

NOTITIE OVERLEG EN
INSPRAAK
BESTEMMINGSPLAN
KARAKTERISTIEKE
GEBOUWEN

Inhoud

Inleiding	4
Algemene vragen en antwoorden	4
Overlegreactie	9
Provincie Groningen Z.HHL.034969	9
Inspraakreacties	11
1 Maarhuizen 6 te Winsum Z.HHL.034770	11
2 Schapenweg 36 te Ulrum Z.HHL.034763	11
3 Warffumerweg 10 te Rasquert en Oude Dijk 2 te Den Andel Z.HHL.032179	12
4 Wierhuisterweg 67 Pieterburen Z.HHL.032221	12
5 Molenstraat 8 te Winsum Z.HHL.035521	12
6 Schilligeham 6 Winsum Z.HHL.035443	13
7 Molenstreek 9 te Wetsinge Z.HHL.035439	14
8 Zoutkamperweg 4 te Niekerk Z.HHL.035372	14
9 Borgweg 11 te Winsum Z.HHL.035310	14
10 Schoolstraat 1 te Sauwerd Z.HHL.035200	14
11 Dikemaweg 4 te Saaxumhuizen Z.HHL.035197	15
12 Dikemaweg 6 te Saaxumhuizen Z.HHL.035196	15
13 Dikemaweg 10 te Saaxumhuizen Z.HHL.035194	15
14 Wierdaweg 13 te Winsum Z.HHL.035193	16
15 Hoofdstraat 53 te Houwerzijl Z.HHL.035192	16
16 Schaphalsterzijl 7 te Winsum Z.HHL.035191	16
17 Provincialeweg 1 Adorp Z.HHL.035189	17
18 M.D. Teenstraweg 10 te Den Andel Z.HHL.035181	17
19 Molenstreek 1 te Wetsinge Z.HHL.035180	17
20 Bellingweer 16 te Winsum Z.HHL.035179	18
21 Hoofdstraat Obergum 19 te Winsum Z.HHL.035178	18
22 De Streekweg 89 te Den Andel Z.HHL.035176	18
23 Schoolstraat 44 te Winsum Z.HHL.035175	19
24 Midhalmerweg 9 te Vierhuizen Z.HHL.035174	19
25 C.F. van Sytzamastraat 6 te Winsum Z.HHL.035171	19
26 Provincialeweg 34 te Adorp Z.HHL.035164	20
27 Zuiderstraat 2 te Adorp Z.HHL.035153	20
28 Schouwerzijlsterweg 1 te Mensingeweer Z.HHL.035150	21
29 Torenstraat 5 te Uithuizermeeden Z.HHL.035147	21
30 Westpolder 12 te Vierhuizen Z.HHL.035123	22
31 Warffumerweg 2 te Rasquert Z.HHL.035096	22
32 Henricus van Cappenbergweg 39 te Kloosterburen Z.HHL.035095	22

33 Hammelandsterweg 4 te Rasquert Z.HHL.035094	23
34 Meedenweg 3 te Wetsinge Z.HHL.035093	23
35 Dijkstilsterweg 5 te Leens Z.HHL.035091	24
36 Cappenbergweg 1 te Kloosterburen Z.HHL.035089	24
37 Provincialeweg 38 te Wetsinge Z.HHL.035063	24
38 Singelweg 20 te Sauwerd Z.HHL.035062	25
39 Dijksterweg 22 te Kloosterburen Z.HHL.035061	25
40 Heerestraat 23 te Baflo Z.HHL.035059	26
41 Hornsterweg 2 te Saaxumhuizen Z.HHL.035056	26
42 Vliedorpsterweg 10 te Houwerzijl Z.HHL.035055	26
43 Westpolder 8 te Vierhuizen Z.HHL.035048	27
44 Westpolder 7 te Vierhuizen Z.HHL.035047	27
45 Westpolder 24 te Vierhuizen/ Hornhuizen Z.HHL.035046	27
46 Oude Ae 1 te Winsum Z.HHL.035044	28
47 Provincialeweg 4 Sauwerd Z.HHL.034971	28
48 De Vennenweg 9 Tinallinge Z.HHL.034966	28
49 Klein Garnwerd 1 te Winsum Z.HHL.034846	29
50 Grijssloot 11 te Leens Z.HHL.034831	30
51 Dijksterweg 29 te Kloosterburen Z.HHL.034830	30
52 Breede 22 te Warffum Z.HHL.034804	30
53 Vliedorpsterweg 8 te Houwerzijl Z.HHL.034801	30
54 Roodehaansterweg 3 te Warfhuizen Z.HHL.034782	31
55 Wierhuisterweg 63 te Pieterburen Z.HHL.034781	31
56 Klaarkampenweg 8 te Wehe-den Hoorn Z.HHL.034775	32
57 Grijssloot 5 te Leens Z.HHL.034139	32
58 Vliedorpsterweg 3 Houwerzijl Z.HHL.034233	33
59 Tammensweg 1 Den Andel Z.HHL.034288	33
60 Dijksweg 22 te Houwerzijl Z.HHL.034300	34
61 Menneweersterweg 1 te Vierhuizen Z.HHL.034352	34
62 Schouwen 3 te Warfhuizen Z.HHL.034353	34
63 Vliedorpsterweg 6 te Houwerzijl Z.HHL.034454	35
64 Eenrumerweg 49 te Winsum Z.HHL.034474	35
65 zes gebouwen als karakteristiek pand Z.HHL.034482	36
66 Wiebenerweg 7 Pieterburen Z.HHL.034527	36
67 Dijksterweg 27 Kloosterburen Z.HHL.034530	37
68 Maarhuizerweg 5 Baflo Z.HHL.034637	37
69 Ranum 1 te Winsum Z.HHL.034642	38
70 Westpolder 3 te Vierhuizen Z.HHL.034704	38

71 Wierhuisterweg 49 te Pieterburen Z.HHL.034713	39
72 Vliedorpsterweg 4 te Houwerzijl Z.HHL.034723	39
73 Dijksterweg 44 te Kloosterburen Z.HHL.034746	39
74 Meijmaweg 9 te Rasquert	40
75 Plantsoenweg 19 te Sauwerd	40
76 Spoorlaan 31 te Adorp Z.HHL.033028	40
77 Winsumerweg 3 te Baflo Z.HHL.033392	41
78 Torenweg 31 Adorp Z.HHL.032865	41
79 Hornsterweg 1 te Saaxumhuizen Z.HHL.033432	41
80 De Vennenweg 8 te Tinallinge Z.HHL.033762	42
81 Sauwerdermeeden 4 te Sauwerd Z.HHL.033437	42
82 Hekkumerweg 4 te Adorp Z.HHL.033897	42
83 Grijssloot 5 te Leens Z.HHL.033906	43
84 Nijenklooster 4 te Kloosterburen Z.HHL.033907	43
85 Schilligeham 7 te Winsum Z.HHL.033923	44
86 Kievesterweg 3 te Rasquert Z.HHL.033940	44
87 Douwen 1 te Zuurdijk Z.HHL.033953	44
88 Eenrumerweg 48 te Baflo Z.HHL.033955	45
89 Oude Dijk 28 te Den Andel Z.HHL.033493	45
90 Elensterweg 29 Ulrum	45
91 Wildeveldseweg 4 Mensingeweer	46
<i>Architectuurhistorische waarde: 2</i>	46
<i>Cultuurhistorische waarde: 3</i>	46
<i>Stedenbouwkundige waarde: 3</i>	46
<i>Gaafheid: 2</i>	46



.....46

Inleiding

Algemene vragen en antwoorden

Ik wil graag nader contact.

Een aantal insprekers verzoekt om nader contact. Hoewel dat voorstelbaar is, verkiezen we vanwege de hoeveelheid inspraakreacties een algemene nadere uitleg via deze inspraaknota. We veronderstellen dat daarmee veel verheldering geboden kan worden.

Beoordelingsmethode

Hoe is het pand beoordeeld?

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan en/of de beheer verordening staat een uitgebreide toelichting hoe per gebied de panden zijn beoordeeld.

Waar kan ik mijn beoordeling vinden?

De gemaakte beoordelingen zijn te vinden in de bijlage van de regels van het bestemmingsplan en beheers verordening.

De omschrijving van het pand is niet juist of de beoordeling heeft op basis van verkeerde foto's plaatsgevonden.

In een aantal gevallen worden er feitelijke onjuistheden benoemd, zoals bouwjaar of zijn bepaalde elementen minder authentiek als wordt aangegeven in de beschrijving. Daar waar nodig zal de omschrijving worden aangevuld of aangepast. Voor de duidelijkheid herhalen we hier dat de beschrijvingen niet zijn opgezet zoals die voor een monumentaanwijzing zijn gemaakt. De informatie is opgesteld op basis van waarneming vanaf de weg en op basis van gegevens uit het gemeentelijke systeem en kan er door een verbouwing een verkeerd jaartal zijn gebruikt. Vermelding van bouwjaren zijn voor oudere panden daarbij veelal geschat.

Daarnaast wordt gesteld dat sommige foto's onjuist zijn of dat een foto verouderd is en daardoor een verkeerd beeld van de situatie wordt geschetst. Bij onjuiste foto's worden deze aangepast. Dat een verouderde foto of een verkeerde foto is geplaatst, betekent niet dat de beoordeling onjuist is.

Daar waar insprekers aangegeven het niet eens te zijn met de waardering, is opnieuw beoordeeld en heeft een heroverweging plaatsgevonden. Dit is ook gedaan in geval insprekers pleiten voor toevoeging.

Beeldbepalend en karakteristiek: wat is het verschil?

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

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

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

Verbouwingsplannen: mag er niets meer veranderen aan mijn pand?

Er zijn veel verschillende vragen gesteld over verbouwingen. Vaak is er reeds een toekomstige verbouwing gepland en de vraag wordt gesteld waaraan moet worden voldoen? Daarbij kan worden gedacht aan:

- Isoleren
- Vervangen kozijnen
- Vervangen ramen
- Vervangen muren
- Vervangen dak
- Vervangen sierdelen van woning
- Plaatsen Dakkapel
- Plaatsen Uitbouw
- Plaatsing Zonnepanelen
- Voegwerk herstellen
- Plaatsing Zonwering/markiezen
- Uitvoeren schilderwerkzaamheden

Hierbij geldt de regel: wat nu vergunningsvrij mag, blijft vergunningsvrij. In veel gevallen en onder bepaalde voorwaarden kunnen veel van bovenstaande activiteiten vergunningsvrij worden uitgevoerd. Denk hierbij aan het uitvoeren van schilderwerkzaamheden, het vervangen van kozijnen, het vervangen van ramen, het plaatsen van zonnepanelen op een dak. Maar onder bepaalde voorwaarden kan ook het bouwen van een uitbouw, of het plaatsen van een dakkapel (aan de achterzijde van de woning) vergunningsvrij. Doe voordat je gaat beginnen met een verbouwing daarom altijd eerst een vergunning check op www.omgevingsloket.nl.

Daarnaast zijn de regels niet van toepassing bij:

- gewoon onderhoud en herstel;
- inpandige delen van een gebouw;
- het uitvoeren van destructief onderzoek;
- de noodzakelijke sloop van gebouwen ter voorkoming van instortingsgevaar in geval er sprake is van een acute bedreiging van veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing of percelen;
- een gebouw waarvoor reeds een sloopvergunning voor het slopen van het volledige gebouw is verleend.

Ten slotte geldt dat een sloopvergunning sowieso wordt verleend indien:

- het delen van een gebouw betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt, of;
- het delen van een gebouw betreft die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.

Wat betreft de aanwijzing karakteristiek gebouw? Betreft dit alle panden op de kavel, de bouw-kavel, het perceel?

De aanwijzing kan betrekking hebben op meerdere gebouwen op een perceel behorende bij het adres. Het gebouw moet zich sowieso bevinden binnen de op de plankaart aangeduid gebied met de functieaanduiding 'karakteristiek' of 'karakteristieke boerderij'. Vervolgens is een goede indicatie of het betreffende gebouw onderdeel is van de aanwijzing door te kijken of het gebouw wordt benoemd in de korte toelichting in de inventarisatie die als bijlage is opgenomen in het bestemmingsplan.

Voordelen aanmerking karakteristiek pand: Wat zijn de voordelen van een aanmerking tot karakteristiek pand?

Eigenaren mogen de aanduiding zien als blijk van waardering. De karakteristieke panden zijn onderdeel van ons erfgoed. Ons erfgoed is voor een belangrijk deel bepalend voor het karakter van de

gemeente, de gemeente aantrekkelijk maakt, inwoners zich er mee verbonden voelen en het bevordert de leefbaarheid van onze gemeente.

Daarnaast hopen we dat we hierdoor onze unieke kwaliteiten van onze dorpen en landschap behouden blijven voor nu en voor toekomstige generaties. Om ervoor te zorgen dat de karakteristieke panden er goed bij blijven staan is er nu ook een provinciale subsidieregeling.

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

Subsidie- en financieringsregelingen:

Welke subsidiemogelijkheden en extra financieringsmogelijkheden zijn beschikbaar?

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

SOK

Dit is een provinciale subsidie bedoeld voor regulier onderhoud aan karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten in de aardbevingsgemeenten. Met de nieuwe regeling wil de provincie eigenaren stimuleren om tijdig regulier onderhoud te plegen aan hun pand. Zo kan achterstallig onderhoud worden voorkomen. Onderhoud aan een karakteristiek pand of gemeentelijk monument is prijzig door de hogere eisen op gebied van architectuur, materiaalgebruik en detaillering. De subsidie kan onder andere worden gebruikt voor schilder- of voegwerk aan de buitenkant van het pand of herstel van dakbedekking, goten of de schoorsteen.

Voor wie?

De regeling staat open voor particuliere eigenaren van een karakteristiek pand of gemeentelijke monument in een aardbevingsgemeente. Voor karakteristieke panden geldt dat deze zijn vastgelegd in een vastgesteld bestemmingsplan van de gemeente. Voor aardbevingsgemeenten hanteert de provincie de gemeentegrenzen uit 2018. Dit waren de gemeenten Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsum, Groningen, Loppersum, Midden-Groningen, Ten Boer en Winsum. De gemeente Oldambt is later ook toegevoegd.

Kosten

De hoogte van de subsidie is 50% van de subsidiabele kosten en bedraagt maximaal € 10.000. Voor boerderijen met een agrarische of industriële bestemming is de hoogte van de subsidie 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 20.000. Onderhoudskosten lager dan € 2.500 komen niet voor subsidie in aanmerking.

Erfgoedprogramma

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

De subsidie loopt in 2021. Zeer waarschijnlijk komt de subsidie ook in 2022 en 2023.

De bedrijfseconomische belangen worden geschaad?

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

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

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

De gemeente heeft ervoor gekozen om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, juist wel sterk rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. De waardevolle bedrijfsschuren hebben derhalve ook een andere aanduiding dan de overige bebouwing. Slopen van een agrarische bedrijfsschuur is mogelijk, maar hetgeen terug gebouwd moet passend zijn en van gelijkwaardige ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent niet dat er sprake moet zijn van een kopie van hetgeen er gestaan heeft. Maatwerk moet uitwijzen welke mogelijkheden er op die locatie zijn. Functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit zijn beide belangrijke factoren.

Soms wordt gezegd dat de aanduiding kostenverhogend werkt omdat er extra eisen worden gesteld. Bijvoorbeeld bij de bouw van agrarische schuren. De ervaring laat zien dat schurenbouwers steeds meer, en vaak in samenwerking met architecten, komen tot goede ontwerpen. Wat de aanduiding karakteristiek nu toevoegt, is een nog beter nadenken over behoud en gebruik van het bestaande en een op het bestaand afgestemd ontwerp. Per geval zal dat verschillen; bij de één is het goedkoper omdat meer van het bestaande benut blijft en bij de ander wordt het wellicht wat duurder. Het is altijd maatwerk. Maatwerk om te komen tot nieuwe passende identiteit.

Met de in dit facetbestemmingsplan opgenomen regeling worden naar ons oordeel cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk geborgd, maar wordt geen rem gezet op ontwikkelingen.

Nadelige financiële effecten?

Maakt de aanwijzing verzekering duurder?

Hier is de eigenaar zelf bepalend in. Daar waar bij monumenten vaak tegen herbouwwaarde wordt verzekerd, lijkt dat hier zeker niet nodig maar het is nogmaals aan de eigenaar.

Is dit nadelig voor de verkoopbaarheid?

Dit is sterk afhankelijk van hoe het wordt ervaren. Sommigen vinden het juist aantrekkelijk om een karakteristiek pand te kopen omdat dit bijzonder is en veelal een heel eigen identiteit geeft. Makelaars prijzen dit ook dikwijls aan. Anderen denken dat het lastig is omdat het allerlei verplichtingen met zich meebrengt. Hierop zeggen we dat deze verplichtingen zeker niet de zwaarte hebben zoals die bij monumentenpanden wordt beleefd. Maar ook daarbij is onze stelling: zie cultuurhistorie (karakteristiek pand of monument) toch vooral als kracht voor kenmerkende gebouwen die onze dorpen en het landschap zo aantrekkelijk maken.

Wat is het effect op de WOZ-waarde?

Nee, uit economisch onderzoek is gebleken dat een status als karakteristiek pand geen gevolgen heeft voor de waarde van een pand. Ook een status als gemeentelijk monument heeft geen invloed op de financiële waarde. Rijksmonumenten hebben vanwege de fiscale voordelen wel een hogere marktwaarde. Voor bepaling van de WOZ-waarde kan ook verwezen worden naar informatie bij de rijksoverheid

Is er sprake van planschade als gevolg van deze regeling?

Mocht er naar oordeel van de eigenaar sprake zijn van waardevermindering door deze planologische maatregel, dan bestaat er de mogelijkheid tot een verzoek om planschade. Planschade kan worden geclaimd door eigenaren voor wie er een planologische verslechtering ontstaat door beperkingen die

het nieuwe plan bevat ten opzichte van het vorige plan. Ieder verzoek zal worden voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige die ons adviseert over het mogelijke planschadebedrag. Op voorhand kan daarover geen uitsluitsel worden gegeven. Kortom, een eventuele waardevermindering is voor ons geen aanleiding om van onze verplichting af te zien om de karakteristieke gebouwen te beschermen

Verduurzamen en karakteristiek

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

Overlegreactie

Provincie Groningen Z.HHL.034969

Beeldbepalende gebouwen

In het facetbestemmingsplan is een beschermende regeling opgenomen voor karakteristieke gebouwen en karakteristieke gebieden. Er wordt in het plan niet ingegaan op de bescherming van beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.7, onder b juncto artikel 2.9.1, onder 1, van de verordening. Ik verzoek u hierover duidelijkheid te geven.

Begrippen karakteristieke gebouwen

In artikel 1 van de planregels is van diverse begrippen een definitie opgenomen. Ik verzoek u de definitie van het begrip 'karakteristiek gebouw' in overeenstemming te brengen met artikel 2.7, onder f, van de verordening. Tevens verzoek ik u een definitie op te nemen van het begrip 'karakteristieke hoofdvorm' 'zoals opgenomen in artikel 2.7, onder g, van de verordening. Ook verzoek ik u de definitie van het begrip 'deskundige' af te stemmen op de definitie van dit begrip in artikel 2.7, onder e, van de verordening.

Regeling karakteristieke gebouwen

In artikel 3.2 van de planregels zijn de ruimtelijke relevante kenmerken van de te beschermen karakteristieke gebouwen opgenomen. Op grond van artikel 2.9.1, onder 1 juncto artikel 2.7, ongeldig, van de verordening verzoek ik u om, indien aanwezig, aan artikel 3.2 van de planregels de volgende ruimtelijke relevante kenmerken toe te voegen: dakoverstekken, daklijsten, schoorstenen, erkers en balkons.

In artikel 3.4.2 van de planregels zijn de voorwaarden voor vergunningverlening bij sloop opgenomen. Over artikel 3.4.2, onder f, van de planregels (karakteristieke bedrijfsschuren) heb ik de volgende vragen en/of opmerkingen:

- In onderdeel 2, tweede bullet ontbreekt de volgende zinsnede: "voor zinnig (her)gebruik overeenkomstig de geldende bestemming en een andere uit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving passende bestemming". Deze zinsnede is wel opgenomen voor karakteristieke gebouwen en karakteristieke bedrijfswoningen.
- Voor het karakteristieke bedrijfsschuren wordt niet voorgeschreven of er een advies van een deskundige en/of een deskundigenrapport nodig is in het geval er wordt overgegaan tot sloop. Voor karakteristieke gebouwen en karakteristieke bedrijfswoningen wordt dit wel voorgeschreven.

In artikel 3.4.3 van de planregels zijn de uitzonderingen op het sloopverbod opgenomen. De uitzondering zoals opgenomen onder sub d komt niet helemaal overeen met de uitzondering zoals opgenomen in artikel 2.9.1, onder 4, onder d, van de verordening. Ik verzoek u de planregel hiermee in overeenstemming te brengen.

Uitvoering regeling karakteristiek gebouwen

Tot slot vraag ik uw aandacht voor de uitvoering van de regeling voor karakteristieke gebouwen. De gemeente Midden-Groningen heeft reeds een afwegingskader ontwikkeld om zo een goede weging te kunnen maken in het geval sprake is van sloop, of grote aanpassing van een karakteristiek gebouw. Als u hierover nadere informatie wilt, adviseer ik u contact op te nemen met de gemeente Midden-Groningen.

Beantwoording:

Beeldbepalende gebouwen: de beeldbepalende gebouwen zijn ondergebracht bij de karakteristieke gebouwen. Hiervoor is dezelfde lijn gekozen als bij de bestemmingsplannen gebouwd erfgoed Eemsmond en Bedum. De verschillen qua regels waren zo minimaal afwijkend van elkaar dat hiervoor gekozen is.

Begrippen karakteristieke gebouwen: De begrippen 'karakteristiek gebouw', 'karakteristieke hoofdvorm' en 'deskundige' zijn in de begrippenlijst aangepast.

Regeling karakteristieke gebouwen:

1. aan artikel 3.2 van de planregels zijn de ruimtelijke relevante kenmerken toegevoegd: dakoverstekken, daklijsten, schoorstenen, erkers en balkons.
2. De regeling zoals omschreven in artikel 3.4.2, onder f, van de planregels (voor karakteristieke schuren) is conform de gerechtelijke uitspraak van de Raad van State op het facetbestemmingsplan gebouwd erfgoed Bedum. Daarnaast willen we meteen laagdrempelige benadering het gesprek aangaan en de bedrijfsontwikkelingsplannen van agrarische ondernemers bespreken en niet meteen een deskundigenrapport voorschrijven. Door maatwerk en in te zetten op ruimtelijke kwaliteit trachten we tot de best mogelijke planvorming te komen.
3. artikel 3.4.3 is in overeenstemming gebracht met artikel 2.9.1, onder 4, onder d, van de verordening

Uitvoering regeling karakteristiek gebouwen

Dank voor het wijzen op de door de gemeente Midden-Groningen ontwikkelde afwegingskader. Wij zijn bekend met dit afwegingskader en het is zeker de moeite waard om te onderzoeken of dit afwegingskader voor ons goede handvaten biedt voor de uitvoering van de regeling voor karakteristieke gebouwen.

Inspraakreacties

In veel inspraakreacties komen een aantal onderwerpen telkens weer terug. De beantwoording van deze onderwerpen wordt niet iedere keer herhaald maar wordt in het hoofdstuk “Algemene antwoorden” weergegeven. In de beantwoording van de inspraakreacties wordt korthedshalve hiernaar verwezen.

1 Maarhuizen 6 te Winsum Z.HHL.034770

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

A. De waardering in relatie tot de toetsingscriteria zijn onduidelijk.

Beantwoording:

Op basis van reactie is de beoordeling van betreffend pand opnieuw bekeken. Dit leidt niet tot een ander standpunt. Inspreker vraagt ook naar de beoordelingssystematiek en daarvoor kan verwezen worden naar de uitleg in hoofdstuk 6 van de bestemmingsplantoelichting. Verder wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

2 Schapenweg 36 te Ulrum Z.HHL.034763

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

De eigenaar verzoekt om het pand in eerste instantie niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Eigenaar verzoekt om pand nu niet op te nemen als karakteristiek omdat een voorlopig koopcontract is getekend met de nieuwe bewoners.
- B. Wanneer de koop rond is zal de boerderij een agrarisch bedrijf blijven.

Beantwoording:

Hoewel voorstelbaar is dat de voorgestelde aanduiding wat onhandig is tijdens een verkoopfase, is er inhoudelijk gezien geen aanleiding om de aanduiding te wijzigen. Verder wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

3 Warffumerweg 10 te Rasquert en Oude Dijk 2 te Den Andel Z.HHL.032179

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar geeft aan dat de panden op den duur vervangen gaan worden als de onderhoudskosten niet meer kunnen worden opgebracht. Hierbij wil de eigenaar niet vast zitten aan de regelgeving van karakteristieke panden.

Beantwoording:

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis en schuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken. Verder wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

4 Wierhuisterweg 67 Pieterburen Z.HHL.032221

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. In 1717 is het pand grotendeels vernietigd en opnieuw opgebouwd. Er zijn sindsdien diverse veranderingen doorgevoerd.
- B. De eigenaar geeft aan in de toekomst een biologische boer te worden en geeft aan van de karakteristieke aanduiding in de toekomst last te hebben bij de moderne bedrijfsvoering.
- C. De eigenaar is bang dat een karakteristieke status een vervelende uitwerking gaat hebben in de toekomst op de uitbreiding van het bedrijf.

Beantwoording:

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de ontwikkelingen die met name boerderijen hebben doorgemaakt, behoren bij de identiteit van het gebouw. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken. Verder wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

5 Molenstraat 8 te Winsum Z.HHL.035521

De eigenaar geeft aan vragen te hebben over de mogelijkheden voor subsidie.

Beantwoording:

In relatie tot de subsidiemogelijkheden wordt verwezen naar de inleidende paragrafen.

6 Schillige ham 6 Winsum Z.HHL.035443

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar geeft aan dat het voorhuis in gebruik is als woonhuis en de achterkant voor agrarische doeleinden. De eigenaar weet niet welke voordelen het gaat opleveren als het pand als karakteristiek wordt aangemerkt.

Beantwoording:

Zie de inleidende paragrafen waarin extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

7 Molenstreek 9 te Wetsinge Z.HHL.035439

De eigenaar geeft aan vragen te hebben over het opnemen van het pand als karakteristiek om in aanmerking te kunnen komen voor de subsidieregeling.

Vragen:

- A. In hoeverre kan de status van karakteristiek pand alleen aan het bestemmingsplan ontleend worden?
- B. Hoe kunnen we zorgen dat we voor deze regeling wel in aanmerking komen, voordat het subsidieplafond bereikt is?
- C. Wanneer wordt het bestemmingsplan vastgesteld?

Beantwoording:

Zie de inleidende paragrafen waarin extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

8 Zoutkamperweg 4 te Niekerk Z.HHL.035372

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Eigenaar maakt bezwaar omdat het pand vol asbest zit en in slechte staat is. Hierom voldoet het niet meer aan de eisen voor een moderne bedrijfsvoering.
- B. De eigenaar wil het pand slopen en een nieuw functioneel gebouw plaatsen.

Beantwoording:

Het doel is om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken. Zie ook de inleidende paragrafen waarin extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn

9 Borgweg 11 te Winsum Z.HHL.035310

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar geeft aan dat hij denkt dat er een fout is gemaakt met het beoordelen van het pand. Dit omdat volgens de eigenaar een ander pand is beoordeeld. Volgens de eigenaar is het naastgelegen pand beoordeeld.

Beantwoording:

Hier is geen sprake van een vergissing. Blijkens de bijlage (tekst en foto's) beoogden we de witte bungalows als karakteristiek op te nemen met de huisnummers 1 t/m 7, maar ook de drie woningen 9,11, en 11a. De bungalows met huisnummer 1 t/m 7 zijn aangewezen als gemeentelijk monument en behoeven geen aanduiding 'karakteristiek'. De drie woningen aan 9,11, en 11a zijn niet aangewezen als monument, maar zijn vanwege de clustering met de bungalows en de vormgeving in functionalistische trant door dezelfde architect als de bungalows beoordeeld als karakteristiek.

10 Schoolstraat 1 te Sauwerd Z.HHL.035200

De eigenaar geeft aan vragen te hebben over het opnemen van het pand als karakteristiek.

Vragen gaan over het onderhoud van het pand en de financiële regelingen.

Beantwoording:

Zie de inleidende paragrafen waarin extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

11 Dikemaweg 4 te Saaxumhuizen Z.HHL.035197

De toekomstige eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

De toekomstige eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Pand is onder voorbehoud verkocht zonder aanmerking karakteristiek pand.
- B. Pand is een zeer slechte staat en kan niet worden gerenoveerd.
- C. Meerdere bijgebouwen en schuren bijbehorend aan pand zijn door de jaren heen al gesloopt.

Beantwoording:

Het doel is om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots (boeren) bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Zie de inleidende paragrafen waarin extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

12 Dikemaweg 6 te Saaxumhuizen Z.HHL.035196

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar geeft aan dat het pand al sterk is gewijzigd in het kader van bedrijfsmatige aanpassingen.
- B. Van de oude stijl is weinig meer over door de wijzingen.

Beantwoording:

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis en schuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Verder wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

13 Dikemaweg 10 te Saaxumhuizen Z.HHL.035194

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Eigenaar vraagt wat er zou gebeuren als een nieuwe vergunningsaanvraag wordt ingediend voor een aardappel bewaarloods. De eigenaar vraagt zich af of de oude schuren op het erf zomaar kunnen worden gesloopt.

Beantwoording:

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis, grote schuur en de losstaande bijschuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Verder wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

14 Wierdaweg 13 te Winsum Z.HHL.035193

Het is niet duidelijk of de eigenaar op de lijst of van de lijst met karakteristieke panden wil.

De eigenaar geeft aan dat het pand op de lijst van karakteristieke panden staat en verzoekt hierom om alsnog de eigenaar hiervan op de hoogte te stellen.

Beantwoording:

Uit de reactie maken we op dat eigenaren graag meer informatie vernemen over de achtergrond.

Middels de inspraaknota wordt, aanvullend op hetgeen in het bestemmingsplan kenbaar is gemaakt, in de inleidende paragrafen extra uitleg gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

15 Hoofdstraat 53 te Houwerzijl Z.HHL.035192

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand. Daarnaast heeft de eigenaar nog vragen.

Motivatie:

- A. De eigenaar geeft aan de aangegeven voordelen in de brief niet in te zien
- B. Op basis van wat is het pand beoordeeld en waarom is juist dit pand gekozen om als karakteristiek aan te merken? De eigenaar is het niet eens met de beoordeling. De boerderij is geen dwarshuis maar een kop romp boerderij volgens eigenaar.
- C. Eigenaar geeft aan vragen te hebben over wat er mag worden veranderd.

Beantwoording:

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis, schuur en bijschuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Voor wat betreft de opmerking over dwarshuis kan de redenering van insprekers inderdaad worden overgenomen. Het is hier meer logisch te spreken van een kop-romp type.

Verder wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

16 Schaphalsterzijl 7 te Winsum Z.HHL.035191

De eigenaar (eigenaren) geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar geeft aan dat het gebouw verzakt is aan één kant en er is geen structurele oplossing toegepast. Verzakking is een oorzaak van de sluiting van de sluizen in 1880.
- B. Er zijn wijzigingen aangebracht op de twee buitenmuren in de vorm van stucwerk en imitatie metselwerk.
- C. Er is in 1978 een middenhuis gebouwd tussen de schuur en het woonhuis. Wat niet authentiek is.
- D. De schuren worden gebruikt voor agrarische doeleinden.

Beantwoording:

De geschetste bouwkundige problemen kunnen aan de orde zijn maar dat neemt niet weg dat deze boerderij zeer karakteristiek is en in het stroomgebied van het Reitdiep een opvallende ligging heeft. Juist de aanwijzing biedt kansen om verbetering aan te brengen. Zie daarvoor de inleidende paragrafen waarin extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

17 Provincialeweg 1 Adorp Z.HHL.035189

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Geen reden opgegeven, de eigenaar wil telefonisch een motivatie indienen.

Beantwoording:

Zoals ook in de beoordeling staat beschreven is het voorhuis zeer beeldbepalend op korte afstand van de doorgaande weg. Juist voor dit gedeelte van de gemeente is het een heel voornaam woonhuis waar vanouds ook een imposante boerenschuur bijstond. Deze is inmiddels vervangen door de huidige schuur. De aanduiding 'karakteristiek' richt zich primair op het woonhuis. Met de aanduiding doen zich mogelijkheden voor om met financiële ondersteuning instandhouding van het gebouw te bereiken.

18 M.D. Teenstraweg 10 te Den Andel Z.HHL.035181

De eigenaar verzoekt om meer informatie te verstrekken over het op te laten nemen als karakteristiek pand.

- A. De eigenaar vraagt of zonnepanelen kunnen worden geplaatst op de oude schuur met nieuwe golfplaten.

Beantwoording:

Hiervoor wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

19 Molenstreek 1 te Wetsinge Z.HHL.035180

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar geeft aan dat het pand op basis van verouderde informatie op de lijst met karakteristieke panden is gezet. Dit omdat in 2017 een nieuwe woning is geplaatst

Beantwoording:

Inspreker geeft terecht aan dat de huidige woning ter vervanging is gezet op de oudere woning zoals die ten tijde van de inventarisatie is gezien. De waardering dient daarop bijstelling te verkrijgen maar blijft, ook omdat het woning én schuur betreft, van voldoende niveau om als karakteristiek aangeduid te blijven. Dit mede ingegeven door de zeer kenmerkende ligging en hoofdvorm van het geheel zoals dat ook met de nieuwbouw opnieuw gerespecteerd is.

De nieuwe waardering is xx – x – xxx –x – xx . Aanpassing van de volgende zin: Vernieuwd woonhuis uitgevoerd met zadeldak tussen topgevels.

*Dit leidt tot **aanpassing** van de bijlage behorend bij de toelichting.*

20 Bellingweer 16 te Winsum Z.HHL.035179

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Het pand is afgebrand in 1980 en opnieuw opgebouwd.
B. De eigenaar geeft aan een aantal vergunningen te hebben gekregen voor het plaatsen van dakramen in het dak. Moet de eigenaar nu wachten met een goedgekeurde vergunning?

Beantwoording:

Inspreker geeft terecht aan dat de huidige woning vernieuwd is. Dat werd ook gezien tijdens de inventarisatie en weergegeven in de korte beschrijving. Desondanks is het geheel dermate van belang dat de aanduiding karakteristiek werd toegekend, De herbouwde situatie doet immers opnieuw in belangrijke mate bijdragen aan de historische identiteit van Bellingweer.

Voor het overige wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

21 Hoofdstraat Obergum 19 te Winsum Z.HHL.035178

De eigenaar verzoekt om meer informatie te verstrekken over het op te laten nemen als karakteristiek pand.

- A. Zou u mij echt wel iets meer duidelijkheid kunnen geven over wat er precies verstaan wordt met 'uw pand'.
B. Ik neem aan dat het mijn woonhuis betreft wat stamt uit 1886? Maar valt het perceel en tuin hier dan ook onder (kadastraal bekend gemeente Winsum sectie B nummer 1984)? En de berging en carport? En het tweede perceel (kadastraal bekend gemeente Winsum sectie B nummer 2035) met garage?

Beantwoording:

De aanduiding betreft het woonhuis uit 1886 en het erf zoals begrensd op de verbeelding.

Voor het overige wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

22 De Streekweg 89 te Den Andel Z.HHL.035176

De gemeente Het Hogeland heeft het voornemen om het pand aan te wijzen als karakteristiek pand.

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.
Het betreft een rijksmonument

Motivatie:

- A. Het pand is een beschermd rijksmonument.

Beantwoording:

Hier is inderdaad sprake van een vergissing. Het is niet nodig om een Rijksmonument ook als karakteristiek op te nemen omdat hiervoor al voldoende bescherming geldt.

*Dit leidt tot **aanpassing** van het bestemmingsplan.*

23 Schoolstraat 44 te Winsum Z.HHL.035175

De eigenaar heeft de volgende aanvulling gegeven op het karakteristiek aanmerken van het pand:

Ons pand Schoolstraat 44 is tot karakteristiek pand verklaard. We zijn hier blij mee, want de gevel aan de Schoolstraat hebben wij bewust behouden. Het pand bestaat verder echter nauwelijks meer, nadat wij de rest gesloopt hebben aan het eind van de 80er jaren. Misschien is het goed om in de beschrijving te vermelden dat het alleen om de gevel gaat. Misschien is een afspraak op locatie handig?

Beantwoording:

De inhoudelijke toevoegingen worden voor kennisgeving aangenomen. Het is fijn te vernemen dat men er positief in staat. Aanleiding voor nader contact is in relatie tot het bestemmingsplan niet nodig. Mocht de eigenaar met plan ideeën bezig gaan, zal alsdan contact mogelijk zinvol zijn.

24 Midhalmerweg 9 te Vierhuizen Z.HHL.035174

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Geen motivatie opgegeven, wel telefoonnummer genoteerd voor een toelichting

Beantwoording:

Inspreker geeft geen redenen op. Mede door de enorme hoeveelheid is per adres opnieuw contact leggen nu niet aan de orde.

Vooreerst wordt nogmaals verwezen naar de achtergronden zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Voorts wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

25 C.F. van Sytzamastraat 6 te Winsum Z.HHL.035171

De eigenaar geeft aan vragen te hebben omdat het pand niet is aangemerkt als karakteristiek. Het pand is in dezelfde stijl gerenoveerd als nummer 5 en 7. Hierbij is rekening gehouden met kenmerken als glas en lood en diverse steenkleuren. Daarnaast is het pand ook ontworpen door dezelfde architect en staan ook op de karakteristieke panden lijst.

- A. Om bovenstaande redenen wil de eigenaar van het pand graag op de lijst karakteristieke gebouwen staan.

Beantwoording:

Allereerst is het fijn te vernemen dat insprekers met zorgvuldigheid renovatie hebben uitgevoerd. Op de vraag waarom dit adres niet is opgenomen als karakteristiek: bij de beoordeling is steeds gekeken naar hoe het pand zich verhoudt tot de omgeving. In dit geval is sprake van een omgeving met relatief veel bouwwerken uit ongeveer dezelfde periode en met een behoorlijke verwantschap qua stijkenmerken. Toch zijn er qua architectuur en stedenbouwkundige ligging verschillen en dat leidt tot het wel of niet aanwijzen als karakteristiek. Bij dit adres heeft bijvoorbeeld de zichtbare wijziging van de kozijnindelingen kritisch gewerkt. Echter, het pand vormt eigenlijk een soort tweeling met nummer 5 wat daardoor aanwijzing wel rechtvaardigt. Daardoor komen we tot een nieuwe beoordeling

Architectuurhistorische waarde: 2

Cultuurhistorische waarde: 3

Stedenbouwkundige waarde: 3

Gaafheid: 2

De inspraakreactie leidt tot **aanpassing** van het bestemmingsplan

26 Provincialeweg 34 te Adorp Z.HHL.035164

De eigenaar verzoekt om meer informatie te verstrekken over het op te laten nemen als karakteristiek pand.

Opmerking:

1. Ons huis is ongeveer 12 jaar geleden binnen en buiten verbouwd, met als gevolg dat de hals van de "kop-hals-romp boerderij" is verdwenen
2. Het zou toch fijn geweest zijn als de fotograaf gevraagd had of hij/zij in de tuin mag staan voor deze foto (het is onmogelijk om deze foto vanaf de openbare weg te nemen).
3. Het was voor ons fijner geweest als er iets van voor overleg geweest zou zijn. Dit komt wel heel onverwacht.

Vragen:

- A. Waarom dan nu de opmerking "bijzonder lang voor huis"?
- B. Wie heeft er in opdracht van de gemeente foto's gemaakt van de panden die nu op de lijst van karakteristieke panden staan?
- C. Wie heeft de panden voorgedragen voor deze lijst?

Beantwoording:

Insprekers zijn verrast en hadden graag overleg gehad. Het bestemmingsplan is als voorontwerp in procedure gebracht en geeft derhalve ruimte om te reageren. Daar maakt men ook gebruik van. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitleg gegeven over de totstandkoming van de inventarisatie.

Verder wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

27 Zuiderstraat 2 te Adorp Z.HHL.035153

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

Motivatie:

- A. De eigenaar heeft vragen over de herbouwwaarde van de woning. Deze valt met een aanmerking tot karakteristiek hoger uit en zal resulteren in een hogere premie. De eigenaar geeft aan dat het onbekend is wie dit gaat betalen.
- B. De eigenaar geeft aan dat de cultuurhistorische waarde gering is. Wel is de boerderij ambachtelijk gebouwd, maar er is geen sprake van een Groninger boerderij type.
- C. De ligging van het pand op een hoek is arbitrair voor het aanmerken tot karakteristiek.

Beantwoording:

De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de keuzes ten aanzien van de verzekering. Er ligt als gevolg van deze aanduiding geen verplichting om daarin te veranderen. Dat is een eigen keuze.

In de bijlage bij de bestemmingsplantoelichting is een korte omschrijving opgenomen. Aanvullend voor de inspreker: daarin wordt niet iets genoemd van een Groninger boerderij. Hier is het een combinatie van waarderungen in relatie tot de omgeving. Dit pand is vooral ook interessant omdat het een boeiende combinatie is van een woning zoals die aan de Zuiderstraat elders ook voor komt en dit koppelt aan een boerenschuur. Tegelijk is hier de hoekligging zeker een verbijzondering omdat het pand inspeelt op de hoekverdraaiing tussen de Zuiderstraat en de Torenweg.

Verder wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

28 Schouwerzijlsterweg 1 te Mensingeweer Z.HHL.035150

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

Motivatie:

- A. De eigenaar geeft aan een toelichting te missen op de opgestelde beoordeling.
- B. Het is voor de eigenaar niet duidelijk welke gebouwen zijn beoordeeld in de beoordeling tot karakteristieke panden. De aanduiding aangebouwde schuren geeft geen eenduidig antwoord.
- C. De gebruikte MIP lijst uit 1994 is niet meer actueel genoeg. In 2020 is de situatie in Mensingeweer veranderd door het verleggen van de N361. Hierdoor is de aanduiding beeldbepalend op de hoek niet langer van toepassing op het pand.

Beantwoording:

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis, schuur en de daaraan gekoppelde 2^e schuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken. Verder wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

De MIP-lijst vormde bron voor de inventarisatie. Dat is aangevuld met actuelere waarneming die ook in relatie tot voorliggende beantwoording gecontroleerd is. Het aangevoerde punt dat de beeldbepalende hoekligging niet aan de orde is vanwege de nieuwe routing van de N361 is daaraan gerelateerd anders maar nog steeds is de beeldbepalende hoekligging waarneembaar.

29 Torenstraat 5 te Uithuizermeeden Z.HHL.035147

Eigenaar wil uitleg over voornemen tot niet aanwijzen pand als karakteristiek

De eigenaar verzoekt om het pand wel op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Eigenaar geeft aan graag op de lijst te willen. Dit omdat het dak vernieuwd moet worden.

Beantwoording:

De reactie gaat over een adres buiten het onderhavige plangebied.

Het betreffende adres is destijds beoordeeld in het kader van het Facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed niet als karakteristiek aangewezen omdat het in verhouding tot de omliggende panden als niet onderscheidend genoeg werd beoordeeld.

30 Westpolder 12 te Vierhuizen Z.HHL.035123

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Inmenging van overheid zonder concrete tegenprestatie is wordt als niet gewenst ervaren.
- B. De eigenaar geeft aan dat het niet duidelijk is welke panden zijn aangemerkt als karakteristiek.
- C. De eigenaar geeft aan dat de beschreven financiële regeling en versoepeling van wetgeving geen zekerheid geeft voor de toekomst.
- D. De economische gevolgen zijn niet beken voor de toekomst.
- E. Inmenging van de overheid door aanwijzing karakteristiek pand staat de bedrijfsvoering in de weg en wordt als storend ervaren.

Beantwoording:

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis en schuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken. Verder wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

31 Warffumerweg 2 te Rasquert Z.HHL.035096

De eigenaar verzoekt om meer informatie te verstrekken over het op te laten nemen als karakteristiek pand.

De eigenaar vraagt om verduidelijking hoe de beoordelingsprocedure is verlopen en op welke manier de puntenbepaling is opgezet.

Beantwoording:

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis en schuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken. Verder wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

32 Henricus van Cappenbergweg 39 te Kloosterburen Z.HHL.035095

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar geeft aan het niet eens te zijn met de puntentelling. De authenticiteit is te hoog ingeschat omdat het pand gedeeltelijk verbouwd is. De architectuur is eenvoudig en de achtergevel van schuur is ook niet meer origineel.

Beantwoording:

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis, schuur en bijschuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken. De beoordeling laat zien dat de waardering rekening houdt met het feit dat er diverse wijzigingen zijn gedaan. Daarbij de vermelding dat vrijwel alle historische bouwwerken in de loop der tijd wijzingen hebben gehad. Dat is inherent aan het gebruik. Ook hier is dat aan de orde en dat staat de waardering als karakteristiek niet in de weg.

Verder wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

33 Hammelandsterweg 4 te Rasquert Z.HHL.035094

De eigenaar verzoekt om meer informatie te verstrekken over het op te laten nemen als karakteristiek pand. Daarbij ook om verduidelijking gevraagd over karakteristiek of karakteristieke boerderij.

Beantwoording:

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis en schuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken. Conform weergave op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan is dit adres opgenomen met de aanduiding karakteristieke boerderij. Dat is gedaan om voor deze categorie minder zware eisen te stellen omwille van het bedrijfsbelang. Verder wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

34 Meedenweg 3 te Wetsinge Z.HHL.035093

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar verzoekt om financiële compensatie;
- B. De eigenaar geeft aan dat er al veel veranderingen zijn aangebracht aan het pand;
- C. De eigenaar voelt zich in zijn vrijheid en mogelijkheden beperkt.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis, schuur en bijschuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken. De beoordeling laat zien dat de waardering rekening houdt met het feit dat er diverse wijzigingen zijn gedaan. Daarbij de vermelding dat vrijwel alle historische bouwwerken in de loop der tijd wijzingen hebben gehad. Dat is inherent aan het gebruik. Ook hier is dat aan de orde en dat staat de waardering als karakteristiek niet in de weg.

Verder wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

35 Dijkstilsterweg 5 te Leens Z.HHL.035091

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar geeft aan dat de afgelopen 10 jaar aanpassingen zijn gedaan aan het pand. Hierdoor is het pand niet meer karakteristiek.

Beantwoording

Op zichzelf heeft eigenaar een punt dat hier aanpassingen zijn gedaan. Daarbij is de oude schuur geheel vervangen. Is dan nog sprake van karakteristiek? Nu laat de uitgevoerde beoordeling en beschrijving zien dat het accent ligt op de woning.

Desalniettemin is het geheel opnieuw beoordeeld. Door de wijziging met de nieuwe schuur, die uiteraard met vergunning verleend is, wordt het geheel in relatie tot andere boerderijen nu qua betekenis lager gewaardeerd en zal in dit geval de aanduiding 'karakteristiek' vervallen. Blijft wel dat deze vernieuwing interessant is als type van vervangende kop-hals-vernieuwde romp oplossing.

*De reactie leidt tot **aanpassing** van het bestemmingsplan.*

36 Cappenbergweg 1 te Kloosterburen Z.HHL.035089

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Eigenaar kan zich niet vinden in puntentelling en vraagt uitleg (op locatie).

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis, schuur en bijschuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Over de beoordeling wordt verzocht nog nader geïnformeerd te worden. Vooreerst wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

37 Provincialeweg 38 te Wetsinge Z.HHL.035063

De eigenaar verzoekt om meer informatie te verstrekken over het op te laten nemen als karakteristiek pand.

- A. Het is de eigenaar niet duidelijk waarom het pand is aangemerkt als karakteristiek.
- B. De eigenaar geeft aan in de toekomst een verbouwing uit te willen voeren om de gebouwen beter te kunnen gebruiken.
- C. De eigenaar wil graag contact met de gemeente om de wensen uit te spreken.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis, schuur en bijschuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Over de beoordeling wordt verzocht nog nader geïnformeerd te worden. Vooreerst wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

38 Singelweg 20 te Sauwerd Z.HHL.035062

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar van het pand geeft aan dat een aanmerking tot karakteristiek als een belemmering wordt ervaren bij het uitvoeren van het landbouwbedrijf.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis en schuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Conform weergave op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan is dit adres opgenomen met de aanduiding karakteristieke boerderij. Dat is gedaan om voor deze categorie minder zware eisen te stellen omwille van het bedrijfsbelang.

Verder wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

39 Dijksterweg 22 te Kloosterburen Z.HHL.035061

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De beoordelingsmethode is niet duidelijk, hier mist een onderbouwing.
- B. De eigenaar geeft aan dat een aanmerking tot karakteristiek de huidige en toekomstige bedrijfsvoering in de weg staat.

Beantwoording

Het doel is om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Over de beoordeling wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

40 Heerestraat 23 te Baflo Z.HHL.035059

De eigenaar heeft vooral vragen.

Motivatie:

- A. De eigenaar geeft aan vragen te hebben over de puntentelling die is gebruikt en wanneer welke score wordt toegepast.
- B. De voordelen een karakteristieke aanmerking met zich mee brengen betwijfeld de eigenaar. Dit omdat de inhoud nog niet bekend is.
- C. Een aanmerking tot karakteristiek zorgt ervoor dat de verbouwingen in de toekomst vergunning plichtig worden.
- D. De eigenaar geeft aan dat de verzekerde herbouwwaarde niet hoog genoeg is voor een karakteristieke herbouw. Hierdoor worden de eigenaren met extra kosten geconfronteerd.

Beantwoording

Voor nu wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) waar eigenaar zich mogelijk nog niet van op de hoogte heeft gesteld. Tevens wordt verwezen naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

41 Hornsterweg 2 te Saaxumhuizen Z.HHL.035056

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar wil geen beperkingen als gevolg van deze aanwijzing.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis, schuur en aangebouwde bijschuren) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Conform weergave op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan is dit adres opgenomen met de aanduiding karakteristieke boerderij. Dat is gedaan om voor deze categorie minder zware eisen te stellen omwille van het bedrijfsbelang.

Verder wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

42 Vliedorpsterweg 10 te Houwerzijl Z.HHL.035055

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De effecten van een aanmerking tot karakteristiek gebouw zijn onduidelijk voor de verdere bedrijfsvoering.

- B. Het is de eigenaar niet duidelijk wat de consequenties en mogelijkheden zijn wanneer er een ander gebouw op het perceel wordt gesloopt ondanks dat deze in de jaren 60,70 en 80 zijn gebouwd.
- C. De eigenaar geeft aan dat de aanmerking tot karakteristiek een belemmerende factor is bij de verkoop van het pand.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis en schuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Conform weergave op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan is dit adres opgenomen met de aanduiding karakteristieke boerderij. Dat is gedaan om voor deze categorie minder zware eisen te stellen omwille van het bedrijfsbelang.

Verder wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

43 Westpolder 8 te Vierhuizen Z.HHL.035048

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

Motivatie:

- A. De motivatie/puntentelling wordt als zeer onduidelijk geacht.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis en schuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Verder wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) waar eigenaar zich mogelijk nog niet van op de hoogte heeft gesteld. Tevens wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

44 Westpolder 7 te Vierhuizen Z.HHL.035047

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

Motivatie:

- A. De motivatie/puntentelling wordt als zeer onduidelijk geacht.

Beantwoording

Zie antwoord 60

45 Westpolder 24 te Vierhuizen/ Hornhuizen Z.HHL.035046

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

Motivatie:

- A. De motivatie/puntentelling wordt als zeer onduidelijk geacht.

Beantwoording

Zie antwoord 60

46 Oude Ae 1 te Winsum Z.HHL.035044

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar wil graag telefonisch de redenen toelichten, er zijn geen bezwaarredenen genoemd in de brief.

Beantwoording

Als eerste wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) waar eigenaar zich mogelijk nog niet van op de hoogte heeft gesteld. Tevens wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

47 Provincialeweg 4 Sauwerd Z.HHL.034971

De eigenaar geeft aan vragen te hebben over het opnemen van het pand als karakteristiek.

Vragen:

- A. Op basis van welke eigenschappen wordt de woning als karakteristiek aangeduid?

Beantwoording

Als eerste wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) waar eigenaar zich mogelijk nog niet van op de hoogte heeft gesteld. Tevens wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

48 De Vennenweg 9 Tinallinge Z.HHL.034966

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Het pand Vennenweg 9 is in gedeelten vernieuwd in de jaren 2011 en 2020. Toen is ook Vennweg 9A gerealiseerd. Op basis hiervan geeft de eigenaar aan dat de aanduiding niet klopt.

Beantwoording

Op grond van reactie is opnieuw beoordeling gemaakt en inderdaad zijn er sindsdien behoorlijk veranderingen doorgevoerd. Dit en het feit dat de beoordeling al zeer laag scoorde maakt dat het voor dit pand niet zinvol is om als 'karakteristiek' te worden aangeduid.

*Deze reactie leidt tot **aanpassing** van het bestemmingsplan. Adres vervalt.*

49 Klein Garnwerd 1 te Winsum Z.HHL.034846

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De woning is in 1999 aanzienlijk verbouwd en uitgebreid, hierdoor is van karakteristieke eigenschappen geen sprake meer.

Beantwoording

Op grond van reactie is opnieuw beoordeling gemaakt en inderdaad zijn er sindsdien behoorlijk veranderingen doorgevoerd. Dit en het feit dat de beoordeling en beschrijving niet overeenkomen met de feitelijke situatie (Klein Garnwerd 1 is geen kop-hals-romp en heeft geen tweekapsschuur) maakt dat het voor dit pand niet zinvol is om als 'karakteristiek' te worden aangeduid.

*Deze reactie leidt tot **aanpassing** van het bestemmingsplan. Adres vervalt.*

50 Grijssloot 11 te Leens Z.HHL.034831

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar geeft aan dat de aanmerking tot karakteristiek een belemmering vormt voor de toekomstige bedrijfsvoering.
- B. De toetsingscriteria zijn onduidelijk.

Beantwoording

Als eerste wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) waar eigenaar zich mogelijk nog niet van op de hoogte heeft gesteld. Tevens wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

Ter nadere toelichting op de gehanteerde criteria: het gaat om een beoordeling op cultuurhistorische en ruimtelijke aspecten. Toekenning van de scores binnen de gehanteerde systematiek is onzes inziens juist toegepast. Het betreft hier tenslotte een oud erf waar thans een kop-hals-romp boerderij staat met goed herkenbare hoofdkenmerken.

.

51 Dijksterweg 29 te Kloosterburen Z.HHL.034830

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de opgenomen aanduidingen.

Motivatie:

- A. Eigenaar dient bezwaar in, noemt in de brief geen reden maar nodigt uit tot een gesprek via de telefoon.

Beantwoording

De opgenomen aanduiding is vanwege het plangebied maar heeft voor onderhavig pand geen consequenties omdat er geen specifieke aanduiding op het adres is gelegd. Derhalve zijn ook geen regels van toepassing.

52 Breede 22 te Warffum Z.HHL.034804

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Het pand is door de gemeente Warffum in 1970 officieel onbewoonbaar verklaard.
- B. Kosten voor reparatie zijn te hoog om te financieren.

Beantwoording

Dit adres valt niet onder de werking van het onderhavige bestemmingsplan.

53 Vliedorpsterweg 8 te Houwerzijl Z.HHL.034801

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Een aanmerking tot karakteristiek brengt beperkingen met zich mee
- B. Onduidelijkheid over wat onder de aanmerking valt

- C. De eigenaar geeft aan geen vertrouwen te hebben in de voorgestelde subsidieregelingen uit de brief.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis, schuur en kleine bijsschuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Tevens wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

54 Roodehaansterweg 3 te Warfhuizen Z.HHL.034782

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar geeft aan dat het pand altijd goed is onderhouden en dat het aanmerken tot karakteristiek pand voelt als geen vertrouwen meer hebben.
- B. Het aanmerken tot karakteristiek zal ervoor zorgen dat de eigenaar het pand niet meer zal onderhouden.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis, schuur en kleine bijsschuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

In die zin kan gesteld worden dat als eigenaar conform zijn reactie blijft door gaat met het goed onderhouden van het pand, de aanduiding en het effect van het bestemmingsplan hem alleen maar ten goede kan komen. Immers hiermee ontstaan ook mogelijkheden voor financiële regelingen.

55 Wierhuisterweg 63 te Pieterburen Z.HHL.034781

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar geeft aan dat de schuren in slechte staat zijn. De schuren zijn ondoelmatig en slecht toegankelijk. Dit staat de moderne bedrijfsvoering in de weg.
- B. De kosten om de oude bedrijfsschuren te renoveren zijn erg hoog, diverse spanten zijn slecht, zo bevatten de muren scheuren en zijn verzakkingen aanwezig.
- C. De eigenaar geeft aan dat een van de schuren gerenoveerd kan worden en de rest gesloopt wordt en vervangen door nieuwbouw. Dit wordt dan geplaatst op de gesloopte oostelijke schuren.
- D. De eigenaar geeft aan dat het woongedeelte met een karakteristieke status lastig kan worden geïsoleerd, dit zou eigenlijk wel moeten gezien de milieubelasting.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen

als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

De bouwtechnische staat is niet doorslaggevend in de beoordeling voor karakteristiek. Uiteraard is wel aan de orde om de bouwtechnische staat te betrekken bij onderhoud, verbouw of nieuwbouwplannen. Het doel is zoals hierboven benoemd instandhouding maar als blijkt dat sloop onvermijdelijk is dan wordt de opgave om nieuwe kwaliteit ter vervanging in te brengen.

Door schaalvergroting en specialisering zijn oude gebouwen niet altijd ideaal voor een optimale bedrijfsvoering. Dat is bekend en tegelijkertijd zijn er altijd mogelijkheden om historische gebouwen aan te passen teneinde richting moderne bedrijfsvoering te gaan. De meeste boerderijen hebben dat op de een of andere manier gedaan, al of niet in combinatie met een nieuwe schuur. Nu een volgende fase van aanpassing nodig is, zou als eerste gekeken moeten worden naar modernisering met gebruikmaking van het bestaande. Puur en alleen handelen op basis van kosten en optimale bedrijfsvoering doet geen recht aan ook andere belangen zoals de betekenis van het huidige gebouw. NB hierop zal ook zonder de aanduiding karakteristiek, gelet worden via de welstandsbeoordeling.

Verder wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

56 Klaarkampenweg 8 te Wehe-den Hoorn Z.HHL.034775

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Geen motivatie of reden gegeven bezwaar.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Verder wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

57 Grijsloot 5 te Leens Z.HHL.034139

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Voor de eigenaar van het pand is het niet duidelijk welke panden aanmerking tot karakteristiek worden gesteld.
- B. De beoordelingsmethode is niet duidelijk en de eigenaar kan niet het rapport vinden waarin de beoordeling is opgeschreven.
- C. Voor de eigenaar is het verschil tussen karakteristiek en karakteristieke boerderijen onduidelijk, de eigenaar geeft aan dat het pand voor agrarische doeleinden wordt gebruikt.
- D. De eigenaar geeft aan dat de algehele WOZ-waarde zal dalen met een karakteristieke aanmerking.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis, schuur en bijschuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken. Conform weergave op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan is dit adres opgenomen met de aanduiding karakteristieke boerderij. Dat is gedaan om voor deze categorie minder zware eisen te stellen omwille van het bedrijfsbelang.

Verder wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

58 Vliedorpsterweg 3 Houwerzijl Z.HHL.034233

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar geeft aan dat de Vliedorpsterweg nummer 3 een inpandige bedrijfswoning betreft. Het bouwjaar is 2004 in plaats van de aangegeven 1873. Hierom is de informatie waarop wordt beoordeeld niet juist en de eigenaar zou graag zien dat de gemeente de beslissing heroverweegt.

Beantwoording

De situatie is opnieuw bekeken. Inspreker stelt terecht aan de orde dat het adres behoort tot een inpandige woning ondergebracht in de 2^e schuur van de boerderij 'De Hoogte'. Het oorspronkelijke woonhuis van deze boerderij is losgekoppeld en heeft huisnummer 2. Dit adres is onderdeel van de functieaanduiding 'karakteristieke boerderij'. De boerderij is vanouds een kop-hals-romp type met een dwarshuis als kop. De opgestelde beschrijving is derhalve niet correct.

Daar voor het overige het erf met het oorspronkelijke woonhuis, de hoofdschuur en de 2^e schuur (met de daarin ingebouwde nieuwe bedrijfswoning) overeenkomstig de toegekende waardering interessant zijn, blijft de aanduiding 'karakteristieke boerderij' van toepassing.

*De reactie leidt tot **aanpassing** van het bestemmingsplan voor zover het de bijlage bij de toelichting betreft.*

59 Tammensweg 1 Den Andel Z.HHL.034288

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar van het pand is voornemens om de bijgelegen westelijk schuur te slopen en te vervangen voor een nieuwe schuur. De plannen zijn niet uitgewerkt maar dit zal in de nabije toekomst concreet worden gemaakt. Door de status karakteristiek zal de uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

Beantwoording

Op basis van de reactie is opnieuw gekeken naar het adres. Sinds de inventarisatie is veel veranderd. Zo is ook de oorspronkelijke woning afgebroken en vervangen door een nieuw exemplaar op iets meer westelijk gelegen plek. Dat is op zorgvuldige wijze gedaan maar als gevolg van deze mutatie en ook de overige veranderingen op het erf, is de aanduiding 'karakteristieke boerderij' overbodig. Verdere ontwikkelingen zullen langs de normale route met voldoende aandacht worden gevolgd.

*De reactie leidt tot **aanpassing** van het bestemmingsplan. Dit adres komt te vervallen.*

60 Dijksweg 22 te Houwerzijl Z.HHL.034300

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar stelt bedenkingen bij de waardering. Vooral ook op het onderdeel authenticiteit en er zijn bouwtechnische problemen
- B. Met het oog op milieu en stookkosten zal het isoleren met een karakteristieke status onbetaalbaar worden voor de eigenaren
- C. Verzocht wordt om ter plekken te beoordelen.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis en schuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Verder wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen van de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

61 Menneweersterweg 1 te Vierhuizen Z.HHL.034352

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Inspreker heeft via architect een rapport opgesteld waaruit blijkt dat het pand niet karakteristiek is en vraagt een herbeoordeling.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis en schuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Met kennisneming van de rapportage is opnieuw gekeken naar onderhavig adres. Zeker kan onderkend worden dat er veel wijzigingen hebben plaatsgevonden. Hier is dat wellicht nog wat meer aan de orde dan bij sommige andere panden. In de beschrijving staat dan ook expliciet vermeld 'gerenoveerd' en ook de toegekende scores zijn daarop afgestemd. Het gaat hier met name om de hoofdvorm en hoofdkenmerken van de woning en de historische schuur. Derhalve blijft dit adres als 'karakteristieke boerderij' van belang.

62 Schouwen 3 te Warfhuizen Z.HHL.034353

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Eigenaar geeft via diens architect aan dat de woning in zeer slechte staat verkeert en daardoor onbewoonbaar is verklaard. De woning bevat houtworm, is ernstig verzakt,

verweerde tussenmuren, vocht en vele scheuren. Bijgeleverde rapportage geeft daarvan een indruk.

- B. Het is voor inspreker onbetaalbaar om te herstellen, het plan is om de woning te slopen en daar een passende woning voor terug te plaatsen. De schuren worden wel in stijl hersteld om materieel in op te slaan.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis en schuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

De bouwtechnische staat is niet doorslaggevend in de beoordeling voor karakteristiek. Met de door inspreker opgestuurde rapportage is duidelijk dat er bouwtechnische problemen zijn. Veel daarvan is naar onze mening een overduidelijk gevolg van achterstallig onderhoud.

Uiteraard is wel aan de orde om de bouwtechnische staat te betrekken bij onderhoud, verbouw of nieuwbouwplannen. Het doel is zoals hierboven benoemd instandhouding maar als blijkt dat sloop onvermijdelijk is dan wordt de opgave om nieuwe kwaliteit ter vervanging in te brengen.

Wij onderkennen dat onderhavig adres een dermate duidelijk probleem vormt dat op korte termijn een nader gesprek noodzakelijk is om toch nadrukkelijker te verkennen op welke manier een nieuwe weg ingeslagen kan worden met respect voor de kwaliteiten.

63 Vliedorpsterweg 6 te Houwerzijl Z.HHL.034454

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Waardebepaling is onduidelijk, hierom tekent de eigenaar bezwaar aan.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis en schuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Verder wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen van de inspraaknota waarin extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

De waardebeoordeling ligt niet heel hoog. Accenten liggen op de cultuurhistorische betekenis en dat heeft te maken de betekenis van het erf zelf en de ligging in het stroomgebied van het Reitdiep. Voorts is daaraan de authenticiteit gekoppeld voortkomend uit hoofdvorm van de boerderij.

64 Eenrumerweg 49 te Winsum Z.HHL.034474

De nieuwe eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt, zonder verdere opgave van motieven, om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Beantwoording

Vooreerst en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis en schuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Verder wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen van de inspraaknota waarin extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

65 zes gebouwen als karakteristiek pand Z.HHL.034482

De inspreker, het Cuypers Genootschap, verzoekt om aanwijzing tot gemeentelijke monument van een zestal panden. Het gaat om:

1. Uithuizen. Hoofdstraat West 1. Raadhuis. A.L. van Wissen, 1909
2. Warffum. Oosterstraat 12. Voormalig raadhuis. E. van Linge, 1928
3. Eenrum. Raadhuisstraat 17. Voormalig raadhuis. Jan Benninga, 1930
4. Eenrum. Raadhuisstraat 19. Woonhuis. H. Havinga en zn., 1930
5. Kloosterburen. Hoofdstraat 14. Voormalig raadhuis. 1913
6. Leens. H.N. Werkmansingel. Muziekkoepeel. W. Reitsema, 1938

Beantwoording

Dit wordt in relatie tot het onderhavige bestemmingsplan voor kennisgeving aangenomen.

Behandeling van het verzoek wordt voorzien vanuit het gemeente erfgoed- of monumentenbeleid.

66 Wiebenerweg 7 Pieterburen Z.HHL.034527

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Eigenaar geeft aan dat woonhuis en boerderijschuur in zeer slechte staat zijn. Door verzakkingen, vele scheuren, scheve en verweerde muren als ook rot houtwerk.
- B. Boerderijschuur is qua functionaliteit onbruikbaar geworden omdat de landbouwmachines van deze tijd niet meer door de schuurdeur passen. Dit omdat deze machines steeds groter worden. Daarnaast mogen agrarische producten niet worden opgeslagen in de schuur omdat deze niet aan de vereisten voldoet
- C. Uit het expertiserapport is gebleken dat de gebouwen onherstelbaar beschadigd zijn geraakt. Hierom heeft eigenaar en NAM besloten om niet te gaan voor herstel maar om een afkoopsom te betalen met intentie tot sloop en herbouw. Voor de sloop en herbouw is een architect ingeschakeld.
- D. Doordat het gebouw in de buurt een doorn in het oog is in de buurt. Is de eigenaar bang voor brandstichting. Dit omdat het gebouw al een ruime tijd onbewoond is doordat de procedure van de schadeafhandeling aardbevingsproblematiek een lange tijd in beslag neemt. Door de aanmerking karakteristiek pand is het onmogelijk om de onderneming op huidige wijze voort te zetten.
- E. Beoordeling is gebaseerd op oude foto's, deze foto's laten niet de huidige slechte staat van de boerderij zien.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis en schuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

In relatie tot A, C, D en E: De bouwtechnische staat is niet doorslaggevend in de beoordeling voor karakteristiek. Uiteraard is wel aan de orde om de bouwtechnische staat te betrekken bij onderhoud, verbouw of nieuwbouwplannen. Het doel is zoals hierboven benoemd instandhouding maar als blijkt dat sloop onvermijdelijk is dan wordt de opgave om nieuwe kwaliteit ter vervanging in te brengen.

Uit het opgestarte maatwerktraject voor sloop/nieuwbouw blijkt uit het aangeleverde rapport en een inspectie ter plaatse dat sloop onvermijdelijk is. Gelet op de vergaande planuitwerking en het zicht op een omgevingsvergunning wordt hier de aanduiding 'karakteristiek' niet gehandhaafd.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

67 Dijksterweg 27 Kloosterburen Z.HHL.034530

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. In 1981 is een loods gebouwd aan de boerderij, het pand is gedeeltelijk vernieuwd of verbouwd.
- B. Inspreker vindt dat er geen bijzonder stedenbouwkundige of ensemblewaarden zijn

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis en schuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Ook wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

68 Maarhuizerweg 5 Baflo Z.HHL.034637

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen omdat hij nog niet over voldoende informatie beschikt.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis en schuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Ook wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

69 Ranum 1 te Winsum Z.HHL.034642

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Eigenaar pand is van mening dat de nadelen niet opwegen tegen de voordelen die beschreven zijn in de brief wanneer een pand als karakteristiek wordt aangemerkt.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis, schuur en 2e schuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Ook wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

70 Westpolder 3 te Vierhuizen Z.HHL.034704

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Belemmering eigenstandigheid, mede door eerdere grondonteigening t.b.v. N361, aanleg militair schietterrein en gaswinning door de NAM.
- B. Aantasting ondernemersvrijheid, door de aanwijzing karakteristiek pand worden de zelfstandigheid, bedrijvigheid en woongenot geremd.
- C. Beoordeling niet feitelijk, woning bestaat uit meerdere bouwstijlen omdat in de jaren 80 een woning aangebouwd en zijn later meerdere oorspronkelijke stijlelementen verwijderd. Staat van woning is algeheel slecht, fundering, dak, poreuze binnenmuren en een lekker kelder zijn in slechte staat. De eendenkooi in de beoordeling is nooit aanwezig geweest bij dit pand, dit is wel het geval bij verdere burens.
- D. Recht aan toekomst en plek, aan de woonboerderij zijn werkzaamheden benodigd, na overleg met Adema architecten is al duidelijk dat de kosten hoog zullen zijn. Een aanmerking tot karakteristiek pand zal de kosten (te) hoog laten worden.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woonhuis en schuur) betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Ook wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

Inspreker vindt dat als gevolg van veel aanpassingen aan het pand de puntentelling niet klopt. Het is zoals hij schetst, duidelijk dat er diverse veranderingen zijn maar dat is bij vrijwel elke boerderij het geval. Het laat onverlet dat het overall beeld en de opgestelde waardering van toepassing blijft. Wel is hier inderdaad geen sprake van een eendenkooi. Dat zal worden aangepast.

Blijkens melding verwacht men tegen te hoge kosten aan te lopen om het bestaande goed te kunnen aanpassen. Dat betreft het binnenwerk en hoewel het vanzelfsprekend inherent onderdeel is van het historische pand, richt de regeling zich vooral op de externe kenmerken.

*De inspraakreactie leidt tot **aanpassing** van het bestemmingsplan. In de bijlage worden de vermelding van de eendenkooi weg gehaald.*

71 Wierhuisterweg 49 te Pieterburen Z.HHL.034713

De eigenaar geeft aan pro forma bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen omdat er te weinig inzicht is geboden in de beoordeling.

Beantwoording

Klaarblijkelijk heeft inspreker geen of onvoldoende informatie kunnen raadplegen.

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Ook wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

72 Vliedorpsterweg 4 te Houwerzijl Z.HHL.034723

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

Motivatie:

- A. Eigenaar van pand geeft aan dat het pand onderhoud vergt omdat het zeer oud is.

Beantwoording

Klaarblijkelijk heeft inspreker geen of onvoldoende informatie kunnen raadplegen.

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Ook wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

73 Dijksterweg 44 te Kloosterburen Z.HHL.034746

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen.

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Tot stand komen van puntentelling woning is onduidelijk en welke consequenties heeft dit voor de eigenaar van het pand?

- B. De eigenaar maakt zich zorgen over extra kosten die een karakteristieke woning met zich mee brengt. Ook is het subsidiefonds niet duidelijk
- C. Eigenaar geeft aan te reageren voor 31 december 2020 om bezwaar te maken en duidelijkheid te krijgen op de gestelde vragen

Beantwoording

Klaarblijkelijk heeft inspreker nog onvoldoende informatie kunnen raadplegen.

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Ook wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

74 Meijmaweg 9 te Rasquert

Inspreker spreekt ongenoegen uit over effect van recent naast gebouwde school waardoor het woongenot en de karakteristieke waarden is verminderd.

Beantwoording

Het is jammer dat dit zo wordt ervaren maar heeft verder geen effect op de aanduiding 'karakteristiek'.

75 Plantsoenweg 19 te Sauwerd

Inspreker maakt bezwaar om de achterzijde van het huis uit te sluiten van de aanduiding karakteristiek vanwege veranderingen die daar hebben plaatsgevonden.

Beantwoording

Het feit dat de achterzijde is gewijzigd leidt niet tot noemenswaardige aantasting van de karakteristieke waarden. Dat zijn ook vooral vergunningsvrije ingrepen die ook niet wijzigen als gevolg van voorliggend bestemmingsplan.

76 Spoorlaan 31 te Adorp Z.HHL.033028

Eigenaar wil uitleg over voornemen tot niet aanwijzen pand als karakteristiek. De eigenaar verzoekt om het pand wel op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De Warkstee (naam van boerderij) is in 1896 gebouwd en is de eerste boerderij die fietsend vanaf Groningen richting Het Hogeland aan de linkerkant ziet.
- B. De Warkstee staat al op vroege kaarten ingetekend vanwege haar rijke historie.

Beantwoording

Het betreft hier een pand met twee huisnummers. Bij de inventarisatie is dat niet gezien. Wel werd beoogd om het hele pand op te nemen en zo is het ook in het bestemmingsplan terecht gekomen als 'karakteristiek gebouw'.

Betreffende eigenaren van nummer 31 worden hiervan op de hoogte gesteld.

77 Winsumerweg 3 te Baflo Z.HHL.033392

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Een aanwijzing tot karakteristiek pand staat een eventuele doorontwikkeling en toekomstige verkoop in de weg van het bedrijf.
- B. Eigenaar is verontwaardigd over claim op hun eigendom.

Beantwoording

Mogelijk heeft inspreker nog onvoldoende informatie kunnen raadplegen.

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Ook wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

Met dit plan wordt geenszins een claim gelegd op eigendom.

78 Torenweg 31 Adorp Z.HHL.032865

De eigenaar geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van het pand karakteristieke gebouwen en karakteristieke buurt.

Motivatie:

- A. Het is niet duidelijk wat onder de aanwijzing karakteristieke panden valt? Alleen het bouwvlak of de gehele kavel?
- B. Er zijn nog plannen en het is niet duidelijk of dit belemmering oplevert.

Beantwoording

Mogelijk heeft inspreker nog onvoldoende informatie kunnen raadplegen.

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij betreft. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Ook wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

79 Hornsterweg 1 te Saaxumhuizen Z.HHL.033432

De gemeente Het Hogeland heeft het voornemen om het pand aan te wijzen als karakteristiek pand. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar staat op het punt een vergunningsaanvraag in te dienen om het voorhuis te slopen en te herbouwen. De plannen die worden uitgevoerd zijn al eerder overlegd en goedgekeurd door de Libau.

Beantwoording

Voor het onderhavige adres is inderdaad een plan bekend. De welstandscommissie heeft in het vooroverleg aangegeven dat de karakteristieke waarden niet zijn aangetast. Gelet hierop maar dat er wel sprake is van nieuwbouw, kan de aanduiding 'karakteristieke boerderij' in deze situatie vervallen.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan

80 De Vennenweg 8 te Tinallinge Z.HHL.033762

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Het aanwijzen van het pand als karakteristiek belemmert het bedrijf op korte termijn.
- B. Juist nu bouwplannen om het pand toekomstbestendiger te maken al zijn uitgewerkt door een aannemer en hierover met welstand contact is, komt dit ongelegen.
- C. Het pand is in 1953 herbouwd en heeft aardbevingsschade. Hierdoor moeten reparatiewerkzaamheden worden uitgevoerd. Door een eventuele aanmerking tot karakteristiek kunnen de werkzaamheden niet worden bekostigd.

Beantwoording

Gelet op het feit dat het pand in 1953 is herbouwd en de vergaande planuitwerking voor een nieuwe schuur wordt hier de aanduiding 'karakteristiek' niet gehandhaafd.

*Deze reactie leidt tot **aanpassing** van het bestemmingsplan*

81 Sauwerdermeeden 4 te Sauwerd Z.HHL.033437

De gemeente Het Hogeland heeft het voornemen om het pand aan te wijzen als karakteristiek pand. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Eigenaar geeft aan dat het pand meermaals is aangepast. Raampartijen zijn niet authentiek aangepast en verbouwingen hebben plaatsgevonden (foto's bijgevoegd vanuit jaren 40 en van jaren 60).

Beantwoording

Op grond van reactie is nogmaals gekeken naar het adres. De inventarisatie gaf al een lage score aan en de beschreven twijfel bij de beschrijving, lijkt nu aan de hand van de nadere informatie tot de constatering dat de aanduiding 'karakteristiek' in dit geval kan vervallen.

*De reactie leidt tot **aanpassing** van het bestemmingsplan*

82 Hekkumerweg 4 te Adorp Z.HHL.033897

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar geeft aan dat het pand is beschadigd door aardbevingen in 2013, herstellen van schuren betekent een volledige herbouw. Een aanwijzing karakteristieke panden maakt dit onmogelijk/ erg duur.
- B. De eigenaar geeft aan dat de bouwstijl van het pand een mengelmoes is. Kenmerkend deel als kop-hals-romp is al van de boerderij gesloopt. Stookhuisje wat bij boerderij hoort is al gesloopt. Algehele staat van pand is matig en het is de vraag of dit behouden kan blijven in de toekomst.
- C. Inspreker vindt dat ze onevenredig zwaar in belangen getroffen worden en dat de belangenafweging voor plaatsing niet zorgvuldig is.
- D. Eigenaar zit in lopende procedure met de NAM vanwege aardbevingschade.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woning, schuur en bijsschuur) betreft. Dit inclusief de wijzigingen die zich door de tijd heen hebben afgespeeld. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Ook wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

De status 'karakteristiek' kan ingebracht worden in het gesprek met de NAM omdat dit aanleiding is voor extra financiële inzet voor behoud en herstel.

83 Grijsloot 5 te Leens Z.HHL.033906

Dit betreft een tweede brief die volgt op reactie 80. Geschreven omdat er geen reactie is geweest op de eerdere brief.

Beantwoording

Inhoudelijk is dit reeds beantwoord. Omtrent deze reactie is het inderdaad spijtig dat men lang op antwoord heeft moeten wachten. Mede door de enorme hoeveelheid inspraakreacties en de werkdruk (mede als gevolg van Corona) heeft dat langer op zich laten wachten waarvoor excuses.

84 Nijenklooster 4 te Kloosterburen Z.HHL.033907

De toekomstige eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Woonboerderij behoeft onderhoud of een volledige verbouwing. Indien dit niet haalbaar is zal de boerderij worden gesloopt en nieuwbouw worden geplaatst. De aanmerking 'karakteristiek' zal dit in de weg staan.

Beantwoording

Als eerste en ter voorkoming van onduidelijkheid, geldt dat de aanduiding karakteristiek primair de historische boerderij (woning, schuur en tweede schuur) betreft. Dit inclusief de wijzigingen die zich door de tijd heen hebben afgespeeld. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Ook wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

85 Schilligeham 7 te Winsum Z.HHL.033923

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand. Het oudste gebouw is van 2001 en daarmee niet is

Motivatie:

- A. Foto op site karakteristieke gebouwen zijn niet juist want het huis dateert uit 2012.

Beantwoording

Op grond van reactie is nogmaals gekeken naar het adres. De situatie is inmiddels totaal veranderd ten opzichte van de inventarisatie. Hier is inmiddels sprake van nieuwbouw; de aanduiding 'karakteristiek' heeft geen nut.

*De reactie leidt tot **aanpassing** van het bestemmingsplan*

86 Kievesterweg 3 te Rasquert Z.HHL.033940

De gemeente Het Hogeland heeft het voornemen om het pand aan te wijzen als karakteristiek pand. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. In 2018 zijn woonhuis en oude schuren afgebroken en in februari 2019 zijn nieuwe gebouwen opgeleverd. Om deze reden is het pand is niet meer karakteristiek.

Beantwoording

Op grond van reactie is nogmaals gekeken naar het adres. De situatie is inmiddels totaal veranderd ten opzichte van de inventarisatie. Hier is inmiddels sprake van nieuwbouw; de aanduiding 'karakteristiek' heeft geen nut.

*De reactie leidt tot **aanpassing** van het bestemmingsplan*

87 Douwen 1 te Zuurdijk Z.HHL.033953

De gemeente Het Hogeland heeft het voornemen om het pand aan te wijzen als karakteristiek pand. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar geeft aan van de lijst af te willen omdat het voornemen tot aanwijzing is gebaseerd op oude foto's.
- B. Zowel woning als schuur zijn in jaren 60 herbouwd in niet oorspronkelijke staat. De (eerdere) bijshuur is afgebroken en niet meer opgebouwd.
- C. Toekomstige verbouwingen worden belemmerd door de aanmerking.

Beantwoording

Op grond van reactie is nogmaals gekeken naar het adres. Op de plek stond inderdaad vroeger een andere boerderij. Deze is in 1957 opnieuw gebouwd conform de stijlkenmerken zoals die met Wederopbouw-architectuur worden geduid. Om die reden is het opgenomen als 'karakteristiek'.

De aanduiding karakteristiek geldt primair de boerderij (woning en schuur). Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Ook wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

88 Eenrumerweg 48 te Baflo Z.HHL.033955

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. De eigenaar geeft aan dat het pand niet een karakteristiek gebouw is naar eigen inzicht.
- B. Een aanmerking karakteristiek gebouw zou de agrarische bedrijfsvoering in de weg staan.

Beantwoording

De aanduiding karakteristiek geldt primair de boerderij (woning en schuur). Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Ook wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

89 Oude Dijk 28 te Den Andel Z.HHL.033493

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

- A. Het aanmerken van het pand als karakteristiek staat de toekomst van efficiënt agrarisch gebruik in de weg.
- B. Daarnaast is de vraag of zonnepanelen mogen.

Beantwoording

De aanduiding karakteristiek geldt primair de boerderij. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Ook wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn. Dan wordt ook duidelijk dat de vergunningsvrije ruimte voor zonnepanelen van kracht blijft.

90 Elensterweg 29 Ulrum

De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

Motivatie:

Eigenaar wil geen belemmeringen voor de bedrijfsuitvoering van het pand.

Beantwoording

De aanduiding karakteristiek geldt primair de boerderij (woning en schuur). De tweede schuur is inmiddels vervangen. Ten tweede is het doel om de instandhouding zo mogelijk te bestendigen als trots boeren bezit. De regels beogen dit aan te moedigen door als eerste te streven naar handhaving en ten tweede via een sloopregeling te komen tot een zorgvuldige afweging om waarden te behouden dan wel nieuwe kwaliteiten te bereiken.

Ook wordt verwezen naar de toelichting in het bestemmingsplan (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

91 Wildeveldseweg 4 Mensingeweer

De eigenaar verzoekt om het pand op te laten nemen als karakteristiek pand

Beantwoording

Wildeveldseweg 4 te Mensingeweer verdient inderdaad aanwijzing. We beoordelen het pand als volgt:

In aanleg vroeg 19e-eeuwse boerderijplaats, fraai gelegen met enkele schuur en voorhuis uit vermoedelijk ca. 1910, voorzien van kenmerkende detaillering in metselwerk, serre en vakwerk aan de oostgevel. Deze boerderij verdient aanwijzing karakteristiek:

Architectuurhistorische waarde: 2

Cultuurhistorische waarde: 3

Stedenbouwkundige waarde: 3

Gaafheid: 2



*De inspraakreactie leidt tot **aanpassing** van het bestemmingsplan. Het adres wordt toegevoegd.*