

NOTITIE OVERLEG EN
INSPRAAK
BEHEERSVERORDENING
KARAKTERISTIEKE
GEBOUWEN

Inhoud

Inleiding	2
Algemene vragen en antwoorden	2
Overlegreactie	7
Provincie Groningen Z.HHL.034969	7
Inspraakreacties	9
1 Lewestraat 2 te Kloosterburen Z.HHL.035625	9
2 Westernielandsterweg 1 te Westernieland Z.HHL.035624.....	9
3 Hoofdstraat 11 te Eenrum Z.HHL.035478	9
4 Hoofdstraat 69 te Pieterburen Z.HHL.035309	10
5 Hoofdstraat 75 te Kloosterburen Z.HHL.035182	10
6 Mernaweg 62 te Wehe-den Hoorn Z.HHL.035177	10
7 Hoofdstraat 41 te Kloosterburen Z.HHL.035173	10
8 Hoofdstraat 62 te Pieterburen Z.HHL.035172	11
9 Hoofdstraat 78 te Pieterburen Z.HHL.035163	11
10 Leensterweg 61 te Kloosterburen Z.HHL.035149	11
11 Cappenbergweg 8 te Kloosterburen Z.HHL.035144	12
12 Hoofdstraat 6 te Houwerzijl Z.HHL.035137	12
13 Mernaweg 79 te Wehe-den Hoorn Z.HHL.035134	12
14 Hoofdstraat 8 te Mensingeweer Z.HHL.035133	12
15 Zijlvestweg 1 te Schouwerzijl Z.HHL.035132	13
16 Hoofdstraat 77 te Kloosterburen Z.HHL.035092	13
17 Zijlvestweg 7 te Schouwerzijl Z.HHL.035133	13
18 Vissersstraat 14 te Zoutkamp Z.HHL.034968.....	14
19 Bakkersstraat 3 te Zoutkamp Z.HHL.034965	14
20 Hoofdstraat 71 te Kloosterburen Z.HHL.034799	14
21 Elensterweg 14 te Ulrum Z.HHL.034178	15
22 Hoofdstraat 20 te Leens Z.HHL.034404	15
23 Hoofdstraat 64 te Pieterburen Z.HHL.033331	16
24 Valge 10 te Leens Z.HHL.033393	16
25 G. Redekerstraat 14 te Wehe-den Hoorn Z.HHL.033400	17
26 Hoofdstraat 33 Houwerzijl Z.HHL.033505	17
27 Panserweg 1 in Zoutkamp Z.HHL.033579.....	17
28 Hoofdstraat 14 Houwerzijl Z.HHL.033818	18
29 Churchillweg 60 Zoutkamp	18

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 de beheersverordening 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 de beheersverordening.

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 de beheersverordening is gekozen om de karakteristieke en beeldbepalende panden samen te voegen tot één categorie: karakteristiek. De regels in de beheersverordening tussen beide begrippen verschiden 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 de beheersverordening.

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 deze beheersverordening 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 Lewestraat 2 te Kloosterburen Z.HHL.035625

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

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

Vragen:

- A. Pand is gebouwd in jaren 30 stijl en onder architectuur gebouwd op een ruime hoekkavel. Het pand heeft een ruime geschiedenis, hierom wil de eigenaar het pand graag laten aanmerken als karakteristiek

Beantwoording:

Op basis van reactie is betreffend pand opnieuw bekeken en hoewel het een typerende jaren 30 architectuur is en het duidelijk is dat eigenaren dit waarderen, is het niet onderscheidend genoeg om te worden aangemerkt als karakteristiek pand.

2 Westernielandsterweg 1 te Westernieland Z.HHL.035624

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

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

Motivatie:

- A. Het pand is in de eind 19^e -eeuws bouwstijl gebouwd
- B. Het pand is volgens de eigenaar karakteristiek in Westernieland samen met de kerk en bijbehorende pastorie.
- C. De woning is in mooie staat en heeft ook al in de gemeentegids gestaan.
- D. De woning is bewoond geweest door Mien Dobbelsteen oftewel actrice Carry Tefsen.
- E. Het huis is volgens de eigenaar een mooi voorbeeld van een boeren landarbeidershuisje aan het eind van de 19^e eeuw.

Beantwoording:

Op basis van reactie is betreffend pand opnieuw bekeken en hoewel het duidelijk is dat eigenaren dit pand waarderen, is het niet onderscheidend genoeg om te worden aangemerkt als karakteristiek pand.

3 Hoofdstraat 11 te Eenrum Z.HHL.035478

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

De eigenaar geeft aan vragen te hebben over de mogelijke subsidie van de provincie Groningen: regulier onderhoud karakteristiek pand.

De eigenaar zou van de bovenstaande subsidieregeling gebruik willen maken, maar hiervoor moet het pand wel als karakteristiek zijn aangemerkt. De eigenaar vraagt zich af of het pand als karakteristiek staat aangemerkt.

Beantwoording:

In relatie tot de subsidiemogelijkheden wordt verwezen naar de inleidende paragrafen. Het adres is als karakteristiek aangewezen.

4 Hoofdstraat 69 te Pieterburen Z.HHL.035309

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.
Het betreft een rijksmonument.

Motivatie:

- A. Het betreffende pand is volgens de eigenaar een 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 de beheersverordening.*

5 Hoofdstraat 75 te Kloosterburen Z.HHL.035182

De eigenaar geeft aan de volgende correctie/aanvulling te hebben:

Correctie bij pand Hoofdstraat 75: het betreft hier niet een houten tuinhuisje, maar een stenen vijfhoekig prieel! De vijfhoekigheid is een zeldzaamheid hier in het Noorden! Verder missen men de term Jugendstil bij dit pand!

Beantwoording:

De voorgestelde correcties zullen worden verwerkt in de beschrijving. Vernieuwingsstijl is op zich niet heel misplaatst maar in dit geval kan ook gesproken worden van Jugendstil-trant.

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

6 Mernaweg 62 te Wehe-den Hoorn Z.HHL.035177

De eigenaar spreekt vooral verbazing uit.

Motivatie:

- A. Er is nooit eerder wat gedaan door de gemeente om dit pand in stand te houden
- B. De eigenaar maakt een opmerking over lindebomen die weg moeten.
- C. Er zou schade zijn ontstaan door zwaar wegverkeer. De eigenaar heeft meerdere malen hierover geklaagd.

Beantwoording:

Tot heden is er inderdaad geen actie vanuit de gemeente geweest om instandhouding van particulier bezit te bevorderen. Met de aanduiding karakteristiek ontstaan daar mogelijkheden toe, zij het dat dan niet aan de gemeente maar aan de eigenaar is om van die mogelijkheden gebruik te maken.

De opmerkingen over de bomen en het zware wegverkeer zijn niet direct gekoppeld aan hetgeen met onderhavig beheersverordening wordt nagestreefd. Niettemin met de aanduiding karakteristiek op dit adres nu wel extra aandacht hiervoor worden gevraagd.

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

7 Hoofdstraat 41 te Kloosterburen Z.HHL.035173

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

- A. Voorwerpbestemmingsplan is niet duidelijk

- B. De eigenaar heeft een offerteaanvraag uitstaan voor zonnepanelen.
- C. De eigenaar geeft aan glas in lood te vervangen door thermopane beglazing.

Beantwoording:

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.

Ten aanzien van het voornemen om thermopane-beglazing in te brengen geeft dat al wel helderheid. De regeling blokkeert dat niet. Daar het verlies van glas-in-lood natuurlijk wel jammer is, valt aan te bevelen de financiële regelingen (zie inleidende paragrafen) te raadplegen op mogelijkheden.

8 Hoofdstraat 62 te Pieterburen Z.HHL.035172

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

- A. De eigenaar heeft reeds een antwoord ontvangen over het plaatsen van zonnepanelen
- B. De eigenaar vraagt zich nog af wat het antwoord is op de mogelijkheid tot het plaatsen van een uitbouw en een dakkapel.

Beantwoording:

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

9 Hoofdstraat 78 te Pieterburen Z.HHL.035163

De eigenaar heeft bezwaar.

Motivatie:

- A. Beoordeling is onduidelijk volgens de eigenaar.
- B. Eigenaar geeft aan dat er diverse aanpassingen zijn uitgevoerd aan de woning.
- C. Eigenaar geeft blijk er niet van gediend te zijn.

Beantwoording:

De reactie lijkt voor te komen uit onbekendheid met de achtergronden. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitleg gegeven over de totstandkoming van de inventarisatie. De bijlage bij het bestemmingsplan geeft nadere uitleg over het adres.

Dat er aanpassingen aan het pand zijn uitgevoerd is normaal en vormt geen beletsel.

Als de eigenaar het onderhoud blijft doen in lijn van wat hij aangeeft dan zal er geen consequentie voortkomen uit de aanwijzing. Sterker nog, het kan beschouwd worden als compliment voor diens goede inzet en er zijn mogelijkheden waar ook voordeel uit te halen valt. Verder wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

10 Leensterweg 61 te Kloosterburen Z.HHL.035149

De eigenaar verzoekt om meer informatie te verstrekken over het op te laten nemen als karakteristiek pand. Geeft aan het beste per email bereikbaar te zijn in brief en verzoekt om via die weg contact te zoeken.

Beantwoording:

De reactie lijkt voor te komen uit onbekendheid met de achtergronden. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitleg gegeven over de totstandkoming van de inventarisatie. De bijlage bij het bestemmingsplan geeft nadere uitleg over het adres.

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

11 Cappenbergweg 8 te Kloosterburen Z.HHL.035144

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

- A. De eigenaar geeft aan het pand niet te zien in de lijst met karakteristieke panden maar wel een brief te hebben ontvangen over een aanmerking tot karakteristieke panden. De eigenaar vraagt zich af waar nu vanuit kan worden gegaan?

Beantwoording:

Het adres is opgenomen als zijnde onderdeel van de rij woonhuizen H. van Cappenbergweg 2 -18. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is het specifieke adres dan ook zichtbaar als 'specifieke vorm van waarde – karakteristiek gebouw'. In de verwachting hiermee voldoende helderheid te hebben geboden.

12 Hoofdstraat 6 te Houwerzijl Z.HHL.035137

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

De eigenaar geeft aan plannen te hebben om in de toekomst het voegwerk van het pand te herstellen. Dit komt volgens de eigenaar door zwaar (landbouw)verkeer danwel door aardbevingsschade. De eigenaar vraagt of er een subsidieregeling op termijn beschikbaar komt.

Beantwoording:

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

13 Mernaweg 79 te Wehe-den Hoorn Z.HHL.035134

De eigenaar is het eens met de aanduiding en geeft een opmerking over de beschrijving van het karakteristiek pand: het pand is niet uit ca. 1900 maar uit 1831. Daarnaast wordt het aangeduid als woonhuis maar eigenlijk is het een onderdeel van een boerderij. De boerenschuur, nu een groepsaccommodatie staat ernaast en vormt 1 geheel met het woonhuis.

Beantwoording:

De inhoudelijke opmerkingen worden nagelopen en verwerkt in de beschrijving (bijlage bij het bestemmingsplan).

*De reactie leidt tot **aanpassing** van de beheersverordening.*

14 Hoofdstraat 8 te Mensingeweer Z.HHL.035133

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

De eigenaar geeft aan de onderstaande vraag te hebben: Heeft de aanduiding 'karakteristiek' implicaties voor het plaatsen van zonwering, m.n. markiezen? Deze zouden wij graag installeren en dat zou m.i. zelfs goed passen bij de oude bestemming van bakkerij.

Beantwoording:

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

15 Zijlvestweg 1 te Schouwerzijl Z.HHL.035132

De eigenaar is het eens met de opname tot karakteristiek pand en geeft hierom een aanvulling op de gestelde beoordeling.

Ons huis wordt vermeld als pastorie, dat is het echter nooit geweest. De voormalige pastorie staat aan de andere kant van kerk, Zijlvestweg 7. Ons huis is gebouwd als woning voor de hoofdonderwijzer. De voormalige school, nu Dorpshuis, staat nog steeds achter ons huis (Zijlvestweg 3). Dit pand is moeilijk zichtbaar vanaf de weg. -) Daarnaast wordt 1902 vermeld als bouwjaar van ons huis. Wij hebben aanwijzingen dat ons huis is gebouwd in 1908. Toelichting: Tussen 1902 en 1908 zijn in opdracht van de kerk de volgende panden gebouwd: De kerk (Zijlvestweg 5), de pastorie (Zijlvestweg 7), de school (Zijlvestweg 3) en ons huis, de onderwijzers of meesterswoning (Zijlvestweg 1). Bij de ingang van de voormalige school (Zijlvestweg 3) is het jaartal 1906 in de muur gekrast. Er wordt algemeen aangenomen dat dit het bouwjaar is. In ons huis (Zijlvestweg 1) hebben wij bij een interne verbouwing een oude krant gevonden, gedateerd op 1908. Wij gaan ervan uit dat dit het bouwjaar is. Deze vier panden, Zijlvestweg 1,3,5 en 7, zijn waarschijnlijk in één opdracht vergeven en door dezelfde aannemer - na elkaar - gebouwd, waarbij men is begonnen bij de kerk.

Beantwoording:

De inhoudelijke opmerkingen worden nagelopen en verwerkt in de beschrijving (bijlage bij het bestemmingsplan).

*De reactie leidt tot **aanpassing** van de beheersverordening. Betreft bijlage.*

16 Hoofdstraat 77 te Kloosterburen Z.HHL.035092

De eigenaar verzoekt om meer informatie te verstrekken over financiële regeling.

Beantwoording

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

17 Zijlvestweg 7 te Schouwerzijl Z.HHL.035133

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 de brief wordt geschreven dat het pand op Zijlvestweg 7 te Schouwerzijl al is aangemerkt als karakteristiek is opgenomen in het bestemmingsplan, dit is niet het geval volgens de eigenaar.
- B. De eigenaar geeft aan geen belang te hebben bij een karakteristieke aanmerking omdat dit kostbaardere procedures teweegbrengt voor aanpassingen aan het pand.
- C. Voor de plaatsing van een dakkapel is al een vergunning afgegeven door de gemeente.
- D. De woning wordt volgens de eigenaar minder waard met een aanmerking tot karakteristiek.
- E. De woning is door de jaren heen flink veranderd, zo zijn er meerdere aanpassingen gedaan die het karakter van de woning hebben veranderd.
- F. Beoordelingsmethode is volgens de eigenaar niet accuraat op basis van foto's.
- G. Beschreven kansen die een aanmerking karakteristiek pand met zich mee brengen worden niet gedeeld door de eigenaar van het pand.

Beantwoording

A t/m G. Voor beantwoording wordt verwezen naar de toelichting in de beheersverordening (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.

Meer specifiek:

D. Waardevermindering wordt weliswaar aangevoerd door makelaars maar zij weten ook dat juist op dit punt ook het tegenovergestelde aan de orde kan zijn. Vaak wordt het als aanprijzing gebruikt en de markt heeft interesse in juist kenmerkende en karaktervolle gebouwen.

E. In relatie tot het punt van wijzigingen. Vrijwel alle historische bouwwerken hebben in de loop der tijd wijzigingen ondergaan. Dat is inherent aan het gebruik. Ook hier is dat aan de orde en dat staat de waardering als karakteristiek niet in de weg.

18 Visserstraat 14 te Zoutkamp Z.HHL.034968

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. Aan de aanduiding naar Karakteristiek pand zitten volgens de eigenaar meer nadelen dan voordelen. Hierom tekenen zij bezwaar aan.

Beantwoording

Als eerste wordt verwezen naar de toelichting in de beheersverordening (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.

19 Bakkersstraat 3 te Zoutkamp Z.HHL.034965

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. Aan de aanduiding naar Karakteristiek pand zitten volgens de eigenaar meer nadelen dan voordelen. Hierom tekenen zij bezwaar aan.

Beantwoording

Als eerste wordt verwezen naar de toelichting in de beheersverordening (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.

20 Hoofdstraat 71 te Kloosterburen Z.HHL.034799

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

De eigenaar geeft aan vragen te hebben over hoe een verbouwing tot stand zal komen en voor welke werkzaamheden/ oplossingen een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

Eigenaar vraagt zich ook af waarom de gemeente de verschillende “mooie” panden aanmerkt als karakteristiek als er ook andere panden zijn die niet mooi zijn.

Beantwoording

Als eerste wordt verwezen naar de toelichting in de beheersverordening 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.

In relatie tot de vraag waarom aandacht voor mooie panden en niet voor hetgeen 'lelijk' is, kunnen we stellen dat hiervoor reguliere aandacht bestaat. Qua uiterlijk is dat onder meer via het welstandsbeleid. Door aanvullende aandacht voor 'mooie' panden kan de omgeving zich mogelijk optrekken aan die kwaliteit.

21 Elensterweg 14 te Ulrum Z.HHL.034178

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 de status karakteristiek aan het pand een benadeling is voor de verkoopprijs in de huidige markt. Ook zullen toekomstige uitbreidingen of aanpassingen worden benadeeld door een lang traject.
- B. De eigenaar geeft aan dat het traject tot een ver (bouw) vergunning duur en langshepend is zonder zeker te weten of de vergunning wordt afgegeven.
- C. In de historie zijn al meerdere aanpassingen gedaan aan het gemeentehuis die niet hebben bijgedragen aan de historische waarde.
- D. De beschreven voordelen in de brief over het aanmerken van het pand als karakteristiek trekt de eigenaar in twijfel.
- E. De waarde van het pand zal dalen als het pand als karakteristiek wordt aangemerkt. Hierdoor verzoekt de eigenaar om de WOZ-waarde te laten dalen.

Beantwoording

Als eerste wordt verwezen naar de toelichting in de beheersverordening waarbij ingegaan is op de achtergronden. Tevens wordt verwezen naar de inleidende paragrafen waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

De aanwijzing 'karakteristiek' is erop gericht om vanuit het algemene cultuurhistorisch belang de identiteit van gebouw als onderdeel van de leefomgeving met respect te behandelen. In de kern is naast de reeds geldende regels, extra aandacht aan de orde voor behoud om zo de identiteit van het gebouw te bestendigen. Vergunningsvrije veranderingen blijven mogelijk (het betreft hier geen formele monumenten) waarbij we slechts kunnen oproepen om deze respectvol in te passen. Het inwinnen van advies hierbij is altijd verstandig. De 'sloopregeling' is opgezet om zorgvuldige afwegingen te kunnen maken bij oordeelsvorming over sloop en vervangende bouw.

Voor insprekers vragen over financiële aspecten wordt verwezen naar de inleidende paragrafen bij deze inspraaknota.

22 Hoofdstraat 20 te Leens Z.HHL.034404

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

- A. Eigenaar vraagt wat de mogelijkheden zijn om een dakraam te plaatsen.
- B. Het pand is in het verleden al meerdere keren aangepast, van een U-vormig puntdak tot een vierkant midden. Daarnaast zijn meerdere dakramen toegevoegd.
- C. Eigenaar van pand vraagt zich af of het pand dan nog origineel genoeg is om karakteristiek te noemen.

Beantwoording

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

23 Hoofdstraat 64 te Pieterburen Z.HHL.033331


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

Motivatie:

- A. Meerdere buurtbewoners hebben een brief gehad met daarin een aanwijzing van het betreffende pand tot karakteristiek gebouw. Mevrouw heeft deze brief niet ontvangen en vraagt zich af waarom zij niet een brief heeft gekregen.

Beantwoording

Het adres ligt erg achteraf en kwam daardoor vermoedelijk niet in beeld bij de inventarisatie. Het pand is beoordeeld en de conclusie is dat Hoofdstraat 64 te Pieterburen in aanmerking komt voor aanwijzing. Zie beoordeling hieronder.

	C	A	S	A	Z	Pieterburen (toevoeging)
Hoofdstraat 64	2	2	3	2	1	
Woning. Ca 1890. Voorheen kleine boerderij. Markant gelegen nabij kerk en kerkhof. Achter het hoofdlint. Traditioneel ambachtelijke stijl. Zorgvuldig gerenoveerd.						

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de beheersverordening. Hoofdstraat 64 te Pieterburen wordt toegevoegd.

24 Valge 10 te Leens Z.HHL.033393

Bezwaar aanwijzing pand karakteristieke gebouwen. De eigenaar verzoekt om het pand niet op te laten nemen als karakteristiek pand.

In een zeer uitvoerige is eigenaar kritisch op de achtergronden van de aanwijzing, betoogt dat er in de gemeente wel heel veel panden zijn aangewezen en plaatst bedenkingen bij de beoordeling van het eigen pand en het ensemble. Ook ziet hij kostenverhogende effecten optreden om dan te verduurzamen. In de kern is de motivatie:

- A. De eigenaar geeft aan dat het aanmerken van een karakteristiek pand niet bijdraagt aan de haalbaarheid van verduurzaming als gevolg van kostenverhogende effecten
B. Eigenaar vindt dat hij in zijn vrijheid als woningeigenaar wordt beperkt
C. Als sprake is van slooprisico vanwege de aardbevingsproblematiek dan is dat een zaak tussen gemeente en rijk en niet van de eigenaar.

Beantwoording

Inspreker geeft een uitvoerige toelichting op zijn bezwaarpunten. Dat biedt goed inzicht in hoe hij het beleeft en daaruit mag ook duidelijk zijn dat aanvullende uitleg en informatie nuttig kan zijn.

Het doel is 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 de beheersverordening (achtergronden inventarisatie) en naar de inleidende paragrafen bij de inspraaknota waarin nog extra uitleg is gegeven over wat de consequenties en mogelijkheden zijn.

25 G. Redekerstraat 14 te Wehe-den Hoorn Z.HHL.033400

De eigenaar van het pand geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanwijzing 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 kozijnen uitsluitend zijn uitgevoerd in kunststof. Zo zijn de voordeur, dakgoot, smeltplank en dakkapellen in kunststof uitgevoerd.
- B. Drie ramen aan de voorzijde zijn nep luiken welke niet kunnen draaien en zijn niet authentiek.
- C. Sinds het jaar 2000 staat aan de straatzijde een hekwerk.
- D. De voorgevel is verzakt en scheef.

Beantwoording

Op grond van de reactie is opnieuw gekeken naar het betreffende pand. De waardering van het pand was al vrij laag qua score en inderdaad moet vastgesteld worden dat alle wijzigingen in dit geval de aanwijzing wel triviaal maken. Derhalve is handhaving als 'karakteristiek' niet aan de orde.

*De reactie leidt tot **aanpassing** van de beheersverordening.*

26 Hoofdstraat 33 Houwerzijl Z.HHL.033505

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 (nr. 35866). Eigenaar verwacht dat het pand als zodanig in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Beantwoording

Op grond van reactie is nogmaals gekeken naar het adres. Het pand is inderdaad rijksmonument, de aanduiding 'karakteristiek' kan in dit geval vervallen.

*De reactie leidt tot **aanpassing** van de beheersverordening.*

27 Panserweg 1 in Zoutkamp Z.HHL.033579

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

Motivatie:

- A. Mogelijk een foute aanduiding omdat het pand in de jaren 40 is vervangen door het huidige pand. De gemaakte beoordeling past niet bij huidige pand.
- B. De aanmerking tot karakteristiek pand beperkt het toekomstige bouwen op het perceel en eventueel het vervangen van het huidige pand.
- C. Waardevermindering bij verkoop pand en perceel omdat het pand karakteristiek is.

Beantwoording

Opnieuw is naar de situatie gekeken. De 'karakteristieke' waarde richt zich blijkens de bijlage behorend bij het bestemmingsplan, op de houten loods die als kenmerkend bedrijfsgebouw in de nabijheid van de weg en de sluis staat. Daar zal dan ook vooral in relatie tot het bestemmingsplan op gelet gaan worden.

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

28 Hoofdstraat 14 Houwerzijl Z.HHL.033818

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 dat woning niet als ensemble zijn ontworpen en dat de woningen niet meer dezelfde stijl hebben. Er is een groot onderling verschil in de woningen en hierom zijn deze in de huidige tijd niet meer ensemble.

Beantwoording

Opnieuw is naar de situatie gekeken. Het gaat hier om een zestal huizen (2^e kap) die gelijktijdig zijn gebouwd vanuit de woningbouwstichting. Ze zijn interessant als representant van sociale woningbouw. In de tegenwoordige tijd zijn er enigszins onderlinge verschillen zoals inspreker aangeeft. Dat heeft veel te maken met het feit dat het niet langer in handen is van een woningbouwstichting. De eenvoud van ontwerp maakt kwetsbaar en juist middels de aanduiding 'karakteristiek' kan aangemoedigd worden om de onderlinge samenhang wat te bewaken. Daarbij is het wel zo dat veel werkzaamheden gewoon kunnen; het betreft hier immers geen monumentstatus.

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

29 Churchillweg 60 Zoutkamp

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

beantwoording

Op basis van reactie is betreffend pand opnieuw bekeken en hoewel het een typerende jaren 30 architectuur is en het duidelijk is dat eigenaren dit waarderen, is het niet onderscheidend genoeg om te worden aangemerkt als karakteristiek pand. Zo zijn er te veel wijzigingen doorgevoerd, zoals de doorgetrokken kap.