

NOTA ZIENSWIJZEN Ontwerpbestemmingsplan facetbestemmingsplan karakteristieke objecten

Inhoudsopgave

| | | |
|----|---|---|
| 1. | Inleiding | 2 |
| 2. | Overzicht indieners zienswijze | 3 |
| 3. | Zienswijze, commentaar en wijziging | 4 |

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Facetbestemmingsplan karakteristieke objecten heeft in overeenstemming met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage gelegen, namelijk van donderdag 31 mei 2018 tot en met woensdag 11 juli 2018. Er zijn tijdens deze periode 12 zienswijzen ingediend. In totaal gaat het om ongeveer 1200 karakteristieke objecten. Dit betekent dat 1% van de betrokkenen heeft gereageerd. Dit document geeft weer welke zienswijzen zijn ingediend op het ontwerp bestemmingsplan, hoe deze door het gemeentebestuur zijn beoordeeld en beantwoord en welke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht. Alle ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk.

Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met privacywetgeving, sinds 25 mei 2018 vastgelegd in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), opvolger van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp), zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd.

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de AVG van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp. De werking van de AVG strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Indien het noodzakelijk is ten behoeve van de uitvoering van een publieke taak, is het wel toegestaan om persoonsgegevens elektronisch beschikbaar te stellen. Dit heeft tot gevolg dat NAW gegevens met betrekking tot persoonsgebonden overgangsrecht wél in een bestemmingsplan mogen worden genoemd en elektronisch beschikbaar zijn.

Omdat deze nota Zienswijzen elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de zienswijzen gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend is er een los overzicht indieners zienswijzen opgesteld. Dit overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

2. Overzicht indieners zienswijzen

Zie los document

3. Zienswijzen - algemeen

In veel zienswijzen komen een aantal aspecten steeds terug. De beantwoording van deze onderwerpen is in dit hoofdstuk opgenomen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 4 in een grote tabel verkort weergegeven en voorzien van commentaar. Daarbij wordt per situatie een korte toelichting gegeven en waar nodig ook naar dit algemene hoofdstuk verwezen.

3.1 Noodzaak beschermen karakteristieke objecten: *Het aanwijzen van een object als 'karakteristiek' is een beperking van het woongenot en het eigendom.*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om in de toelichting op een bestemmingsplan aan te geven op de wijze waarop in het plangebied met 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 voor dat een bestemmingsplan regels moet bevatten die karakteristieke gebouwen beschermen. Voordat alle gemeenten hieraan kunnen voldoen heeft de provincie een rechtstreeks werkende regel opgenomen ter bescherming van alle karakteristieke panden. Deze regel houdt in dat geheel of gedeeltelijke sloop van panden niet is toegestaan, tenzij de Erfgoedcommissie heeft aangegeven hiertegen geen bezwaar te hebben.

Deze regels betekenen dat de gemeente een inventarisatie en analyse moet maken van de cultuurhistorische waarden binnen haar grondgebied en daar conclusies aan verbindt. Deze conclusies worden opgenomen in het bestemmingsplan in de vorm van regels voor onder andere karakteristieke objecten. Hierdoor heeft het cultureel erfgoed een duidelijke plaats in het bestemmingsplan. Bij het onderzoek worden deskundigen op het gebied van cultuurhistorie betrokken.

Het gebouwd erfgoed is veelal in handen van particulieren. Toch is er wel degelijk sprake van een algemeen belang. Cultureel erfgoed geeft identiteit aan een plek. De objecten vertellen iets over de

ontstaansgeschiedenis van een gebied en geven bewoners een gevoel van eigenheid. Dit heeft er toe geleid dat gemeenten en provincies erfgoedbeleid hebben ontwikkeld. De gemeente ziet de panden die zijn geplaatst op de erfgoedlijst als vertegenwoordigers van de cultuurhistorie van de streek. De panden maken onderdeel uit van de regionale of lokale historische bouwkunst en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van Midden-Groningen. Vooral in het aardbevingsgebied, waar het gebouwd erfgoed steeds meer onder druk komt te staan, is het van belang tot een goede bescherming van dit erfgoed te komen. Dit betekent niet dat alles behouden moet blijven. Passende nieuwbouw moet tot de mogelijkheden behoren. Van belang daarbij is het vinden van een balans tussen het individueel belang enerzijds en het algemeen belang anderzijds. Door de aanwijzing van de bebouwing als 'karakteristiek' komt er een zekere vorm van bescherming, ook als het pand in de toekomst een andere eigenaar krijgt.

Voor wat betreft verbouw, aan- of uitbouwen, schilderen of wijzigen van een karakteristiek gebouw gelden in principe de regels die voor andere gebouwen ook gelden. Wat vergunningsvrij of vergunningsplichtig was, blijft vergunningsvrij of vergunningsplichtig.

3.2 Beoordeling van pand als karakteristiek: *Het object is (op onderdelen) onjuist beoordeeld en moet wel/niet als karakteristiek worden aangemerkt.*

De karakteristieke objecten in het bestemmingsplan zijn overgenomen van bestaande (vastgestelde) lijsten met karakteristieke bebouwing van de 3 voormalige gemeenten. Een deel van deze objecten, zoals panden in de voormalige gemeente Menterwolde en agrarische bebouwing in voormalig Slochteren, zijn al bestemd als karakteristiek.

Het grootste deel van de bebouwing is in 2017 aangewezen. De gemeente heeft daarvoor samen met Libau, de onafhankelijke adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit en cultureel erfgoed in Groningen en Drenthe,

een inventarisatie uitgevoerd. Hierbij is gebruik gemaakt van een eerdere inventarisatie door leden van historische verenigingen. De gemeente heeft daarbij haar inwoners betrokken door het plaatsen van een oproep in de Regiokrant en 't Bokkeblad en mensen gezocht met ons mee te denken. Met werkgroepen met hierin professionals, leden van historische verenigingen en betrokken burgers hebben we de lijst opgesteld. Hierbij is veel aandacht geweest voor het meenemen van panden met een lokaal waardevolle historie. Op de lijst is per object aangegeven welke criteria bepalend zijn voor de karakteristieke waarde. Het gaat daarbij om de cultuurhistorische waarde, architectuurhistorische waarde, stedenbouwkundige waarde, authenticiteit en/of zeldzaamheidswaarde. In veel gevallen gaat het om een combinatie van factoren die de karakteristieke waarde bepalen. Bij verschillende objecten is aan één of meerdere criteria een extra waarde toegekend (extra kruisjes in de lijst) om daarmee een bepaalde specifieke waarde te benadrukken. Bijvoorbeeld een boerderij met een bouwvorm die zeldzaam is of een unieke ligging kent.

3.3 Slechte staat van onderhoud: *Het pand verkeert in een slechte staat en heeft bouwkundige gebreken en/of aardbevingsschade.*

Wij begrijpen dat onder andere door achterstallig onderhoud, de asbestproblematiek, maar ook de aardbevingsschade grote problemen zijn voor de instandhouding van de karakteristieke panden en dat dit een ingewikkelde opgave kan zijn. Op extra regels en betutteling zit een eigenaar dan logischerwijs niet te wachten. Het schrappen van de status 'karakteristiek' vanwege de genoemde argumenten is ondanks deze problemen niet wenselijk. Dit bestemmingsplan is er juist mede op gericht om te zorgen dat om bovengenoemde redenen de karakteristieke gebouwen niet zomaar verloren gaan. Als uit onderzoek blijkt dat de kosten voor renovatie niet in relatie staan met de waarde en gebruiksmogelijkheden van de woning kan een sloopvergunning worden verleend. Dit wordt van geval tot geval beoordeeld en is maatwerk. Met dit bestemmingsplan kan na een zorgvuldige afweging via de maatwerkmethode naar een goede oplossing wordt gewerkt, die recht doet aan de situatie. De objecten zijn mede geselecteerd vanwege de hoge stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van de plek waar ze staan. Het is belangrijk dat zorgvuldig met deze plekken wordt

omgegaan en dat met respect gezocht wordt naar een nieuwe herinrichting van de locatie, waarbij de ruimtelijke kwaliteit van de locatie behouden blijft. Om deze reden worden objecten die in een slechte(re) onderhoudsstaat verkeren niet bij voorbaat al van de karakteristieke lijst afgehaald.

3.4 Waardevermindering: *De status 'karakteristiek' belemmert de verkoopbaarheid en leidt tot planschade.*

Als naar oordeel van de eigenaar sprake is van waardevermindering door dit bestemmingsplan, dan bestaat er de mogelijkheid tot een verzoek om planschade. Planschade kan worden geclaimd door eigenaren voor wie er een planologische verslechtering ontstaat door beperkingen die het nieuwe plan bevat ten opzichte van het vorige plan. Dat kan mogelijk aan de orde zijn waar de aanduiding 'karakteristieke boerderij' is gelegd. Hier worden de bouw mogelijkheden beperkt. Ieder verzoek zal worden voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige die ons adviseert over het mogelijke planschadebedrag. Op voorhand kan daarover geen uitsluitel worden gegeven. Een eventuele waardevermindering is voor ons dan ook geen aanleiding om van onze verplichting af te zien om karakteristieke gebouwen te beschermen. Bij het bepalen van planschade wordt ook uitgegaan van een maatschappelijk risico van 2% van de geleden schade voor de aanvrager.

3.5 Rekening houden met bedrijfseconomische belangen: *De status 'karakteristiek' belemmert de (agrarische) bedrijfsvoering en het aanpassen van de bebouwing.*

Voor de karakteristieke bedrijfsgebouwen wordt voorgesteld te kiezen voor een afwijkende regeling, omdat hier de bedrijfseconomische dynamiek voorop staat. Dit betekent dat wanneer er een slooiaanvraag wordt ingediend voor de sloop van een agrarische bedrijfsschuur die ook nog als zodanig in gebruik is, deze wordt verleend als aangetoond kan worden dat zinnig hergebruik van de bebouwing voor agrarische activiteiten niet meer mogelijk is en er een (door het college) goedgekeurd plan ligt voor herinrichting van de locatie, dat de maatwerkmethode succesvol heeft doorlopen. Een gelijkwaardige kwaliteit van het nieuwbouwplan ten opzicht van de te slopen

bedrijfsschuur is het uitgangspunt. Hieronder wordt verstaan nieuwbouw met een hoogwaardige ruimtelijke uitstraling, passend in de omgeving.

LTO Noord heeft samen met verschillende partijen voor het aardbevingsgebied een programma ontwikkeld voor nieuwe schuren en stallen aan de hand van maatwerk. De betrokken partijen, waar onder de provincie en de NCG, zijn van oordeel dat met deze regeling een goed evenwicht is gevonden tussen enerzijds het bedrijfseconomisch belang enerzijds en het algemeen belang anderzijds. Veelal worden de extra kosten benoemd als gevolg van extra eisen aan de nieuw te bouwen schuren. Veel schurenbouwers werken echter al samen met verschillende architecten om te komen tot een esthetisch passend ontwerp. Het hoeft lang niet in alle gevallen zo te zijn dat nieuwbouw vele malen duurder is dan de standaardbouw. Ook wordt vaak gevraagd om extra financiële tegemoetkomingen. Er wordt onder andere gesteld dat de kosten van o.a. de maatwerkmethode niet voor de eigenaar zou moeten zijn en/of de WOZ belasting zou naar beneden moeten gaan.

Er zijn op dit moment geen projecten/locaties binnen de gemeente Midden-Groningen die aan dit programma meedoen. Wel loopt er in Overschild een 'Agro-pilot' om bij een aantal boerderijen om bij de versterking een integrale aanpak te kiezen waarbij naast de bedrijfsontwikkeling ook verduurzaming en asbestsanering wordt meegenomen. Bij eventuele nieuwbouw zal ook ruimtelijke kwaliteit een duidelijke rol spelen.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn dit geen gronden om een ander standpunt in te nemen. Met de in dit facetbestemmingsplan opgenomen regeling worden naar ons oordeel cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk geborgd, maar wordt geen rem gezet op ontwikkelingen. Door de specifieke regeling die voor agrarische bedrijfsschuren geldt wordt rekening gehouden met het bedrijfseconomisch belang en daardoor wordt naar ons inzien het bedrijf niet onevenredig belemmerd in de ontwikkeling en/of verkoopmogelijkheden.

3. Zienswijzen - met gemeentelijke reactie

In de onderstaande tabel zijn alle zienswijzen opgenomen die zijn binnengekomen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. In de laatste kolom is (indien van toepassing) de wijziging in het bestemmingsplan aangegeven.

| | Zienswijze | Gemeentelijke reactie | Wijziging plan |
|---|--|--|-----------------|
| 1 | <p>De zienswijze heeft betrekking op het pand <u>Hereweg 312 in Meeden</u>.</p> <p>Indiener zienswijze vraagt om het pand van de lijst af te halen en geen sloopbescherming op te leggen. De volgende argumenten worden genoemd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Matige staat van onderhoud - Herstelkosten voorgevel zijn hoger dan WOZ waarde pand - Schuur is niet in gebruik omdat toegang te beperkt is voor grote machines - Beste oplossing is sloop en perceel geschikt maken voor woningbouw | <p>Wij hebben het gebouw opnieuw beoordeeld.</p> <p>De landbouwschuur heeft vanuit het oogpunt van cultuurhistorie voldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als karakteristiek. De aanduiding betreft uitsluitend de buitenzijde van het pand, waarbij de nadruk is gelegd op de zichtzijden van de het gebouw. Het interieur is daardoor niet beoordeeld en valt ook buiten de aanduiding karakteristiek. Eventuele wijzigingen aan het interieur mogen daarom ook uitgevoerd (blijven) worden.</p> <p>De huidige staat van onderhoud is geen onderdeel van de beoordeling geweest. Het gebouw is wel beoordeeld op het criterium 'authenticiteit'. Dit betreft de gaafheid van het ontwerp en/of de gaafheid van de directe omgeving. De bouwkundige staat is hier geen onderdeel van.</p> <p>Het wijzigen van de gevelopeningen van een karakteristiek object is bespreekbaar. Hierbij is een afweging nodig tussen de karakteristieke waarde van het gebouw en het gebruik. Geadviseerd wordt een plan voor wijziging van de gevel voor te bespreken met de gemeente.</p> <p>Het pand heeft de specifieke bouwaanduiding 'karakteristiek - boerderij'. Dit betekent dat er rekening wordt gehouden met bedrijfseconomische belangen bij het eventueel verlenen van een omgevingsvergunning. <i>Een verdere toelichting over dit aspect is opgenomen in hoofdstuk 3 onder 3.5.</i></p> | Geen wijziging. |

| | | | |
|---|--|---|----------------|
| | | Als voldaan wordt aan de voorwaarden voor sloop dan zal een herbestemming voor wonen worden beoordeeld op basis van het woonbeleid van de gemeente. Dit beleid is nog in ontwikkeling. Op dit moment kunnen wij dan ook geen uitspraak doen over de mogelijkheden voor woningbouw. De zienswijze is ongegrond. | |
| 2 | Zienswijze heeft <u>geen betrekking op een perceel</u> Indiener zienswijze geeft compliment over de erfgoedlijst. Daarnaast stelt indiener voor om naast objectgerichte bescherming ook gebieden te beschermen. Om te voorkomen dat binnen (cultuurhistorisch waardevolle) gebieden 'niet-passende' bebouwing wordt opgericht die niet aansluit bij de bestaande karakteristieke bebouwing. Er zijn volgens indiener genoeg andere vrij te bebouwen kavels waar mensen hun 'droomhuis' kunnen realiseren. | Wij danken de indiener voor de positieve inbreng. Het is de bedoeling om in een later stadium onderzoek te doen naar cultuurhistorisch waardevolle gebieden. De zorg voor een achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit van waardevolle gebieden is daarbij ook een belangrijk argument dit op te pakken. Vanwege de aardbevingsproblematiek en de (geplande) bouwkundige versterking van panden in een deel van de gemeente is het beschermen van de objecten naar voren gehaald. | Geen wijziging |
| 3 | In de zienswijze worden de volgende punten genoemd: a. Indiener zienswijze heeft problemen met de beperkingen die aan het pand worden opgelegd ten aanzien van aanpassing uiterlijk en mogelijkheid sloop en herbouw. b. Informatievoorziening: Het zou passend zijn geweest als alle betrokken eigenaren/bewoners per brief waren geïnformeerd over het bestemmingsplan. Daarnaast zou dit onderwerp ook met de dorpen in de vorm van een bijeenkomst besproken kunnen worden. Nu krijgen veel eigenaren de bestemmingswijziging niet mee. Dit is in het licht van de participatiewetgeving een zeer slechte ontwikkeling. c. Antwoord op eerdere (erfgoed)brief: Indiener zienswijze heeft nog antwoord ontvangen op brief van april 2018 over erfgoed. | a. Plaatsing op de lijst is gedaan op basis van de ruimtelijke kenmerken van de bebouwing. Daarbij is gekeken naar de cultuurhistorische, architectuurhistorische, stedenbouwkundige en/of zeldzaamheidswaarde van een pand. Het object is ook opgenomen op de voorlopige lijst van gemeentelijke monumenten. Hierover is indiener geïnformeerd. Er is nog geen besluit genomen over deze status. Ook loopt er nog een traject over de versterking van het pand in verband met de ligging in het aardbevingsgebied. Omdat er nog duidelijkheid is over de monumentenstatus en de versterkingsaanpak van het pand is er geen aanleiding de status 'karakteristiek' aan te passen. b. Het exacte verloop van de communicatie bij het aanwijzen van de boerderij als 'karakteristiek' in 2010/2011 is helaas niet te achterhalen. Alle eigenaren van potentiële karakteristieke agrarische panden zijn bij dit traject in 2011 per brief geïnformeerd. Bij dit voorliggende facetbestemmingsplan zijn alleen alle | Geen wijziging |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | | <p>insprekers op de erfgoedlijsten uit 2017 door ons op de hoogte gebracht. Eigenaren van panden die in de huidige bestemmingsplannen al zijn aangeduid als ‘karakteristiek’ zijn niet geïnformeerd, waaronder indiener van deze zienswijze. De reden hiervoor is dat het nieuwe bestemmingsplan in juridische zin aansluit op de huidige regels op deze percelen. De status van deze panden wijzigt door dit bestemmingsplan niet.</p> <p>Daarnaast is het plan op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, een publicatie in de Regiokrant, Staatscourant en op gemeentelijke website.</p> <p>c. Wij betreuren dat de genoemde brief niet eerder is beantwoord. Inmiddels is er overleg geweest met indiener van de zienswijze, waarbij zowel de aardbevingsproblematiek, het bestemmingsplan en het erfgoedtraject (aanwijzing gemeentelijke monumenten) is besproken.</p> <p>De zienswijze (punt a. en b.) is ongegrond.</p> | |
| 4 | <p><u>Zienswijze LTO Noord</u></p> <p>In de zienwijze worden de volgende punten genoemd:</p> <p>a. Een deel van de karakteristieke bedrijfsgebouwen voldoet niet meer aan de huidige technische eisen en is niet meer geschikt voor de moderne agrarische bedrijfsvoering. Doelmatigheid, mijnbouwschade en aanwezigheid van asbest zijn daarbij onder andere criteria die de agrariër meeweegt in de afweging over de toekomst van hun bedrijfsgebouwen.</p> <p>b. De regels zijn op onderdelen strenger dan de bestemmingsplannen van andere gemeenten in de regio. Voorgesteld wordt om de planregels van Bedum en Eemsmond aan te houden.</p> <p>c. Er is ook vrijwel geen verschil tussen de algemene regels voor karakteristieke objecten en de regels voor ‘agrarische bedrijfsgebouwen’.</p> | <p>Algemeen: De formulering van de regeling is gebaseerd op de regels in de Provinciale Omgevings Verordening (POV). De regels van het bestemmingsplan moeten in lijn zijn met het provinciaal beleid. Het woord ‘her’ staat tussen haakjes in (her)gebruik. De voorwaarde is wel een belangrijke omdat het juist in het voordeel kan zijn voor de eigenaar/agrariër dat het karakteristieke pand bijvoorbeeld niet meer zinvol/doelmatig te gebruiken is voor zijn bedrijf. Dat argument kan dan meegenomen worden in de afweging.</p> <p>a. De regels voor bedrijfsgebouwen van karakteristieke agrarische bebouwing wijken iets af van de ‘standaardregels’ om voldoende rekening te houden met de bedrijfseconomische situatie van het agrarisch bedrijf.</p> <p>b. De regels worden waar mogelijk in overeenstemming gebracht met de regels van de gemeenten Bedum en</p> | <p>De regels voor ‘karakteristieke bedrijfsschuren’ is op een aantal punten aangepast.</p> <p>De voorwaarde ‘cultuurhistorische waardenstelling’ wordt geschrapt.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>d. In de planregels is voor het bedrijfsgedeelte een extra voorwaarde toegevoegd (“bij dit advies wordt een cultuurhistorische waardenstelling van het object betrokken”. Hoe gaat de gemeente Midden-Groningen dat doen, wat zijn de afwegingscriteria en wie gaan dit betalen? Er zijn al genoeg criteria,</p> <p>e. Er wordt een plan voor de herinrichting van de locatie met behoud van de ruimtelijke kwaliteit gevraagd (via de maatwerkmethode) en ‘een planning van de sloop en herinrichting en een termijn van afronding van de herinrichting’. Gesteld wordt dat deze voorwaarden veel vragen van de eigenaar. LTO Noord vraagt om dit laatste punt te verwijderen.</p> <p>f. Waarom wordt de ondernemer gevraagd om aan te tonen of de mate waarin het bouwwerk geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinnig (her)gebruik overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming als de bestemming gelijk blijft?</p> <p>g. Bij de vergunningsverlening wordt de erfgoedcommissie of een deskundige op het gebied van stedenbouw, landschapsarchitectuur en cultuurhistorie om een schriftelijk advies gevraagd. De gemeente Midden-Groningen kan toch ook zelf een besluit nemen zonder de erfgoedcommissie of een deskundige om advies te vragen na toepassing van de maatwerkmethode?</p> <p>h. LTO Noord vraagt de gemeente om een jaarlijkse structurele financiële bijdrage van € 40.000 in de begroting op te nemen voor de maatwerkmethode. LTO Noord vindt dat als vanuit de maatschappij de karakteristieke bestemming op het bedrijfsgedeelte wordt gelegd, de rechtsgevolgen die volgen uit extra planregels en processen (maatwerkmethode) gecombineerd moeten worden met extern beschikbare</p> | <p>Eemsmond voor agrarische bedrijfsbebouwing. Wij zijn van mening dat hiermee een goede afweging kan worden gemaakt over eventuele sloop-nieuwbouw van agrarische bebouwing waarbij de belangen van een de agrariër goed worden betrokken.</p> <p>c. De regels zijn voor het bedrijfsgedeelte van agrarische bedrijven aangepast. Dit betekent dat er bij de afweging over sloop- nieuwbouw meer rekening wordt gehouden met de agrarische bedrijfsvoering. Concreet betekent dit dat een deskundigenrapport niet verplicht is en het college een afweging kan maken over nieuwbouw na het doorlopen van de maatwerkmethode. Behoud van de ruimtelijke kwaliteit is daarbij een vereiste.</p> <p>d. Het voorstel is om de voorwaarde over een cultuurhistorische waardenstelling te schrappen. Deze voegt weinig toe ten opzichte van wat onder 2. wordt genoemd (cultuurhistorische waarde van het bouwwerk).</p> <p>e. Wij vinden het belangrijk dat als onderdeel van de afweging bij sloop ook afspraken worden vastgelegd over nieuwbouw en de termijnen wanneer deze wordt gerealiseerd. Het is niet wenselijk dat percelen/ locaties verloederen als er geen nieuwe passende invulling plaatsvindt. Afspraken over de planning en uitvoering van de sloop en herinrichting worden besproken en vastgelegd tijdens het doorlopen van de maatwerkmethode en de vergunningverlening. De bestemmingsplanregels worden hierop aangepast.</p> <p>f. Het betrekken van een andere, uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming is bij de afweging over sloop een vereiste op basis van het provinciaal beleid. Bij de afweging op basis van dit bestemmingsplan zal bij agrarische bedrijven het agrarisch gebruik voorop staan en ook zwaarder meewegen dan de geschiktheid van een (deel van een) bedrijfsgebouw voor een andere functie.</p> <p>g. Het betrekken van een advies van een deskundige maakt onderdeel uit van de provinciale regels voor bescherming van karakteristieke bebouwing (zie ‘algemeen’). De</p> | |
|--|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p>financiële middelen.</p> <p>i. LTO Noord vraag de gemeente Midden-Groningen blijvend aandacht te vragen bij de NCG voor een opschaling van de capaciteit ten aanzien van de doorrekening op bouwkundig versterken van het woongedeelte van boerderijen. Het is wenselijk dat bij de maatwerkmethode voor het bedrijfs gedeelte ook goed naar de situatie van het woongedeelte wordt gekeken (wel of niet versterken), waarbij de agrariër een juiste keuze kan maken m.b.t. een eventuele bouwkundige versterking van het woongedeelte of herstel of sloop-nieuwbouw van het bedrijfs gedeelte.</p> <p>j. Verplichte instandhouding heeft financiële consequenties, zoals een hogere verzekeringspremie voor de brandverzekering als de boerderij na brand in de oorspronkelijk staat herbouwd dient te worden.</p> <p>k. Waardedaling: LTO Noord stelt dat agrarische bedrijven met sloopbescherming minder aantrekkelijk zijn voor agrarische kopers vanwege beperkingen in de bedrijfsontwikkeling (doelmatige en functionele beperkingen en extra onderhoud).</p> <p>l. LTO Noord pleit voor een gemeentelijk fonds voor het onderhoud, extra uitbreidingsmogelijkheden voor een ander bijvoorbeeld niet karakteristiek pand op het erf of het verleggen of vergroting van het agrarische bouwperceel.</p> <p>m. De gemeente zou aanspraak kunnen maken op de EU-verordening 651/2014 (17 juni) voor geldelijk steun voor instandhouding van cultureel/ karakteristiek erfgoed.</p> <p>n. LTO Noord verzoekt de gemeente Eemsmond bij de provincie Groningen te pleiten om uitplaatsing/nieuwvestiging door (ruimtelijke) knelpunten die veroorzaakt zijn door mijnbouwschade op te nemen als criterium in artikel 2.62.2.</p> | <p>erfgoedcommissie heeft voor de gemeente ook een adviserende rol bij vergunningen van erfgoedpanden. Het advies van de deskundige of de erfgoedcommissie zal onderdeel uitmaken van de maatwerkmethode waarbij B&W het bevoegd gezag is dat het besluit neemt. Een besluit waar alle belangen in meegenomen worden.</p> <p>h. De gemeente kan nu bij aanvragen die de maatwerkmethode doorlopen adviseurs van Libau inschakelen. Wij hebben een contract afgesloten waarbij Libau als huisadviseur voor een gereduceerd tarief adviseert. Daarnaast gelden de gebruikelijke leges die zijn verbonden aan de (vergunning)procedure.</p> <p>i. Wij brengen dit onderwerp onder de aandacht bij de NCG.</p> <p>j. Economische factoren geven ons geen aanleiding om af te zien van een karakteristieke status van een pand. Dit is niet een van de beoordelingscriteria waarop besloten wordt om een pand aan te wijzen of niet. De gemeente heeft er voor gekozen, om daar waar sprake is van agrarische bedrijfsvoering, juist wel sterk rekening te houden met het bedrijfseconomisch belang. De waardevolle bedrijfsschuren hebben daarom ook een andere aanduiding dan de overige bebouwing. Slopen van een agrarische bedrijfsschuur is mogelijk, maar de herbouw moet passend zijn en van gelijkwaardige ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent niet dat er sprake moet zijn van een kopie van wat er gestaan heeft. Maatwerk moet uitwijzen welke mogelijkheden er op die locatie zijn. Functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit zijn beide belangrijke factoren.</p> <p>k. Door de aangepaste regeling voor agrarische bedrijfsschuren, wordt rekening gehouden met het bedrijfseconomisch belang en daardoor wordt naar ons inzien het bedrijf niet onevenredig belemmerd in de ontwikkeling en/of verkoopmogelijkheden. <i>Een verdere toelichting over dit aspect is opgenomen in hoofdstuk 3 onder 3.4 en 3.5.</i></p> <p>l. Op dit moment is er geen gemeentelijk fonds voor ingesteld voor karakteristieke objecten. De provincie</p> | |
|---|--|--|

| | | | |
|---|--|---|----------------|
| | | <p>biedt wel via het Cultuurfonds de mogelijkheid tegen gunstige voorwaarden te lenen voor bijvoorbeeld restauratie, herstel en verduurzaming van karakteristieke gebouwen. Daarnaast kunnen wij via een aangepast tarief Libau in schakelen bij het toepassen van de maatwerkmethode. Het staat initiefnemers vrij om een andere (onafhankelijke) deskundige in te schakelen. Daarnaast zijn er in het bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen om het bouwvlak aan te passen.</p> <p>m. Nader onderzoek van deze regeling zal moeten uitwijzen in hoeverre hier beroep op kan worden gedaan.</p> <p>n. Wij brengen dit onderwerp onder de aandacht bij de NCG en de provincie. In de tussentijd adviseren wij LTO Noord dit onderwerp zelf ook bij de provincie voor te leggen.</p> <p>De zienswijze is gegrond met betrekking tot punt b. (een aanpassing van de regels voor bedrijfsschuren in lijn met Eemsmond en Bedum) en punt e.</p> | |
| 5 | <p>De zienswijze heeft betrekking op het pand <u>Meerweg 14, Overschild</u></p> <p>In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:</p> <p>a. Bij de aanwijzing van het pand als ‘karakteristiek’ is onvoldoende rekening gehouden met persoonlijke situatie van indiener en de gevolgen van het versterkingsprogramma.</p> <p>b. De cultuurhistorische waarde van het pand wordt betwist. De argumenten voor het aanwijzen van het pand als ‘karakteristiek’ zijn te mager. Ook hebben de cultuurhistorische elementen van het pand sterk te leiden gehad onder de aardbevingen.</p> <p>c. De versterkingsmaatregelen die nodig zijn tasten het cultuurhistorische karakter verder aan en brengen hoge kosten met zich mee, boven de gestelde grens van 150% van de herbouwwaarde.</p> <p>d. Er wordt een drietal opties voorgesteld om tot een oplossing te komen: <i>Optie 1: Meegaan in het</i></p> | <p>Het object is opnieuw beoordeeld. Vanuit oogpunt van cultuurhistorie heeft de voormalige schoolmeesterswoning voldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als karakteristiek. Deze karakteristieke waarde is eveneens onderbouwd in de verkennende waardestelling uitgevoerd door Libau in opdracht van de gemeente Midden-Groningen.</p> <p>Tijdens het versterkingstraject zijn er verschillende scenario's onderzocht. De variant ‘sloop - nieuwbouw’ van het pand lijkt nu het meest realistisch. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is hoe eventuele nieuwbouw eruit gaat zien en er ook nog geen vergunning is afgegeven wordt de huidige regeling in het bestemmingsplan aangehouden.</p> <p>Wij begrijpen dat gelet op uw situatie de aanwijzing ‘karakteristiek’ een mate van onzekerheid met zich mee brengt. De regeling is juist bedoeld om een goede afweging te kunnen maken over eventuele sloop van panden.</p> <p>De regeling biedt ook wat indiener voor ogen heeft: bij sloop</p> | Geen wijziging |

| | | | |
|---|---|--|---|
| | <p><i>versterkingstraject</i>. Gesteld wordt dat de kosten boven de 150% grens komen. De meerkosten hierboven kan indiener zienswijze niet betalen. <i>Optie 2: Behoud voorhuis en herbouw achterhuis</i>. Met deze optie kan het karakter van het voorhuis blijven behouden. Zowel vanuit bouwtechnisch als financieel opzicht wordt deze optie afgeraden. Een seismische knip is bouwtechnisch gezien niet ideaal en deze optie gaat gepaard met hoge kosten en is alleen uitvoerbaar als de kosten niet boven 150% van de herbouwwaarde uitkomen. <i>Optie 3: Laten vervallen aanduiding 'karakteristiek'</i>. In dit geval kan de woning worden herbouwd op basis van de regels van de NCG. Indiener zienswijze is bereid om een woning te bouwen die voldoet aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit (erfgoed elementen terugbrengen). Deze optie is het meest reëel om tot een oplossing te komen in het versterkingsdossier.</p> <p>e. Indiener zienswijze doet een oproep aan de gemeente om alle argumenten die zijn ingebracht goed te bekijken en in dialoog te komen tot de gewenste oplossing van sloop - nieuwbouw. Dit biedt indiener weer perspectief en een gezondere financiële toekomst.</p> | <p>een passende herontwikkeling van de locatie met ruimtelijke kwaliteit. Dit komt overeen met optie 3 in de zienswijze.</p> <p>Als er overeenstemming is over de (toekomstige) woning kan een aanvraag omgevingsvergunning voor sloop - nieuwbouw worden ingediend die wordt getoetst aan de afwijkingsregels (voor karakteristiek) in het bestemmingsplan.</p> <p>De zienswijze is ongegrond.</p> | |
| 6 | <p>De zienswijze heeft betrekking op het pand <u>Kalkwijk 40a, Hoogezand</u></p> <p>In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:</p> <p>a. Onjuist beoordeling: indiener zienswijze (eigenaar) vindt dat pand niet als karakteristiek moet worden aangemerkt.</p> <p>b. Het pand verkeert in een slechte staat van onderhoud.</p> | <p>a. Wij hebben het gebouw opnieuw beoordeeld. De aanduiding betreft uitsluitend de buitenkant van het gebouw, waarbij de nadruk is gelegd op de zichtzijden van de het gebouw. Het interieur is daarom niet beoordeeld en valt ook buiten de aanduiding karakteristiek. Eventuele wijzigingen aan het interieur mogen daarom ook uitgevoerd (blijven) worden. De huidige functie, of ontbreken van een functie, is uitsluitend relevant als dit invloed heeft op de buitenkant. Het object heeft als gemaal van zeldzaamheidswaarde voor de gemeente Midden-Groningen. Vanuit cultuur- en architectuurhistorie heeft</p> | <p>Object is opgenomen in de Lijst met redengevende omschrijvingen buitengebied voormalig Hoogezand-Sappemeer' die is toegevoegd aan bijlage 1 van de Regels.</p> <p>Geen wijziging ten aanzien van status 'karakteristiek'</p> |

| | | | |
|---|--|---|----------------|
| | | <p>het object voldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als karakteristiek.</p> <p>Bij de beantwoording van de inspraakreactie op de erfgoedlijst in 2017 hebben wij aangegeven het object van de lijst te halen. Omdat het gemaal in het bestemmingsplan Buitengebied al als karakteristiek was opgenomen zou er een ‘dubbele regeling’ ontstaan. Dit is niet correct. De erfgoedlijst is bedoeld als totaal overzicht van alle karakteristieke objecten. Dit bestemmingsplan is bedoeld om de regels voor alle karakteristieke panden op elkaar af te stemmen en waar nodig te vervangen. Dit is dan ook de reden dat het object hier in is opgenomen.</p> <p>b. De aanwijzing als karakteristiek object betekent dat behoud van het gebouw de voorkeur geniet boven sloop. Het betekent niet dat er koste wat kost niet gesloopt mag worden. Als uit onderzoek blijkt dat de kosten voor renovatie niet in relatie staan met de waarde gebruiksmogelijkheden van het pand kan een sloopvergunning worden verleend. Dit wordt van geval tot geval beoordeeld en is maatwerk. <i>Een verdere toelichting over dit aspect is te vinden in hoofdstuk 3 onder 3.3.</i></p> <p>De zienswijze is ongegrond.</p> | |
| 7 | <p>De zienswijze heeft betrekking op <u>Kalkwijk 72, Hoogezand</u>. Indiener zienswijze wil beslist niet dat het pand op de lijst blijft staan. Gemeente ‘speelt mooi weer’ over de rug van eigenaren. Het lijkt alsof mening burger minder belangrijk is dan standpunt deskundigen. Behandeling doet indiener denken aan hoe NAM omgaat met mensen die te maken hebben met aardbevingsschade.</p> <p>In de zienswijze worden de volgende punten genoemd:</p> <p>a. Beperking vrijheid woongenot: de relatie ‘onroerend goed versus gemeente’ geeft trammelant en betekent</p> | <p>a. Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt een afweging gemaakt tussen algemene/ maatschappelijke belangen (beschermen van erfgoed) en private belangen (eigendom pand en perceel). <i>Een verdere toelichting over de aanleiding en noodzaak van dit bestemmingsplan is opgenomen in Hoofdstuk 3.</i></p> <p>b. De gemeente ziet de panden die zijn geplaatst op de lijst, waaronder de boerderij Kalkwijk 72, als vertegenwoordigers van de cultuurhistorie van de streek. De panden maken onderdeel uit van de historische bouwkunst van en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van Midden-Groningen. Behoud en waar mogelijk versterken van deze ruimtelijke kwaliteit is een van de</p> | Geen wijziging |

| | | |
|--|---|--|
| <p>bureaucratie voor de burger.</p> <ul style="list-style-type: none"> b. Waardedaling pand door beperkingen: het onderhoud doet de eigenaar als sinds de bouw van het pand zelf. c. Kosten brandverzekering: blijkbaar is de 'vorkconstructie' niet bekend. d. Extra partij in beeld bij aardbevingsschade (gemeente in aanvulling op CVW). Dat de gemeente hierbij geen partij is, is in tegenspraak met een andere reactie (onder h.). e. Gemeenteraad is niet betrokken. f. Bij bestemmingsplanprocedure kan dit thema ondersneeuwen. g. Gemeente kan later extra regels opstellen. h. Aardbeving problematiek is geen argument. i. Er is geen fonds voor karakteristieke panden, de gemeente laat dit aan andere partijen over en doet zelf niets. <p>Dezelfde punten zijn door indiener zienswijze eerder ook als inspraakreactie ingediend op de lijst karakteristieke objecten. De lijst die door het college van gemeente Hoogezand-Sappemeer eind 2017 is vastgesteld. In de zienswijze is de eerdere beantwoording van de gemeente opgenomen en door indiener zienswijze voorzien van commentaar.</p> | <p>algemene belangen waar de gemeente uitvoering aan geeft. Door de aanwijzing van de bebouwing als karakteristiek komt er een zekere vorm van bescherming, ook als het pand in de toekomst een andere eigenaar krijgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> c. De 'vorkclausule' kan gebruikt worden bij het verzekeren van (vaak oudere) panden. Mocht het pand (grote) schade oplopen door een calamiteit dan hoeft er niet meer op dezelfde wijze of met dezelfde materialen worden herbouwd. Met deze toepassing betaalt een verzekerde een langere premie dan wanneer het pand volledig op herbouwwaarde is verzekerd. Bij volledige sloop-nieuwbouw is herbouw van hetzelfde pand met dezelfde materialen niet verplicht. Voor panden met de status 'karakteristiek' kan deze regel ook worden toegepast. Bij herbouw is op basis van de maatwerkmethode wel behoud van ruimtelijke kwaliteit van belang. Dit kan echter ook in een andere vorm zijn dan het oorspronkelijke pand. Economische factoren geven ons geen aanleiding om af te zien van een karakteristieke status van een pand. Dit is niet een van de beoordelingscriteria waarop besloten wordt om een pand aan te wijzen of niet. <i>Een verdere toelichting hierover is opgenomen in Hoofdstuk 3.</i> d. De gemeente komt in dit traject alleen in beeld als sprake is van (gedeeltelijke) sloop van (onderdelen van) het pand. Voor onderhoud en andere bouwactiviteiten gelden dezelfde regels als voor niet-karakteristieke gebouwen, inclusief mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen. e. Bij het opstellen van de erfgoedlijst in 2017 is de raad betrokken bij het communicatietraject, onder meer door een informatiebijeenkomst. Dit geldt ook voor het opstellen van het bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn ook de ingediende zienswijzen betrokken. De gemeenteraad kan hierdoor een afgewogen besluit kan nemen over het plan. f. Zoals tijdens het traject van de erfgoedlijst in 2017 is aangegeven, is dit bestemmingsplan specifiek opgesteld | |
|--|---|--|

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>voor het vastleggen van karakteristieke panden. Het klopt dat er meestal per perceel of dorp een integraal bestemmingsplan wordt opgesteld met verschillende regels. Dan zal de aandacht inderdaad ook uitgaan naar andere aspecten in het bestemmingsplan. In dit geval is daar geen sprake van vanwege het specifieke bestemmingsplan.</p> <p>g. Een eventuele aanpassing van het bestemmingsplan wordt via de gebruikelijke manier (in onder meer de Regiokrant) bekend gemaakt. Regelgeving kan ook van hoger hand wijzigen, zoals regels van de provincie of het Rijk. Daarbij worden er zeker niet altijd extra belemmeringen opgelegd, zo zijn de regels voor ‘vergunningvrij bouwen’ sinds 2014 extra verruimd. Deze regels gelden ook voor karakteristieke panden en bijbehorende erven.</p> <p>h. De aardbevingsproblematiek is niet het enige argument om het erfgoed te beschermen via het bestemmingsplan. Het is wel een belangrijk argument geweest om dit onderwerp voortvarend op te pakken en regels voor sloopbescherming van panden op te nemen. Naar ons idee kunnen wij door de karakteristieke aanduiding eigenaren juist beter helpen met de strijd tegen de NAM en de gaswinningsproblematiek, omdat we de NAM kunnen dwingen de juiste herstelmaatregelen te laten treffen.</p> <p><i>Een verdere toelichting hierover is opgenomen in hoofdstuk 3.</i></p> <p>i. Eigenaren van karakteristieke panden kunnen gebruik maken van de regelingen die binnen de provincie en/of het aardbevingsgebied bestaan. De provincie biedt via het Cultuurfonds mogelijkheden om tegen gunstige voorwaarden te lenen voor bijvoorbeeld restauratie, herstel en verduurzaming van karakteristieke gebouwen. Op dit moment heeft de gemeente zelf geen financiële regeling voor deze groep. Voor gemeentelijke monumenten bestaat er wel een subsidieregeling, waaraan monumenteigenaren gebruik van kunnen maken. Daar komt bij dat er voor instandhouding van deze panden</p> | |
|--|--|---|--|

| | | | |
|---|--|---|--|
| | | <p>ook andere eisen gelden dan bij 'karakteristieke objecten' op grond van de Erfgoedwet. Voor informatie van deskundigen kunnen eigenaren van karakteristieke panden aankloppen bij het Erfgoedloket (van Libau) en bij omgevingsvergunning advies krijgen van een erfgoeddeskundige bij de omgevingsdienst.</p> <p>De zienswijze is ongegrond.</p> | |
| 8 | <p>De zienswijze heeft betrekking op: <u>Oostwoldjerweg 25, Siddeburen</u>.</p> <p>In de zienswijze worden de volgende punten genoemd: Het is volgens indiener zienswijze onduidelijk welk deel van de bebouwing als karakteristiek is aangemerkt? Ook wordt een goede onderbouwing en motivering gemist.</p> | <p>Wij hebben het gebouw opnieuw beoordeeld. De aanduiding betreft zowel de boerderij als de haak erop gebouwde schuur. De later gebouwde vrijstaande schuur ten zuiden van de boerderij is geen onderdeel van de aanduiding.</p> <p><i>Een verdere toelichting over dit aspect is te vinden in hoofdstuk 3 onder 3.1.</i></p> <p>De zienswijze is gegrond.</p> | <p>Aanpassing in de tekst van dit adres op de lijst.</p> |
| 9 | <p>De zienswijze heeft betrekking <u>op verschillende objecten nabij molens</u>. De molenstichting stelt voor 8 objecten (6 molenaarswoningen, een gemaal en een molenschuur) op te nemen als 'karakteristieke objecten'.</p> <ol style="list-style-type: none"> Hamweg 2, Harkstede Hoofdweg 90, Kolham Groenedijk 28, Slochteren Groenedijk 22, Slochteren Groenedijk 2, Slochteren Molenlaan 3 en 8, Noordbroek | <p>Wij hebben de voorgedragen objecten beoordeeld.</p> <ol style="list-style-type: none"> Hamweg 2 is per abuis niet aangeduid in het bestemmingsplan maar is wel opgenomen op de eerder vastgestelde lijst. Alleen de molen is als 'monument' aangeduid. Voorstel om het object als nog aan te duiden. De bestaande molenaarswoning is per abuis aangeduid als 'rijksmonument'. Dit is niet correct, alleen de molen heeft deze status. De molenaarswoning is beoordeeld. Het betreft een latere aanbouw aan de molen. Daarnaast is het woonhuis sterk gewijzigd en uitgebreid. Het gebouw heeft onvoldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als karakteristiek en zal dus niet worden toegevoegd. De molenaarswoning is beoordeeld. Het object heeft voldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als karakteristiek. Het voormalige gemaal is beoordeeld. Het object heeft voldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als karakteristiek. Ook de molenaarswoning is beoordeeld. De woning is vermoedelijk opnieuw opgetrokken en | <ol style="list-style-type: none"> Perceel Hamweg 2, Harkstede voorzien van dubbelbestemming en aanduiding. Aanduiding monument aanpassen (alleen van toepassing op molen) De molenaarswoning toevoegen als karakteristiek Het bijgebouw (voormalig gemaal) toevoegen als karakteristiek Geen wijziging. De molenaarswoning en molenschuur toevoegen als karakteristiek. |

| | | | |
|----|--|---|-----------------|
| | | <p>daarnaast is het pand sterk gewijzigd en uitgebreid. Het gebouwd heeft onvoldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als karakteristiek.</p> <p>e. De molenaarswoning is beoordeeld. De woning is opnieuw opgetrokken en is dus niet oorspronkelijk. Het gebouwd heeft onvoldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als karakteristiek.</p> <p>f. De molenschuur (Molenlaan 3) is beoordeeld. Het object maakt geen deel uit van het rijksmonument, dit betreft uitsluitend de molen. Het object heeft voldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als karakteristiek. De molenaarswoning (Molenlaan 8) is beoordeeld. Het object heeft voldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als karakteristiek.</p> <p>De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.</p> | |
| 10 | <p>De zienswijze heeft betrekking op: <u>Borgercompagnie 42, Sappemeer</u>. Indiener zienswijze vraagt om het pand van de lijst af te halen.</p> | <p>Het object is opnieuw beoordeeld. Er is in de zienswijze geen aanvullende informatie aangeleverd betreffende het object. De boerderij heeft vanuit het oogpunt van cultuurhistorie voldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als karakteristiek. <i>Een verdere toelichting over de argumenten voor het aanwijzen van karakteristieke objecten is te vinden in hoofdstuk 3.</i></p> <p>De zienswijze is ongegrond.</p> | Geen wijziging. |
| 11 | <p>De zienswijze heeft betrekking op: <u>Borgercompagnie 38, Sappemeer</u>. In de zienswijze worden de volgende punten genoemd: Indiener zienswijze is het niet eens met de status 'karakteristiek' van de boerderij. Daarbij worden volgende punten genoemd:</p> <p>a. Het pand aanpassen om te blijven voldoen aan de agrarische bedrijfsvoering is kostbaar. De toestand van het gebouw is ook slecht (aan de binnenkant).</p> <p>b. Het is erg kostbaar om het pand te verduurzamen (gasloos);</p> | <p>a. In het bestemmingsplan is een afwijkende regeling voor agrarische bedrijven opgenomen. Hierbij wordt rekening gehouden met de bedrijfsdynamiek door een aangepaste sloopregeling. <i>Een verdere toelichting over dit aspect is opgenomen in hoofdstuk 3 onder 3.5.</i></p> <p>b. <i>Een toelichting over dit aspect is te vinden in hoofdstuk 3 onder 3.5.</i></p> <p>c. Het gebouw is opnieuw beoordeeld. De aanduiding betreft uitsluitend de buitenkant, waarbij de nadruk is gelegd op de zichtzijden van de het gebouw. Het interieur is daardoor niet beoordeeld en valt ook buiten de</p> | Geen wijziging |

| | | |
|--|---|--|
| <p>c. Het pand is niet meer karakteristiek, vanwege inpandige aanpassingen. Ook vormen de hoofdvorm, indeling, ornamentiek en materiaalkeuze geen harmonisch geheel. De hoge score op 'architectuurhistorische waarde' wordt betwist.</p> <p>d. Het pand is niet verzekerd voor herbouw als boerderij maar in de vorm van een woning met losse schuur.</p> <p>e. Het pand is onverkoopbaar als karakteristiek vanwege de andere genoemde argumenten.</p> | <p>aanduiding karakteristiek. Eventuele wijzigingen aan het interieur mogen daarom ook uitgevoerd (blijven) worden. De huidige staat van onderhoud is geen expliciet onderdeel van de beoordeling geweest. Het gebouw is wel beoordeeld op het criterium 'authenticiteit'. Dit betreft de gaafheid van het ontwerp en/of de gaafheid van de directe omgeving. De bouwkundige staat is hier geen onderdeel van. Het gebouw heeft een score van 2 ontvangen op het criterium architectuurhistorische waarde, omdat het gebouw een vertegenwoordiger is van de bouw van Oldambtster boerderijen aan het hoofdlint in Borgercompagnie. Het is een relatief gaaf voorbeeld van een Oldambtster boerderij met een asymmetrische voorgevel en een enkele rij zaadzoldervensters. Het object is opnieuw beoordeeld. Er is in de zienswijze geen aanvullende informatie aangeleverd betreffende het object. De boerderij heeft vanuit het oogpunt van cultuurhistorie voldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als karakteristiek.</p> <p>d. De 'vorkclausule' kan gebruikt worden bij het verzekeren van (vaak oudere) panden. Bij een totaalschade hoeft er dan niet meer op dezelfde wijze of met dezelfde materialen worden herbouwd. Met deze toepassing betaalt een verzekerde een langere premie dan wanneer het pand volledig op herbouwwaarde is verzekerd. Bij volledige sloop-nieuwbouw is herbouw van hetzelfde pand met dezelfde materialen niet verplicht. Voor panden met de status 'karakteristiek' kan deze regel ook worden toegepast. Bij herbouw is op basis van de maatwerkmethode wel behoud van ruimtelijke kwaliteit van belang. Dit kan echter ook in een andere vorm zijn dan het oorspronkelijke pand. Economische factoren geven ons geen aanleiding om af te zien van een karakteristieke status van een pand. Dit is niet een van de beoordelingscriteria waarop besloten wordt om een pand aan te wijzen of niet. <i>Een verdere toelichting hierover is opgenomen in Hoofdstuk 3.</i></p> <p>e. Een reactie op dit aspect is te vinden in Hoofdstuk 3</p> | |
|--|---|--|

| | | | |
|----|---|---|------------------------|
| | | <p>onder 3.4.</p> <p>De zienswijze is ongegrond.</p> | |
| 12 | <p>De zienswijze heeft betrekking op: <u>Oudeweg 52, Siddeburen</u>.</p> <p>Indiener zienswijze is het niet eens met de opname van het pand als karakteristiek in het bestemmingsplan. Daarbij worden de volgende punten genoemd:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Bouwkundige gebreken aan het pand en gebrek aan moderne woonvoorzieningen (geen isolatie, bovenverdieping niet geschikt als woonruimte, sober sanitair) maken behoud niet rendabel. b. Het pand is onverkoopbaar als karakteristiek vanwege de andere genoemde argumenten. c. Status ‘karakteristiek’ heeft allen nadelen en eigenaar moet zelf kunnen beslissen over opname op de lijst van karakteristieke panden. d. Bij vaststellen bestemmingsplan in huidige vorm overweegt indiener zienswijze een verzoek tot planschade. | <ul style="list-style-type: none"> a. Het object is opnieuw beoordeeld. Het woonhuis heeft voldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als karakteristiek. De aanduiding betreft uitsluitend het de buitenkant, waarbij de nadruk is gelegd op de zichtzijden van de het gebouw. Het interieur is daarom niet beoordeeld en valt ook buiten de aanduiding karakteristiek. Eventuele wijzigingen aan het interieur zijn gewoon mogelijk. De huidige staat van onderhoud is geen onderdeel van de beoordeling geweest. Het woonhuis is wel beoordeeld op het criterium ‘authenticiteit’. Dit betreft de gaafheid van het ontwerp en/of de gaafheid van de directe omgeving. De bouwkundige staat is hier geen onderdeel van. b. De aanduiding karakteristiek betekent dat geheel of gedeeltelijke sloop van het pand niet mogelijk is zonder vergunning. Als aangetoond wordt dat behoudt niet realistisch is zijn er mogelijkheden voor herbouw/ nieuwbouw. c. Een reactie op dit aspect is opgenomen in hoofdstuk 3 onder 3.1 d. Een reactie op dit aspect is opgenomen in Hoofdstuk 3 onder 3.3. e. Een reactie op dit aspect is opgenomen in Hoofdstuk 3 onder 3.4. <p>De zienswijze is ongegrond.</p> | <p>Geen wijziging.</p> |