigenaar en gebruiker beperkende bestemming besloten kan worden. Het bestemmingsplan beperkt de mogelijkheden van de primaire bestemming; agrarisch voor de boerderijen en kantoorfunctie voor de agrarische makelaardij. Er dient niet alleen naar de uiterlijke kenmerken van de gebouwen worden gekeken maar ook naar de bestemming en het feitelijke gebruik voor nu en de toekomst.

c. Strijdigheid met verordening

De categorie boerderij is niet in lijn met de provinciale omgevingsverordening, omdat deze categorie niet wordt benoemd in de omgevingsverordening.

d. Onvoldoende zorgvuldig voorbereid

Er is geen sprake van gedegen beschrijving conform artikel 3.1.6 lid 5 van het besluit ruimtelijke ordening. De aanduiding en het opleggen van beperkende voorschriften zijn onvoldoende zorgvuldig tot stand gekomen. De inventarisatie is slechts van bovenaf geweest en/of van de openbare weg en dit is onvoldoende zorgvuldig. De puntenscore is ten aanzien van onderhavige locaties te hoog. De waardering van de woning en de schuur is ten onrechte niet van elkaar gesplitst en er wordt geen onderscheid gemaakt tussen karakteristieke bedrijfswoningen en karakteristieke bedrijfsschuren bij boerderijen; uit de beschrijving van bijlage 2 blijkt niets van een karakteristieke bedrijfswoning en/of karakteristieke bedrijfsschuur. Ook wordt er geen rekening mee gehouden dat de bedrijfswoning en bedrijfsschuur vaak aan elkaar zijn gebouwd en zelfs functioneel in elkaar overlopen.

e. Geen rechtszekerheid

De voorwaarden in het bestemmingsplan waaraan voldaan moet worden om een sloopvergunning te krijgen zijn onvoldoende objectief bepaald en bieden te weinig ruimte voor maatwerk. Er is onvoldoende sprake van rechtszekerheid.

f. Extra kosten zonder compensatie

De bestemming zorgt voor extra kosten van onderzoek en vergunningaanvragen alsmede de extra kosten om aan de voorwaarden te voldoen ook nog voor hun rekening komen. Er is geen borging van een eventuele financiële tegemoetkoming.

g. Onevenredige afweging van de belangen

Er wordt ten onrechte onvoldoende afgewogen dat op korte termijn juist veel op de cliënten van indiener zienswijze afkomt; het herstel en versterken naar aanleiding van de door gaswinning geïnduceerde aardbevingen en het saneren van asbest. Voor hun locatie passen dan geen extra beperkende voorschriften voor sloop en nieuwbouw.

Reactie

Ad d

Zie voor onze reactie ook de beantwoording onder hoofdstuk 3.1. Wij hebben de gebouwen opnieuw beoordeeld en komen tot de volgende beoordeling:

Doodstilsterweg 4 Rottum

De omschrijving van de waarden is weliswaar summier maar de strekking ervan is ons inziens juist. Enkele aspecten worden nader toegelicht. De opmerkingen zijn gebaseerd op veldwerk en literatuur (Boerderijenboek).

De boerderij met oorspronkelijk bouwjaar 1781 is beeldbepalend gelegen in het open polderlandschap. Voor wat betreft de architectuur vormt de boerderij een kenmerkend voorbeeld van het rijkgeschakeerde bebouwingsbeeld in de gemeente Eemsmond. In de ontwikkelingsgeschiedenis van de kop-hals-rompboerderij is het woongedeelte in 1905 vervangen door een villavormig voorhuis in zogeheten eclectische trant, kenmerkend voor deze periode (bron jaartallen: Boerderijenboek). Dit voorhuis is in latere tijden aangepast aan de toenmalige wooneisen. Bij historische boerderijen is vaak sprake van een gegroeid geheel met kenmerken van verschillende stijlen. Het bedrijfs gedeelte is in de loop der tijd deels aangepast aan (agrarisch) gebruik; dit geldt echter voor vele (karakteristieke) boerderijen. De hoofdvorm en verschijningsvorm hebben nog altijd een herkenbaar historisch karakter en zijn uit oogpunt van de karakteristieke waarden van belang.

Het geheel kent belangrijke karakteristieke waarden; handhaven op de lijst van karakteristieke waarden is in dit licht gerechtvaardigd.

Hogeweg 4 Rottum

De omschrijving van de waarden is weliswaar summier maar de strekking ervan is ons inziens juist. Enkele aspecten worden nader toegelicht. De opmerkingen zijn gebaseerd op veldwerk en literatuur (Boerderijenboek).

De boerderij is beeldbepalend gelegen in het open polderlandschap. De boerderij is herbouwd nadat de oorspronkelijke boerderij in 1941 tijdens luchtgevechten en bombardement is verwoest. Het voorhuis stamt uit 1947 en de schuur uit 1953. De kop-rompboerderij is een fraai en gaaf bewaard voorbeeld van Delftse Schoolarchitectuur, een traditionalistische architectuurstroming die ruwweg tussen 1930 en 1960 opgeld deed.

Het geheel kent belangrijke karakteristieke waarden; handhaven op de lijst van karakteristieke waarden is in dit licht gerechtvaardigd.

Borgweg 15 Uithuizen

Het pand is inderdaad vanaf de openbare weg beschreven. De planologische bescherming van karakteristieke panden richt zich primair op het beeld vanaf de openbare weg of in het landschap.

Het pand is oorspronkelijk gebouwd als woonhuis ontworpen in Expressionistische architectuur met kenmerken van de Amsterdamse Schoolstijl. De vermoedelijke bouwperiode is de jaren dertig van de vorige eeuw. In de loop der tijd is de functie gewijzigd en zijn enkele aanpassingen gedaan. Nog altijd is echter sprake van een waardevol architectonisch beeld. Mede door de

prominente ligging aan het einde van een reeks woonhuizen aan de Borgweg is sprake van een beeldbepalend pand binnen de centrumbebouwing van Uithuizen.

Het geheel kent belangrijke karakteristieke waarden; handhaven op de lijst van karakteristieke waarden is in dit licht gerechtvaardigd.

Ad a, f en g

Naar ons idee kunnen wij door de karakteristieke aanduiding eigenaren juist beter helpen met de strijd tegen de NAM en de gaswinningsproblematiek, omdat we de NAM kunnen dwingen de juiste herstelmaatregelen te laten treffen zodat het pand niet wordt ontsierd. Het is juist vanuit de aardbevingsproblematiek dat we willen voorkomen dat gebouwen zondermeer worden gesloopt zonder dat er passende nieuwbouw plaatsvindt.

Anderzijds is de gemeente ervan doordrongen dat het dezelfde aardbevingsproblematiek in combinatie met de sanering van het asbest, de ondernemer voor enorme problemen plaatst. Ook wetende dat veel agrarische bedrijfsschuren op dit moment functioneel gezien niet voldoen aan eisen van een moderne bedrijfsvoering. Het is om die reden dat er voor bedrijfsschuren gekozen is voor een regeling waarbij niet direct het behoud van de bedrijfsschuur voorop staat, maar de ruimtelijke kwaliteit van nieuwbouw in combinatie met de functionaliteit van een nieuwe schuur.

Ad b en c

Vast staat dat de gemeente een wettelijke verplichting heeft om het cultureel erfgoed in beeld te brengen en aan te geven in hoeverre met de cultuurhistorische waarden rekening wordt gehouden ter bescherming van deze waarden. Deze verplichting wordt opgelegd vanuit het Bro en vanuit de provinciale verordening. Wij hebben met deze regeling getracht zoveel mogelijk recht te doen aan alle belangen, dus zowel het bedrijfseconomisch belang als het belang vanuit het cultureel erfgoed.

Gelet op de tekst in de Bro, artikel 3.1.6. lid 5, is de gemeente juist verplicht rekening te houden met de cultuurhistorische waarden in het gebied. De regeling in het facetbestemmingsplan maakt de uitoefening van het agrarisch bedrijf niet onmogelijk maar biedt een kader waarbinnen verbouw, sloop en nieuwbouw mogelijk is, dit ter bescherming van de bebouwde en de onbebouwde omgeving. Er wordt derhalve niet ingezien waarom de regeling in het bestemmingsplan in strijd zou zijn met de Wro. De regeling voor karakteristiek boerderij wordt naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Groningen aangepast en in lijn met de provinciale verordening gebracht.

Ad e

LTO Noord heeft samen met verschillende andere partijen een programmatische aanpak agrarische inrichtingen ontwikkeld. Dit programma is gebaseerd op het eerdere geformuleerde programma Groninger Schuren en Stallen. Met deze programmatische aanpak wordt juist beoogd om willekeur tegen te gaan. Binnenkort zullen diverse pilots starten om ervaring op te doen met deze aanpak. Het mag echter nimmer zo zijn dat als gevolg van deze aanpak, nieuwbouw onmogelijk wordt gemaakt. Opgedane ervaringen naar aanleiding van de pilots moeten uitwijzen wat tot de mogelijkheden behoort en wat de valkuilen zijn.

Hoewel een maatwerkmethode vooraf geen duidelijkheid geeft over de uitkomst, wordt met de programmatische aanpak beoogd vooraf wel transparantie te geven over het proces van maatwerk.

Conclusie
Wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.16 Indiener zienswijze 16: Juffer Martastraat 50 Warffum

De zienswijze

In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

a) Zwaarwegende belangen:

Op korte termijn zijn ingrijpende versterkings- en/of herstelmaatregelen nodig en een dergelijke bestemming belemmert deze maatregelen.

b) Strijd met het bestemmingsplan Buitengebied

Indiener zienswijze stelt dat de raad bij de recente totstandkoming van het bestemmingsplan Buitengebied reeds rekening gehouden heeft met sloop van de bedrijfsschuur en is weg bestemd. Ten onrechte is niet de conform het vigerende bestemmingsplan beoogde en vastgestelde situatie van de bedrijfsschuur betrokken. Het ontwerpbestemmingsplan is dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied en moet worden aangepast.

c) Strijdigheid met wet

Er heeft geen gedegen onderzoek en vervolgens heeft er geen gedegen belangenafweging plaatsgevonden voordat tot een voor de eigenaar en gebruiker beperkende bestemming besloten kan worden. Het bestemmingsplan beperkt de mogelijkheden van de primaire bestemming; agrarisch voor de boerderijen en kantoorfunctie voor de agrarische makelaardij. Er dient niet alleen naar de uiterlijke kenmerken van de gebouwen worden gekeken maar ook naar de bestemming en het feitelijke gebruik voor nu en de toekomst.

d) Strijdigheid met verordening

De categorie boerderij is niet in lijn met de provinciale omgevingsverordening, omdat deze categorie niet wordt benoemd in de omgevingsverordening.

e) Onvoldoende zorgvuldig voorbereid

Er is geen sprake van gedegen beschrijving conform artikel 3.1.6 lid 5 van het besluit ruimtelijke ordening. De aanduiding en het opleggen van beperkende voorschriften zijn onvoldoende zorgvuldig tot stand gekomen. De inventarisatie is slechts van bovenaf geweest en dit is onvoldoende zorgvuldig. De puntenscore is ten aanzien van onderhavige locaties te hoog. De waardering van de woning en de schuur is ten onrechte niet van elkaar gesplitst en er wordt geen onderscheid gemaakt tussen karakteristieke bedrijfswoningen en karakteristieke bedrijfsschuren bij boerderijen; uit de beschrijving van bijlage 2 blijkt niets van een karakteristieke bedrijfswoning en/of karakteristieke bedrijfsschuur. Ook wordt er geen rekening mee gehouden dat de bedrijfswoning en bedrijfsschuur vaak aan elkaar zijn gebouwd en zelfs functioneel in elkaar overlopen.

f) Geen rechtszekerheid

De voorwaarden in het bestemmingsplan waaraan voldaan moet worden om een sloopvergunning te krijgen zijn onvoldoende objectief bepaald en bieden te weinig ruimte voor maatwerk. ER is onvoldoende sprake van rechtszekerheid.

g) Extra kosten zonder compensatie

De bestemming zorgt voor extra kosten van onderzoek en vergunningaanvragen alsmede de extra kosten om aan de voorwaarden te voldoen ook nog voor hun rekening komen. Er is geen borging van een eventuele financiële tegemoetkoming.

h) Onevenredige afweging van de belangen

Er wordt ten onrechte onvoldoende afgewogen dat op korte termijn juist veel op de cliënten van indiener zienswijze afkomt; het herstel en versterken naar aanleiding van de door gaswinning

geïnduceerde aardbevingen en het saneren van asbest. Voor hun locatie passen dan geen extra beperkende voorschriften voor sloop en nieuwbouw.

Reactie

Zie voor onze reactie ook de beantwoording onder hoofdstuk 3.1. Wij hebben de boerderij opnieuw beoordeeld en komen tot de volgende beoordeling:

De omschrijving van de waarden is weliswaar summier maar de strekking ervan is ons inziens juist. Enkele aspecten worden nader toegelicht. De opmerkingen zijn gebaseerd op veldwerk en literatuur (Boerderijenboek).

De boerderij Bekemaheerd is beeldbepalend gelegen in het open polderlandschap en vertegenwoordigt daarmee stedenbouwkundige / landschappelijke waarde. De boerderij vormt een bijzonder, gegroeid geheel met onder meer een woongedeelte bestaande uit een dubbel zogeheten dwarshuis met negentiende-eeuws karakter, een hoofdschuur en een bijlschuur (met jaartallen 1906-1917). De architectuurhistorische waarde en de gaafheid van de historische boerderij zijn overtuigend aanwezig. Het geheel kent belangrijke karakteristieke waarden; handhaven op de lijst van karakteristieke waarden is in dit licht gerechtvaardigd.

Ad a, g en h

Zie hiervoor ook onze beantwoording in hoofdstuk 3.2. Naar ons idee kunnen wij door de karakteristieke aanduiding eigenaren juist beter helpen met de strijd tegen de NAM en de gaswinningsproblematiek, omdat we de NAM kunnen dwingen de juiste herstelmaatregelen te laten treffen die het pand niet ontsieren. Het is juist vanuit de aardbevingsproblematiek dat we willen voorkomen dat gebouwen zondermeer worden gesloopt zonder dat er passende nieuwbouw plaatsvindt.

Anderzijds is de gemeente ervan doordrongen dat het dezelfde aardbevingsproblematiek in combinatie met de sanering van het asbest, de ondernemer voor enorme problemen plaatst. Ook wetende dat veel agrarische bedrijfsschuren op dit moment functioneel gezien niet voldoen aan eisen van een moderne bedrijfsvoering. Het is om die reden dat er voor bedrijfsschuren gekozen is voor een regeling waarbij niet direct het behoud van de bedrijfsschuur voorop staat, maar de ruimtelijke kwaliteit van nieuwbouw in combinatie met de functionaliteit van een nieuwe schuur.

Ad b

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel een bestemming Agrarisch – Wierdenlandschap met als functieaanduiding specifiek vorm van agrarisch – bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf. Het bouwvlak is gesitueerd daar waar de bestaande bedrijfsschuren zijn gelegen. De bedrijfsschuren zijn dus niet wegbestemd.

Ad c en d

Vast staat dat de gemeente een wettelijke verplichting heeft om het cultureel erfgoed in beeld te brengen en aan te geven in hoeverre met de cultuurhistorische waarden rekening wordt gehouden ter bescherming van deze waarden. Deze verplichting wordt opgelegd vanuit het Bro en vanuit de provinciale verordening. Wij hebben met deze regeling getracht zoveel mogelijk recht te doen aan alle belangen, dus zowel het bedrijfseconomisch belang als het belang vanuit het cultureel erfgoed.

Gelet op de tekst in de Bro, artikel 3.1.6. lid 5, is de gemeente juist verplicht rekening te houden met de cultuurhistorische waarden in het gebied. De regeling in het facetbestemmingsplan maakt de uitoefening van het agrarisch bedrijf niet onmogelijk maar biedt een kader waarbinnen verbouw, sloop en nieuwbouw mogelijk is, dit ter bescherming van de bebouwde en de onbebouwde omgeving. Er wordt derhalve niet ingezien waarom de regeling in het

bestemmingsplan in strijd zou zijn met de Wro. De regeling voor karakteristiek boerderij wordt naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Groningen aangepast en in lijn met de provinciale verordening gebracht.

Ad f

LTO Noord heeft samen met verschillende andere partijen een programmatische aanpak agrarische inrichtingen ontwikkeld. Dit programma is gebaseerd op het eerdere geformuleerde programma Groninger Schuren en Stallen. Met deze programmatische aanpak wordt juist beoogd om willekeur tegen te gaan. Binnenkort zullen diverse pilots starten om ervaring op te doen met deze aanpak. Het mag echter nimmer zo zijn dat als gevolg van deze aanpak, nieuwbouw onmogelijk wordt gemaakt. Opgedane ervaringen naar aanleiding van de pilots moeten uitwijzen wat tot de mogelijkheden behoort en wat de valkuilen zijn.

Hoewel een maatwerkmethode vooraf geen duidelijkheid geeft over de uitkomst, wordt met de programmatische aanpak beoogd vooraf wel transparantie te geven over het proces van maatwerk.

Conclusie

Wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.17 Indiener zienswijze 17: Wadwerderweg 135 Usquert

De zienswijze

Indiener zienswijze geeft aan dat zijn zienswijze betrekking heeft op het pand Wadwerderweg 135 te Usquert. In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

- a. Het aanwijzen van het pand als karakteristieke boerderij wordt ervaren als een Inbreuk op het eigendomsrecht
- b. Het bestemmingsplan zorgt voor lastenverzwaring en een lagere verkoopprijs van de boerderij
- c. Aantasting van de handelingsvrijheid; de “keukentafel gesprekken” leiden tot een sterke afhankelijkheid van de plaatselijke overheid en leid daardoor tot ernstige aantasting van de handelingsvrijheid
- d. De beoordeling is onzorgvuldig (via luchtfoto's) tot stand gekomen
- e. Financiële gevolgen. De aanwijzing zorgt voor hogere kosten van de brandverzekering, doordat er in de oorspronkelijke staat herbouwd dient te worden. Ook leidt de aanwijzing tot een rem op de bedrijfsontwikkeling vanwege het kostprijsverhogend karakter door de verplichte instandhouding.
- f. Waarde beoordeling is foutief. De omschrijving is niet correct en het pand is op alle onderdelen (cultuurhistorische-, stedenbouwkundige-, architectonische waarde en gaafheid/technische staat) te hoog beoordeeld.

Reactie

Ad d en f

Zie voor onze reactie ook de beantwoording onder hoofdstuk 3.1. Wij hebben de boerderij opnieuw beoordeeld en komen tot de volgende beoordeling:

De omschrijving van de waarden is weliswaar summier maar de strekking ervan is ons inziens juist. Enkele aspecten worden nader toegelicht. De opmerkingen zijn gebaseerd op veldwerk en literatuur (Boerderijenboek).

De boerderij Oostheem is beeldbepalend gelegen met de schuurgevels richting de Streeksterweg en vertegenwoordigt daarmee stedenbouwkundige / landschappelijke waarde. Ook het voorhuis is vanaf openbaar gebied (de spoorlijn) goed zichtbaar. De boerderij vormt een gegroeid geheel met onder meer een voorhuis (1845) met samengestelde hoofdvorm, een hoofdschuur (1850) en een bijschuur (bron jaartallen: Boerderijenboek). De architectuurhistorische waarde en de gaafheid van de historische boerderij zijn overtuigend aanwezig. Het geheel kent belangrijke karakteristieke waarden; handhaven op de lijst van karakteristieke waarden is in dit licht gerechtvaardigd.

Ad a en c

Vast staat dat de gemeente een wettelijke verplichting heeft om het cultureel erfgoed in beeld te brengen en aan te geven in hoeverre met de cultuurhistorische waarden rekening wordt gehouden ter bescherming van deze waarden. Deze verplichting wordt opgelegd vanuit het Bro en vanuit de provinciale verordening. Wij hebben met deze regeling getracht zoveel mogelijk recht te doen aan alle belangen, dus zowel het bedrijfseconomisch belang als het belang vanuit het cultureel erfgoed. Het is juist vanuit de aardbevingsproblematiek dat we willen voorkomen dat gebouwen zondermeer worden gesloopt zonder dat er passende nieuwbouw plaatsvindt.

LTO Noord heeft samen met verschillende andere partijen een programmatische aanpak agrarische inrichtingen ontwikkeld. Dit programma is gebaseerd op het eerdere geformuleerde

programma Groninger Schuren en Stallen. Met deze programmatische aanpak wordt juist beoogd om willekeur tegen te gaan. Binnenkort zullen diverse pilots starten om ervaring op te doen met deze aanpak. Het mag echter nimmer zo zijn dat als gevolg van deze aanpak, nieuwbouw onmogelijk wordt gemaakt. Opgedane ervaringen naar aanleiding van de pilots moeten uitwijzen wat tot de mogelijkheden behoort en wat de valkuilen zijn.

Hoewel een maatwerkmethode vooraf geen duidelijkheid geeft over de uitkomst, wordt met de programmatische aanpak beoogd vooraf wel transparantie te geven over het proces van maatwerk.

Het klopt dat door deze regels de handelingsvrijheid ietswat beperkt wordt. Op dit moment gelden uiteraard ook al verschillende regels uit o.a. het bestemmingsplan buitengebied, de welstandsnota en bouwbesluit/verordening die de handelingsvrijheid beperken. Bij de maatwerkmethode is het uitgangspunt om goed naar de wensen van de eigenaar te luisteren om gezamenlijk tot een plan te komen die naar ieders tevredenheid is. Door dit traject te doorlopen kan een boel frustratie in de rest van het vergunningetraject worden voorkomen.

Ad b en e

Zie hiervoor ook onze reactie in hoofdstuk 3.2. Economische factoren geven ons geen aanleiding om af te zien van een karakteristieke status van een pand. Dit is niet een van de beoordelingscriteria waarop besloten wordt om een pand aan te wijzen of niet. De gemeente heeft er daarentegen voor gekozen, om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, juist wel sterk rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. De waardevolle bedrijfsschuren hebben derhalve ook een andere aanduiding dan de overige bebouwing. 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. Door de 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.

Conclusie

Wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.18 Indiener zienswijze 18: Dwarsweg 30 Uithuizermeeden

De zienswijze

Indiener zienswijze heeft een zienswijze ingediend tegen de aanwijzing van karakteristiek van de boerderij op het perceel Dwarsweg 30 te Uithuizermeeden. In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

- a. Het bestemmingsplan belemmert de bedrijfsontwikkeling
- b. Het bestemmingsplan zorgt voor extra kosten voor het ver- herbouwen, omdat in geval van nieuwbouw herbouw in dezelfde stijl verplicht.
- c. Voor karakteristieke gebouwen geldt voor de instandhouding geen subsidieregeling. Wanneer het object onderhouden moet worden omdat het van waarde is voor de omgeving en de gemeenschap, dan zal zij daar ook financieel aan moeten bijdragen, want ook voor monumenten is er een subsidieregeling. Geen financiële tegemoetkoming
- d. De beoordeling is onzorgvuldig en niet correct. (O.a. op basis van een luchtfoto). Indiener zienswijze verzoekt om een specifiekere aanduiding en een betere beargumentering. Naar oordeel van indiener zienswijze is een te hoge waarde t.a.v. Stedenbouw, architectuur, cultuurhistorische waarde en gaafheid/technische staat zijn te veel punten toegekend.
- e. Indiener zienswijze verzoekt de onderliggende documenten toe te sturen en verzoeken om een gesprek om de situatie ter plaatse te bekijken.

Reactie

Ad d

Zie voor onze reactie ook de beantwoording onder hoofdstuk 3.1. Wij hebben de boerderij opnieuw beoordeeld en komen tot de volgende beoordeling:

De omschrijving van de waarden is weliswaar summier maar de strekking ervan is ons inziens juist. Enkele aspecten worden nader toegelicht. De opmerkingen zijn gebaseerd op veldwerk, gesprek met de eigenaar en literatuur (Boerderijenboek).

Voor wat betreft de cultuurhistorische waarde is sprake van een historische boerderij die is verweven met de ontwikkelingsgeschiedenis van het agrarische polderlandschap.

Voor wat betreft de stedenbouwkundige/landschappelijke waarde kent de boerderij een waardevolle situering. De boerderij is beeldbepalend gelegen in het open polderlandschap in een bocht van de weg en nabij een kruispunt van wegen waardoor het erf van diverse kanten zichtbaar is.

In architectuurhistorische zin is sprake van een dwarshuisboerderij, een boerderij met dwars op de schuur geplaatst voorhuis. Naast andere boerderijtypen zoals de kop-hals-rompboerderij en de Oldambtster boerderij (Hogelandster variant) maakt ook dit kenmerkende boerderijtype deel uit van het rijk geschakeerde bebouwingsbeeld in de gemeente.

Nog altijd zijn de hoofdvorm en het gevelbeeld in vergelijking tot andere (karakteristieke) boerderijen relatief gaaf en herkenbaar bewaard gebleven. Voor wat betreft de architectonische waarde wordt verder opgemerkt dat de boerderij uit 1881 stijlkenmerken in classicistische trant vertoont. Typerend is symmetrische opbouw van het voorhuis, de centrale ingangspartij met stoep, de decoratieve omlijsting, de kroonlijst langs de goot en de vensters met zesruitsverdeling en persiënnes. De windveren van de dakkapel bevatten decoratieve details in de zogeheten chaletstijl.

Het geheel kent overtuigende karakteristieke waarden; handhaven op de lijst van karakteristieke waarden is in dit licht gerechtvaardigd.

Ad a, b, c

Zie voor de beantwoording de reactie bij hoofdstuk 3.2.

Ad e

Wij hebben een locatiebezoek afgelegd bij de indiener zienswijze. Op basis hiervan heeft de herbeoordeling plaatsgevonden. Zie onze reactie onder d

Conclusie

Wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.19 Indiener zienswijze 19: Streeksterweg 71 Usquert, Middendijk 10 Usquert en Oude-Dijk 3 Uithuizen

De zienswijze

Indiener zienswijze heeft een zienswijze ingediend tegen de waarde 'karakteristieke boerderij', waarmee de bedrijfspanden aan de Streeksterweg 71 te Usquert, Middendijk 10 te Usquert en Oude Dijk 3 te Uithuizen zijn aangeduid. Indiener zienswijze verzoekt om voor al zijn bedrijfsgebouwen de aanduiding 'karakteristieke boerderij' te verwijderen. In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

- a. De aanduiding karakteristiek boerderij is onterecht
 - a. Streeksterweg 71: de schuren hebben geen architectonische samenhang. Een aanzienlijk deel is na 1980 gebouwd
 - b. Oude Dijk 3: het woonhuis is van na 1950. Slechts een van de schuren is aangeduid, terwijl de schuren onlosmakelijk aan elkaar gekoppeld zijn.
- b. Rem op economische ontwikkeling
 - a. Sloop/nieuwbouw brengen hogere kosten met zich mee vanwege uitgebreidere planologische procedures en meerkosten van een gebouw indien er sprake is van een plus op ruimtelijke kwaliteit.
 - b. De kans op afwijzing van een sloopvergunning wordt groter, waarbij oude gebouwen tegen fors hogere onderhoudskosten in stand gehouden moeten worden en niet meer aan de eisen van moderne bedrijfsvoering voldoen.
 - c. De gebouwen en bouwgrond in waarde dalen
 - d. Voor bovengenoemde gevolgen geen financiële compensatie vanuit de overheid gegarandeerd wordt.

Reactie

Ad a

Zie voor onze reactie ook de beantwoording onder hoofdstuk 3.1. Wij hebben de gebouwen opnieuw beoordeeld en komen tot de volgende beoordeling:

Streeksterweg 71 Usquert

De omschrijving van de waarden is weliswaar summier maar de strekking ervan is ons inziens juist. Enkele aspecten worden nader toegelicht. De opmerkingen zijn gebaseerd op veldwerk en literatuur (Boerderijenboek).

De boerderij Boumaheerd is beeldbepalend gelegen aan de Streeksterweg, binnen het van rijkswege beschermde gezicht, een gebied met rijke cultuurhistorische waarde, juist ook vanwege het agrarische karakter die samenhangt met de historische boerderijen in het gebied.

De boerderij met voorhuis uit 1870 vormt een fraai en relatief gaaf bewaard gebleven voorbeeld van een zogeheten dwarshuisboerderij met dwars op de hoofdschuur gebouwd voorhuis. De karakteristieke waarde van het voorhuis met hoofdschuur zijn zeer overtuigend. Handhaving van de aanduiding karakteristiek voor dit deel van het complex is in dit licht gerechtvaardigd.

In het totaalbeeld vanaf de openbare weg doen de latere bedrijfsgebouwen weinig afbreuk aan de beeldwaarde. Echter, voor wat betreft de karakteristieke waarden zijn alleen het voorhuis met de hoofdschuur van belang; de overige complexonderdelen zouden niet onder de aanduiding karakteristiek moeten vallen.

Oudedijk 3 Uithuizen

De opmerkingen zijn gebaseerd op veldwerk en literatuur (Boerderijenboek).

De boerderij Edemaheerd kent een ontwikkeling waarbij in 1958 een nieuw voorhuis is gebouwd. Dit voorhuis wijkt in beeld sterk af van de traditionele vormgeving van de beide, gekoppelde schuren. Vanwege het jonge bouwjaar van het voorhuis voldoet de boerderij niet aan de criteria. Het advies luidt om de boerderij niet aan te merken als karakteristiek.

Ad b

Zie voor onze reactie ook de beantwoording onder hoofdstuk 3.2 en 3.3. Economische factoren geven ons geen aanleiding om af te zien van een karakteristieke status van een pand. Dit is niet een van de beoordelingscriteria waarop besloten wordt om een pand aan te wijzen of niet. De gemeente heeft er daarentegen voor gekozen, om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, juist wel sterk rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. De waardevolle bedrijfsschuren hebben derhalve ook een andere aanduiding dan de overige bebouwing. 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.

Door de 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.

LTO Noord heeft samen met verschillende andere partijen een programmatische aanpak agrarische inrichtingen ontwikkeld. Dit programma is gebaseerd op het eerdere geformuleerde programma Groninger Schuren en Stallen. Met deze programmatische aanpak wordt juist beoogd om willekeur tegen te gaan. Binnenkort zullen diverse pilots starten om ervaring op te doen met deze aanpak. Het mag echter nimmer zo zijn dat als gevolg van deze aanpak, nieuwbouw onmogelijk wordt gemaakt. Opgedane ervaringen naar aanleiding van de pilots moeten uitwijzen wat tot de mogelijkheden behoort en wat de valkuilen zijn. Hoewel een maatwerkmethode vooraf geen duidelijkheid geeft over de uitkomst, wordt met de programmatische aanpak beoogd vooraf wel transparantie te geven over het proces van maatwerk.

Conclusie

Wij stellen voor om de zienswijze voor wat betreft Oude-Dijk 3 te Uithuizen gegrond te verklaren. De zienswijzen betreffende Streeksterweg 71 en Middendijk 10 te Usquert ongegrond te verklaren

4.20 Indiener zienswijze 20: Buitenweg 3 Oudeschip

De zienswijze

Indiener zienswijze heeft een zienswijze ingediend tegen de aanwijzing van karakteristieke boerderij van het pand aan de Buitenweg 3 te Oudeschip. In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

- a. Het pand heeft een te hoge beoordeling gekregen op de verschillende onderdelen en verzoekt om een lagere waardering op deze onderdelen

Reactie

Zie voor onze reactie ook de beantwoording onder hoofdstuk 3.1. Wij hebben de boerderij opnieuw beoordeeld en komen tot de volgende beoordeling:

De omschrijving van de waarden is weliswaar summier maar de strekking ervan is ons inziens juist. Enkele aspecten worden nader toegelicht. De opmerkingen zijn gebaseerd op veldwerk en literatuur (Boerderijenboek).

Voor wat betreft de cultuurhistorische waarde is vermeld dat het een oude polderplaats betreft. Dergelijke boerderijplaatsen zijn verweven met het ontstaan en ontwikkeling van het polderlandschap van de noordelijke polders en in die zijn van groot historisch belang.

Voor wat betreft de stedenbouwkundige/landschappelijke waarde kent de boerderij een waardevolle ligging. De boerderij is evenwijdig aan polderweg gelegen en beeldbepalend voor dit deel van de gemeente.

In architectuurhistorische zin is de boerderij het resultaat van een gegroeide ontwikkeling met een schuur en middenhuis uit 1845 en een voorhuis in de vorm van een dwarshuis uit 1871 (bron jaartallen: Boerderijenboek). Niet alle ornamenten van het rijk gedecoreerde voorhuis zijn bewaard gebleven. Ook ten aanzien van de schuren zijn in de loop der tijd wijzigingen aangebracht. Vele (karakteristieke) boerderijen kennen een vergelijkbare ontwikkeling die ook vanuit het agrarische gebruik logisch is. Nog altijd zijn de hoofdvorm en het gevelbeeld relatief gaaf en herkenbaar bewaard gebleven.

Het geheel kent belangrijke karakteristieke waarden; handhaven op de lijst van karakteristieke waarden is in dit licht gerechtvaardigd.

Conclusie

Wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.21 Indiener zienswijze 21: Streeksterweg 101 Usquert

De zienswijze

Indiener Zienswijze heeft een zienswijze ingediend tegen de aanwijzing van Streeksterweg 101 te Usquert als zijnde karakteristiek. In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:

- a. De Waarde beoordeling is incorrect. In de jaren 30 is het voorhuis gesloopt. De beoordelingen op het gebied van de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische aspecten, evenals de authenticiteit worden in twijfel getrokken.
- b. Het bestemmingsplan belemmert de bedrijfsontwikkeling. De bestaande schuren voldoen al niet meer aan de hedendaagse praktijk; landbouwmachines passen niet meer in de schuren.
- c. Asbestsanering en staat van onderhoud. De schuren verkeren in een slechte staat en op de schuren zit asbest. Bij de huidige verplichting tot asbestsanering is de kans aanwezig dat de schuren een bouwval worden.
- d. De maatwerkmethode die wordt voorgesteld kan leiden tot een verplichting van de instandhouding. In dat geval kan dat leiden tot:
 - a. Financiële consequenties (brandverzekering verhoging van de verzekeringspremie voor het in de oorspronkelijke staat te herbouwen).
 - b. Waardedaling door de beperkingen in bedrijfsontwikkeling
 - c. Een drempel op de bedrijfsontwikkeling. Voor agrarische bedrijven kan de bestemming vanwege het kostprijsverhogende karakter een drempel op de bedrijfsontwikkeling geven.

Reactie

Ad a

Zie voor onze reactie ook de beantwoording onder hoofdstuk 3.1. Wij hebben de boerderij opnieuw beoordeeld en komen tot de volgende beoordeling:

De reactie is gebaseerd op veldwerk, overleg met de eigenaren en literatuuronderzoek (Boerderijenboek).

Er is sprake van een erf met bijzondere landschappelijke en tuinhistorische waarde. De historische opstallen kennen een opmerkelijke bebouwingsgeschiedenis waarbij het forse voorhuis in de begin jaren dertig is afgebroken en de voormalige hals een nieuwe voorgevel heeft gekregen met gebruikmaking van de oorspronkelijke voordeur. De samenhang is uit het architectonische beeld verdwenen. Ook in het schuurgedeelte zijn in de loop der tijd diverse wijzigingen aangebracht.

Deze constatering leidt ertoe dat de score van de architectuurhistorische waarde zou moeten worden bijgesteld van 3 naar 1 en ook de score ten aanzien van de gaafheid op maximaal 1 uitkomt. Daarmee zou dit boerderijcomplex niet in aanmerking komen voor de status karakteristiek.

Ad b, c en d

Aangezien tegemoet wordt gedaan aan de zienswijze onder a wordt niet nader ingegaan op de overige gronden.

Conclusie

Wij stellen voor om de zienswijze gegrond te verklaren.

Hoofdstuk 5 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn enkele punten die tot ambtshalve bijstelling aanleiding geven. Deze aanpassingen worden gedaan i.v.m. enkele onduidelijkheden en omissies. Tevens heeft er afstemming met het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed van de gemeente Bedum plaatsgevonden om de bestemmingsplannen qua planregels identiek aan elkaar te krijgen in verband met de aanstaande herindeling. Dit heeft ook nog geleid tot een aantal ondergeschikte aanpassingen.

Hieronder de betreffende wijzigingen per hoofdstuk:

Artikel 1 Begrippen

- Er worden een aantal begripsbepalingen nieuw toegevoegd en een aantal worden aangepast. (i.v.m. aanpassing n.a.v. overleg gemeente Bedum). De begripsbepalingen 'gewoon onderhoud en herstel', 'slopen' en 'voorziening' blijven ongewijzigd en worden uitsluitend vernummerd:

1.3 bestaand (nieuw)

- a. het beeld, de karakteristiek, het gebruik en/of (onderdelen van) bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn en bouwwerken die op dat tijdstip in uitvoering zijn, dan wel kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
- b. het onder a. bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of een andere planologische toestemming;

1.4 deskundige (nieuw)

een persoon met een algemeen geaccepteerde opleiding en ervaring op het gebied van stedenbouw, landschap en/of architectuur.

1.5 karakteristieke gebouwen (aangepast)

gebouwen of delen van gebouwen die kunnen worden beschouwd als een onderdeel van het cultureel erfgoed vanwege hun cultuurhistorische waarde, architectonische- en/of kunsthistorische waarde, situationele- en/of ensemblewaarde, gaafheid en/of herkenbaarheid of zeldzaamheid.

1.6 delen van gebouwen (nieuw)

delen van gebouwen zoals schoorstenen, balkons, toegangsportalen, en gevelindeling; hieronder zijn niet begrepen dakgoten, kozijnen en plinten en dergelijke;

1.7 maatwerkmethode (aangepast)

methode van overleg via keukentafelgesprekken met de initiatiefnemer, de gemeente en een deskundige met als doel om op perceelsniveau overeenstemming te bereiken over de herinrichting van een bouwperceel;

1.8 gewoon onderhoud en herstel (vernummerd)

1.9 slopen (vernummerd)

1.10 voorziening (vernummerd)

Artikel 2 Van toepassingverklaring

- In de 2^e alinea komt een aanvulling i.v.m. ontbreken van de tekst m.b.t. gemeentelijke monumenten. De zin wordt als volgt:

Dit bestemmingsplan is niet van toepassing op rijksmonumenten zoals bedoeld in de Erfgoedwet en op gemeentelijke monumenten zoals aangewezen op grond van de gemeentelijke monumentenverordening.

Artikel 3 Waarde – Ruimtelijke kwaliteit

- In Artikel 3.1 wordt de tweede bullet aangepast naar:
 - de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarde en functie in het landschap van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek' en 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek boerderij'.

Hierdoor komt de derde bullet te vervallen.

- Artikel 3.4.2. onder b.1.d

Het woord 'Beeldbepalend' schrappen

- Artikel 3.4.2. onder c wordt naar aanleiding van afstemming met de gemeente Bedum aangepast:

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.4.1 wordt voor hoofdgebouwen ('of delen daarvan' schrappen) ter plaatse.....

'Of delen daarvan' wordt geschrapt omdat het hier gaat om gebiedsbescherming en niet om objectbescherming. Met de gebiedsbescherming willen we voorkomen dat panden worden gesloopt, bv. als gevolg van aardbevingsschade en dat er niets voor terug komt. Hierdoor zou de leefbaarheid van een straat/ buurt kunnen worden aangetast. Dit is ook in de lijn van de eerder genomen voorbereidingsbesluiten.

- 3.5 onder a. en b.

Het woord 'Beeldbepalend' schrappen

Bijlagen bij de regels

- Oosterweg 10 te Kantens heeft de aanduiding karakteristiek boerderij. Dit wordt gewijzigd naar karakteristiek in verband met de voorgenomen wijziging van de bestemming van dit perceel van 'Agrarisch Wierdenlandschap met functieaanduiding –

grondgebonden agrarisch bedrijf' naar 'Wonen – voormalige boerderijen'. De aanpassing vindt tevens plaats op de verbeelding.

De Verbeelding

- De legenda van de verbeelding is aangepast. Hier stond 'specifieke vorm van waarde – boerderij' en dit wordt 'Specifieke vorm van waarde – karakteristiek boerderij'. Zo staat het namelijk ook in de regels van het bestemmingsplan.

Bijlage I De zienswijzen