

Aan de raad van de gemeente Eemsmond
Postbus 11
9980 AA UITHUIZEN

Datum : 7 maart 2018
Documentnr. : 2018-016634
Dossiernummer : K8465
Behandeld door : P.H.K. Bijl/M.O. van der Veen
Telefoonnummer : (050)3164779/4037
Antwoord op : uw emailbericht van 15 februari 2018
Bijlage : -
Onderwerp : **Zienswijze ontwerpfacetbestemmingsplan
"Eemsmond gebouwd erfgoed"**

Geachte raadsleden,

Uw college van burgemeester en wethouders heeft kennisgeving gedaan van de terinzagelegging van bovengenoemd ontwerpfacetbestemmingsplan.¹

Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen zienswijzen bij u worden ingediend.

Het kader voor de beoordeling van bestemmingsplannen zijn de in de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 opgenomen instructieregels. Deze regels hebben tot doel om de doorwerking van het provinciaal beleid in gemeentelijke ruimtelijke besluiten te borgen.

Het ontwerpfacetbestemmingsplan geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze(n).

Bescherming beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen

Met waardering constateren wij dat u als één van de eerste gemeenten in het aardbevingsgebied een ontwerp bestemmingsplan ter bescherming van het gebouwde cultuurhistorisch erfgoed in procedure hebt gebracht. Waardering hebben wij ook voor het feit dat onze overlegreactie over het voorontwerp tot enige aanpassingen heeft geleid en dat u daarbij op onderdelen gebruik hebt gemaakt van de voorbeeldregeling die als bijlage bij de Omgevingsverordening is gevoegd. Wij moeten evenwel ook constateren dat voorliggend ontwerpfacetbestemmingsplan op onderdelen toch nog wat tekortschiet.

In dat verband zij er op gewezen dat ingevolge artikel 3.4.2, onder b, sub 6, onder b, van de planregels uw college een omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een karakteristieke bedrijfsschuur kunt verlenen, mits er een door uw college goedgekeurd plan voor herinvulling van de slooplocatie ligt. Volgens de toelichting op het plan heeft u hiervoor gekozen om ruimte te bieden aan de bedrijfseconomische dynamiek. Op grond van artikel 2.9.1, derde lid, van de Omgevingsverordening dient echter voordat een beslissing omtrent sloop van een karakteristiek gebouw of een deel daarvan wordt genomen, onderzocht te worden of zinnig hergebruik van het gebouw objectief gezien mogelijk is, al dan niet na het treffen van (bouwkundige- of bouwtechnische) voorzieningen aan het gebouw. Het ontwerpfacetbestemmingsplan voldoet - voor zover het gaat om karakteristieke bedrijfsschuren - niet aan deze voorwaarde.

¹ Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Voorts merken wij op dat ingevolge artikel 3.4.2, onder a, sub 2, en artikel 3.4.2, onder b, sub 2 van de planregels uw college bij de beoordeling van een aanvraag tot sloop van een karakteristiek bouwwerk of een karakteristieke boerderij kan afzien van een deskundigenrapport indien naar uw oordeel uit andere beschikbare informatie blijkt dat sprake is van bijzondere feiten en omstandigheden. Deze bepalingen zijn gebaseerd op eerdergenoemde voorbeeldregeling. Desalniettemin kan ten onrechte de indruk ontstaan dat onderzoek naar de bouwkundige en bouwtechnische staat en mogelijkheid van hergebruik geheel achterwege kan blijven, als naar uw mening sprake is van bijzondere feiten en omstandigheden. Met 'bijzondere feiten en omstandigheden' wordt in de voorbeeldregeling echter bedoeld de omstandigheid dat reeds eerder onderzoek is gedaan met dezelfde strekking. Om misverstand te vermijden dient dit in de planregels dan wel in de toelichting daarop verwerkt te worden.

Gelet op het bovenstaande verzoeken wij u het ontwerpfacetbestemmingsplan in overeenstemming met de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 te brengen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Groningen:

Namens dezen:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Lander', with a long horizontal flourish extending to the right.

R. Lander
Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving

Gemeenteraad van Eemsmond
Postbus 11
9980 AA UITHUIZEN

Doorkiesnummer: 088 - 88 86 666
Faxnummer: 088 - 88 86 660

Datum: 19 maart 2018

Referentie: 00718/gr/tw-nv

Betreft: **Zienswijze ontwerp Facet-bestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed**

Geachte Raad,

Met het oog op de belangen van haar leden in het bestemmingsplangebied, wil de Land- en Tuinbouw Organisatie Noord (LTO Noord) een zienswijze indienen op het ontwerp Facet-bestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed.

1. Structurele kosten maatwerkmethode

3.4.2 Voorwaarden vergunningverlening

In artikel 3.4.2 lid b, punt 7 wordt de maatwerkmethode genoemd:

7. In het geval dat sloop van volledige gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op grond van het gestelde in het vorige 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 waarmee de uitvoering van de sloop en herinrichting van de locatie is vastgelegd.

Reactie LTO Noord

Programmatische aanpak PGSS

In de afgelopen periode zijn vanuit de NCG gesprekken gevoerd tussen LTO, gemeenten en provincie over de programmatische aanpak van agrarische gebouwen. Deze aanpak voorziet in behoud van de architectuur en/of landschappelijke kwaliteit in het geval van sloop-nieuwbouw van schuren (= het bedrijfsgebouwe) met aardbevings schade. Voor de programmatische aanpak is een Pilot voor een programma Agro ontwikkeld voor alle gemeenten in het beving gebied waarin casussen vanuit verschillende gemeenten (waaronder Eemsmond) behandeld kunnen worden.

De opzet is dat deze pilot wordt gefinancierd door 5 partijen; 3 gemeenten, provincie en NAM. De financiering is bedoeld voor de bekostiging van een extern deskundige die zorgdraagt voor de component 'ruimtelijke kwaliteit'. Het doel is de opzet van samenwerking m.b.t. kennis en kunde op het niveau van individuele casussen, het verzamelen van ervaringen/leerpunten en het opstellen van een protocol.

Indien de financiering voor de Pilot slaagt, is voor de korte termijn hiermee de maatwerkmethode financieel geborgd en zullen deze proceskosten niet voor rekening van de agrariër komen. Een tijdige inzet van de maatwerkmethode (met het instrument keukentafelgesprekken) is een goede benadering om tot een goede balans te komen tussen ruimtelijke kwaliteit, effecten op de directe omgeving en voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en voorkomt dat er beslissingen en zaken worden ingebracht die moeilijk te veranderen of nog te corrigeren zijn.

Bedrijfsgedeelte boerderij

LTO Noord vraagt de gemeente Eemsmond om een jaarlijkse structurele financiële bijdrage van € 25.000 in de gemeentelijke begroting op te nemen voor de maatwerkmethode. LTO Noord vindt, dat als vanuit de maatschappij de karakteristieke bestemming op het bedrijfsgedeelte wordt gelegd, de rechtsgevolgen die volgen uit extra planregels en processen (maatwerkmethode) gecombineerd dienen te worden met extern beschikbare financiële middelen.

De provincie Groningen stelde tot 2015 jaarlijks € 150.000 beschikbaar aan bureau Libau voor o.a. de uitvoering van de maatwerkmethode gericht op een uitbreiding van het agrarische bouwperceel. Voor een agrariër/eigenaar van het gebouw zijn mijnbouwschade en asbest (voor 2024) twee belangrijke prikkels om strategisch na te gaan denken over wat te doen met een gebouw. In het kader van mijnbouwschade (= specifiek voor Groningen) maar ook de asbest-problematiek zou de provincie een heroverweging dienen te maken ten aanzien van een financiële bijdrage aan een maatwerkmethode die vanuit het kader van mijnbouwschade en asbest gericht is op behoud van de architectuur en/of landschappelijke kwaliteit in het geval van sloop-nieuwbouw).

Sloop-nieuwbouw

Tevens vraagt LTO Noord de gemeente Eemsmond 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 (van bijv. € 2.500) per agrariër als vanwege mijnbouwactiviteiten investeringen naar voren worden gehaald.

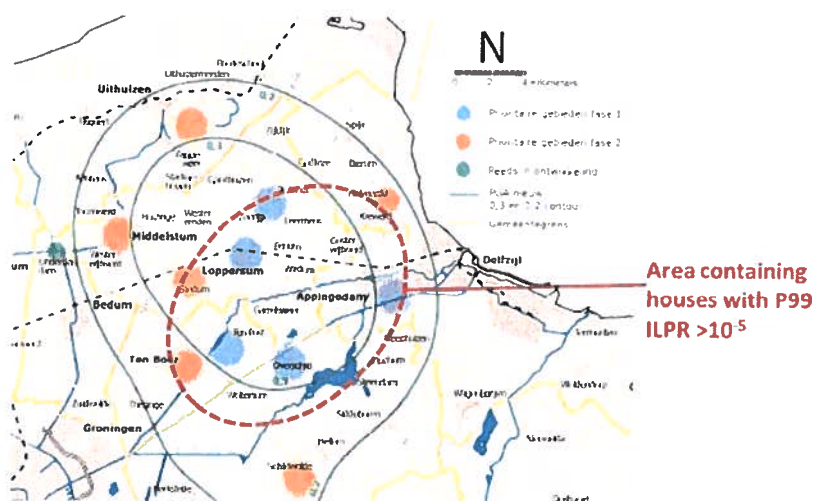
Woongedeelte boerderij

In het kader van de mijnbouwschade heeft LTO Noord zorgen over de snelheid van de bouwkundige toetsing op "bouwkundig versterken" vanuit het veiligheidsrisico (verblijftijd) en de daaruit volgende mogelijke versterking van het woongedeelte. Het kaartje op de volgende pagina toont waar de NCG de prioriteit legt m.b.t. bouwkundig versterken. Fase 1 betreft 5 prioritaire gebieden. Voor de landbouw zullen er in een pilot in een van de prioritaire gebieden (Overschild) drie boerderijen door Arcadis doorgerekend worden. Door de beperkte capaciteit duurt dat (te) lang. Naast deze beperkte beschikbaarheid van de deskundigheid om het woongedeelte op bouwkundig versterken te toetsen, zal de prioriteit liggen bij de acuut onveilige situatie (AOS), de High Risk Building Elements (HRBE's) en gestutte gebouwen. Voor het bedrijfsgedeelte geldt geen versterkingsopgave vanuit veiligheid, daar kan schadeherstel of vervangende nieuwbouw een mogelijkheid zijn.

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.

Het is wenselijk 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. Het is noodzakelijk voor een agrariër om een totaaloverzicht te krijgen om de juiste keuzes te kunnen maken m.b.t. een eventuele bouwkundige versterking van het woongedeelte of herstel of sloop-nieuwbouw van het bedrijfsgedeelte.

Bouwkundig versterken prioritering advies (juli 2016)



Discussie sloop-nieuwbouw versus bouwkundig versterken

De discussie tussen bouwkundig versterken versus sloop-nieuwbouw zal niet alleen voor het bedrijfs gedeelte in de landbouw gaan spelen maar ook bij woningen van burgers. Recentelijk kwamen vragen over de weging tussen bouwkundig versterken en sloop-nieuwbouw aan bod in de Raad van Loppersum, bij woningbouw-coöperaties, bij de toepassing van het instrument koopregeling voor woningen (NCG) en zeer recentelijk bij de bekendmaking van de versterkingsmaatregelen van de 398 woningen Appingedam Opwierde-Zuid.

2. Financiële consequenties door verplichte instandhouding

Indien uit de maatwerkmethode blijkt dat instandhouding "verplicht" is kan dat leiden:

- a. in relatie tot de brandverzekering tot een (substantiële) verhoging van de verzekeringspremie door een hoger verzekerd bedrag, een lager acceptatiebeleid en hogere risico's indien de boerderij na brand in de oorspronkelijk staat herbouwd dient te worden.
- b. tot waardedaling. Agrarische bedrijven waarop deze bestemming rust, zijn minder aantrekkelijk voor collega- agrariërs (het komt voor dat agrarische kopers een aan te kopen bedrijf met de bestemming "karakteristiek" niet aankopen vanwege de mogelijke instandhouding van het onroerend goed en de mogelijk daarmee gepaard gaande beperking in bedrijfsontwikkeling).
- c. tot een drempel op de bedrijfsontwikkeling. Voor de agrarische bedrijven kan de bestemming (naast de doelmatige en functionele beperkingen) vanwege het kostprijsverhogende karakter (wegens het extra onderhoud) een drempel op de bedrijfsontwikkeling geven.

Reactie LTO Noord

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. Daarnaast zullen bij de beoordeling onderzoekskosten gemaakt worden, te denken valt hierbij aan een bouwtechnisch rapport.

Tot slot kan de gemeente Eemsmond onderzoeken in hoeverre de EU-verordening 651/2014 (17 juni) de mogelijkheid biedt tot geldelijke steun (zonder dat er sprake is van staatssteun) voor instandhouding van het cultureel/ karakteristiek erfgoed.

3. Nieuwvestiging

In het kader van casussen rondom mijnbouwschade komt het een enkele keer voor dat bij sloop-nieuwbouw het niet wenselijk is om op dezelfde plek terug te bouwen. Het criterium hiervoor kan zijn de ondergrond maar ook een ruimtelijk- en/of milieuhygiënisch knelpunt. Hiervoor kan een nieuw agrarisch bouwperceel een oplossing zijn. De provincie Groningen biedt in artikel 2.26.2 Nieuwe agrarische bouwpercelen de volgende opties:

Artikel 2.26.2 Nieuwe agrarische bouwpercelen

1. Een bestemmingsplan kan alleen voorzien in een nieuw agrarisch bouwperceel als:
 - a. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf dat verplaatst wordt:
 1. uit het Natuurnetwerk Nederland in de provincie; of
 2. omdat de bestaande bedrijfsvoering aantoonbaar niet kan voldoen aan actuele wettelijke milieuhygiënische normen of omdat de bedrijfsvoering op de oorspronkelijke vestigingslocatie aantoonbaar ernstige overlast veroorzaakt, die niet op een andere manier kan worden tegengegaan; of
 3. omdat een actuele stedelijke ontwikkeling, of aanleg van infrastructuur binnen de provincie Groningen, dan wel het Besluit externe veiligheid buisleidingen aan continuering van de bedrijfsvoering in de weg staat; of
 4. op basis van een door Gedeputeerde Staten vastgestelde specifieke taakstelling tot inplaatsing van agrarische bedrijven; en
 - b. in de plantoelichting is gemotiveerd dat redelijkerwijs geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand agrarisch bouwperceel gelegen in de nabijheid van de bij het bedrijf in gebruik zijnde gronden; en
 - c. de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.

Reactie LTO Noord

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 2.26.2.

Wij hopen u hiermee voldoende over onze zienswijze te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,


T. Wahle, beleidsadviseur

20 MAR 2018

Aan de RAAD VAN DE GEMEENTE EEMSMOND

Postbus 11,

9980 AA UITHUIZEN.

Warffum, 16 maart 2018

betreft: Facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed

Geachte Dames en Heren,

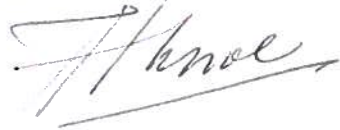
Naar aanleiding van het linksboven aangehaald onderwerp, heb ik kennis genomen van de Notitie Overleg en Inspraak t.a.v. mijn woning Oosterstrat 65. Daarin wordt aangegeven dat mijn pand niet wordt aangemerkt als karakteristiek, maar slechts valt onder de aanduiding karakteristiek gebied waarvoor het bestemmingsplan een regeling hanteert. Een nadere omschrijving van deze regeling wordt niet gegeven.

Omdat een tweetal panden(59 en 61) wel karakteristiek worden beoordeeld, ben ik van mening dat ook mijn pand tot deze rubriek behoort en wel om de volgende redenen: De woning is gebouwd in 1929 onder architectuur van architect A.Lanting te Warffum in de stijl van de Amsterdamse school. Bijgesloten is een foto van de woning waarop te zien dat het geheel bestaat uit de woning met erker, aan de ene kant een serre met balkon, aan de andere kant een garage voor de auto. Aan de buitenkant van de woning zijn sinds 1929 nimmer bouwkundige veranderingen aangebracht. Er is destijds bij de bouw tamelijk veel glas in lood geplaatst wat ook nog volledig aanwezig is. Het pand is destijds in opdracht van mijn grootvader gebouwd, mijn ouders hebben er nadien gewoond en sinds 1967 woon ik er

Naast bovengenoemde aspecten zijn er meer argumenten om Oosterstraat 65 tot een karakteristiek pand te verklaren. Aan het eind van de Oosterstraat staan een tweetal Rijksmonumenten(58 en 67). Bovendien is de Oosterstraat de toegangsweg naar het rijksbeschermd dorpsgezicht van Warffum, waar mijn woning tussen ligt. Om de karakteristieke aanmerking van het straatbeeld te waarborgen, moge dit een optie zijn.

Door de aardbevingsproblematiek heb ik angst voor het verlies van het pand en wil het veiligstellen van deze waarde, wat voor mij van groot belang Ik hoop daarom van harte op een gunstige beoordeling Uwerzijds

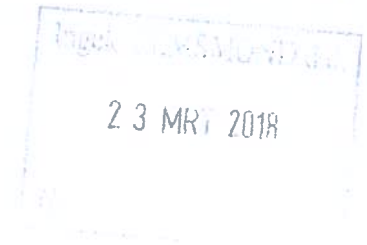
Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'H. Knoel', with a horizontal line drawn underneath the name.

Bijlage: foto Oosterstraat 65



Aan de Raad van de gemeente Eemsmond,
Postbus 11,
9980 AA Uithuizen



Warffum, 23 maart 2018

Onderwerp: Zienswijze op Facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed

Geachte Raad,

Via de website van de gemeente Eemsmond heb ik kennis genomen van het *Facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed*.

In dit plan ontbreekt mijn huis, Oosterstraat 63, op de lijst van karakteristieke panden. Ik verzoek u bij deze mijn pand aan te merken als karakteristiek en wel om de volgende redenen:

1. Het pand vormt een twee-eenheid met nummer 61, en werd in dezelfde periode, 1928, door dezelfde architect/aannemer – Bos en Berghuis – gebouwd.
2. Zoals uit de foto's in de aangehechte bijlage valt op te maken zijn de nummers 61 en 63 nagenoeg elkaars spiegelbeeld.
3. Het pand valt aan te merken als een klassieke rentenierswoning, kenmerkend voor bovengenoemde periode in de geschiedenis.
4. Aan de buitenkant zijn sindsdien geen veranderingen aangebracht.
5. De reden voor de noodzaak tot het vaststellen van het *facetbestemmingsplan gebouwd erfgoed* baart waarschijnlijk niet alleen u maar ook mij grote zorgen. Ik ben niet de enige die vreest dat een groot deel van alles wat onze provincie en ons dorp zo mooi maakt verloren dreigt te gaan.
6. Daarnaast is het voor mij persoonlijk van belang dat de kans op sloop van de woning die mij zo veel waard is zo klein mogelijk wordt gehouden. Dit belang wordt geschaad indien mijn pand niet als karakteristiek wordt aangemerkt.

In de hoop op een gunstige beoordeling uwerzijds teken ik,
met vriendelijke groet en hoogachting,



Oosterstraat 63



Oosterstraat 61 links, 63 rechts

Overeenkomsten: erker, voordeur, balkon, dakkapel *inactivering*

Verschillen: wolfsenden bij 61, raampartij naast voordeur

Wolfsenden bij 61, raampartij naast voordeur

Wolfsenden

wolfsenden bij 61, raampartij naast voordeur

27 MRT 2018

Aan het college van B&W en de
Raad van de Gemeente Eemsmond
Postbus 11 9980AA Uithuizen

Betreft: Ontwerp facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed.

Usquert 23-03-2018

Geacht college van Burgemeester en Wethouders en leden van de Raad,

Bij het bestuderen van de lijst voor het in aanmerking komen voor karakteristiek erfgoed, miste ik een in mijn visie, waardevol element.

Namelijk de oude sluis bij het Zielhoes Zijlweg4 te Noordpolderzijl.

Het zou toch erg jammer wezen dat deze sluis, helaas niet meer functioneel, ook nog zou verdwijnen door de gevolgen van mijnbouw.

De oorsprong van het Zielhoes is toch de Ziel, (de Sluis). Dit is eigenlijk een twee-eenheid. Ze horen bij elkaar.

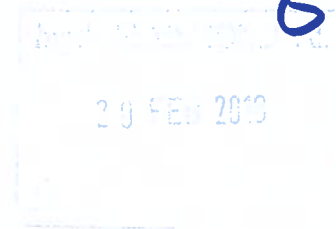
Daarom wil ik u vragen om deze sluis tot gemeentelijk monument aan te wijzen. Zodat het voor onze geschiedenis en met name het beeld van Noordpolderzijl bewaart blijft.

Met vriendelijke groet,

Usquert

Kantens 19 febr. 2018

Aan de gemeenteraad van Eemsmond
Postbus 11
9980 AA Uithuizen



onderwerp:
Ontwerp facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed

betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan i.v.m. karakteristieke panden,
aangaande waardestelling Pastorieweg 24 9995 PN Kantens

Geachte dames en heren,

Ons pand is opgenomen in de lijst inventarisatie karakteristieke panden. We zijn hier erg blij mee. De waardestelling wat betreft de vier catagoriën zijn op catagorie d na allen op 3 gewaardeerd. Ons inziens is de authenciteit van ons pand zeer hoog en zou dit ook met 3 gewaardeerd moeten worden, , ex- en interieur verkeren in bijna oorspronkelijke staat. Graag zouden we dit aangepast zien.

Hoogachtend en met vriendelijke groet,

3

Pastorieweg 24
9995 PN Kantens

Uithuizermeeden, 27 maart 2018

G R I J P

Hetswalsterweg 4
9982 TR Uithuizermeeden

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsmond
Postbus 11
9980 AA Uithuizen

Betreft: Zienswijze ontwerp Facet-bestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed

Geacht college,

Hierbij mijn zienswijze op het ontwerp Facet-bestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed.

Alsof inwoners van Noord Groningen nog niet genoeg zijn getroffen door de mijnbouwschadeproblematiek, doet de Provincie en de Gemeente er nog eens een flinke schep bovenop. Bewoners/eigenaren van karakteristieke panden worden geconfronteerd met beperkingen en hogere kosten op diverse fronten. Tevens is er een gevoel van machteloosheid, ongelijkheid, onbegrip en onrechtvaardigheid. De mentale druk, welke nog eens bovenop het belevingsproblematiek komt, wordt ernstig onderschat door de overheid.

Veel vragen uit mijn reactie op het voorontwerp zijn niet beantwoord. Daarom zullen deze wederom gesteld worden in deze zienswijze en vraag ik u uitdrukkelijk deze nu wel te beantwoorden!

Het college heeft het over "het algemeen belang" bij beoordeling van panden en bij sloopaanvragen. Moet het Hogeland verworden tot een "Ot en Sien"landschap? Het algemeen belang is altijd politiek gekleurd en in deze context wordt er met oogkappen op gekeken.

Velen worden nu geconfronteerd met extra kosten, administratieve rompslomp, ergernis en belemmeringen bij aanpassingen, onderhoud en/of sloop van hun pand!
Bij karakteristieke (bedrijfs)woningen zijn de planregels gericht op behoud. Er wordt voorbij gegaan aan de actuele maatschappelijke discussie met betrekking tot een gasloos tijdperk, dan wel energieneutraal wonen. Er wordt voorbij gegaan aan andere woonwensen en inrichting van huizen, dan 100 jaar geleden en de onevenredig hoge kosten, die dat, naast de al hogere onderhoudskosten, met zich meebrengt bij oude huizen.

Aanpassingen in woningen kunnen veelal niet worden gedaan vanwege de constructie van de woningen, waardoor sloop en nieuwbouw i.p.v. verbouw een voor de hand liggend alternatief is. Dat er dan een moderner en veelal kleiner huis wordt gebouwd lijkt mij evident. Schuren zullen in vele gevallen vervangen moeten worden, vanwege asbestproblematiek of efficiëntere gebruiksmogelijkheden. Een gemeente kan toch niet eisen, dat er een zelfde type woning of bedrijfsgebouw, qua grootte en vorm, wordt neergezet? De planologische procedure en een mogelijke maatwerkmethode leiden tot hogere kosten en vragen veel tijd en frustratie en ik verwacht ook hier een bepaalde willekeur. Gaat de gemeente de extra te maken kosten vergoeden? Lijkt mij wel!

Waarom neemt het college dit niet mee in haar overwegingen? Ook hier hoor ik het college niet, over het bijstaan in de kosten, indien een woning in stand moet blijven.

Ik heb weinig vertrouwen in het overleg tussen de provincie/gemeente en de LTO over een convenant m.b.t. maatwerk bij vervanging van oude schuren, zolang hier geen overeenstemming is.

Daardoor kan de gemeente niet vooruit lopen met een eventueel besluit over dit ontwerp Facet-bestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed.

De gemeente of andere overheidsinstanties geven geen financiële ondersteuning (heb ik nergens gelezen?) bij het in stand houden van de zogenaamde beeldbepalende, karakteristieke panden, zoals bij een rijksmonument wel het geval is. Waarom niet? Het college legt wel erg gemakkelijk beslag op eigendomsrechten. Bewoners / eigenaren worden geconfronteerd met hoge(re) kosten en beperkingen en krijgen er niets (ja, lastenverzwaring) voor terug. In veel gevallen zal het de verkoopwaarde extra negatief beïnvloeden of panden worden onverkoopbaar. Ik voorzie zelfs, 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. Worden eigenaren gecompenseerd of neemt de gemeente de niet verkoopbare boerderijen over, zoals de NAM dit doet bij onverkoopbare panden door (het effect van) mijnbouwschade? De beperkingen die het bestemmingsplan geeft zullen dan ook een negatieve weerslag hebben en bovenop de bevestigingsproblematiek komen met betrekking tot de toch al moeilijke huizenmarkt in dit gebied!

Het college heeft wel erg veel (162) boerderijen op de lijst gezet. Dit impliceert een grote mate van subjectiviteit. De criteria voor het wel of niet opnemen in de lijst zijn bijzonder vaag. Wanneer is de score een 1, een 2 of een 3? (score 1 en 0 zie ik niet voorkomen! Vreemd!!!). Willekeur?

Wat is dan de basis geweest voor de beoordeling? Tot dusver heeft niemand een onderbouwing kunnen geven voor de scores, die zijn gegeven. Bij bijna iedere boerderij staat, dat het is opgenomen "vanwege de ligging". Dat is wel erg algemeen!? Wat zijn hier de beoordelingscriteria? Het heeft, m.i., vooral te maken met smaak. Vanwege de grote subjectiviteit in de beschrijving en de waardering van de boerderijen (inclusief woningen) zet ik dan ook vraagtekens bij de boerderij(woning) aan de Hefswalsterweg 4 in Uithuizermeeden?

- In de beschrijving/argumentatie staat: "Vanwege ligging, gracht en groen aanleg". Dit zijn aspecten, die geen invloed zouden mogen hebben op de beoordeling van een bouwwerk, als er beoordeeld moet worden of er wel of geen sloop mag plaats vinden. Een bewijs van subjectiviteit!
- Op de vraag: "Kunt u mij aangeven welke cultuurhistorische aspecten hebben meegespeeld in de waardering "2"?", antwoord u, dat de score "2" is toegekend vanwege een historisch boerderij erf. Naast dat er weinig meer over is van het oorspronkelijke erf, levert u, ook hier het bewijs, dat andere aspecten dan het gebouw de beoordeling bepalen, hetgeen onterecht is.
- Afgaand op de toch al grote verscheidenheid van bouwstijlen van de boerderijwoningen in de regio of zelfs aan dezelfde weg, kun je niet een duidelijke lijn ontdekken. Een nieuw agrarisch bedrijf (boerderij) heeft evenveel waarde voor het karakter en het beeld van het buitengebied van Eemsmond dan oudere boerderijen. Stedenbouwkundig maakt het dan ook niet uit of er nieuw of een oud gebouw staat. Dit aspect mag alleen maar meespelen bij vervangende nieuwbouw.
- U hebt bij nader inzien de score "3" voor architectonische waarden verlaagd naar score "2". Dit had ook score "1, redelijk waardevol" kunnen zijn. Het woonhuis is door de jaren dusdanig veranderd, waardoor je moeilijk kunt spreken van architectuur, als dat er al was. Het is meer een samenraapsel van stijlen.
- Qua authenticiteit is het woonhuis niet meer te herkennen van zoals de boerderij in 1887 is gebouwd. Een foto, die rond het jaar 1900 is gemaakt, ziet u hieronder. U geeft in uw reactie aan, dat de score "2" is gerelateerd aan de nog goed herkenbare hoofdvorm en hoofdopzet. Deze hoofdvorm is niet uniek. Als dit een argument is zou elk huis of bouwwerk onder gebouwd erfgoed kunnen vallen. Immer, elk gebouw heeft muren en een dak er boven op!



Gezien het voorgaande ben ik van mening:

- Dat de gemeente altijd voor de extra kosten bij handhaving van het bestemmingsplan en extra kosten bij ver- en herbouw en onderhoud moet opdraaien.
- Bewoners zijn opnieuw slachtoffer van gasboringen.
- Met de kreet: "Algemeen belang" kan ik niets. Mooi om als overheid zich achter te verschuilen.
- De gemeente gaat voorbij aan de actuele maatschappelijke discussie en wens van energieneutraal wonen, welke een onmogelijke en kostbare opgave is voor de geselecteerde woningen.
- Er kunnen grote vraagtekens gezet worden bij de deskundigheid en objectiviteit van de personen, die de scores hebben bepaald.
- Er ontbreekt de score voor "0 = niet waardevol" bij het waardeoordeel en status van de panden naast de scores "1 = redelijk waardevol", "2 = waardevol" en "3 = zeer waardevol". Daardoor krijgt de score "1" ook de kans om benut te worden en ontstaat er een evenwichtiger oordeel.
- Hoelang denkt de gemeente dit aantal panden te kunnen behouden? 25, 50, 100 jaar of langer?
- Het college moet een heroverweging maken m.b.t. het hoge aantal panden en objecten, die zij heeft geselecteerd.
- Bij sloop en herbouw gelden te zware regels, die bovendien weer subjectief zijn.
- Er moet een uitgebreid verslag van de beoordeling met argumenten worden verstrekt.
- Er worden argumenten gebruikt, die niet thuis horen bij de beoordeling van een gebouw.
- Mijn boerderij(woning) aan de Hefswalserweg 4 niet op de lijst thuis hoort. De scores, zoals aangegeven, naar beneden moeten worden bijgesteld.
- De gemeente een aanzienlijk lagere waarde moet toekennen, bij handhaving op de lijst, in het kader van de W.O.Z.
- De gemeente de hierdoor ontstane waardedaling moet compenseren op dezelfde wijze als de rechter heeft aangegeven bij de regionale waardedaling, veroorzaakt door de mijnbouwschade problematiek

Graag zie ik een positieve reactie tegemoet en antwoord op mijn vragen.

Met vriendelijke groet,

27 Mrt 2018

2/18/45309

D-1628

Aan: Gemeenteraad Eemsmond

Datum: Uithuizermeeden 26 Maart 2018

Betreft: Zienswijze ontwerp facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed.

Geachte Raad,

Tegen het voornemen, om mijn landbouwschuren gelegen aan de Oudedijksterweg 51 te Uithuizermeeden op te nemen als zijnde karakteristiek, teken ik bezwaar aan.

Status traditioneel stijl gebouw

Het later gebouwde (losse) woonhuis uit 1912 is uit een geheel andere bouwstijl (sobere art nouveau trant) dan de schuren uit 1852 en derhalve geen samenhangend geheel. Originele Kop (schuurdeel) is verwijderd in 1912. M.aw. reeds 100 jaar geen traditionele kop-hals-rompboerderij.

Hoofddeuren zijn vervangen vergroot en niet op de originele plek (uitgevoerd in modern staal met glas), latei vervangen door houten plank met plastic goten, uilenborden vervangen door moderne vormgeving (trespa), moderne beluchtingsluiken in zijmuren etc.

Binnenwerk: geen origineel achterdeel meer aanwezig, moderne verhoogde Krimpverbinding, ondergrondse- beluchting uit begin jaren tachtig etc.

Dit alles mag naar mijn inziens niet leiden tot de huidige cultuurhistorische status & omschrijving van "schuren in traditionele stijl". De cultuurhistorische inventarisatie heeft derhalve niet inzichtelijk gemaakt vanwege welke elementen deze scores zijn toegekend. Zeker in vergelijking met omliggende objecten voldoen de schuren niet aan criteria van zeldzaamheid en gaafheid.

Status ligging

Als kenmerkende waarden van omliggende akkerbouw panden is veelvuldig sprake van moderne nieuwbouw, waarbij de dakhoek is uitgericht op het zuiden. Dit door functionele eisen alsmede de ontwikkeling van zonnepanelen. Gezien de huidige energie-regelingen is een optimale dakhoek / -stand echter noodzakelijk om zonnepanelen rendabel te exploiteren.

Bij behoud van ons landschap moet worden bedacht dat zonnepanelen op een traditioneel dak (behoud van dakvorm) meer zichtbaar zijn dan bij een moderne loods. Dit alles kan leiden tot conflicregels; zoals het niet kunnen effectueren van de waardevermeerderingsregeling, de planologische voorbereidingen 2050 (Eemsmond volledig over op duurzame energie) etc.

Bovenal ligt de Noord-Westhoek van de boerderij te dicht op de weg waardoor niet alleen verkeersgevaarlijke situaties ontstaan, maar ook besluitenvorming aangaande verkeersafwikkeling in de toekomst wordt gehinderd bij een karakteristieke status.

Tuinaanleg , in de zin van Cultuur historische waarde

Erfaanleg in deze vorm is op geen enkele wijze traditioneel. De originele slingertuin is verdwenen medio 1930. De huidige tuin is gericht op praktisch onderhoud, waarbij de gracht deels is gedempt. In samenhang met een modern betonnen erf is het zodoende onmogelijk e.a. als klasse 2 in te delen. Beeldbepaalde beplanting, b.v. populieren treuriepen etc. zijn reeds decennia geleden gekapt wegens ouderdom & ziektes. Het omzomend groen heeft hoofdzakelijk betrekking op de nieuwe loods zoals overeen gekomen met Libau in 2014.

Gaafheid / Technische staat

Wat opvalt in de lijst met karakteristieke boerderijen is dat alle foto's van de panden van bovenaf zijn genomen. Eén van de 4 criteria is de authenticiteit in de zin van gaafheid en kwaliteit, echter;

Slecht Houtwerk (1850 schuurdeel), de asbest beplating, drie zeer slechte zij- & tussenmuren, een achtergevel uit het lood, waardoor het begrip "kwaliteit" hier niet volstaat zoals bedoeld in de toegekende scores van de cultuurhistorische inventarisatie.

Overig

Ondergetekende (eigenaar van het pand) kan zich tevens niet verenigen met de toekenning van de karakteristieke status, omdat hij vreest dat deze de mogelijkheden om het pand te verkopen ernstig zal belemmeren. Denk hierbij ook aan het niet voldoen aan functionele eisen van de moderne landbouw. Voortbestaan van de huidige bedrijfsvoering (akkerbouw) is in hoge mate verweven met de eisen aangaande voedselveiligheid, opslag (kisten), toegankelijkheid, logistiek en schaalvergroting. Ondergetekende heeft daarom dit beroep aangetekend.

Indien u voornemens bent mijn zienswijze af te wijzen (of gedeeltelijk), zou ik graag gehoord willen worden.

Hoogachtend,



Oudedijksterweg 51
9982 HD Uithuizermeeden

Zienswijze E.H. Nienhuis inzake facetontwerpbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed

29 MRT 2018

Paaptilsterweg 17

9982 XP Uithuizermeeden


Zienswijze:

Woonhuis mag wel karakteristiek blijven, maar de schuren niet.

Wij kijken met bedrijfseconomische belangen naar ons pand en niet met planologische belangen. Naar onze mening geeft het bestemmingsplan belemmeringen in de vorm van lastenverzwaring en bovendien waardevermindering. De schuren zijn niet functioneel meer en er komen in verband met verzekeringen extra kosten bij. Door de aanduiding karakteristiek worden de schuren duurder in de verzekering. De vork-clausule is niet meer toepasbaar. Als door een brand/storm de schuur verdwijnt dan zal alles in oude staat herbouwt worden en een dergelijke verzekering is duurder.

29 maart 2018

B. Moes, medewerker ruimtelijke ordening
gemeente Eemsmond



29 MAR 2011

Gemeenteraad van Eemsmond

Bezwaar/zienswijze facet bestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed.

Pand Wilkemaweg 13, 9925 TC Startenhuizen

Maak bezwaar tegen het vastleggen van dit pand als kenmerk "Boerderij".

Het pand heeft als functie bedrijfsgebouw met daaraan gekoppeld een bedrijfswoning.

Om het bedrijf doelmatig te kunnen runnen zijn in alle tijden aanpassingen gedaan ten behoeve van het bedrijf, zoals aanpassing in functie veehouderij/akkerbouw, opslag schoven/stro naar graanopslag, naar aardappelopslag en koeling. In de tijd zijn ook aanpassingen gedaan voor de machines e.d. hoogte en breedte en gewicht. Aanpassingen gaan door die meegaan in de bedrijfsontwikkeling, zoals aanpassing teelten, ander soorten van opslag, eisen van certificering voor afzet product, voedselveiligheid/ arbeidsrisico's, verplichte eisen dakbedekking, brandgevaar, energie benutting e.d.

Bij plaatsing als "Boerderij waarde" zal het bedrijf het gebouw niet meer kunnen aanpassen en zal het geen waarde meer toe kunnen kennen aan het gebouw. Als bedrijf zal dan grote schade worden geleden. Van het originele pand van 1890, zoals bij de gemeente op papier staat, is niet veel meer over door de vele verbouwingen en aanbouwen/vergrotingen.

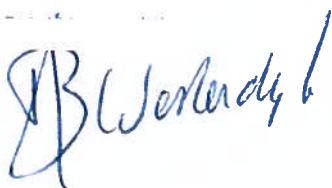
Mede door het feit dat het gebouw in het bevingengebied ligt zijn naast de toekomstige aanpassingen voor de bedrijfsontwikkelingen, energie (isolatie, andere manier voor verwarming) en constructieve verstevigingen, grote ingrijpende maatregelen nodig.

Hierbij wil ons bedrijf verder gaan in ontwikkeling en zal de eisen die gesteld/verwacht worden moeten volgen.

Wilkemaweg 13

9925 TC Startenhuizen

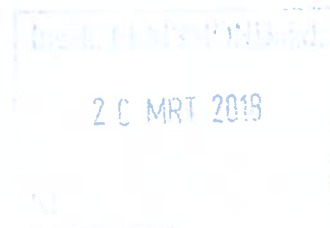
Hoogachtend,



Zienswijze streeksterweg 95

Streeksterweg 95

9988RC Usquert



_____ dient de zienswijze in tegen het ontwerp bestemmingsplan gebouwd erfgoed om de volgende redenen

- De schuur is in slechte staat (zie bijlage foto's)
- Doordat voor 2024 het asbest van het dak af moet is er noodzaak om de schuur aan te pakken
- De heer _____ is bang dat er veel kosten gemaakt moeten worden voor het bouwen van een nieuwe schuur door dit bestemmingsplan. Het herbouwen van de schuur wordt duurder door het bestemmingsplan, omdat er extra eisen aan de herbouw komen.
- De heer Perdok is van mening dat de schuur niet genoeg waarde heeft om als karakteristiek bestempeld te worden.
- Opknappen is voor meneer _____ geen optie, door de kosten. Meneer heeft enkele jaren geleden laten onderzoeken of de schuur opgeknapt kan worden en wat de kosten hiervoor zijn. Uit dit onderzoek bleek dat dit tot tweemaal zo duur zou zijn als nieuwbouw.
- De woning is nieuwbouw uit 1981, grotendeels in oude stijl teruggebouwd en ook aangewezen als karakteristiek. Meneer _____ heeft geen probleem met de karakteristieke aanmerking omtrent de woningen, alleen de schuur, maar geeft wel aan dat het niet helemaal terecht is dat deze als karakteristiek is bestempeld door het bouwjaar. Dit zou gevolgen moeten hebben voor de karakteristieke aanmerking van de schuur.
- Bijschuur is van 1988 en is met stalen spanten gebouwd en met een rechte gevel. Meneer _____ is van mening dat deze schuur niet karakteristiek is, terwijl hij in het bestemmingsplan wel is aangemerkt als karakteristiek.

Er worden extra fotos per mail toegevoegd door de heer Perdok naar R.Pas@eemsmond.nl

Datum: 20-03-2018

Locatie: Uithuizen

Voor Akkoord:

B. Moes, namens college van burgemeester en wethouders gemeente Eemsmond

Van: [redacted]@perdox.com

Datum: 20-3-2018 9:00

Aan: [redacted]



image3.jpeg



Verstuurd vanaf mijn iPhone

— image1.jpeg



image2.jpeg



Bijlagen:

image4.jpeg	144 KB
image3.jpeg	195 KB
image1.jpeg	113 KB
image2.jpeg	112 KB

Van: hper@hper.com

Datum: 20-3-2018 9:02

A



image2.jpeg



Verstuurd vanaf mijn iPhone

image4.jpeg

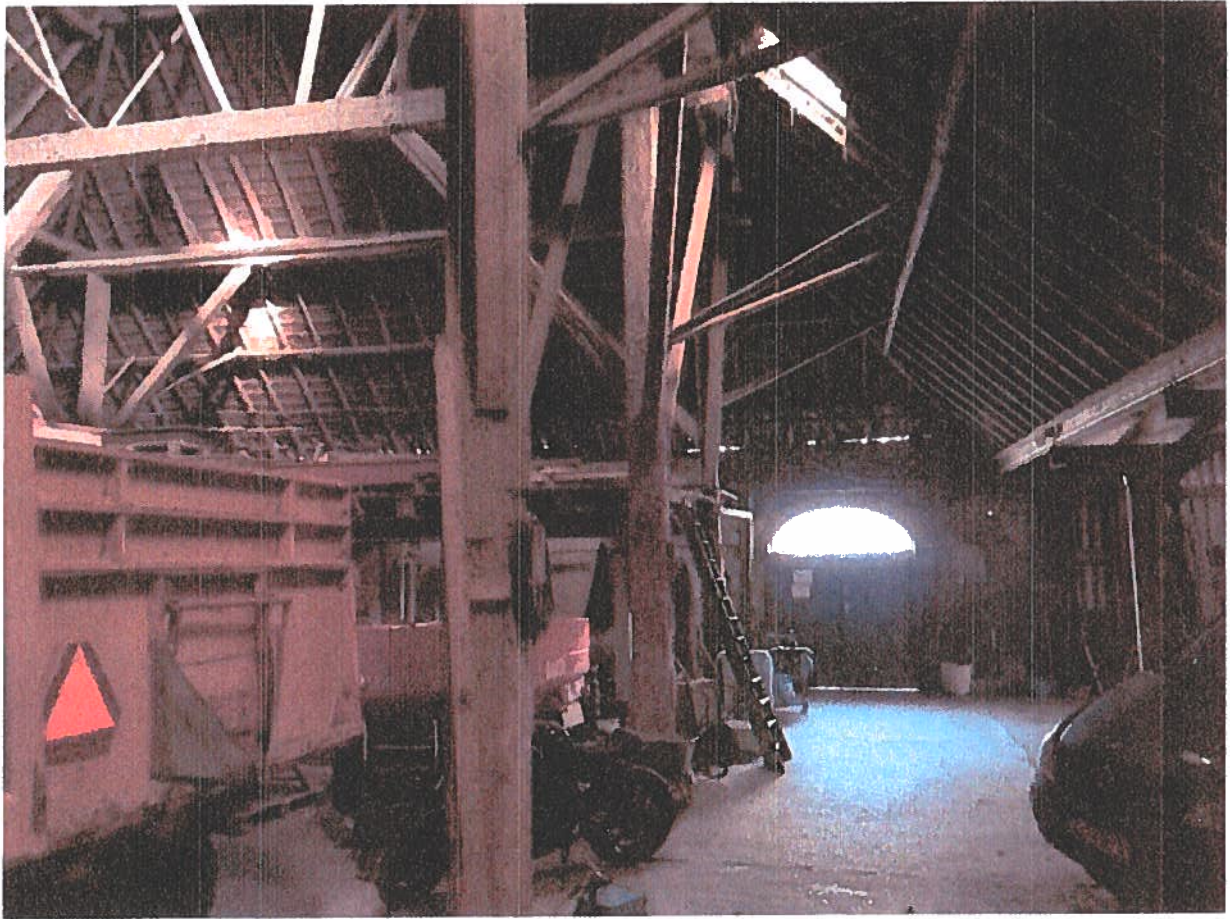


image1.jpeg



Bijlagen:

image3.jpeg	125 KB
image2.jpeg	87,6 KB
image4.jpeg	122 KB
image1.jpeg	132 KB

Buitenweg 1
9984NS Oudeschip

Gemeente Eemsmond
College van B & W
Postbus 11
9980 AA Uithuizen.

Datum: 28-3-2018

Geachte heer/mevrouw,

Betreft: zienswijze ontwerp Facet bestemmingsplan Eemsmond; gebouwd erfgoed.

- 1) Niet alle boerderijen zijn aangemerkt met de aanduiding "boerderij". Dit is oneerlijke concurrentie.
- 2) Deze beperking werkt kostenverhogend. Er staat geen rendement tegenover. Ontoelaatbaar.
- 3) Aan de voorwaarden waaraan moet worden voldaan indien je wilt slopen, kan nooit worden voldaan door de bepaling "algemeen belang". De kans dat dit in beeld komt, is te verwaarlozen.
- 4) Door de huidige bedrijfsvoering en ontwikkeling in de landbouw zijn sommige bedrijfsgebouwen overbodig geworden en moeten gesloopt kunnen worden zonder herbouwplicht. Zo niet, dan worden deze gebouwen, die toch al vaak slecht onderhouden zijn doordat ze niet doelmatig meer zijn, aan de grillen der natuur blootgesteld en gaat het platteland gebukt onder ineengestorte gebouwen. Dit werkt criminaliteit en drugs panden in de hand. Is dat wat de bedoeling is. Ook het erf moet opgeruimd kunnen worden. Niets archeologische waarde. De gebouwen van 1200 staan er toch ook niet meer.
- 5) Maak in Groningen ook ROOD voor ROOD.
- 6) De verzekeringspremie zal oplopen door een hoger verzekerd bedrag. Een verzekeringsmaatschappij zal deze klanten minder snel accepteren en eventueel afstoten. Een hogere risico indien de boerderij na brand in de oorspronkelijk staat herbouwd dient te worden.
- 7) De kosten van in stand houden belemmeren de ontwikkeling van het bedrijf, omdat andere investeringen niet gedaan kunnen worden. Oneerlijke concurrentie.
- 8) Als er eisen gesteld worden, dient daar een financiële tegemoetkoming tegenover te staan. Bijvoorbeeld een halvering van de WOZ aanslag.

Hoogachtend,

Handwritten signature: M. H. Dana

29 MAR 2018

Gemeenteraad van de gemeente Eemsmond

Postbus 11

9980 AA Uithuizen

Betreft: ontwerp Facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed

Oudeschip, 28 maart 2018

Geachte raad,

Middels deze zienswijze wil ik reageren op het van 16 februari 2018 tot 29 maart 2018 ter inzage liggende ontwerp 'Facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed'.

Zoals ik ook al in mijn reactie op het voorontwerp weergegeven heb, blijf ik bezwaar hebben tegen opname van mijn boerderij in dit facetbestemmingsplan. Met name blijf ik, ondanks de mondelinge uitleg die ik hierover heb ontvangen, moeite hebben met de gekozen waarderingssystematiek. In de voorhanden liggende stukken wordt nergens duidelijk gemaakt welke (objectieve en controleerbare) criteria er zijn gebruikt om tot de waarderingen te komen. Ook de beschrijving in de bijlage betreffende mijn boerderij is summier. De gemeente plaatst in mijn ogen lichtvaardig mijn boerderij onder een zwaarder bestemmingsplanregime dan boerderijen die niet in dit facetbestemmingsplan worden opgenomen, wat in de toekomst grote financiële gevolgen zou kunnen voor mij zou kunnen hebben. Deze financiële gevolgen 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 toekennen.

De gemeente maakt niet duidelijk of er in de toekomst structureel geld beschikbaar gesteld worden om de 'maatwerkmethode' toe te passen. De mogelijke financiële gevolgen worden ook goed beschreven in de zienswijze van LTO Noord van 19 maart 2018, waarnaar ik korthedshalve verwijs.

De bijlage waarin de boerderijen zijn opgenomen heeft een kolommenindeling, maar er is niet middels kopteksten aangegeven welke inhoud de betreffende kolommen hebben, dit is onduidelijk. In genoemde bijlage wordt mijn boerderij aan de Buitenweg 2A aangeduid met de naam 'Buitenstee', dit is onjuist. Vervolgens is er sprake van 1842 (vermoedelijk als bouwjaar), ook dit is niet juist. In een volgende kolom wordt gesproken over 'woonboerderij en bedrijf'; het gaat hier om een functionerend agrarisch bedrijf en de aanduiding wijkt hier af van vergelijkbare situaties. Een en ander wijkt ook af van de weergave in het voorontwerp. Dit roept vragen op over de zorgvuldigheid waarmee dit tot stand is gekomen.

Hierbij verzoek ik de raad op basis van het voorstaande mijn boerderij niet op te nemen in dit facetbestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,



Buitenweg 2A, 9984 NS Oudeschip



Gemeente Eemsmond
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 11
9980 AA UITHUIZEN

Ossenmarkt 7
Postbus 7015
9701 JA Groningen
050 314 08 40

info@boutadvocaten.nl
www.boutadvocaten.nl

Stichting Derdengelden
Bout Advocaten
IBAN NL54 INGB 0669 7740 57
BIC INGBNL2A

KvK Groningen 01141202

**Per fax: 0595-437666
en per gewone post verzonden**

Mr. C.S.G. de Lange (advocaat)

Uw ref :
Onze ref : cl / mk / 2018.10831 / 18-00017332
Inzake : t / Advies Gemeente Eemsmond
E-mail : delange@boutadvocaten.nl

Groningen, 27 maart 2018

Geachte raadsleden, geacht college,

In mei/juni 2017 heeft het Facetbestemmingsplan Behoud Ruimtelijke Kwaliteit en Slopen als voorontwerp ter inzage gelegen. Mijn cliënt de heer [redacted], wonende aan de Hefswalsterweg 31, 9982 TP Uithuizermeeden, heeft van zijn inspraakrecht gebruik gemaakt.

Cliënt kan zich niet verenigen met het nu voorliggende ontwerp Facetbestemmingsplan. Hetgeen is aangevoerd in de Notitie Overleg en Inspraak maakt dat niet anders.

Cliënt handhaaft derhalve zijn zienswijze dat dit Facetbestemmingsplan niet mag worden vastgesteld nu het te ingrijpende gevolgen heeft voor het agrarische gebruik van het perceel en de toekomstige bedrijfsvoering van cliënt.

Client verzoekt u derhalve hem een aanvullende termijn van acht weken te verlenen voor het onderbouwen en nader motiveren van zijn zienswijze. Hiertoe behoudt cliënt ook op dit moment zijn rechten voor.

Hoogachtend,

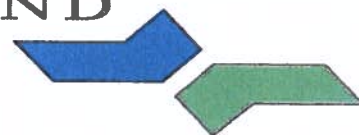
C.S.G. de Lange

* Algemene Voorwaarden Bout Advocaten B.V. te Groningen

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle aan Bout verstrekte opdrachten, daaronder begrepen gewijzigde, aanvullende of vervolgoopdrachten alsmede op alle rechtstrekkingen als gevolg daarvan of in verband daarmee ook gerelateerd aan het gebruik van de website van het kantoor). Deze algemene voorwaarden worden ook bedongen ten behoeve van iedere derde die al dan niet in dienstverband wordt ingeschakeld of in verband daarmee aansprakelijk kan zijn.
2. Iedere opdracht aan het kantoor wordt uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Bout, dat wil zeggen dat de opdrachtgever ermee instemt dat Bout de opdracht onder haar verantwoordelijkheid laat uitvoeren door het kantoor, of zonodig door derden in opdracht van het kantoor.
In afwijking van de artt. 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 Burgerlijk Wetboek zijn de op het kantoor werkzame advocaten alsmede degenen die voor of ten behoeve van het kantoor werkzaam zijn niet persoonlijk gebonden of aansprakelijk en eindigt de opdracht niet door de dood, ook niet als de opdracht is verleend met het oog op een bepaalde persoon.
3. Voor de uitvoering van een opdracht is de opdrachtgever honorarium, vermeerderd met verschotten, kantoorkosten en omzetbelasting verschuldigd, waarbij het honorarium wordt berekend op basis van het aantal aan de opdracht bestede uren, vermenigvuldigd met de door Bout vastgestelde en aan de opdrachtgever meegedeelde uurtarieven.
Betaling van de declaraties van Bout dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum, bij gebreke waarvan de opdrachtgever van rechtswege in verzuim is.
4. De aansprakelijkheid van Bout voor schade voortvloeiende uit of verband houdende met de uitvoering van een opdracht, is steeds beperkt tot het bedrag dat onder de door het kantoor afgesloten aansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald, vermeerderd met het bedrag van het eigen risico dat Bout ingevolge de aanstellende polisvoorwaarden draagt.
Indien en voorzover geen uitkering krachtens een aansprakelijkheidsverzekering plaatsvindt, om welke reden dan ook, is iedere aansprakelijkheid van Bout beperkt tot een bedrag van € 100.000,- of indien het door Bout in rekening gebrachte honorarium in de betreffende zaak hoger is, tot het bedrag van dat honorarium. Bij het inschakelen van derden zal Bout steeds de nodige zorgvuldigheid in acht nemen. Bout is echter voor eventuele tekortkomingen van deze derden niet aansprakelijk. Aanspraken op schadevergoeding dienen op straffe van verval van recht binnen een termijn van een jaar nadat de opdrachtgever de aanspraak heeft ontdekt of had kunnen ontdekken bij Bout te worden gemeld, maar in ieder geval binnen een termijn van 5 jaar na verzending van de laatste declaratie met betrekking tot de gegeven opdracht.
5. Alle rechtsbetrekkingen, zoals in deze voorwaarden bedoeld, zijn onderworpen aan Nederlands recht en geschillen terzake worden bij uitsluiting door de bevoegde rechter te Groningen beslist. Indien Bout als eiseres optreedt, heeft zij de optie het geschil aanhangig te maken bij een bevoegde rechter naar naar keuze.

Groningen, 1 januari 2009

* Bout Advocaten is een samenwerkingsverband tussen Bout Advocaten B.V., mr. J.G. van Hartingsveld, mr. P. Stehouwer en mr. C.F.M. Seip. Bovenstaande Algemene Voorwaarden zijn ook op aan hen verstrekte opdrachten van toepassing.



Bout Advocaten
t.a.v. mr. C.S.G. de Lange
Postbus 7015
9701 JA Groningen

Postbus 11
9980 AA Uithuizen

Hoofdstraat-West 1
9981 AA Uithuizen

Telefoon (0595) 43 75 55

Telefax (0595) 43 76 66

www.eemmond.nl

algemeen@eemmond.nl

VERZONDEN 29 MRT 2018

Datum : 29-03-2018
Uw brief van : 27-03-2018
Uw kenmerk : cl / mk / 2018.10831 / 18-00017332
Uw BSN/RSIN :
Ons kenmerk : Z-18-045331

Onderwerp : L / Facetbestemmingsplan Eemmond gebouwd erfgoed

Geachte heer de Lange,

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van de door u, namens Hefwalsterweg
31 te Uithuizermeeden, ingediende zienswijze. Hierin verzoekt u om een aanvullende termijn van 8
weken voor het onderbouwen en nader motiveren van de zienswijze. Wij delen u hierbij mee dat
wij niet akkoord kunnen gaan met een termijn van 8 weken.

Wij stellen u in de gelegenheid om de zienswijze binnen twee weken van gronden te voorzien. Deze
termijn betreft 2 weken vanaf de verzenddatum van brief.

Indien wij niet binnen twee weken de gronden van de zienswijze ontvangen, dan gaan wij er van
uit dat u niet binnen de gestelde termijn een zienswijze naar voren hebt gebracht.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen mevrouw R. Uilenberg-Buist (tel 0595 437 590) .

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders
van de gemeente Eemmond

H. Veldhuis, manager Beleid

Gemeente Eemsmond
t.a.v. het College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 11
9980 AA UITHUIZEN

Ossenmarkt 7
Postbus 7015
9701 JA Groningen
050 314 08 40

info@boutadvocaten.nl
www.boutadvocaten.nl

Stichting Derdengelden
Bout Advocaten
IBAN NL54 INGB 0669 7740 57
BIC INGBNL2A

KvK Groningen 01141202

Per mail: algemeen@eemsmond.nl
en per post verzonden

Mr. C.S.G. de Lange (advocaat)

Uw ref :
Onze ref : cl / mk / 2018.10831 / 18-00020891
Inzake : / Advies Gemeente Eemsmond
E-mail : delange@boutadvocaten.nl

Groningen, 11 april 2018

Geacht College,

In vervolg op uw schrijven van 29 maart jl. dien ik thans de nadere gronden van de zienswijze tegen het ontwerp-Facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed in.

Inleiding

Cliënten zijn eigenaar en agrarisch gebruikers van de percelen aan de Hefwalsterweg 31 te Uithuizerveen. Op grond van het ontwerp van de bestemmingsplankaart is het voornemen deze gronden aan te duiden als Waarde-Ruimtelijke kwaliteit. Voor deze kwestie van belang gaat het conform de regels dan om artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving:

*“De voor waarde-ruimtelijke kwaliteit bestemde gebieden zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten waaronder wordt begrepen:
- specifieke vorm van waarde karakteristiek boerderij.”*

Het perceel van cliënten is onder Bijlage 2 vermeld. Ten aanzien van het bouwen wordt de locatie vervolgens met inachtneming van artikel 3.2 aan nadere eisen en voorwaarden verbonden:

“In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding karakteristieke boerderij voor het bouwen van hoofdgebouwen en in bijlage 2 genoemde andere gebouwen en bouwwerken dat de bestaande hoogten, vorm, nokrichting, gevelindeling en oppervlakte van de gebouwen en de karakteristieken van andere bouwwerken alsmede de bestaande ligging dienen te worden gehandhaafd.”

Voorts geldt een omgevingsvergunning slopen voor deze locatie op grond van artikel 3.4.1 met op grond van artikel 3.4.2 onder b voor de karakteristieke bedrijfswoning de vereisten dat slechts de vergunning wordt verleend indien:

- a) sprake is van een algemeen belang waarvoor het karakteristieke bouwwerk moet wijken, of;
- b) zinnol (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere uit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvragen bij de sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij het behoud daarvan. Hierbij dient een rapport van een onafhankelijke deskundige te worden overgelegd, of;
- c) de karakteristieken van het bouwwerk niet langer aanwezig zijn en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw of ander bouwwerk geen gebouw zijnde kan worden hersteld, of;
- d) het delen van een gebouw of ander bouwwerk geen gebouw zijnde betreffen die op zichzelf niet als karakteristiek of beeldbepalend zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt, of;
- e) het delen van een gebouw of ander bouwwerk geen gebouw zijnde betreffen die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.

Ten aanzien van de karakteristieke bedrijfsschuur gelden voorts de vereisten:

- a) er sprake is van een algemeen belang, of;
- b) er een door B&W en met maatwerk tot stand gekomen en goedgekeurd plan ligt voor herinrichting van de locatie en/of in de omgeving passende nieuwbouw waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie behouden blijft, of;

c) de hoofdvorm van een gebouw of ander bouwwerk geen gebouw zijnde niet langer aanwezig is en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw of ander bouwwerk geen gebouw zijnde kan worden hersteld, of;

d) het delen van een gebouw of ander bouwwerk geen gebouw zijnde betreffen die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Weliswaar zijn met een aanpassing van de redactie van een en-bepaling bij de voorwaarden naar een of-bepaling de sloopvergunningsvoorwaarden iets versoepeld, het blijft voor cliënten echter een ingrijpende planologische beperking zonder duidelijke objectiveerbare voorwaarden en begrenzingen vooraf.

Cliënten kunnen zich dan ook niet met het ontwerp bestemmingsplan verenigen.

Zwaarwegende belangen

Cliënten zijn eigenaar van de percelen aan de Hefwalsterweg 31 te Uithuizermeeden, waaronder de grond, agrarische bedrijfsopstallen en bedrijfswoning. Cliënten zijn hier woonachtig en exploiteren het agrarisch bedrijf. Het huidige gebruik betreft conform de bestemming het agrarisch gebruik. Dit geldt ook voor de toekomst. Voorts zijn cliënten geconfronteerd met fikse schade ten gevolge van door de gaswinning geïnduceerde aardbevingen waardoor op korte termijn ingrijpende versterkings- en/of herstelmaatregelen van de opstallen verwacht worden.

Strijdigheid met wet en verordening

Wet

Op grond van artikel 3.1.6 lid 5, onderdeel a van het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) moet in het kader van een planologische wijziging beschreven worden de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dit betreft een onderzoeksverplichting, naast de vele overige onderzoeksverplichtingen, voor de planwetgever. Hieruit volgt echter niet de verplichting de locatie van cliënten als waarde-ruimtelijke kwaliteit en meer in het bijzonder als karakteristieke boerderij te bestemmen. Eerst wanneer gedegen onderzoek en vervolgens een gedegen belangenafweging plaats heeft gehad, kan tot een voor de eigenaar en gebruiker beperkende bestemming besloten worden. Hiervan is echter geen sprake.

Ten aanzien van de bestemming geldt dan de norm van artikel 3.3 Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat het verboden is om binnen een bij dat plan aangegeven gebied zonder omgevingsvergunning bouwwerk te slopen, om te voorkomen dat in een bestemmingsplan begrepen grond minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de bestemming. De onderhavige grond betreft een agrarische bestemming die voor nu en voor de toekomst ook functioneel zal worden uitgeoefend. Voor het goed verwezenlijken en het behouden van de bestemming, ook met inachtneming van de belevingsproblematiek, is juist vereist dat de agrarische gebouwen ook bedrijfsefficiënt en naar de moderne tijden gerenoveerd en vervangen kunnen worden zonder stringente sloopvergunningsvoorwaarden en/of beperkende bouwvoorwaarden.

Strijd Provinciale Omgevingsverordening

Op grond van artikel 2.9.1 van de Provinciale Omgevingsverordening moet een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het aardbeviingsgebied regels bevatten die erop gericht zijn te voorkomen dat de karakteristieke kenmerken van de gebouwen door verbouw kunnen worden aangetast – voor zover binnen het plangebied karakteristieke gebouwen en beeldbepalende gebouwen gelegen zijn. Hiertoe is in de omgevingsverordening als definitie opgenomen ten aanzien van beeldbepalende gebouwen:

“Gebouwen die op grond van ruimtelijk relevante kenmerken bijdragen aan de visuele belevingswaarde van het landschap.”

En van karakteristieke gebouwen:

“Gebouwen die kunnen worden beschouwd als onderdeel van het cultureel erfgoed vanwege cultuurhistorische waarde, architectonische waarde, situationele waarde, gaafheid, herkenbaarheid of zeldzaamheid.”

Met inachtneming van bijlage 2 en de opzet van het onderhavige facctbestemmingsplan lijkt door de gemeente Eemsmond een derde categorie – de boerderij – erbij gehaald te zijn met de aanname dat een boerderij in het landschap per definitie een karakteristiek gebouw betreft. Dit is onjuist en niet in overeenstemming met de Omgevingsverordening. Juist boerderijen zijn niet per definitie karakteristieke gebouwen, maar vooral bedrijfsgebouwen met een bedrijfswoning. Deze gebouwen vervullen vooral een bedrijfseconomische functie.

Onvoldoende zorgvuldig voorbereid

De conclusie op grond van een juiste en zorgvuldige inventarisatie ten aanzien van de locatie van cliënten aan de Hefwalsterweg 31 te Uithuizermeeden zou moeten uitwijzen dat voor beperkende voorschriften met inachtneming van artikel 3.3 WRO, juncto artikel 3.1.6 lid 5 onderdeel a WRO en artikel 2.7 van de provinciale omgevingsverordening geen grondslag te vinden.

De locatie van cliënten is in bijlage 2 als volgt aangeduid:

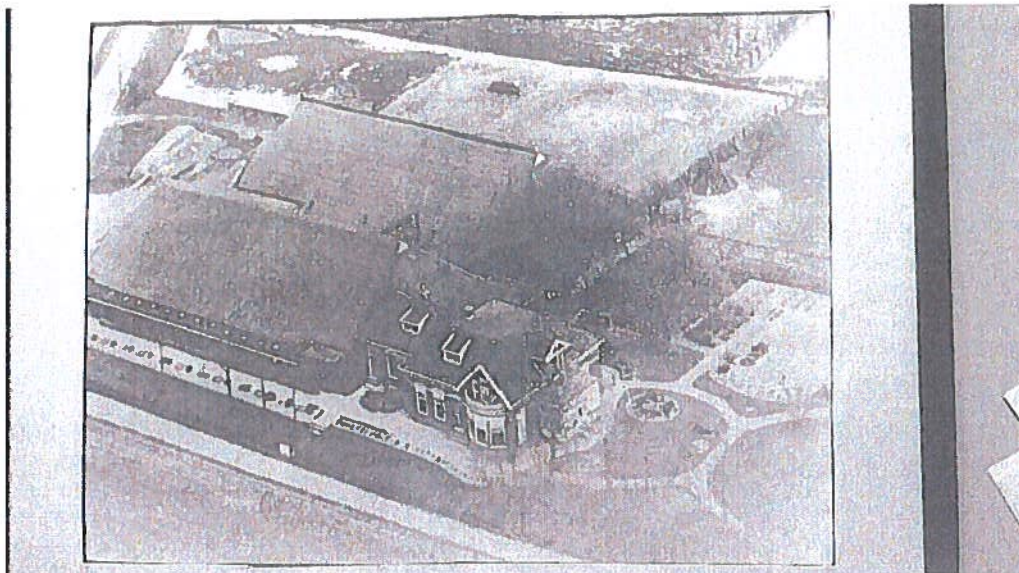
“Buitengebied – 1916 – boerderij – vanwege ligging, oud erf, traditionele bouw met villa in Art Nouveaustijl.”

Reeds in het kader van het voorontwerp hebben cliënten aangegeven dat de beschrijving onjuist en onvolledig is. De inventarisatie van de gebouwen is slechts van bovenaf geweest. Cliënten hebben ook door architectenbureau Surplus een second opinion laten uitvoeren (bijlage 1).

Naar aanleiding van hun inspraakreactie wordt thans slechts aangegeven dat de gemeente ter plaatse is geweest en het gebouw diverse bouw- en verbouwsporen kent en derhalve de score van gaafheid bijgesteld wordt.

Heel veel punten uit de zienswijze en de second opinion worden volledig onbesproken gelaten:

1. Ten aanzien van de stedenbouwkundige waarde hebben cliënten opgemerkt dat zij niet de enige boerderij zijn met de schuur schuin op de weg en dat andere percelen met een exact dezelfde ligging niet worden aangewezen. Niet wordt uitgelegd waarom de schuine ligging van cliënten anders wordt beoordeeld dan de schuine ligging van andere boerderijen;
2. Het ontbreekt aan iedere stedenbouwkundige samenhang (het ensemble) die de gehanteerde score zou verklaren. De percelen zijn ingeklemd tussen moderne elementen;
3. Ten onrechte wordt gesteld dat alleen de schuur van binnen is verbouwd en de buitenkant origineel is. Onderstaand wordt een foto van de boerderij overgelegd waaruit blijkt dat de boerderij in het verleden uit twee schuren bestond en dus in zijn geheel niet authentiek is. De boerderij heeft een veel te hoge waardering gekregen ten aanzien van de architectonische en technische waarde:



in de toelichting (paragraaf 6.2.3) staat hierover het navolgende opgenomen:

“Authenticiteit in de zin van gaafheid en kwaliteit

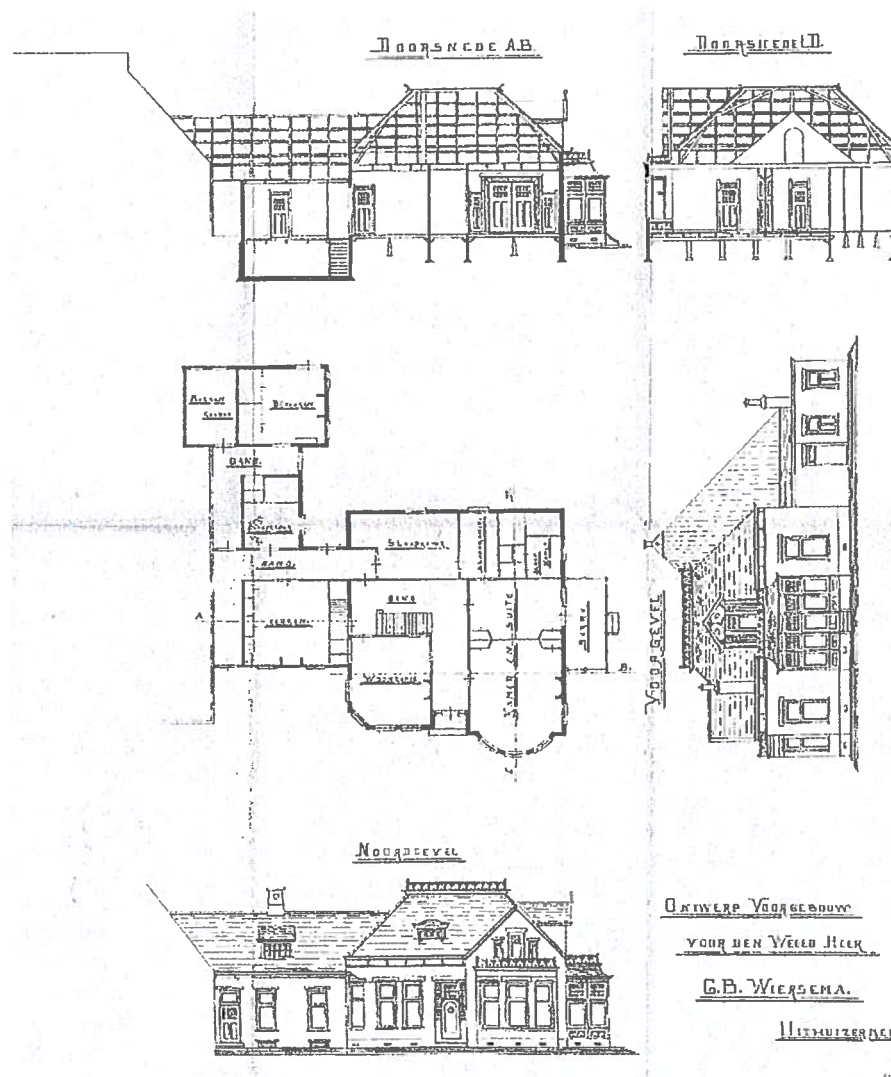
Het gaat hierbij om de beoordeling van het exterieur. Gekeken is naar de kwaliteit van de oorspronkelijke hoofdvorm en gevels (voor zover waarneembaar). Indien er veelvuldige verbouwingen hebben plaatsgevonden of er sprake is van een sterk verwaarloosde situatie, is hier een geringe score gegeven.”

Cliënten vragen zich af nu de detaillering van de schuur is gewijzigd hoe de gemeente nog tot de hoge waardering kan komen;

4. In aanvulling op punt drie is ook niks gedaan met de opmerking dat de achtergevel van de schuur dateert van 1966 en dus ook niet meer authentiek is;
5. Ook voldoen de percelen van cliënten niet aan de eisen van de Stichting Landschapsbeheer Groningen (**bijlage 2**):

“Landschapsbeheer Groningen pakt alleen die boerenerven aan die het aanzicht van een landschap bepalen. “Deze ‘groene eilanden’ in een zee van ruimte spelen een grote rol bij de identiteit van het landschap. (...) Niet alle boerenerven komen voor het project in aanmerking. “Ze zijn minstens honderd jaar oud zijn en de oude contouren zoveel mogelijk nog intact. Je ziet vaak dat er bijvoorbeeld vanwege de bedrijfsvoering nieuwe stallen zijn neergezet die het karakter van het boerenerv aantasten.”

- Uitgaande van deze definitie zouden de percelen van cliënten ook niet mogen worden aangewezen;
6. Ten onrechte worden ten behoeve van de waardering de woning en de schuur niet gesplitst;
 7. Ten onrechte worden geen consequenties verbonden aan de opmerkingen die gemaakt zijn over de woning en de verbouwingen die daar plaats aan hebben gehad. Als **bijlage 3** leggen cliënten over de oorspronkelijke bouwtekening (zie ook plaatje hieronder).



Een deel van de detaillering van het woonhuis is verdwenen en ook hier is niks meegedaan in de waardering;

8. Ten onrechte wordt niet gemotiveerd waarom de score van Surplus onjuist is;
9. Hoewel de notitie overleg en inspraak de beschrijvingen van de boerderij deels corrigeert, wordt de waardering ten onrechte volledig ongemoeid gelaten. Ik leg dat uit. In de inspraakreacties van de gemeente Eemsmond, 2.1 b op blz. 9 staat dat de beschrijvingen van de boerderijen niet passen bij de adressen en dat dat zal worden aangepast. Bij de boerderij van cliënten stond niet alleen de beschrijving van Hefswalsterweg 26, maar ook de waardering van Hefswalsterweg 26; de beschrijving is wel aangepast, maar de waardering niet. Conform 6.2.3 van het bestemmingsplan had men een geringe score op authenticiteit/technische staat moeten geven. De score van 2 punten is in dat kader onbegrijpelijk.

Ten aanzien van het opnemen van de onderhavige beperkende voorschriften moet de gemeenteraad juist de cultuurhistorische aspecten, stedenbouwkundige aspecten, architectonische aspecten en de authenticiteit concreet inzichtelijk maken en ook concreet afwegen. Voorts moet hierbij niet alleen naar de uiterlijke kenmerken van de gebouwen worden gekeken maar juist ook naar de bestemming en het feitelijk gebruik voor nu en de toekomst.¹ De aanduiding en het opleggen van de beperkende voorschriften zijn dan ook onvoldoende zorgvuldig tot stand gekomen. Dat is ook zonder het rapport van Surplus makkelijk aantoonbaar.

De puntenscore ten aanzien van de aspecten, cultuurhistorie, stedenbouw, architectuur en authenticiteit is ten aanzien van de onderhavige locatie te hoog. Aansluiting zou moeten worden gezocht worden bij het rapport van Surplus.

Voorts wordt in de planvoorschriften onder artikel 3.4.2 onder b een onderscheid gemaakt tussen de karakteristieke bedrijfswoning en de karakteristieke bedrijfsschuur. Hierbij wordt verwezen, naar de beschrijving in bijlage 2. In Bijlage 2 wordt ter zake Hefswalsterweg 31 te Uithuizermeeden echter geen onderscheid gemaakt. Uit de beschrijving blijkt niets van een karakteristieke bedrijfswoning en/of karakteristieke bedrijfsschuur.

Geen rechtszekerheid

Het gebruik van de gronden voor nu en voor de toekomst betreft het agrarische gebruik. Hiervoor is van belang dat zonder beperkende voorschriften de agrarische bedrijfsvoering gemoderniseerd kan worden. Voorts speelt de forse schade aan de agrarische opstallen ten gevolge van door de gaswinning geïnduceerde aardbevingen. Op korte termijn zullen derhalve ingrijpende versterkings- en herstelmaatregelen van de opstallen nodig zijn.

¹ Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 19 april 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1094

Zoals vorenstaand aangegeven wordt voor het slopen van zowel de bedrijfswoning als de bedrijfsschuur vergunning verleend in geval kan worden voldaan aan de voorwaarden onder a t/m e ten behoeve van de bedrijfswoning en a t/m d ten behoeve van de bedrijfsschuur. Deze voorschriften zijn echter onvoldoende objectief bepaald en begrensd. De kaders voor maatwerk en/of een aanpak zoals LTO Noord voorstaat zijn onvoldoende duidelijk.

Extra kosten zonder compensatie

Ook hebben cliënten in het kader van het voorontwerp gewezen op de extra kosten van onderzoek en vergunningsaanvragen. Slecht in algemene zin wordt verwezen naar overleg om tot financiële regelingen met provincie, gemeente en de sector te komen. Van een borging is geen sprake. Op dit moment komt het erop neer dat cliënten gedwongen door de aardbevingsschade zullen moeten slopen en nieuw moeten bouwen terwijl de leges- en onderzoekskosten alsmede de extra kosten om aan de voorwaarden te voldoen dan ook nog voor hun rekening komen.

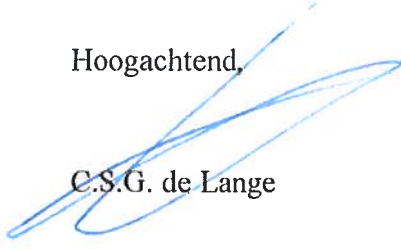
Onevenredige afweging van de belangen

Ten aanzien van het bestemmen van karakteristieke panden moeten ook de bestemming en het feitelijk gebruik voor nu en de toekomst worden afgewogen.² De belangen ten behoeve van deze afweging zijn ten eerste onvoldoende zorgvuldig in kaart gebracht. Verder betreft het, zoals bekend zou moeten zijn, een functioneel agrarisch bedrijf waarbij rekening gehouden moet worden dat deze niet meer geheel voldoen aan de huidige technische en bedrijfsefficiënte eisen en dit voor de toekomst ook aangepast moet kunnen worden. Ook wordt ten onrechte onvoldoende afgewogen dat op korte termijn juist op cliënten heel veel 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.

² Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 19 april 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1094

Redenen waarom: cliënten verzoeken met de zienswijzen rekening te houden en hun locatie aan de Hefwalsterweg 31 te Uithuizermeeden niet op Bijlage 2 op te nemen en niet onder de beperkende aanduiding van artikel 3 van de bestemmingsplanregels te brengen.

Hoogachtend,



C.S.G. de Lange

bijlagen

Bijlage 1

Gemeente EEMSMOND

T.a.v. de secretaris van de commissie voor bezwaar-en beroep

Mr. L.S. van Oosten - van Raalte

Hoofdstraat-West 1

Postbus 11

9980 AA UITHUIZEN

Architectenbureau "SURPLUS"
Vredewoldlaan 54
9727 DG Groningen
www.ab-s.nl info@ab-s.nl
tel: 050-526.2442

Groningen, 24 februari '17

Uw kenmerk: LW/Z-15-29512/UIT-17-32778

Weledelgestrengde Vrouwe L.S. van Oosten - van Raalte,

Op verzoek van de heer A. Langhout heb ik op 21 en 22 Februari '17 een analyse gemaakt voor zijn boerderij aan de Hefswalsterweg 31 in samenhang met de in dit gebied liggende andere panden. Aanleiding is de inventarisatie welke is gemaakt voor de gemeente, in opdracht van de provincie.

Door het bureau BügelHajema is een inventarisatie gemaakt van karakteristieke panden. Hierop staat ook de Hefswalsterweg 31 van de heer

BügelHajema heeft dit pand als volgt beoordeeld:

- Cultuurhistorische waarde: 2 (waardevol)
- Stedenbouwkundige waarde: 3 (zeer waardevol)
- Architectonische waarde: 2 (waardevol)
- Technische staat: 2 (waardevol)

Vooruitlopend op mijn conclusies, zou ik graag een onderscheid willen maken in het voorhuis en de schuur. In de beoordeling van BügelHajema is het pand als 1 object beschouwd. Ik ben van mening dat voor het woonhuis een compleet andere omschrijving van toepassing is dan voor de schuur.

Ik pleit ervoor om dit object te splitsen in een voorhuis en een schuur.

Architectenbureau Surplus, Egbert Borger, Vredewoldlaan 54, 9727 DG GRONINGEN
Tel: 050 - 526.2442 internet + mail: www.ab-s.nl egbert.borger@ab-s.nl

Op alle opdrachten zijn van toepassing de Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdrachtgever-architect
(SR 1997) Kamer van Koophandel nr. 02055216 BTW-nr. NL-0980.76.553.B.01



Criterium	Mijn beoordelingen van het <u>voorhuis</u> zou zijn:	Indien er een beoordelingen van de <u>schuur</u> zou kunnen moeten komen dan kom ik tot de volgende beoordeling:
Cultuurhistorische waarde	2	2
Stedenbouwkundige waarde	1: - ligging: (scheef) 1 - samenhang (industriegebied) 1	1: - ligging: (scheef) 1 - samenhang (industriegebied) 1
Architectonische waarde	2	0 (niet waardevol)
Technische staat	2	0 (niet waardevol)

Gemiddeld kom ik tot de volgende beoordelingen:

- Cultuurhistorische waarde: 2 (waardevol)
- Stedenbouwkundige waarde: 1 (redelijk waardevol)
- Architectonische waarde: 1 (redelijk waardevol)
- Technische staat: 1 (redelijk waardevol)

Hieronder licht ik mijn beoordeling verder toe, maar eerst haal ik de begripsbepaling van BügelHajema gecursiveerd aan:

<begin citaat>

Wanneer is een pand karakteristiek?

De panden zijn beoordeeld op de volgende criteria:

- cultuurhistorische aspecten, zoals ontstaansgeschiedenis en lokaal belang;
- stedenbouwkundige aspecten, zoals ligging en ensemble;
- architectonische aspecten, zoals bouwstijl, zeldzaamheid en herkenbaarheid;
- technische staat, zoals gaafheid en kwaliteit.

Cultuurhistorische aspecten

Met cultuurhistorische waarde wordt aangegeven in hoeverre het gebouw en/of de functie als kenmerkend voor de ontwikkeling van de streek mag worden beschouwd. Dit aspect geeft tevens een indicatie van de historische waarde van het object.

Stedenbouwkundige aspecten

Met stedenbouwkundige waarde wordt aangegeven in hoeverre het bouwwerk bepalend is voor de ruimtelijke karakteristiek van de plek en/of de streek. Zodra bouwwerken een opvallende ligging (bij voorbeeld hoekpanden) en/of met bijzondere verschijningsvorm (onder meer als gevolg van de

Architectenbureau Surplus, Egbert Borger, Vredewoldlaan 54, 9727 DG GRONINGEN

Tel: 050 - 526.2442 internet + mail: www.ab-s.nl egbert.borger@ab-s.nl

Op alle opdrachten zijn van toepassing de Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdrachtgever-architect (SR 1997) Kamer van Koophandel nr. 02055216 BTW-nr. NL-0980.76.553.B.01

functie) kunnen deze waarden meer aanwezig zijn. Indien sprake is van nadrukkelijke onderlinge samenhang dan scoort het ook op dit punt.

Architectonische aspecten

Met architectonische waarde wordt een duiding gegeven van de kwaliteit van het object zelf. Het gaat hierbij om de mate waarin het gebouw bepaalde historische stijlkenmerken toont.

Technische staat in de zin van gaafheid en kwaliteit

Het gaat hierbij om de beoordeling van het exterieur. Gekeken wordt naar de kwaliteit van de oorspronkelijke hoofdvorm en gevels (voor zover waarneembaar). Indien er veelvuldige verbouwingen hebben plaatsgevonden of er sprake is van een sterk verwaarloosde situatie zal hier een geringe score op gegeven worden. Dat betekent dat hier geen sprake is van een specifiek bouwkundige of bouwtechnische beoordeling.

Puntenscore

Elk pand is aan de hand van deze vier onderdelen bekeken en heeft voor elk van de onderdelen een puntenscore gekregen:

- 1 = redelijk waardevol;
- 2 = waardevol;
- 3 = zeer waardevol.

<einde citaat>

Stedebouwkundige waarde:

Ligging:

Bij het inventariseren van de gegevens omtrent dit pand en zijn karakters viel het mij op dat bepaalde panden met de kont schuin op de weg niet op de lijst staan en anderen weer wel, maar bij geen enkel ander pand op de lijst is het criterium schuin op de weg gebruikt, wat de indruk wekt dat het criterium er met de haren bij is gesleept voor Hefswalsterweg 31.

Niet op de lijst staan:

- Hefswalsterweg 33, (naast Langhout) fraai woonhuis, schuur niet fraai;
- Lutjewegje 3, fraaie boerderij wel met aardappelschuren;
- Oude Dijk 1, fraaie schuren;
- Oudedijksterweg 47;
- Oudedijksterweg 43;

Wel op de lijst, maar waarbij de vermelding van "schuin op de weg" de moeite niet waard bleek, staan:

- Oudedijksterweg 25;
- Oudedijksterweg 51;
- Oude Dijk 3;
- Oude Dijk 5;

Architectenbureau Surplus, Egbert Borger, Vredewoldlaan 54, 9727 DG GRONINGEN
Tel: 050 - 526.2442 internet + mail: www.ab-s.nl egbert.borger@ab-s.nl

Op alle opdrachten zijn van toepassing de Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdrachtgever-architect
(SR 1997) Kamer van Koophandel nr. 02055216 BTW-nr. NL-0980.76.553.B.01

- Oude Dijk 11;
- Hefswalsterweg 43
- Langelandsterweg 26

Samenhang:

De ligging van de boerderij van de heer Langhout is net buiten het buurtschap Hefswal. Vanuit Hefswal vindt men allereerst, links, de schuren van mts. Van Mastwijk op huisnummer 29. Moderne, niet fraaie, aardappelschuren, de één in een geel-witte, de andere in een bruine kleur. Vervolgens komt aan de linkerzijde de boerderij van de heer Langhout met de schuur naar de weg en het woonhuis van de weg af.

Verderop aan de rechterzijde, behorende bij huisnummer 33, zijn 2 enorme moderne aardappelschuren gebouwd, kleur grijs/groen.

Samengevat staat deze boerderij op een plek die dominant wordt gekenmerkt door grote gesloten bouwwerken/aardappelschuren.

Samenvatting stedenbouwkundige context:

De stedenbouwkundige structuur rondom deze boerderij is inderdaad bijzonder omdat de Hefswalsterweg niet loodrecht maar schuin op de kavels/zwetten is gemaakt. De structuur zit dus in de verkaveling.

Veel gebouwen zijn parallel aan de zwetten aangebracht, zo ook dit pand. Hierdoor ontstaat automatisch een driehoekig achtererf. Dit heeft een fraai effect op de verkaveling en is bijzonder.

Diverse andere panden ook met een schuine achtergevel richting de weg zijn niet opgenomen in de lijst (zie boven). De boerderij van de heer Langhout wel, dit bevreedt mij.

Gezien het buurtschap waar deze boerderij is gelegen (tussen modernere aardappelschuren) vind ik het bijzonder dat hier de waarde 3 aan dit pand is gegeven: zeer waardevol. BügelHajema hanteert bij de beoordeling aspecten als ligging en ensemble. Dit laatste onderdeel mis ik bij de beoordeling. De structuur van de verkaveling ligt hier vast. Ook indien er bijvoorbeeld een compleet nieuwe schuur gebouwd zou gaan worden op dezelfde plek, dan blijft de situatie hoogstwaarschijnlijk zoals hij nu is: met een schuin naar de weg gekeerde achtergevel.


Architectonische waarde:

Historie:

Van oudsher stonden aan de Hefswalsterweg 33, twee schuren. De schuur aan de Zuidoostgevel is al lang geleden gesloopt. Tussen deze schuren stond een garage. De hoofdvorm van deze garage is nog zichtbaar.

Architectenbureau SurpluS, Egbert Borger, Vredewoldlaan 54, 9727 DG GRONINGEN
Tel: 050 - 526.2442 internet + mail: www.ab-s.nl egbert.borger@ab-s.nl

Op alle opdrachten zijn van toepassing de Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdrachtgever-architect
(SR 1997) Kamer van Koophandel nr. 02055216 BTW-nr. NL-0980.76.553.B.01



Het woonhuis (niet aan de straatzijde) is fraai en waardevol, heeft art-nouveaux elementen en is rijk gedetailleerd.

De schuur is niet waardevol of historisch belangrijk. Dit onderdeel is een op optelsom van de laatste 150 jaren. Het tussenstuk van de huidige schuur is in 1991 ingewaaid. Dit deel is toentertijd op een moderne manier hersteld. De draagconstructie is staal geworden met gordingen, met hierover asbestplaten. De vloer, nok en de rest is hierbij recht gemaakt. Het achterste deel van de schuur (aan de zijde van Hefswalsterweg) is ouder, ongeveer 1842. Dit deel is opgetrokken met oude houten gebinten en oplangers. Hier zit een rieten dak op waar later asbest overheen is aangebracht. Het oude deel loopt schuin naar de straat weg, zo werd toentertijd gebouwd. Hierdoor zit er op de overgang in het dak een vreemde, niet horende knik. Soms lekt het hier ook bij deze overgang.

De achtergevel is in de jaren 60 opgetrokken. Dit is gerealiseerd zoals men dat deed in deze jaren, gewoon praktisch openingen maken daar waar dat nodig is.

De achtergevel is niet origineel en heeft geen grote architectonische waarde.

Onderhoudstoestand en technische staat:

Gelet op het bovenstaande kan de schuur gekarakteriseerd worden als een lappendeken met scheuren en achterstallig onderhoud.

Voor 2024 zal al het asbest van het pand moeten zijn verwijderd. Dit zal nog een hele inspanning worden om bij dit pand dit uit te voeren. Het achterste deel zal dan waarschijnlijk ook recht getrokken moeten worden, conform het middenstuk. Indien de gehele constructie dan recht wordt gemaakt heeft dit verregaande consequenties voor de achtergevel, deze zal moeten worden opgehoogd. Als het metselwerk wordt verhoogd dan zal dit duidelijk te zien zijn. Een betere oplossing zou zijn de gehele achtergevel dan opnieuw op te trekken.

Vervolg:

De inventarisatie van de karakteristieke panden heeft op dit moment nog geen rechtsgevolgen. De kans dat dit in de toekomst wel het geval zal worden is natuurlijk levensgroot. Waarom laat de gemeente deze inventarisatie nu maken in opdracht van de provincie? Het ligt voor de hand dat nadat deze inventarisatie ronde is geweest, het wijzigingen van de onderhavige panden moeilijker/lastiger zal worden. Een bedrijf te runnen zal voor de betrokkenen dan lastiger worden. En een eventuele verkoop misschien ook. Het niet op lijsten voorkomen heeft dan voordelen.

Hopende u voldoende te hebben geïnformeerd omtrent mijn inzichten, teken ik,



Egbert Borger, Architect

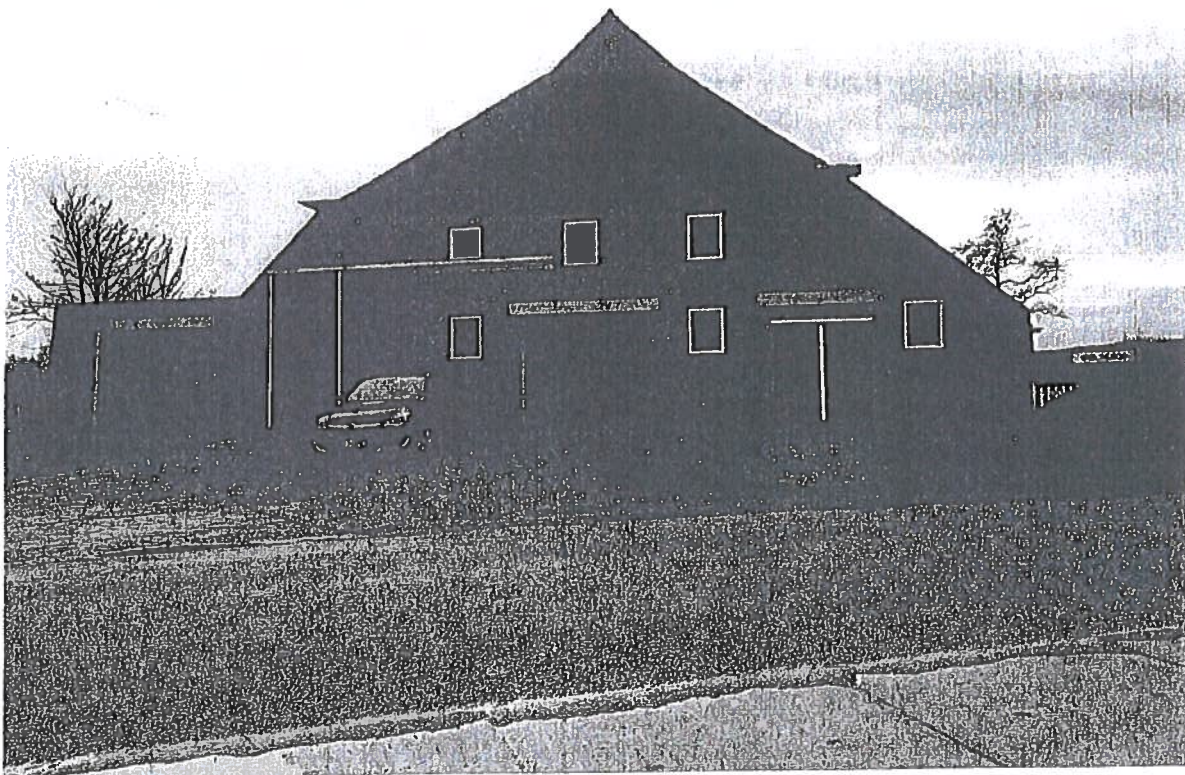
Architectenbureau SurpluS, Egbert Borger, Vredewoldlaan 54, 9727 DG GRONINGEN

Tel: 050 - 526.2442 internet + mail: www.ab-s.nl egbert.borger@ab-s.nl

Op alle opdrachten zijn van toepassing de Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdrachtgever-architect (SR 1997) Kamer van Koophandel nr. 02055216 BTW-nr. NL-0980.76.553.B.01



Bijlagen:



Afb.1 Achtergevel Hefswalsterweg 31, met links de garage welke oorspronkelijk tussen 2 schuren in stond.

Architectenbureau SurpluS, Egbert Borger, Vredewoldlaan 54, 9727 DG GRONINGEN
Tel: 050 - 526.2442 internet + mail: www.ab-s.nl egbert.borger@ab-s.nl

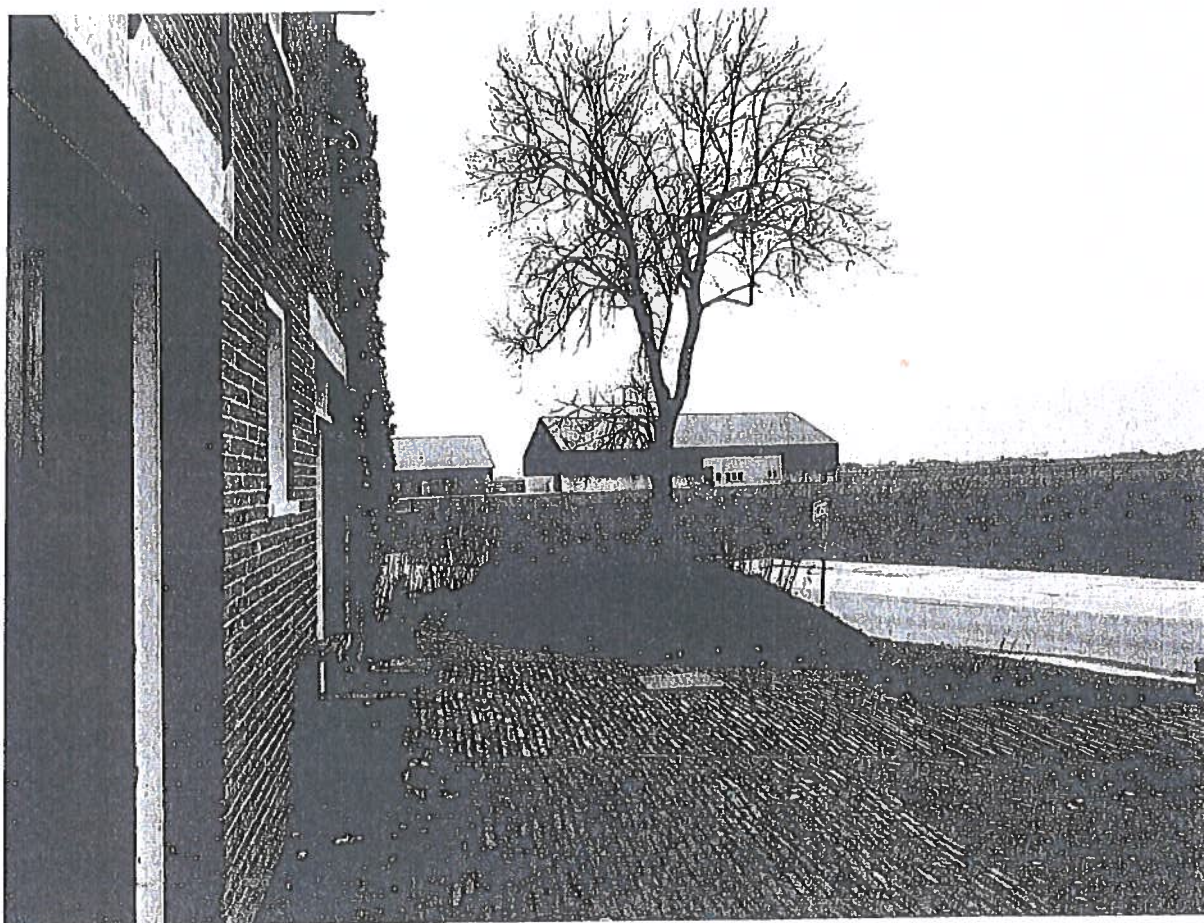
Op alle opdrachten zijn van toepassing de Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdrachtgever-architect
(SR 1997) Kamer van Koophandel nr. 02055216 BTW-nr. NL-0980.76.553.B.01



Afb.2 Aardappelschuur Hefswalsterweg 29 (gezien vanaf Hefswalsterweg 31)

Architectenbureau Surplus, Egbert Borger, Vredewoldlaan 54, 9727 DG GRONINGEN
Tel: 050 - 526.2442 internet + mail: www.ab-s.nl egbert.borger@ab-s.nl

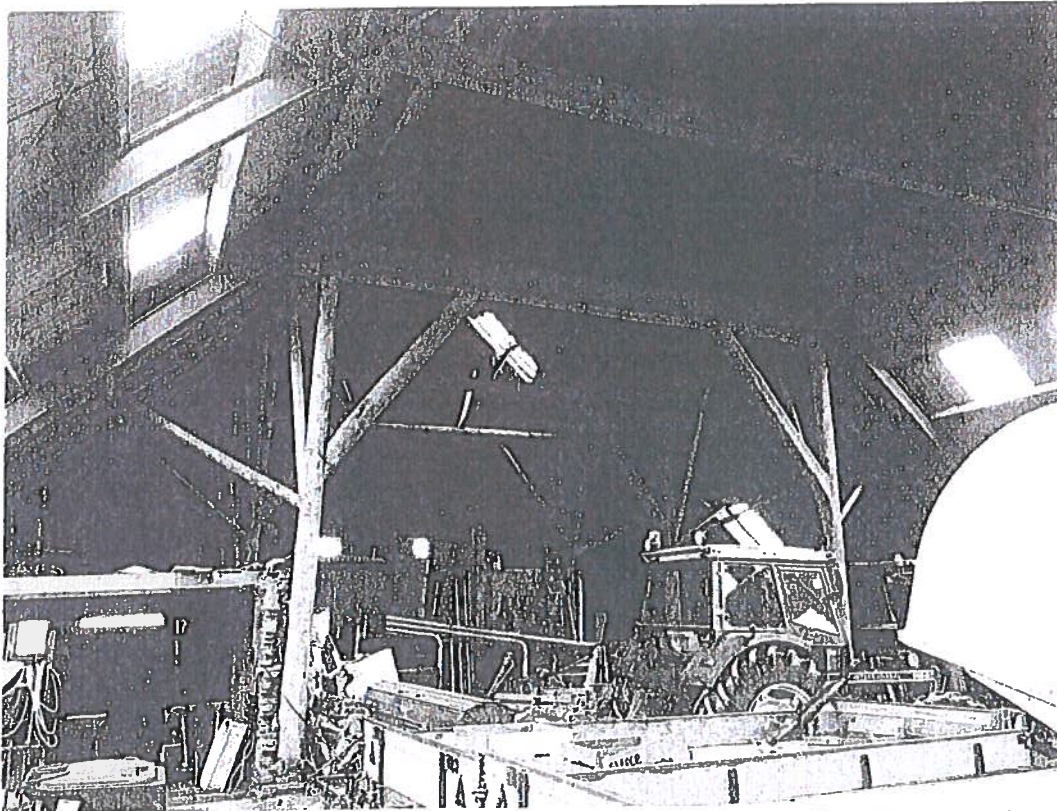
Op alle opdrachten zijn van toepassing de Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdrachtgever-architect
(SR 1997) Kamer van Koophandel nr. 02055216 BTW-nr. NL-0980.76.553.B.01



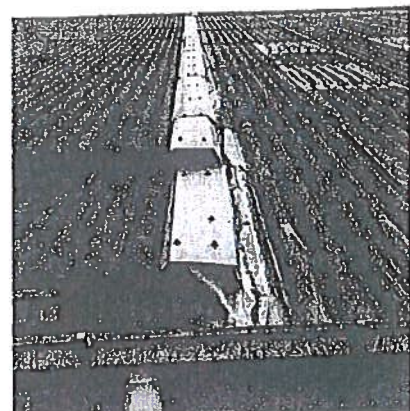
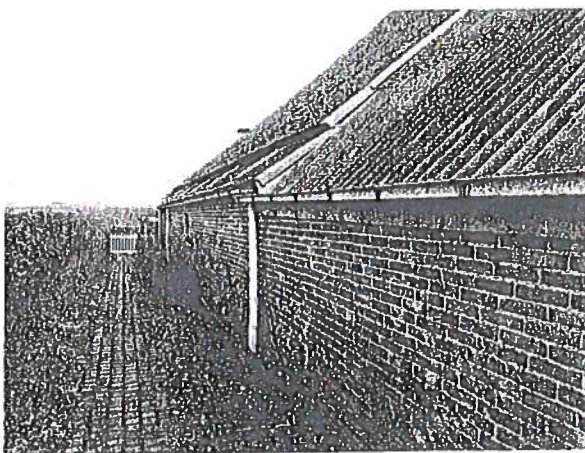
Afb.3 Aardappelschuren Hefswalsterweg 33 (gezien vanaf Hefswalsterweg 31)

Architectenbureau SurpluS, Egbert Borger, Vredewoldlaan 54, 9727 DG GRONINGEN
Tel: 050 - 526.2442 internet + mail: www.ab-s.nl egbert.borger@ab-s.nl

Op alle opdrachten zijn van toepassing de Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdrachtgever-architect
(SR 1997) Kamer van Koophandel nr. 02055216 BTW-nr. NL-0980.76.553.B.01



Afb.4 Interieur schuur Hefwalsterweg 31, tussenstuk met een staalconstructie, achterzijde gebinten met oplangers.



Afb. 5 en 6 Aflopend metselwerk, aflopende goot en overgang in het dak.

Architectenbureau Surplus, Egbert Borger, Vredewoldlaan 54, 9727 DG GRONINGEN
Tel: 050 - 526.2442 internet + mail: www.ab-s.nl egbert.borger@ab-s.nl

Op alle opdrachten zijn van toepassing de Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdrachtgever-architect
(SR 1997) Kamer van Koophandel nr. 02055216 BTW-nr. NL-0980.76.553.B.01



Afb. 7 Het woonhuis met serre aan tuinzijde in Art-Nouveaux stijl.



Afb. 8 Fraaie details van het woonhuis.

Architectenbureau SurpluS, Egbert Borger, Vredewoldlaan 54, 9727 DG GRONINGEN

Tel: 050 - 526.2442 internet + mail: www.ab-s.nl egbert.borger@ab-s.nl

Op alle opdrachten zijn van toepassing de Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdrachtgever-architect
(SR 1997) Kamer van Koophandel nr. 02055216 BTW-nr. NL-0980.76.553.B.01

Bijlage 2

Redding voor meer dan 150 boerenerven

FRANK VON HEBEL

GRONINGEN/SAUWERD De verpaupering van ruim 150 boerenerven is afgewend. Dit dankzij het project 'Herstel Monumentale Boerenerven van Landschapsbeheer'.

'Als bomensingel verdwijnt, zie je dat soms van kilometers ver'

Projectleider Geert Schoemakers wil doorgaan met het project. „We zijn nu met de vijfde ronde bezig, die in 2016 begon en dit jaar eindigt. We pakken net als voorgaande keren dertig boerenerven aan. Ongeveer de helft is klaar.”

Landschapsbeheer Groningen pakt alleen die boerenerven aan die het aanzicht van een landschap bepalen. „Deze 'groene eilanden' in een zee van ruimte spelen een grote rol bij de identiteit van het landschap. Ze zijn ook belangrijk voor de

flora en fauna. Het gaat bijvoorbeeld om boomgaarden, singels, hagen, oprijlanen en grachten. Bij een groot aantal boerenerven is sprake van achterstallig onderhoud door bijvoorbeeld geld- en tijdgebrek. Maar ook de essentaksterfte speelt mee. Dan worden er bomen gekapt, maar geen nieuwe aangeplant.”

Het project richt zich vooral op boerderijen in Noord- en Oost-Groningen, in Westerkwartier en Go- recht zijn rondom boerderijen voor-

al hagen aangelegd. Als dan een erf wordt aangetast, zie je dat niet terug in de structuur van het landschap. Maar wanneer bijvoorbeeld in Noord-Groningen een bomensingel verdwijnt dan zie je dat van kilometers ver.”

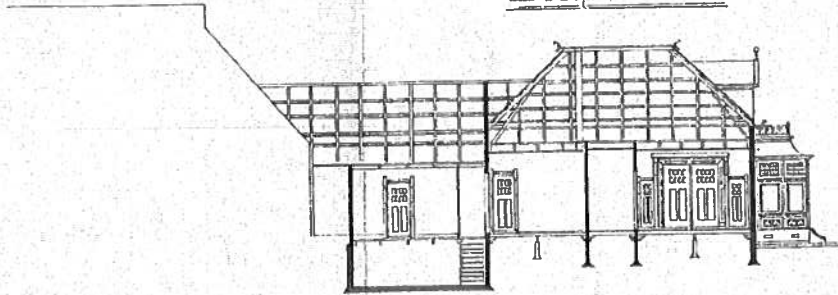
Niet alle boerenerven komen voor het project in aanmerking. „Ze zijn minstens honderd jaar oud zijn en de oude contouren zoveel mogelijk nog intact. Je ziet vaak dat er bijvoorbeeld vanwege de bedrijfsvoering nieuwe stallen zijn neergezet die het karakter van het boerenerv aantasten.”

Deelname is niet helemaal gratis. De eigenaar moet zich aansluiten bij de Groenwacht en de helft van de kosten voor zijn rekening nemen. Dit kan oplopen tot ruim 5000 euro per erf.

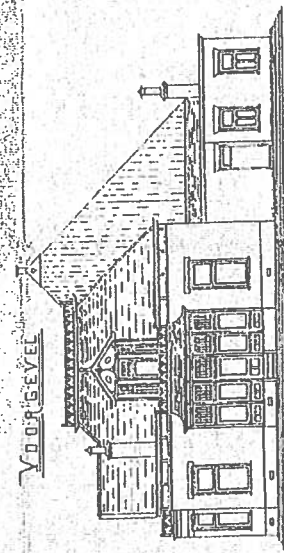
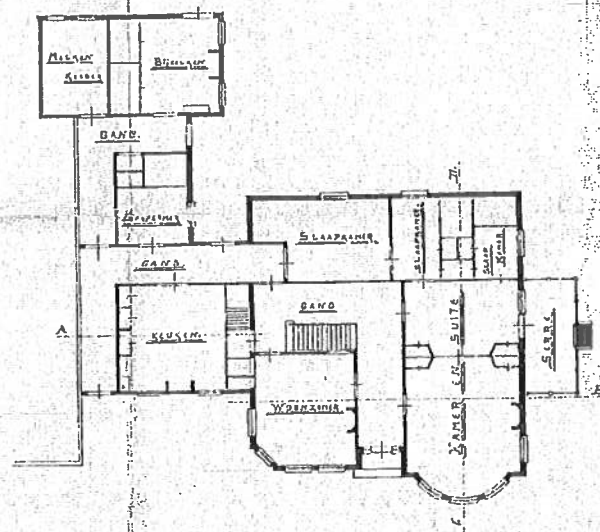
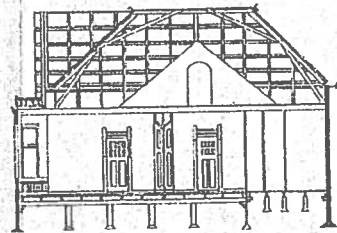
Duh N 5-3-18 bla 17

Bijlage 3

DOORSNEDE AB.



DOORSIGELID.



NOORDGEVEL



ONTWERP VOORGEBOUW
VOOR DEN WELED HEE

G.B. WIERSEMA.

WITTHUIZERNEEDEN.

SCHAAZ 1A100.

SCHAAZ 1A100

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Eemsmond
Postbus 11
9980 AA UITHUIZEN

Ossenmarkt 7
Postbus 7015
9701 JA Groningen
050 314 08 40

info@boutadvocaten.nl
www.boutadvocaten.nl

Stichting Derdengelden
Bout Advocaten
IBAN NL54 INGB 0669 7740 57
BIC INGBNL2A

KvK Groningen 01141202

Per post en tevens per fax: (0595) 437666 verzonden

ZIENSWIJZE (pro forma)

Mr. A.A. Westers (advocaat)

Uw ref :
Onze ref : bw / gs / 2017.10054 / 18-00017550
Inzake : / Facetbestemmingsplan Eemsmond
E-mail : vandervelde@boutadvocaten.nl (secretaresse)

Groningen, 27 maart 2018

Geacht College,

Door deze en derhalve tijdig breng ik namens (1) de heer [naam], eigenaar van de boerderijen aan de Doodstilsterweg 4 te Rottum. Hogeweg 4 te Rottum en het kantoorpand aan de Borgweg 15 te Uithuizen en (2) de heer [naam], mede-eigenaar van het kantoorpand aan de Borgweg 15 te Uithuizen, beiden woonplaats kiezende voor deze kwestie op mijn kantooradres de zienswijzen naar voren met betrekking tot het ontwerp - facet bestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed, zoals dat vanaf 16 februari 2018 ter inzage is gelegd.

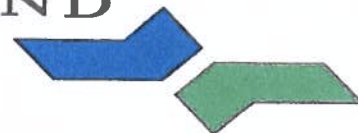
De zienswijze komt er op neer, dat cliënten zich uitdrukkelijk niet kunnen verenigen met de beperkende voorschriften voor het slopen en (her)bouwen van hun opstallen.

Ik verzoek u mij een nadere termijn te geven om de nadere motivering van de zienswijzen in te dienen.

Hoogachtend,



A.A. Westers



Bout Advocaten
t.a.v. mr. A.A. Westers
Postbus 7015
9701 JA GRONINGEN

Postbus 11
9980 AA Uithuizen

Hoofdstraat-West 1
9981 AA Uithuizen

Telefoon (0595) 43 75 55

Telefax (0595) 43 76 66

www.eemsmond.nl

algemeen@eemsmond.nl

VERZONDEN 29 MRT 2018

Datum : 29-03-2018
Uw brief van : 27-03-2018
Uw kenmerk : Bw / gs / 2017.10054 / 18-00017550
Uw BSN/RSIN :
Ons kenmerk : Z-18-045310

Onderwerp : Facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed

Geachte heer Westers,

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van de door u, namens de here
pro forma ingediende zienswijze.

U verzoekt ons een termijn aan te geven waarbinnen de nadere motivering dient plaats te vinden.
Deze termijn betreft 2 weken vanaf de verzenddatum van deze brief.

Indien wij niet binnen twee weken de gronden van de zienswijze ontvangen, dan gaan wij er van
uit dat u niet binnen de gestelde termijn een zienswijze naar voren hebt gebracht.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen mevrouw R. Uilenberg-Buist (tel 0595 437 590).

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders
van de gemeente Eemsmond

H. Veldhuis, manager Beleid

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Eemsmond
Postbus 11
9980 AA UITHUIZEN

Ossenmarkt 7
Postbus 7015
9701 JA Groningen
050 314 08 40

info@boutadvocaten.nl
www.boutadvocaten.nl

Stichting Dergengelden
Bout Advocaten
IBAN NL54 INGB 0669 7740 57
BIC INGBNL2A

KvK Groningen 01141202

Per post, per mail algemeen@eemsmond.nl

Mr. A.A. Westers (advocaat)

Uw ref :
Onze ref : bw / as / 2017.09977 / 18-00020754
Inzake : ontwerp Facetbestemmingsplan Eemsmond
E-mail : vanderveide@boutadvocaten.nl (secretaresse)

Groningen, 9 april 2018

Geacht College,

In vervolg op uw schrijven van 29 maart jl. dien ik thans de nadere gronden van de zienswijze tegen het ontwerp-Facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed in.

Inleiding

Cliënten zijn:

1. De heer [naam], eigenaar van de boerderijen aan de Doostilsterweg 4 te Rottum, Hogeweg 4 te Rottum en kantoorpand aan de Borgweg 15 te Uithuizen
2. De heer [naam] mede-eigenaar van het kantoorpand aan de Borgweg 15 te Uithuizen.

De vorenstaande percelen zijn zowel op Bijlage 1 als Bijlage 2 van het bestemmingsplan aangeduid. Voor deze kwestie van belang gaat het dan om artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving:

*“De voor waarde-ruimtelijke kwaliteit bestemde gebieden zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten waaronder wordt begrepen:
- specifieke vorm van waarde karakteristiek boerderij.”*

De percelen Doodstilsterweg 4 en Hogeweg 4 te Rottum van cliënten zijn onder Bijlage 2 vermeld. Ten aanzien van het bouwen wordt de locatie vervolgens met inachtneming van artikel 3.2 aan nadere eisen en voorwaarden verbonden:

“In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding karakteristieke boerderij voor het bouwen van hoofdgebouwen en in bijlage 2 genoemde andere gebouwen en bouwwerken dat de bestaande hoogten, vorm, nokrichting, gevelindeling en oppervlakte van de gebouwen en de karakteristieken van andere bouwwerken alsmede de bestaande ligging dienen te worden gehandhaafd.”

Voorts geldt een omgevingsvergunning slopen voor deze locatie op grond van artikel 3.4.1 met op grond van artikel 3.4.2 onder b voor de karakteristieke bedrijfswoning de vereisten dat slechts de vergunning wordt verleend indien:

- a) sprake is van een algemeen belang waarvoor het karakteristieke bouwwerk moet wijken, of;
- b) zinvol (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere uit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvragen bij de sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij het behoud daarvan. Hierbij dient een rapport van een onafhankelijke deskundige te worden overgelegd, of;
- c) de karakteristieken van het bouwwerk niet langer aanwezig zijn en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw of ander bouwwerk geen gebouw zijnde kan worden hersteld, of;
- d) het delen van een gebouw of ander bouwwerk geen gebouw zijnde betreffen die op zichzelf niet als karakteristiek of beeldbepalend zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt, of;
- e) het delen van een gebouw of ander bouwwerk geen gebouw zijnde betreffen die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.

Ten aanzien van de karakteristieke bedrijfsschuur gelden voorts de vereisten:

- a) er sprake is van een algemeen belang, of;
- b) er een door B&W en met maatwerk tot stand gekomen en goedgekeurd plan ligt voor herinrichting van de locatie en/of in de omgeving passende nieuwbouw waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie behouden blijft, of;
- c) de hoofdvorm van een gebouw of ander bouwwerk geen gebouw zijnde niet langer aanwezig is en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw of ander bouwwerk geen gebouw zijnde kan worden hersteld, of;
- d) het delen van een gebouw of ander bouwwerk geen gebouw zijnde betreffen die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Het perceel met het kantoorpand aan de Borgweg 15 is onder Bijlage 1 vermeld. Ook dit pand wordt ten aanzien van het bouwen beperkt en er geldt op grond van artikel 3.4.2 a een omgevingsvergunning slopen met de vereisten a tot en met e.

Weliswaar zijn met een aanpassing van de redactie van een en-bepaling bij de voorwaarden naar een of-bepaling de sloopvergunningsvoorwaarden iets versoepeld, het blijft voor cliënten echter een ingrijpende planologische beperking zonder duidelijke objectiveerbare voorwaarden en begrenzingen vooraf.

Cliënten kunnen zich dan ook niet met het ontwerp bestemmingsplan verenigen.

Zwaarwegende belangen

Cliënten zijn eigenaar van de percelen, waaronder de grond, agrarische bedrijfsopstallen en bedrijfswoning. Cliënten zijn hier woonachtig en exploiteren het agrarisch bedrijf. Het huidige

gebruik betreft conform de bestemming het agrarisch gebruik. Dit geldt ook voor de toekomst. Voorts zijn cliënten geconfronteerd met fikse schade ten gevolge van door de gaswinning geïnduceerde aardbevingen waardoor op korte termijn ingrijpende versterkings- en/of herstelmaatregelen van de opstallen nodig zijn. Het perceel aan de Borgweg 15 te Uithuizen is als kantoor in gebruik.

Strijdigheid met wet en verordening

Wet

Op grond van artikel 3.1.6 lid 5, onderdeel a van het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) moet in het kader van een planologische wijziging beschreven worden de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dit betreft een onderzoeksverplichting, naast de vele overige onderzoeksverplichtingen, voor de planwetgever. Hieruit volgt echter niet de verplichting de locatie van cliënten als waarde-ruimtelijke kwaliteit en meer in het bijzonder als karakteristieke boerderij of karakteristiek pand te bestemmen. Eerst wanneer gedegen onderzoek en vervolgens een gedegen belangenafweging plaats heeft gehad, kan tot een voor de eigenaar en gebruiker beperkende bestemming besloten worden. Hiervan is echter geen sprake.

Ten aanzien van de bestemming geldt dan de norm van artikel 3.3 Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat het verboden is om binnen een bij dat plan aangegeven gebied zonder omgevingsvergunning bouwwerk te slopen, om te voorkomen dat in een bestemmingsplan begrepen grond minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de bestemming. De onderhavige gronden betreffen ten eerste een agrarische bestemming die voor nu en voor de toekomst ook functioneel zal worden uitgeoefend. Voor het goed verwezenlijken en het behouden van de bestemming, ook met inachtneming van de belevingsproblematiek, is juist vereist dat de agrarische gebouwen ook bedrijfsefficient en naar de moderne tijden gerenoveerd en vervangen kunnen worden zonder stringente sloopvergunningsvoorwaarden en/of beperkende bouwvoorwaarden.

Het kantoorpand is ook voor het bedrijf, de agrarische makelaardij in gebruik en zal deze functie ook voor de toekomst vervullen.

Strijd Provinciale Omgevingsverordening

Op grond van artikel 2.9.1 van de Provinciale Omgevingsverordening moet een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het aardbevingsgebied regels bevatten die erop gericht zijn te voorkomen dat de karakteristieke kenmerken van de gebouwen door verbouw kunnen worden aangetast – voor zover binnen het plangebied karakteristieke gebouwen en beeldbepalende gebouwen gelegen zijn. Hiertoe is in de Omgevingsverordening als definitie opgenomen ten aanzien van beeldbepalende gebouwen:

“Gebouwen die op grond van ruimtelijk relevante kenmerken bijdragen aan de visuele belevingswaarde van het landschap.”

En van karakteristieke gebouwen:

“Gebouwen die kunnen worden beschouwd als onderdeel van het cultureel erfgoed vanwege cultuurhistorische waarde, architectonische waarde, situationele waarde, gaafheid, herkenbaarheid of zeldzaamheid.”

Met inachtneming van bijlage 2 en de opzet van het onderhavige facetbestemmingsplan lijkt door de gemeente Eemsmond een derde categorie – de boerderij – erbij gehaald te zijn met de aanname dat een boerderij in het landschap per definitie een karakteristiek gebouw betreft. Dit is onjuist en niet in overeenstemming met de Omgevingsverordening. Juist boerderijen zijn niet per definitie karakteristieke gebouwen, maar vooral bedrijfsgebouwen met een bedrijfswoning. Deze gebouwen vervullen vooral een bedrijfseconomische functie.

De conclusie op grond van een juiste en zorgvuldige inventarisatie ten aanzien van de locaties van cliënten zou moeten uitwijzen dat voor beperkende voorschriften met inachtneming van artikel 3.3 WRO, juncto artikel 3.1.6 lid 5 onderdeel a WRO en artikel 2.7 van de provinciale Omgevingsverordening geen grondslag te vinden is.

Onvoldoende zorgvuldig voorbereid

De locatie van cliënten is in bijlage 2 en 1 onjuist en onvolledig aangeduid:

Reeds in het kader van het voorontwerp hebben cliënten aangegeven dat de beschrijvingen onjuist en onvolledig zijn. De inventarisatie van de gebouwen is slechts van bovenaf geweest. Naar aanleiding van hun inspraakreactie wordt thans slechts aangegeven dat alsnog zal worden gekeken en een heroverweging zal plaatsvinden. Ten aanzien van het opnemen van de onderhavige beperkende voorschriften moet de gemeenteraad juist de cultuurhistorische aspecten, stedenbouwkundige aspecten, architectonische aspecten en de authenticiteit concreet inzichtelijk maken en ook concreet afwegen. Voorts moet hierbij niet alleen naar de uiterlijke kenmerken van de gebouwen worden gekeken maar juist ook naar de bestemming en het feitelijk gebruik voor nu en de toekomst.¹ De aanduiding en het opleggen van de beperkende voorschriften zijn dan ook onvoldoende zorgvuldig tot stand gekomen.

De puntenscore ten aanzien van de aspecten, cultuurhistorie, stedenbouw, architectuur en authenticiteit is ten aanzien van de onderhavige locatie te hoog. Deze bedraagt niet meer dan 2 punten per aspect. In ieder geval is de score niet onderbouwd.

Voorts wordt in de planvoorschriften onder artikel 3.4.2 onder b een onderscheid gemaakt tussen de karakteristieke bedrijfswoning en de karakteristieke bedrijfsschuur. Hierbij wordt verwezen, naar de beschrijving in bijlage 2. In Bijlage 2 wordt ter zake de boerderijen echter geen onderscheid gemaakt. Uit de beschrijving 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.

Geen rechtszekerheid

Het gebruik van de gronden voor nu en voor de toekomst betreft het agrarische gebruik en het gebruik als kantoorpand. Hiervoor is van belang dat zonder beperkende voorschriften de agrarische bedrijfsvoering en het kantoor gemoderniseerd kan worden. Voorts speelt de forse schade aan de agrarische opstallen ten gevolge van door de gaswinning geïnduceerde aardbevingen. Op korte termijn zullen derhalve ingrijpende versterkings- en herstelmaatregelen van de opstallen nodig zijn.

Zoals vorenstaand aangegeven wordt voor het slopen van zowel de bedrijfswoning als de bedrijfsschuur vergunning verleend in geval kan worden voldaan aan de voorwaarden onder a t/m e ten behoeve van de bedrijfswoning en a t/m d ten behoeve van de bedrijfsschuur. Deze

¹ Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 19 april 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1094

voorschriften zijn echter onvoldoende objectief bepaald en begrensd. De kaders voor maatwerk en/of een aanpak zoals LTO Noord voorstaat zijn onvoldoende duidelijk.

Dit geldt ook voor het kantoorpand.

Extra kosten zonder compensatie

Ook hebben cliënten in het kader van het voorontwerp gewezen op de extra kosten van onderzoek en vergunningsaanvragen. Slecht in algemene zin wordt verwezen naar overleg om tot financiële regelingen met provincie, gemeente en de sector te komen. Van een borging is geen sprake. Op dit moment komt het erop neer dat cliënten gedwongen door de aardbevingsschade zullen moeten slopen en nieuw moeten bouwen terwijl de leges- en onderzoekskosten alsmede de extra kosten om aan de voorwaarden te voldoen dan ook nog voor hun rekening komen.

Onevenredige afweging van de belangen

Ten aanzien van het bestemmen van karakteristieke panden moeten ook de bestemming en het feitelijk gebruik voor nu en de toekomst worden afgewogen.² De belangen ten behoeve van deze afweging zijn ten eerste onvoldoende zorgvuldig in kaart gebracht. Verder betreft het, zoals bekend zou moeten zijn, een functioneel agrarisch bedrijf waarbij rekening gehouden moet worden dat deze niet meer geheel voldoen aan de huidige technische en bedrijfsefficiënte eisen en dit voor de toekomst ook aangepast moet kunnen worden. Ook wordt ten onrechte onvoldoende afgewogen dat op korte termijn juist op cliënten heel veel 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.

Overige opmerkingen

Het kantoorpand aan de Borgweg 15 te Uithuizen is ook functioneel bedrijfsmatig in gebruik voor de agrarische makelaardij conform de vigerende bestemming. Het is nimmer als Rijksmonument aangewezen. Ten behoeve van het makelaarskantoor hebben reeds verbouwingen plaatsgehad en zijn onderdelen vernieuwd. Aanpassingen ook gedeeltelijke zijn zonder goede grondslag en afweging aan stringente voorschriften gebonden.

Ook voor dit pand geldt dat er strijd is met artikel 3.3 Wro, aangezien het functionele bedrijfsmatige gebruik de verwezenlijking van de bestemming bepaalt.

Verder is de beschrijving in de bijlage onjuist en onvolledig omschreven De inventarisatie van het gebouw is slechts vanaf de openbare weg geweest. Dit is onvoldoende zorgvuldig. De gemeenteraad moet de cultuurhistorische aspecten, stedenbouwkundige aspecten, architectonische aspecten, authenticiteit concreet inzichtelijk maken en ook concreet afwegen. Hierbij moet verder niet alleen naar de uiterlijke kenmerken van de gebouwen worden gekeken maar ook naar de bestemming en het feitelijke gebruik voor nu en de toekomst³.

Tenslotte is de belangenafweging onevenredig en onzorgvuldig. Er wordt geen rekening gehouden met de bedrijfsfunctie en de aardbevingsproblematiek.

² Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 19 april 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1094

³ Afd. Bestuursrechtspraak Raad van State 19.4.2017 ECLI: NL: RvS: 2017: 1094.

Redenen waarom: cliënten verzoeken met de zienswijzen rekening te houden en hun locaties niet op Bijlage 2 en 1 op te nemen en onder de beperkende aanduiding van artikel 3 van de bestemmingsplanregels te brengen.

Hoogachtend,

A.A. Westers



Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Eemsmond
Postbus 11
9980 AA UITHUIZEN

Ossenmarkt 7
Postbus 7015
9701 JA Groningen
050 314 08 40

info@boutadvocaten.nl
www.boutadvocaten.nl

Stichting Derdengelden
Bout Advocaten
IBAN NL54 INGB 0669 7740 57
BIC INGBNL2A

KvK Groningen 01141202

Per post en per fax: (0595) 437666 verzonden

ZIENSWIJZE (pro forma)

Mr. A.A. Westers (advocaat)

Uw ref :
Onze ref : bw / gs / 2017.09977 / 18-00017541
Inzake : Facetbestemmingsplan Eemsmond
E-mail : vanuerveide@boutadvocaten.nl (secretaresse)

Groningen, 27 maart 2018

Geachte college,

Door deze en derhalve tijdig breng ik namens d[...], wonende en gevestigd aan de Juffer Marthastraat 50 (9989 EH) te Warffum voor deze kwestie woonplaats kiezende op mijn kantooradres de zienswijzen naar voren met betrekking tot het ontwerp - facet bestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed, zoals dat vanaf 16 februari 2018 ter inzage is gelegd.

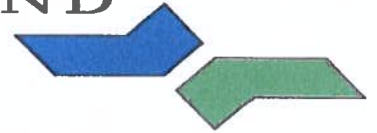
De zienswijze komt er op neer, dat cliënten zich uitdrukkelijk niet kunnen verenigen met de beperkende voorschriften voor het slopen en (her)bouwen van hun opstallen.

Ik verzoek u mij een nadere termijn te geven om de nadere motivering van de zienswijzen in te dienen.

Hoogachtend,


A.A. Westers

gemeente
EEMSMOND



Bout Advocaten
t.a.v. Mr. A.A. Westers
Postbus 7015
9701JA Groningen

Postbus 11
9980 AA Uithuizen

Hoofdstraat-West 1
9981 AA Uithuizen

Telefoon (0595) 43 75 55

Telefax (0595) 43 76 66

www.eemsmond.nl


algemeen@eemsmond.nl

VERZONDEN 29 MRT 2018

Datum : 29-03-2018
Uw brief van : 27-03-2018
Uw kenmerk : Bw / gs / 2017.09977 / 18-00017541
Uw BSN/RSIN :
Ons kenmerk : Z-18-045311

Onderwerp : Juffer Marthastraat 50 / Facetbestemmingsplan Eemsmond gebouw erfgoed

Geachte heer Westers,

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van de door u, namens , pro forma ingediende zienswijze.

U verzoekt ons een termijn aan te geven waarbinnen de nadere motivering dient plaats te vinden. Deze termijn betreft 2 weken vanaf de verzenddatum van deze brief.

Indien wij niet binnen twee weken de gronden van de zienswijze ontvangen, dan gaan wij er van uit dat u niet binnen de gestelde termijn een zienswijze naar voren hebt gebracht.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen mevrouw R. Uilenberg-Buist (tel 0595 437 590) .

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders
van de gemeente Eemsmond

H. Veldhuis, manager Beleid

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Eemsmond
Postbus 11
9980 AA UITHUIZEN

Per post, per mail algemeen@eemsmond.nl
En fax 0595 437666

Ossenmarkt 7
Postbus 7015
9701 JA Groningen
050 314 08 40

info@boutadvocaten.nl
www.boutadvocaten.nl

Stichting Derdengelden
Bout Advocaten
IBAN NL54 INGB 0669 7740 57
BIC INGBNL2A

KvK Groningen 01141202

Mr. A.A. Westers (advocaat)

Uw ref :
Onze ref : bw / as / 2017.09977 / 18-00020754
Inzake ontwerp Facetbestemmingsplan Eemsmond
E-mail : vandervelde@boutadvocaten.nl (secretaresse)

Groningen, 11 april 2018

Geacht College,

In vervolg op uw schrijven van 29 maart jl. dien ik thans de nadere gronden van de zienswijze tegen het ontwerp-Facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed in.

Inleiding

Cliënten zijn eigenaar en agrarisch gebruikers van de percelen aan de Juffer Marthastraat 50 te Warffum. Op grond van het ontwerp van de bestemmingsplankaart is het voornemen deze gronden aan te duiden als Waarde-Ruimtelijke kwaliteit. Voor deze kwestie van belang gaat het conform de regels dan om artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving:

*“De voor waarde-ruimtelijke kwaliteit bestemde gebieden zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten waaronder wordt begrepen:
- specifieke vorm van waarde karakteristiek boerderij.”*

Het perceel van cliënten is onder Bijlage 2 vermeld. Ten aanzien van het bouwen wordt de locatie vervolgens met inachtneming van artikel 3.2 aan nadere eisen en voorwaarden verbonden:

“In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding karakteristieke boerderij voor het bouwen van hoofdgebouwen en in bijlage 2 genoemde andere gebouwen en bouwwerken dat de bestaande hoogten, vorm, nokrichting, gevelindeling en oppervlakte van de gebouwen en de karakteristieken van andere bouwwerken alsmede de bestaande ligging dienen te worden gehandhaafd.”

Voorts geldt een omgevingsvergunning slopen voor deze locatie op grond van artikel 3.4.1 met op grond van artikel 3.4.2 onder b voor de karakteristieke bedrijfswoning de vereisten dat slechts de vergunning wordt verleend indien:

- a) sprake is van een algemeen belang waarvoor het karakteristieke bouwwerk moet wijken, of;
- b) zinvol (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere uit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvragen bij de sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij het behoud daarvan. Hierbij dient een rapport van een onafhankelijke deskundige te worden overgelegd, of;
- c) de karakteristieken van het bouwwerk niet langer aanwezig zijn en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw of ander bouwwerk geen gebouw zijnde kan worden hersteld, of;
- d) het delen van een gebouw of ander bouwwerk geen gebouw zijnde betreffen die op zichzelf niet als karakteristiek of beeldbepalend zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt, of;
- e) het delen van een gebouw of ander bouwwerk geen gebouw zijnde betreffen die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.

Ten aanzien van de karakteristieke bedrijfsschuur gelden voorts de vereisten:

- a) er sprake is van een algemeen belang, of;
- b) er een door B&W en met maatwerk tot stand gekomen en goedgekeurd plan ligt voor herinrichting van de locatie en/of in de omgeving passende nieuwbouw waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie behouden blijft, of;
- c) de hoofdvorm van een gebouw of ander bouwwerk geen gebouw zijnde niet langer aanwezig is en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw of ander bouwwerk geen gebouw zijnde kan worden hersteld, of;
- d) het delen van een gebouw of ander bouwwerk geen gebouw zijnde betreffen die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Weliswaar zijn met een aanpassing van de redactie van een en-bepaling bij de voorwaarden naar een of-bepaling de sloopvergunningsvoorwaarden iets versoepeld, het blijft voor cliënten echter een ingrijpende planologische beperking zonder duidelijke objectiveerbare voorwaarden en begrenzingen vooraf.

Cliënten kunnen zich dan ook niet met het ontwerp bestemmingsplan verenigen.

Zwaarwegende belangen

Cliënten zijn eigenaar van de percelen aan de Juffer Marthastraat 50 te Warffum, waaronder de grond, agrarische bedrijfsopstallen en bedrijfswoning. Cliënten zijn hier woonachtig en exploiteren het agrarisch bedrijf. Het huidige gebruik betreft conform de bestemming het agrarisch gebruik. Dit geldt ook voor de toekomst. Voorts zijn cliënten geconfronteerd met fikse schade ten gevolge van door de gaswinning geïnduceerde aardbevingen waardoor op korte termijn ingrijpende versterkings- en/of herstelmaatregelen van de opstallen nodig zijn.

Strijd met het bestemmingsplan Buitengebied

Reeds als inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerp hebben cliënten er ook nog op gewezen dat het vigerende bestemmingsplan – het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Eemshoek – de nieuwe en toekomstige situatie van de bestemde agrarische gebouwen weergeeft. Hierbij is door de gemeenteraad bij de recente totstandkoming reeds rekening gehouden met sloop van de bedrijfsschuur en is het wegbestemd. Bij de inventarisatie voor Bijlage 2 van het ontwerp-bestemmingsplan is met deze planologische situatie klaarblijkelijk en ten onrechte geen rekening gehouden. Hierbij is van belang dat het ontwerp – facet bestemmingsplan beoogd het bestemmingsplan Buitengebied niet te doen vervallen, maar slechts ten aanzien van karakteristieke gebouwen aan te vullen. De inventarisatie voor Bijlage 2 is gebaseerd op een luchtfoto, die slechts weergeeft wat er (nog) staat aan gebouwen. Ten onrechte is niet de conform het vigerende bestemmingsplan beoogde en vastgelegde situatie van de bedrijfsschuur betrokken. Het ontwerp is dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied en moet worden aangepast.

Strijdigheid met wet en verordening

Wet

Op grond van artikel 3.1.6 lid 5, onderdeel a van het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) moet in het kader van een planologische wijziging beschreven worden de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dit betreft een onderzoeksverplichting, naast de vele overige onderzoeksverplichtingen, voor de planwetgever. Hieruit volgt echter niet de verplichting de locatie van cliënten als waarde-ruimtelijke kwaliteit en meer in het bijzonder als karakteristieke boerderij te bestemmen. Eerst wanneer gedegen onderzoek en vervolgens een gedegen belangenafweging plaats heeft gehad, kan tot een voor de eigenaar en gebruiker beperkende bestemming besloten worden. Hiervan is echter geen sprake.

Ten aanzien van de bestemming geldt dan de norm van artikel 3.3 Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat het verboden is om binnen een bij dat plan aangegeven gebied zonder omgevingsvergunning bouwwerk te slopen, om te voorkomen dat in een bestemmingsplan begrepen grond minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de bestemming. De onderhavige grond betreft een agrarische bestemming die voor nu en voor de toekomst ook functioneel zal worden uitgeoefend. Voor het goed verwezenlijken en het behouden van de bestemming, ook met inachtneming van de belevingsproblematiek, is juist vereist dat de agrarische gebouwen ook bedrijfsefficiënt en naar de moderne tijden gerenoveerd en vervangen kunnen worden zonder stringente sloopvergunningsvoorwaarden en/of beperkende bouwvoorwaarden.

Strijd Provinciale Omgevingsverordening

Op grond van artikel 2.9.1 van de Provinciale Omgevingsverordening moet een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het aardbelevingsgebied regels bevatten die erop gericht zijn te voorkomen dat de karakteristieke kenmerken van de gebouwen door verbouw kunnen worden aangetast – voor zover binnen het plangebied karakteristieke gebouwen en beeldbepalende gebouwen gelegen zijn. Hiertoe is in de omgevingsverordening als definitie opgenomen ten aanzien van beeldbepalende gebouwen:

“Gebouwen die op grond van ruimtelijk relevante kenmerken bijdragen aan de visuele belevingswaarde van het landschap.”

En van karakteristieke gebouwen:

“Gebouwen die kunnen worden beschouwd als onderdeel van het cultureel erfgoed vanwege cultuurhistorische waarde, architectonische waarde, situationele waarde, gaafheid, herkenbaarheid of zeldzaamheid.”

Met inachtneming van bijlage 2 en de opzet van het onderhavige facetbestemmingsplan lijkt door de gemeente Eemsmond een derde categorie – de boerderij – erbij gehaald te zijn met de aanname dat een boerderij in het landschap per definitie een karakteristiek gebouw betreft. Dit is onjuist en niet in overeenstemming met de Omgevingsverordening. Juist boerderijen zijn niet per definitie karakteristieke gebouwen, maar vooral bedrijfsgebouwen met een bedrijfswoning. Deze gebouwen vervullen vooral een bedrijfseconomische functie.

Onvoldoende zorgvuldig voorbereid

De conclusie op grond van een juiste en zorgvuldige inventarisatie ten aanzien van de locatie van cliënten aan de Juffer Marthastraat 50 te Warffum zou moeten uitwijzen dat voor beperkende voorschriften met inachtneming van artikel 3.3 WRO, juncto artikel 3.1.6 lid 5 onderdeel a WRO en artikel 2.7 van de provinciale omgevingsverordening geen grondslag te vinden.

De locatie van cliënten is in bijlage 2 als volgt aangeduid:

Buitengebied – 1916 -1917

Bekemaheerd – boerderij – vanwege ligging, erfaanleg en delen van gracht, geheel in traditionele stijl met dubbeldwarshuis, beiden voorzien van wolfseinden en schoorstenen, overwegend gaaf.

Reeds in het kader van het voorontwerp hebben cliënten aangegeven dat de beschrijving onjuist en onvolledig is. De inventarisatie van de gebouwen is slechts van bovenaf geweest. Naar aanleiding van hun inspraakreactie wordt thans slechts aangegeven dat alsnog zal worden gekeken en een heroverweging zal plaatsvinden. Ten aanzien van het opnemen van de onderhavige beperkende voorschriften moet de gemeenteraad juist de cultuurhistorische aspecten, stedenbouwkundige aspecten, architectonische aspecten en de authenticiteit concreet inzichtelijk maken en ook concreet afwegen. Voorts moet hierbij niet alleen naar de uiterlijke kenmerken van de gebouwen worden gekeken maar juist ook naar de bestemming en het feitelijk gebruik voor nu en de toekomst.¹ De aanduiding en het opleggen van de beperkende voorschriften zijn dan ook onvoldoende zorgvuldig tot stand gekomen.

De puntenscore ten aanzien van de aspecten, cultuurhistorie, stedenbouw, architectuur en authenticiteit is ten aanzien van de onderhavige locatie te hoog. Deze bedraagt niet meer dan 2 punten per aspect. In ieder geval is de score niet onderbouwd.

¹ Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 19 april 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1094

Voorts wordt in de planvoorschriften onder artikel 3.4.2 onder b een onderscheid gemaakt tussen de karakteristieke bedrijfswoning en de karakteristieke bedrijfsschuur. Hierbij wordt verwezen, naar de beschrijving in bijlage 2. In Bijlage 2 wordt ter zake de Juffer Marthastraat 50 echter geen onderscheid gemaakt. Uit de beschrijving 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.

Geen rechtszekerheid

Het gebruik van de gronden voor nu en voor de toekomst betreft het agrarische gebruik. Hiervoor is van belang dat zonder beperkende voorschriften de agrarische bedrijfsvoering gemoderniseerd kan worden. Voorts speelt de forse schade aan de agrarische opstallen ten gevolge van door de gaswinning geïnduceerde aardbevingen. Op korte termijn zullen derhalve ingrijpende versterkings- en herstelmaatregelen van de opstallen nodig zijn.

Zoals vorenstaand aangegeven wordt voor het slopen van zowel de bedrijfswoning als de bedrijfsschuur vergunning verleend in geval kan worden voldaan aan de voorwaarden onder a t/m e ten behoeve van de bedrijfswoning en a t/m d ten behoeve van de bedrijfsschuur. Deze voorschriften zijn echter onvoldoende objectief bepaald en begrensd. De kaders voor maatwerk en/of een aanpak zoals LTO Noord voorstaat zijn onvoldoende duidelijk.

Extra kosten zonder compensatie

Ook hebben cliënten in het kader van het voorontwerp gewezen op de extra kosten van onderzoek en vergunningsaanvragen. Slecht in algemene zin wordt verwezen naar overleg om tot financiële regelingen met provincie, gemeente en de sector te komen. Van een borging is geen sprake. Op dit moment komt het erop neer dat cliënten gedwongen door de aardbevingsschade zullen moeten slopen en nieuw moeten bouwen terwijl de leges- en onderzoekskosten alsmede de extra kosten om aan de voorwaarden te voldoen dan ook nog voor hun rekening komen.

Onevenredige afweging van de belangen

Ten aanzien van het bestemmen van karakteristieke panden moeten ook de bestemming en het feitelijk gebruik voor nu en de toekomst worden afgewogen.² De belangen ten behoeve van deze afweging zijn ten eerste onvoldoende zorgvuldig in kaart gebracht. Verder betreft het, zoals bekend zou moeten zijn, een functioneel agrarisch bedrijf waarbij rekening gehouden moet worden dat deze niet meer geheel voldoen aan de huidige technische en bedrijfsefficiënte eisen en dit voor de toekomst ook aangepast moet kunnen worden. Ook wordt ten onrechte onvoldoende afgewogen dat op korte termijn juist op cliënten heel veel 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.

² Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 19 april 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1094

Redenen waarom: cliënten verzoeken met de zienswijzen rekening te houden en hun locatie aan de Juffer Marthastraat 50 te Warffum niet op Bijlage 2 op te nemen en onder de beperkende aanduiding van artikel 3 van de bestemmingsplanregels te brengen.

Hoogachtend,



A.A. Westers

03 APR 2018

Raad van de gemeente Eemsmond

Postbus 11

9980 AA Uithuizen

Usquert, 29 maart 2018.

Betr.: zienswijze ontwerp Facet-bestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed

Hierbij dien ik een zienswijze in op bovengenoemd facet-bestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed.

De aanwijzing van het pand Wadwerderweg 135 te Usquert als "waarde karakteristiek boerderij" ervaar ik als een ernstige inbreuk op het eigendomsrecht. Deze aanwijzing brengt voor de eigenaar/ondernemer alleen maar lastenverzwaringen en beperkingen met zich mee en een lagere verkoopprijs.

Je kunt stellen dat het een asociale maatregel van de gemeente is in een maatschappij waar grote waarde wordt gehecht aan moderne en eigentijdse arbeidsvoorwaarden en arbeidsomstandigheden en waar als gevolg van gemeentelijk beleid in de gemeente Eemsmond de meest efficiënte bedrijfsgebouwen en arbeidsomstandigheden de agrariërs worden onthouden, tegen ook nog hogere kosten.

De aanwijzing van het pand Wadwerderweg 135 te Usquert is gebeurd op basis van luchtfoto's en een waarneming vanaf de openbare weg. De dichtstbijzijnde openbare weg bevindt zich op een afstand van ca. 100 meter. Naar mijn mening getuigt een dergelijke werkwijze niet van de nodige zorgvuldigheid die in deze omstandigheden vereist is. Bij het op afstand beoordelen van een pand is het moeilijk de staat van onderhoud vast te stellen en onmogelijk te oordelen over de huidige doelmatigheid en de functionele beperkingen.

Ook ervaar ik de redactie van de in dit Facet-bestemmingsplan Eemsmond genoemde teksten als een ernstige aantasting van mijn handelingsvrijheid, de "keukentafelgesprekken" leiden tot een sterke afhankelijkheid van de plaatselijke overheid, wat in veel mindere mate geldt voor de bezitters van de in dit plan niet aangewezen gebouwen.

De financiële gevolgen van dit Facet-bestemmingsplan Eemsmond leiden tot hogere kosten voor de eigenaren met betrekking tot de brandverzekering door een hoger risico omdat er in de oorspronkelijke staat herbouwd dient te worden en tot een rem op de bedrijfsontwikkeling vanwege het kostprijsverhogend karakter door de verplichte instandhouding.

Het pand Wadwerderweg 135 te Usquert heeft een waardering gekregen voor:

- a. Cultuur historische waarde 2
 - b. Stedenbouwkundige waarde 3
 - c. Architectonische waarde 3
 - d. Gaafheid/technische staat 2
-
- a. Gezien de ontstaansgeschiedenis en het lokaal belang en de kenmerkendheid voor de ontwikkeling van de streek is dit pand met een 2 aan de hoge kant gewaardeerd.
 - b. Wat betreft ligging en ensemble is het een solitair liggend pand en zeker niet bepalend voor de ruimtelijke karakteristiek van de streek. Met een score van 2 wordt dit onderdeel ruim bedeed.
 - c. De omschrijving van het pand is verre van correct. Het pand heeft geen voorgeplaatst dwarshuis in neoclassicistische trant en geen schilddak, er is geen stookhok en van de aanbouw uit de vorige eeuw kun je je afvragen of dat passend gebeurd is in historisch opzicht. Een waardering van 2 lijkt mij ruimschoots passend.
 - d. Gaafheid en technische staat: van een bijna 170 jaar oud gebouw lijkt het mij logisch, zeker met de aardbevingsproblematiek in de gemeente Eemsmond dat de gaafheid en technische staat te wensen over laat, op meerdere plaatsen wordt geprobeerd de muren met ijzeren versterkingen in stand en op hun plek te houden, terwijl in 1 schuur de houten gebinten ook al ijzeren ondersteuning hebben gekregen. Je kunt stellen van verre lijkt het meer dan dat het is. Een waardering van 1 lijkt mij eigenlijk nog te hoog.

Gezien de hiervoor genoemde argumenten en feiten verzoek ik u het pand Wadwerderweg 135 te Usquert niet aan te wijzen als "waarde karakteristiek boerderij" in het Facet-bestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed.

Ik hoop u hiermee voldoende over mijn zienswijze te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

5 

Wadwerderweg 135

9988 SW Usquert

UITHUIZERMEEDEN, 29 maart 2018

03 APR 2018

Dwarsweg 30
9982 TW Uithuizermeeden

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze dienen wij onze zienswijze in op het plan ontwerp facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed. Hierin maken wij bezwaar tegen de aanwijziging 'karakteristiek' van de boerderij op het perceel Dwarsweg 30 te Uithuizermeeden.

De boerderij is gebouwd als onderdeel van het boerenbedrijf en wordt als zodanig gerund. Wanneer de term 'karakteristiek' wordt vastgelegd voor het object, dan biedt dit te weinig ruimte. Namelijk in geval van nieuwbouw wordt herbouw in dezelfde stijl verplicht. Dit brengt extra kosten met zich mee. Wij willen het pand als eigenaar en bewoner ook graag instandhouden, maar zijn tevens gebonden aan regels die voor bedrijven gelden moeten het gebouw ook als onderdeel van het boerenbedrijf runnen. Wij zijn niet in staat om het instand te houden zonder een subsidieregeling. Wanneer het object onderhouden moet worden omdat het van waarde is voor de omgeving en de gemeenschap daar dus belang bij heeft, dan zal zij daar ook financieel aan moeten bijdragen. Ook voor monumenten is er een subsidieregeling.

Hetgeen ten grondslag ligt aan de aanwijzing is volgens ons niet correct. De beoordeling is gemaakt op basis van een luchtfoto. Daar maken wij bezwaar tegen. Wij vinden dat wij als eigenaar en bewoner recht hebben op een specifiekere aanduiding en beargumentering en verzoeken u tevens om alle onderliggende documenten naar ons toe te sturen. Tevens vragen wij of er een gesprek kan plaatsvinden om de situatie ter plaatse te bekijken.

Dan de puntentoekenning. Wij verzoeken u om het aantal punten te verlagen. Op het onderdeel stedelijke waarde zijn 3 punten toegekend. Daar maken wij bezwaar tegen. Er is geen sprake van een opvallende ligging en het bouwwerk is ook niet bepalend voor de streek. Aangrenzende boerderijen hebben bovendien verschillende bouwstijlen.

Op het onderdeel architectonische waarde zijn 2 punten toegekend. Ook daar maken wij bezwaar tegen. Er is geen sprake van een zeldzaamheid. Het pand is qua vormgeving niet beeldbepalend voor de streek en heeft geen opvallende stijlkenmerken.

Op het onderdeel gaafheid/technische staat zijn 2 punten toegekend. Daar maken wij bezwaar tegen. U geeft in de inspraakreactie aan dat het niet om een bouwtechnische beoordeling gaat maar om de aspecten gaafheid en herkenbaarheid. De kwaliteit van de hoofdvorm en de gevels valt daar onder volgens u. Met 'kwaliteit' wordt ons inziens ook de staat van het pand bedoeld. En de staat van het gebouw is niet gaaf en er is sprake van veel onderhoud dat gepleegd moet worden.

Op het onderdeel cultuurhistorische waarde zijn twee punten toegekend. Daar maken wij bezwaar tegen. Historisch gezien is het gebouw niet van grote waarde voor de omgeving. De veranderingen aan het pand zijn dusdanig dat het pand zich niet meer in de oorspronkelijke staat bevindt.

Met vriendelijke groet,



PER POST EN PER EMAIL

Oude Dijk 3
9981 TH IJlthuisen

03 APR 2018

Aan

Gemeenteraad van de gemeente Eemsmond
Postbus 11
9980 AA, Uithuizen

Uithuizen, 27 maart '18

Onderwerp: Zienswijze "Facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed"

Geachte heer, mevrouw,

Ik teken bezwaar aan tegen de waarde "karakteristiek boerderij", waarmee de bedrijfspanden aan de Streeksterweg 71 te Usquert, Middendijk 10 te Usquert en Oude Dijk 3 te Uithuizen allen in eigendom van Maatschap Zuideveld te Usquert, in het "facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed" zijn aangeduid.

Redenen hiervoor:

1. De aanduiding "karakteristiek boerderij" is onterecht
2. Rem op economische ontwikkeling

Hieronder licht ik deze redenen toe.

1. Aanduiding "karakteristiek boerderij" onterecht

De aanduiding "Karakteristiek boerderij" is onterecht voor de volgende gebouwen in eigendom van Maatschap Zuideveld:

- De bedrijfsgebouwen aan de Streeksterweg 71 te Usquert. De schuren hebben géén architectonische samenhang. Een aanzienlijk deel van ingetekende gebouwen is gebouwd na 1980 met bovendien zeer beperkte cultuurhistorische- en stedenbouwkundige waarde.
- De bedrijfsgebouwen aan de Oude Dijk 3 te Uithuizen. Het woonhuis is gebouwd na 1950 en daarmee, volgens artikel 6.2.3 van Bijlage 5 bij het betreffende facetbestemmingsplan, onterecht meegenomen in de beoordeling. Daarnaast is slechts 1 van de 2 schuren aangeduid als "karakteristiek boerderij", terwijl beide schuren bouwkundig onlosmakelijk aan elkaar gekoppeld zijn.

2. Rem op economische ontwikkeling

De aanduiding "karakteristiek boerderij" van onze bedrijfspanden heeft tot gevolg dat Maatschap Zuideveld geremd wordt in haar economische ontwikkeling doordat:

- Sloop / nieuwbouw hogere kosten met zich mee gaat brengen vanwege uitgebreidere planologische procedures en meerkosten van een gebouw indien er sprake is van een plus op de ruimtelijke kwaliteit.

- De kans op afwijzing van een sloopvergunning groter wordt, waarbij oude gebouwen tegen fors hogere onderhoudskosten in stand gehouden moeten worden en niet meer aan de eisen van moderne bedrijfsvoering voldoen.
- Aannemelijk is dat de gebouwen en bouwgrond in waarde dalen
- Voor de bovengenoemde gevolgen geen financiële compensatie vanuit de overheid gegarandeerd wordt

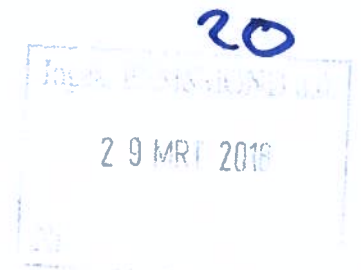
Gelet op het voorgaande verzoek ik u het facetbestemmingsplan te herzien en voor al onze bedrijfsgebouwen de aanduiding "karakteristiek boerderij" te verwijderen. Daarnaast wil ik in aanmerking komen voor vergoeding van de kosten die ik voor deze bezwaarprocedure maak.

Hoogachtend,

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Bijlage: kopie van de beslissing

Buitenweg 3
9984 NS Oudeschip



Gemeenteraad van Eemsmond
Postbus 11
9980 AA UITHUIZEN

Oudeschip, 28-03-2018

Onderwerp: Facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed

Geachte Gemeenteraad,

Hierbij wil ik mijn zienswijze kenbaar maken betreffende de aanwijzing "specifieke vorm van waarde-karakteristieke boerderij" van het pand Buitenweg 3 te Oudeschip.

Dit pand heeft in het ontwerp bestemmingsplan de aanduiding karakteristieke boerderij gekregen en is op de criteria als volgt gewaardeerd;

Cultuurhistorisch; zeer waardevol (3)
Stedenbouwkundig; zeer waardevol (3)
Architectonisch; waardevol (2)
Authenticiteit; waardevol (2).

Op grond van de volgende argumenten wil ik mijn zienswijze inbrengen betreffende criteria en welke anders gewaardeerd dienen te worden.

Cultuurhistorisch; Deze waarde moet aangeven in hoe verre dit pand kenmerkend is voor de ontwikkeling van de streek. Wat dat betreft is ieder gebouw kenmerkend te noemen, alleen zijn niet alle panden even waardevol. Een boerderij gebouwd op een wierde heeft historisch gezien een grotere waarde, en als zeer waardevol gewaardeerd worden. De cultuurhistorisch waarde van dit pand is redelijk waardevol, echter niet zeer waardevol. Het pand kan daarom cultuurhistorisch niet als zeer waardevol worden gewaardeerd.

Stedenbouwkundig; Dit pand ligt niet aan de doorgaande weg en ligt direct achter het dorp Oudeschip, waardoor het pand niet bepalend voor de ruimtelijke karakteristiek van de streek is. Daarom is de stedenbouwkundige waardering van het pand als zeer waardevol niet juist.

Architectonisch; Veel historische ornamenten zijn verdwenen; de originele schoorstenen, schoorsteenkappen, gesneden voegwerk, neoclassicistisch stukwerk aan de gootlijsten, dakbedekking en muurankers. Het pand kan daarom architectonisch niet als waardevol worden gewaardeerd.

Authenticiteit; Door de vele verbouwingen heeft het geheel andere uitstraling gekregen. De oorspronkelijk hoofdvorm en de gevels zijn niet meer aanwezig.

Zo is de kleine schuur opgegaan middels verlenging en verbinding in de grote schuur. De authentieke hoofdvorm (grote schuur en een kleine schuur) is niet meer aanwezig. Het pand kan daarom met betrekking tot de authenticiteit niet als waardevol worden gewaardeerd.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Gemeenteraad van Eemsmond

Postbus 11

9980 AA UITHUIZEN

Usquert, 29 maart 2018

Betreft: **Zienswijze ontwerp Facet-bestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed**

Geachte Raad,

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen de aanwijzing van Streeksterweg 101 als zijnde karakteristiek.

In de loop der jaren is dit pand dusdanig veranderd dat er van karakteristiek geen sprake meer is. In de jaren '30 is het voorhuis gesloopt, in de jaren '50 is het woonhuis gedeeltelijk losgekoppeld van de achterliggende schuur en is een nieuwe woning (nr. 99) in de noordwesthoek van de bijschuur gebouwd. Hiertoe is een deel van de schuur gesloopt en naar achteren geplaatst. Op dit moment verkeert deze schuur in een dusdanige staat dat bij asbestsanering de hele houten constructie vervangen moet worden. Waarschijnlijk vallen dan de in leem gezette muren ook om. Nu hangen ze al scheef. De betonvloer dateert van de eind jaren '30 en is te dun en niet sterk genoeg voor het huidige gebruik. Regelmatig vallen er gaten in. De toegangsdeur is te klein. Een hedendaagse tractor kan er net door. Maar veel gangbare landbouwmachines van dit bedrijf kunnen er niet in. Kortom economisch en landbouw technisch gezien is deze schuur waardeloos. Dit blijkt ook uit de WOZ-waarde. Die is negatief.

De andere landbouwschuur is iets couranter. De betonvloer verkeert nagenoeg in dezelfde staat als in de andere schuur. De muren van deze schuur hangen nog veel schever en worden met een ijzeren constructie overeind gehouden. Ze zijn gedeeltelijk van het fundament afgegleden. Bij asbestsanering zal ook hier een deel van het dak vervangen moeten worden. Bedrijfseconomisch kan herstel niet uit. Bij deze schuur is de WOZ-waarde ook negatief.

De huidige landbouwpraktijk is zo dat producten in kisten bewaard worden. In de huidige schuren kan door de lage dakhelling de oppervlakte niet optimaal benut worden. Er is teveel loze ruimte. Economisch is het dus niet rendabel om schuren in het huidige model te herbouwen. Bedrijfseconomisch is dit niet verantwoord. De financiële lasten worden op die manier te groot en ook niet financierbaar bij de bank. De bedrijfsontwikkeling komt in gevaar.

Kortom bij de huidige verplichting tot asbestsanering is de kans zeer groot dat in elk geval één schuur een bouwval wordt. En zeer waarschijnlijk de tweede ook, omdat herstel niet te financieren is.

De scan die u gemaakt heeft om te besluiten dit pand als karakteristiek aan te wijzen is op discutabele gronden gebaseerd. Allereerst gebruikt u alleen luchtfoto's.

Verder is er sprake van 4 criteria die elk maximaal met 3 punten kunnen worden gescoord:

- Cultuurhistorische aspecten
- Stedenbouwkundige aspecten
- Architectonische aspecten
- Authenticiteit in de zin van gaafheid en kwaliteit

Ten aanzien van de cultuurhistorische aspecten moet worden opgemerkt dat het geheel door verwaarlozing van de tuin veel van het oorspronkelijke ontwerp (Engelse landschapstuin) verloren is gegaan. Hieronder vallen verdwijnen van de tuinpaden en een deel van het reliëf (gebruikt in de jaren '30 van de vorige eeuw om de tuinpaden te slechten), verdwijnen bijzondere bomen en struiken, opslag van esdoorns, die de tuin een totaal ander aanzicht hebben gegeven.

Door eerder beschreven aanpassingen en afbraak van delen van het gebouw is het cultuurhistorische karakter teniet gedaan. Het huidige voorgebouw is architectonisch een gedrocht. De verhoudingen passen niet bij de rest. Het zal duidelijk zijn dat er ook geen sprake meer is van authenticiteit in de zin van gaafheid en kwaliteit. Zoals al eerder is beschreven zijn er vele aanpassingen aan het gebouw geweest, waardoor het huidige voorgebouw en de beide schuren niet meer gaaf zijn. Verder is de bouwkundige staat slecht. Het voorgebouw heeft een dak wat aan vervanging toe is. Het houtwerk is grotendeels vermolmd door aantasting door houtworm.

Bij de westelijke schuur heeft houtworm het gebint ook behoorlijk verzwakt. De oplangen buigen aan de oostkant door, omdat de kracht eruit is.

In het verleden heeft Streeksterweg 101 bij een quick scan voor aanwijzing tot rijksmonument op de voorlopige lijst gestaan. Bij visuele inspectie ter plaatse door een deskundige is het daar weer vanaf gehaald, omdat het niet aan de criteria voldeed. Er was te veel veranderd aan het pand. Het leek niet meer op het origineel. Het was daardoor niet meer monument waardig. De oorspronkelijke karakteristieken waren verdwenen.

Verder stelt u een maatwerkmethode voor, echter indien uit de maatwerkmethode blijkt dat instandhouding "verplicht" is kan dat leiden:

- a. In relatie tot de brandverzekering tot een (substantiële) verhoging van de verzekeringspremie door een hoger verzekerd bedrag, een lager acceptatiebeleid en hogere risico's indien de boerderij na brand in de oorspronkelijk staat herbouwd dient te worden.
- b. Tot waardedaling. Agrarische bedrijven waarop deze bestemming rust zijn minder aantrekkelijk voor collega- agrariërs (het komt voor dat agrarische kopers een aan te kopen bedrijf met de bestemming "karakteristiek" niet aankopen vanwege de mogelijke instandhouding van het onroerend goed en de mogelijk daarmee gepaard gaande beperking in bedrijfsontwikkeling.
- c. Tot een drempel op de bedrijfsontwikkeling. Voor de agrarische bedrijven kan de bestemming (naast de doelmatige en functionele beperkingen) vanwege het kostprijsverhogende karakter (wegens het extra onderhoud) een drempel op de bedrijfsontwikkeling geven.

Stel dat u, ondanks goede tegenargumenten, besluit om Streeksterweg 101 aan te wijzen als karakteristiek dan worden wij economisch benadeeld. Met andere woorden u 'pakt' een stuk economisch vermogen af zonder daar iets substantieels tegenover te stellen ter compensatie.

Mocht u nog meer informatie willen dan ben ik bereid daaraan medewerking te verlenen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'h' followed by a long horizontal stroke that extends to the right.

