

## Reactienota voorontwerp bestemmingsplan Bedum Gebouwd Erfgoed

### 1. Inleiding

Het voorontwerp facet-bestemmingsplan Bedum Gebouwd Erfgoed heeft in het kader van inspraak ter inzage gelegen van 22 november 2017 tot en met 3 januari 2018. Het plan is tevens opgestuurd naar de wettelijke vooroverlegpartners: Provincie Groningen, Waterschap Noorderzijlvest en LTO Noord. Tijdens deze periode hebben alle vooroverlegpartners een reactie ingediend en zijn er 18 inspraakreacties ingediend.

Na aanleiding van de ingediende reacties en de eerste herbeoordeling van de panden hebben er een aantal gesprekken plaatsgevonden met eigenaren die niet kregen wat zij wensten. De uitkomsten van deze gesprekken zijn meegenomen in de reactienota.

### 2. Vooroverleg ketenpartners

	Ketenpartner	Datum
A	Waterschap Noorderzijlvest	27 november 2017
B	LTO Noord	27 december 2017
C	Provincie Groningen	18 januari 2018

#### a. Waterschap Noorderzijlvest, d.d. 27 november 2017, ingekomen 5 december 2017

Het waterschap geeft instemming voor het bestemmingsplan, ook als eigenaar en waterbeheerder.

Antwoord:

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

Bovenstaande reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

#### b. LTO Noord, d.d. 20 december 2017, ingekomen 27 december 2017

b.1. LTO vraagt de gemeente Bedum een structurele financiële bijdrage van € 15.000,-- op te nemen in de gemeentelijke begroting voor het meefinancieren van de maatwerkmethode indien deze van toepassing is voor de aanvrager. 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 gecombineerd dienen te worden met extern beschikbare financiële middelen

Antwoord:

Dit onderwerp is een politieke afweging. Besluitvorming hieromtrent zal via de kadernota in de raad aan de orde moeten worden gesteld. In het kader van de herindeling zal dit onderwerp door de gezamenlijke gemeenten moeten worden besproken.

b.2. LTO Noord verzoekt gemeente Bedum blijvend aandacht te vragen bij de NCG voor een opschaling van de capaciteit ten aanzien van de doorrekening op "bouwkundig versterken" van het woongedeelte. Het is wenselijk dat het proces m.b.t. de maatwerkmethode voor het bedrijfsgedeelte gelijk oploopt of volgtijdelijk is aan de toets of het woongedeelte wel of niet bouwkundig versterkt dient te worden.

Antwoord:

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

b.3. LTO Noord vraagt de gemeente Bedum om op basis van de maatschappelijke verantwoordelijkheid – samen met andere stakeholders – in redelijkheid een bijdrage te leveren aan

een toekomstbestendige agrarische sector. Dit zou kunnen in de vorm van een korting op de bouwleges tot een bedrag van € 2.500,-- per aanvraag.

Antwoord:

De legesverordening voor 2018 is reeds vastgesteld. Het vaststellen van de legesverordening is een raadsbevoegdheid. Om hiervoor een korting aan te bieden voor bouwleges is een politieke afweging. In het kader van de herindeling zal dit onderwerp door de gezamenlijke gemeenten moeten worden besproken.

b.4. LTO Noord verzoekt de gemeente Bedum bij de provincie Groningen te pleiten om uitplaatsing/ nieuwvestiging door (ruimtelijke) knelpunten die veroorzaakt zijn door mijnbouwschade op te nemen als criterium in artikel 2.26.2.

Antwoord:

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

Bovenstaande reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*c. Provincie Groningen, d.d. 16 januari 2018, ingekomen d.d. 18 januari 2018*

c.1 In paragraaf 2.2 van de plantoelichting wordt verwezen naar het in procedure zijn van de actualisatie van de omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Beide documenten zijn inmiddels vastgesteld (d.d. 15 november 2017) en in werking getreden (d.d. 15 december 2017). Verzocht wordt de plantoelichting hierop aan te passen.

Antwoord: de plantoelichting wordt hierop aangepast.

c.2. uit contact met de ambtelijke dienst is gebleken dat onder de in het plan aangeduide karakteristieke gebouwen ook de beeldbepalende gebouwen als bedoeld in artikel 2.9.1 van de verordening wordt verstaan. Verzocht wordt de regeling op dit punt te verduidelijken. Tevens het verzoek de definitie op de nemen van het begrip 'beeldbepalende gebouwen' en de definitie van het begrip 'karakteristieke gebouwen af te stemmen op de in artikel 2.7, onder f, van de verordening opgenomen definities. En de definitie op te nemen van het in artikel 3.2 van de planregels opgenomen begrip 'bestaand'.

Antwoord: de definities worden aangepast en de regeling wordt verduidelijkt.

c.3. In artikel 3.3, onder a, van de planregels is de bevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden af te wijken van de in artikel 3.2 van de planregels opgenomen bouwregels voor karakteristieke gebouwen. Er wordt verzocht als extra voorwaarde toe te voegen dat de hoofdvorm van karakteristieke gebouwen moet worden gehandhaafd.

Antwoord: in artikel 3.3 onder a wordt aangegeven dat de gemeente kan afwijken van de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.2 onder a, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het bouwwerk. Hierbij wordt tevens aangegeven dat de nieuwbouw of verbouwing in ieder geval moet passen bij de architectuur en vormgeving van het bestaande bouwwerk en er rekening dient te worden gehouden met ligging en context van het bestaande gebouw. Hiermee wordt de hoofdvorm voldoende gewaarborgd en er geen extra voorwaarde opgenomen.

c.4. in artikel 3.4.2 van de planregels is door middel van twee afzonderlijke aanduidingen een sloopvergunningstelsel opgenomen voor karakteristieke gebouwen en karakteristieke gebieden.

Voor de sloop van karakteristieke gebouwen gelden strengere voorwaarden. Er wordt verzocht duidelijkheid te geven over de wijze waarop beide sloopvergunningstelsels worden toegepast in het geval op een gebouw beide aanduidingen van toepassing zijn.

Antwoord: indien er sprake is van een woning die gelegen is in een karakteristiek gebied en tevens is aangewezen als karakteristiek pand zijn beide regelingen van toepassing. De regelingen overlappen elkaar grotendeels, echter ligt de nadruk bij het karakteristiek gebied meer op het landschappelijk beleid. Een voorrangsregeling is ons ziens niet nodig.

c.5. in het sloopvergunningstelsel voor karakteristieke gebouwen wordt enkele malen gesproken over een (onafhankelijk) deskundige. Dit begrip wordt niet nader gedefinieerd. Verzocht wordt hierbij aan te sluiten en in artikel 1 van de planregels de definitie op te nemen van het begrip 'deskundige'.

Antwoord: de definitie wordt toegevoegd aan artikel 1.

c.6. in hoofdstuk 7 van de plantoelichting wordt voor karakteristieke gebouwen ingegaan op het afwegingskader dat van toepassing is in het geval onderzoek wordt gedaan naar zinvol (her) gebruik van het gebouw. Dit afwegingskader bevat een achttal criteria. Deze criteria komen niet terug in het sloopvergunningstelsel voor karakteristieke gebouwen. Er wordt verzocht hier duidelijkheid over te geven.

Antwoord: de toelichting zal na aanleiding van deze reactie worden verduidelijkt.

c.7. in artikel 3.4.3 van de planregels is een aantal uitzonderingen geformuleerd op het in artikel 3.4.1 opgenomen sloopvergunningstelsel. De onder f opgenomen uitzondering heeft betrekking op de situatie dat er nog onderzoek in het kader van artikel 3.1.6, lid 5 besluit ruimtelijke ordening moet worden verricht. Nu dit onderzoek in het kader van onderhavig facet- bestemmingsplan reeds is uitgevoerd is de onder f opgenomen uitzondering feitelijk overbodig geworden.

Antwoord: de reactie geeft aanleiding tot het verwijderen van het artikel 3.1.6 onder lid 5 sub f.

c.8. De onder artikel 3.4.3, onder g, van de planregels opgenomen uitzondering op het sloopvergunningstelsel die betrekking heeft op de sloop van een gedeelte van een karakteristiek gebouw is in strijd met artikel 2.9.1, lid 2 van de verordening dat bepaalt dat een karakteristiek gebouw niet zonder omgevingsvergunning mag worden gesloopt. Er wordt verzocht deze uitzondering te schrappen.

Antwoord: de benoemde uitzondering zoals benoemd in artikel 3.4.3 onder g wordt geschrapt uit het bestemmingsplan.

c.9. In het bestemmingsplan is een viertal karakteristieke gebieden aangewezen die het verhaal vertellen van de gemeente Bedum. Er zijn buiten deze bestaande bebouingskernen ook andere gebieden die de identiteit van de gemeente bepalen. Het gebouwd erfgoed dat aan of nabij een lint ligt heeft een relatie met het verhaal, terwijl deze gebieden niet zijn aangewezen als karakteristiek gebied. De provincie geeft aan de gemeente mee als suggestie om ook deze gebieden te betrekken in de ontwikkelingsgeschiedenis van de gemeente.

Antwoord: de karakteristieke gebieden worden herzien. Dit leidt tot een wijziging van de omschrijving van de gebieden, als ook een wijziging van de aangewezen gebieden.

Aanpassing: bovenstaande reactie leidt tot aanpassingen van de plantoelichting en de regels.

### 3. Reacties

a. [REDACTED], Stationsweg 59 (9781 CG) Bedum, d.d. 23 november 2017

a.1. Er wordt aangegeven dat er geen voordeel wordt gezien in het benoemen van het pand als karakteristiek. Daarnaast komt hiermee bemoeienis opdoemen van ambtenaren, die tot nu toe geen enkele interesse hadden om het pand te onderhouden of te redden. Voorstel is om een dergelijke brief eens vanuit bewonersperspectief te lezen en na te denken hoe een bewoner een warm gevoel kan krijgen van een brief. Wantrouwen is niet nodig: een beetje vertrouwen en samenwerking is wel zo prettig.

Antwoord: Het pand is opnieuw beoordeeld. De score van het pand blijft 8. Hiermee behoudt het pand de aanwijzing als karakteristiek pand.

Aanpassing: Bovenstaande geeft geen aanleiding tot het wijzigen van de score en/of beschrijving van het object in het bestemmingsplan.

b. [REDACTED], d.d. 28 november 2017

b.1. De gemaakte keuzes voor de karakteristieke gebieden worden op zijn minst als onvolledig gezien. Een karakteristiek gebied wordt gezien de toelichting, gekozen omdat daarmee de historische ontwikkeling van een dorp zichtbaar gemaakt wordt. Als dat inderdaad een criterium is zou volgens ons de Noordwolderweg in zijn geheel eerder in aanmerking komen om te worden aangewezen dan de Pastorielaan. Aan de Noorderwolderweg is de bouw aan de Pastorielaan pas na de tweede wereldoorlog begonnen is. Voor de Oosterseweg geldt voor wat betreft de bebouwing het zelfde als voor de Noordwolderweg. De Noordwolderweg is bovendien vanouds een van de verbindingswegen van Zuidwolde met het ommeland. De PBZ pleit er daarom voor om de oorspronkelijke structuur van het dorp, te weten de lintbebouwing langs het Boterdiep, de Noordwolderweg en de Oosterseweg in zijn geheel tot karakteristiek gebied te verklaren.

Antwoord: Gezien bovenstaande reactie worden de karakteristieke gebieden opnieuw bekeken.

Aanpassing: De karakteristieke gebieden zijn aangepast onder andere n.a.v. bovenstaande reactie. De verbeelding van het bestemming en de toelichting in het bestemmingsplan is hierop aangepast.

c. [REDACTED], Boterdiep Westzijde 9, Bedum, d.d. 30 november 2017

c.1. Graag kleine aanvullingen/ wijzigingen aangeven op de vermelde informatie in de lijst van karakteristieke panden over Boterdiep Westzijde 9 te Bedum. De woning is gebouwd als rentenierswoning. Het bouwjaar is 1888. Het is verbouwd tot winkel in 1936 door de architect A. Wiersma. De winkelgevel is in de afgelopen weken volgens vergunning verbouwd. De 'normale' klassieke gevel met voordeuren onder het balkon is terug gebracht zoals het was voor 1936. Daardoor is het symmetrische aanzicht weer in ere hersteld.

Antwoord: De bovengenoemde reactie wordt verwerkt in de bijlage van het bestemmingsplan waarin de gehele lijst met karakteristieke panden is benoemd.

Aanpassing: De omschrijving van het pand aan het Boterdiep Westzijde 9 te Bedum is n.a.v. bovenstaande reactie aangepast in de bijlage van het bestemmingsplan conform reactie.

d. [REDACTED], d.d. 3 december 2017

d.1. Er staat een verkeerde foto in de lijst van karakteristieke panden bij het pand Boterdiep W.Z. 10 te Bedum.

Antwoord: Uit onderzoek blijkt de bijgevoegde foto correct te zijn.

Aanpassing: De ingediende reactie leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

e. [REDACTED], *Bedumerweg 48 (9959 PH), Onderdendam, d.d. 4 december 2017*

e.1. Gevraagd wordt waarom het pand aan de Bedumerweg 48 te Onderdendam niet is opgenomen op de lijst? Verzoek de woning toe te voegen aan de lijst.

Antwoord: Het pand is meegenomen in de eerste beoordeling en heeft een lagere score behaald dan 8 en is daarmee niet op de concept lijst van karakteristieke objecten terecht gekomen. Het pand is opnieuw beoordeeld en met aanvullende informatie komt het pand wel in aanmerking voor de status van karakteristiek.

Aanpassing: Het pand is toegevoegd aan de lijst van karakteristieke objecten in de bijlage van het bestemmingsplan en tevens heeft het pand een aanduiding gekregen als karakteristiek object op de verbeelding van het bestemmingsplan.

f. [REDACTED], *Wolddijk 52, Bedum, d.d. 9 december 2017*

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de waardering '2, relevant' op cultuurhistorische waarde van het pand Wolddijk 52 te Bedum. Dit om de volgende redenen;

1. Al sinds 2000 heeft het pand geen "bedrijfsbestemming" als zijnde boerderij meer en is het nog slechts een woonbestemming. De waardering voor de overige vier aspecten is gebaseerd op het "hier en nu". Wij zijn van mening dat voor het onderdeel cultuurhistorische waarde ook naar het 'hier en nu' moet worden gekeken.
2. Wij zijn ervan overtuigd dat deze woonboerderij op geen enkele denkbare manier een uitdrukking is van een emotionele band of beleving van de bewoners met het gebied. Het betreft hier geen pand met een publieke of semi publieke functie. Het pand heeft nooit een rol gespeeld in de lokale historie, gezien dit pand altijd al de functie wonen (en eerder ook boerderij) heeft gehad.

Verzoek de waardering van dit aspect te verlagen naar een 1; nauwelijks.

Antwoord: De boerderij is van cultuurhistorische waarde als representant van de agrarische ontwikkelingen langs de Wolddijk in de negentiende eeuw. Het is een voorbeeld van een kop-halsromp boerderij uit de tweede helft van de negentiende eeuw. Op de locatie van de huidige boerderij is reeds op de kadastrale kaart uit 1832 een boerderij aanwezig. Dit geeft een score van 2 op cultuurhistorische waarde.

#### Gesprek

N.a.v. bovenstaande reactie en antwoord heeft er een gesprek plaatsgevonden met [REDACTED] en haar kleindochter. Uit het gesprek kwam naar voren dat zij bang is voor een beperking bij de verkoop van de woning. Er is wel begrip voor het benoemen van karakteristieke panden, maar er is twijfel bij de puntenscore voor cultuurhistorisch. Tevens werd duidelijk dat de woning veel aardbevingsschades heeft en er discussie is met de NAM over het herstel. Dit proces loopt inmiddels bij een arbiter. Het gesprek heeft niet geleid tot een andere reactie en antwoord.

Aanpassing: bovenstaande geeft geen aanleiding tot het wijzigen van de score en/of beschrijving van het object.

g. [REDACTED], *Noordwolderweg 6 te Zuidwolde, d.d. 20 december 2017*

g.1. De eigenaar kan zich er niet mee verenigen dat zijn pand is aangemerkt als 'karakteristiek pand'. Op basis van een ingehuurd deskundige dient het pand niet met 8 punten, maar met 4-6 punten te worden gewaardeerd. De onderbouwing hiervoor is opgenomen in het deskundige rapport.

Antwoord: Het object is opnieuw beoordeeld en de score is aangepast n.a.v. de aanvullende informatie. Het pand scoort na herbeoordeling een 7, waardoor het buiten de selectie valt.

g.2. Het college heeft niet inzichtelijk gemaakt waarom, ondanks de slechte conditie van het pand de genoemde karakteristieke waarden, van zodanige betekenis zijn dat het pand tegen gehele of gedeeltelijke sloop moet worden beschermd. Het college heeft evenmin voldoende gemotiveerd waarom het belang bij bescherming van het pand tegen sloop vanwege de karakteristieke waarden van het pand zwaarder wegen dan het belang van de eigenaar om het pand zonder extra procedures en vergunningen te kunnen slopen/ en of verbouwen.

Antwoord: In de bijlage van het bestemmingsplan is de lijst met karakteristieke panden opgenomen. Hierbij is duidelijk aangegeven naar welke verschillende elementen er is gekeken bij de beoordeling van de panden. In de plantoelichting is onderbouwd waarom het bestemmingsplan en de daarmee samenhangende regels zijn opgesteld.

g.3. Het college had rekening moeten houden met concrete sloop- en bouwplannen, hetgeen niet is gedaan. E.e.a. conform uitspraak RvS 23 april 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:1476.

Antwoord: Het bestemmingsplan staat voor behoud van de karakteristieke panden, maar sluit sloop onder voorwaarden niet uit.

g.4. Libau heeft onvoldoende, danwel gebrekkig onderzoek verricht, immers er is enkel volstaan met een visuele waarneming van de buitenkant van het pand. Er is geen onderzoek verricht naar het interieur en de bouwkundige staat van het pand. E.e.a. conform uitspraak RvS ECLI:NL:RVS2017:1094.

Antwoord: De status van karakteristiek is uitsluitend gericht op het exterieur, en dan met name de zichtzijden. Aangezien het interieur niet onder de eventuele bescherming valt is geen onderzoek verricht naar het interieur. De bouwkundige staat is niet onderzocht, omdat de regels in het bestemmingsplan sloop toestaan indien een rapport van een onafhankelijke deskundige is aangeleverd van de bouwkundige staat van het pand.

g.5. In de cultuurhistorische-, stedenbouwkundige-, en architectonische inventarisatie is niet inzichtelijk gemaakt vanwege welke elementen van een pand deze scores zijn toegekend. Een motivering omtrent de score ontbreekt volledig en gelet op de slechte bouwkundige kwaliteit van het pand valt niet in te zien waarom uw college het pand op deze aspecten als 'relevant' heeft aangemerkt.

Antwoord: Een toelichting op de waarderingscriteria is gegeven in de bijlage van de lijst met karakteristieke objecten. Hierin staat vermeld dat 'authenticiteit' niet de bouwkundige staat omvat, maar de gaafheid van het ontwerp en/of de gaafheid van de directe omgeving.

g.6. Er is geen samenhang/ ensemble met naastgelegen pand.

Antwoord: Het object vormt een ensemble met het naastgelegen schoolgebouw. Hoewel het niet in één bouwphase tot stand is gekomen, vormt het object vanwege de functie wel een ruimtelijke relatie met het naastgelegen voormalig schoolgebouw. Het object is onderdeel van een groter geheel dat cultuurhistorisch waardevol is.

g.7. Uitleg waarom een pand met een score van 8 of hoger wel bescherming verdient en een pand met de score van een 7 de dans ontspringt. Aangezien niet inzichtelijk is op welke elementen van het pand de scores zijn berekend, is het voor de eigenaar ook bezwaarlijk om de karakteristieke waarde van zijn pand voldoende te betwisten. Ook is het voor hem onduidelijk of er mogelijk sprake is geweest van dubbeltellingen in de toegewezen scores.

Antwoord: Zie de toelichting op de waarderingscriteria in de bijlage van de lijst met karakteristieke objecten.

Aanpassingen: Naar aanleiding van de aanvullende informatie is de score en beschrijving aangepast. Het object scoort een 7 waardoor het buiten de selectie valt. De aanduiding op de verbeelding is voor dit pand verwijderd en het pand is van de lijst in de bijlage verwijderd.

*h. [REDACTED], Stationsweg 28 te Bedum, d.d. 20 december 2017*

h.1. Akkoord met het aanmerken van het pand als karakteristiek.

Antwoord: De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Aanpassing: Bovenstaande reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

*i. [REDACTED], Warffumerweg 37, Onderdendam, d.d. 23 december 2017*

i.1. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het opnemen van de woning aan de Warffumerweg 37 te Onderdendam op de lijst. Het pand wordt al voldoende beschermd door de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht. Het toevoegen van de lijst met karakteristieke panden geeft nog meer belasting voor de eigenaar/ bewoner.

Antwoord: De bescherming van het beschermd dorpsgezicht is niet gericht op objectniveau. Sloop van een individueel object is in het beschermd dorpsgezicht wel mogelijk. De gemeente zet met de aanwijzing van karakteristieke objecten ook in op bescherming op objectniveau.

i.2. Op een nieuwe commissie die meebeslist over ons pand zitten wij niet te wachten.

Antwoord: Indien er sprake is van verbouwplannen worden deze voorgelegd aan een deskundige. Op dit moment is dat de monumentencommissie. Deze commissie kijkt ook mee als het gaat om omgevingsvergunningen in het beschermd dorpsgezicht. Er zal dus geen nieuwe commissie meebeslissen over het pand.

1.3. De waardedaling zal nog verder toenemen.

Antwoord: Uit onderzoek is gebleken dat de aanwijzing van het pand als karakteristiek geen invloed heeft op de waarde van het pand.

i.4. Er is geen sprake van financiële tegemoetkoming. Wel lasten maar niet de lusten.

Antwoord: Aan opname van een pand op de lijst zijn geen financiële tegemoetkomingen verbonden. Er zijn ook geen fiscale voordelen zoals het geval is bij eigenaren van officiële monumenten. Wel werkt de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) aan een regeling om eigenaren tegemoet te komen. Hierbij wordt voor erfgoedpanden (monumenten en karakteristieke panden) aangegeven dat

deze panden extra aandacht verdienen. Er zal naast geld ook extra deskundigheid en begeleiding beschikbaar komen.

### Gesprek

N.a.v. bovenstaande reactie en antwoord heeft er een gesprek plaatsgevonden met [REDACTED]. In het gesprek kwam duidelijk naar voren dat de eigenaren vooral geen extra bemoeienis wensen met betrekking tot hun eigendom. De eigenaren vinden dat de woning al voldoende beschermd wordt middels de aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht. Zij zijn ook bang dat de aanwijzing als karakteristiek pand de verkoop van het pand in de toekomst zal belemmeren. Er worden geen voordelen gezien aan het opnemen van de woning op de lijst als karakteristiek pand. De eigenaren verzoeken om de eigenaar zelf de keuze te geven of zij wel of niet op de lijst van karakteristieke panden worden geplaatst. Het gesprek heeft niet geleid tot een andere reactie en antwoord.

Aanpassing: Bovenstaande reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

j. [REDACTED], *Wolddijk 67, Noordwolde, d.d. 28 december 2017*

j.1. De eigenaar heeft problemen met de aanwijzing als karakteristiek pand en vraagt om een heroverweging. De boerderij is te zeer aangetast om van een voldoende gaaf object te kunnen spreken dat de moeite waard is om te beschermen tegen al te eenvoudige sloop. De plaatsing op de monumentenlijst is in het verleden ook vernietigd wegens de gebreken aan het pand in combinatie met het geringe economische draagvlak voor verbetering.

Antwoord: Een toelichting op de waarderingscriteria is gegeven in de bijlage van de lijst met karakteristieke objecten. Hierin staat vermeld dat 'authenticiteit' niet de bouwkundige staat omvat, maar de gaafheid van het ontwerp en/of de gaafheid van de directe omgeving.

Voor wat betreft de aanwijzing tot rijksmonument gelden er andere, zwaardere, criteria in vergelijking met de aanmerking tot karakteristiek object. Dit heeft te maken met de wijze van bescherming en de onderdelen die beschermd worden. Een rijksmonument is van nationaal belang en vanwege de hoge waarde is in principe het gehele gebouw (in- en exterieur) beschermd. Een karakteristiek object is van waarde voor de gemeente en de bescherming betreft uitsluitend het exterieur. Karakteristieke objecten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, dat wil zeggen dat de status is gericht op het behoud van de ruimtelijk relevante waarde; relevant voor de ruimtelijke identiteit van de gemeente en de karakteristieken van de typologie en het ontwerp. De afweging om karakteristieke objecten aan te wijzen is derhalve verschillend in vergelijking met de aanwijzing tot monument.

j.2. De schuur is niet geschikt voor moderne bedrijfsvoering. De eigenaar is voornemens de schuur te zijner tijd te slopen en ook de asbestplaten te verwijderen.

Antwoord: Ondanks de aanwijzing als karakteristiek pand zijn er nog steeds wijzigingen aan het pand en de daarbij behorende schuur mogelijk. Zelf gedeeltelijke of complete sloop is mogelijk als er voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikelen 3.4.1 van het bestemmingsplan.

Het verwijderen van asbestplaten op de kap van de schuur blijft met de aanmerking als karakteristiek mogelijk.

j.3. Denkbaar is dat alleen het woongedeelte als karakteristiek wordt aangemerkt.

Antwoord: De schuur is van waarde vanwege de herkenbaarheid van het object als boerderij (voorhuis met schuur). Het is onwenselijk uitsluitend het voorhuis aan te merken als karakteristiek, omdat hiermee de situatie kan ontstaan dat de schuur verwijderd wordt en uitsluitend het voorhuis



behouden blijft, waardoor het gebouw niet meer afleesbaar is als boerderij. Gekozen is om het gehele object aan te merken als karakteristiek.

#### Gesprek

N.a.v. bovenstaande reactie en antwoord heeft er een gesprek plaatsgevonden met [REDACTED]. Tijdens het gesprek is middels foto's aangegeven dat de schuur in een zodanige staat is dat sloop op korte termijn dient plaats te vinden. Ook de asbesthoudende platen dienen voor 2024 te worden verwijderd. De eigenaar is bang dat bij het verwijderen van deze asbesthoudende platen de gehele constructie van de schuur zijn stevigheid verliest en zal instorten. Tijdens het gesprek is uitgelegd dat ondanks een aanwijzing als karakteristiek pand, sloop nog steeds mogelijk is onder voorwaarden. N.a.v. het gesprek is er een bezoek op locatie geweest. Hieruit is de slechte bouwkundige staat van de schuur bevestigd. Gezien de schade van de aardbevingen en de aanwezigheid van de houtworm is sloop op korte termijn noodzakelijk. Gezien de samenhang van de woning en aangrenzende schuur (zie antwoord j.3) wordt het object in zijn geheel van de lijst van karakteristieke panden verwijderd.

Aanpassing: Naar aanleiding van de aanvullende informatie komt de aanwijzing van het pand als karakteristiek te vervallen. De aanduiding op de verbeelding is voor dit pand verwijderd en het pand is van de lijst in de bijlage verwijderd.

k. [REDACTED], *Kerkhoflaan 2, Noordwolde, d.d. 2 januari 2018*

k.1. Voor Noordwolde heeft u de voormalige schoolmeesterwoning (noordwolderweg 17) mede gewaardeerd om de ensemblewaarde met de nabij gelegen voormalige school (Noordwolderweg 22-24). Echter, de school is niet op de lijst terechtgekomen. Op basis van bouw, ensemblewaarde en het belang voor de lokale geschiedenis (school tot 1933) lijkt mij belangrijk.

Antwoord: deze panden zijn opnieuw beoordeeld, maar blijven een score van 7 of lager behalen waardoor deze niet worden toegevoegd aan de lijst met karakteristieke panden.

k.2. Verzoek heroverwegen Plattenburg 3, Wolddijk 76 en Wolddijk 78. Voor Ellerhuizen betreffen het Ellerhuizen 6, 18 en 27. In Zuidwolde betreffen het Noordwolderweg 19 en Boterdiep Westzijde 3, 39 en 48.

Antwoord: alle panden zijn opnieuw bekeken en hieruit komt naar voren dat Wolddijk 76 wordt toegevoegd aan de lijst.

k.3. Is de schuur aan de westkant van de Provinciale weg onderdeel van het aangemerkte pand boterdiep Westzijde 68?

Antwoord: de schuur is inderdaad ook onderdeel van het aangemerkte pand en opgenomen in de omschrijving van het pand op de lijst van karakteristieke panden.

k.4. Verzoek om ook karakteristieke gebieden aan te wijzen buiten de bebouwde kom. Voorstel is om ook een agrarisch gebied als karakteristiek aan te wijzen, zoals Westerdijkshorn, Ellerhuizen of Wolddijk bij Noordwolde.

Antwoord: de karakteristieke gebieden zijn opnieuw bekeken en dit heeft geleid tot een nieuwe indeling van de karakteristieke gebieden.

k.5. Verzoek resultaten van inventarisatie alle panden in te zien.

Antwoord: tijdens een gesprek zijn alle resultaten van de inventarisatie besproken.

Aanpassing: ingediende reactie zorgt voor een toevoeging van de lijst met karakteristieke panden met Wolddijk 76 en een wijziging van de karakteristieke gebieden op de kaart.

*l. ██████████, Boterdiep Westzijde 68, Zuidwolde, d.d. 2 januari 2018*

l.1. Bezwaar tegen het opnemen van het pand aan Boterdiep Westzijde 68 te Zuidwolde op de lijst van karakteristieke panden. Wij kunnen ons niet vinden in de beargumentering. Bij een status karakteristiek pand is de balans van voor- en nadelen niet in evenwicht. Er ligt veel meer gewicht op de nadelen. De voordelen zijn aannames en non-argumenten.

Antwoord: Het object is opnieuw beoordeeld. De ingediende reactie geeft geen aanleiding om de beschrijving aan te wijzigen. De boerderij is van hoge stedenbouwkundige waarde vanwege de zeer beeldbepalende ligging aan het Boterdiep en de rand van het dorp. Vanwege de ouderdom en de typologie is de boerderij van architectuur- en cultuurhistorische waarde; een Oldambtster boerderij uit 1867. Eveneens heeft de boerderij ensemblewaarde vanwege de relatie van de boerderij met de twee bijschuren die dateren uit de bouwtijd. Het object scoort voldoende om te kunnen worden aangemerkt als karakteristiek.

l.2. Wij vinden de criteria waar een pand de status karakteristiek pand verdient discutabel.

Antwoord: De criteria waaraan de objecten zijn beoordeeld zijn algemeen gehanteerde criteria voor de waardering van gebouwd erfgoed. Deze criteria zijn opgesteld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en worden door Libau gebruikt voor alle inventarisaties van karakteristieke bebouwing en waardering van gebouwd erfgoed.

Gesprek:

N.a.v. bovenstaande reactie en antwoord heeft er een gesprek plaatsgevonden met ██████████. Uit het gesprek is de nut en noodzaak van het opstellen van de lijst met karakteristieke panden besproken. ██████████ maakt zich zorgen voor de beperkingen die voortvloeien uit de aanwijzing als karakteristiek pand. Er is aangegeven dat de onderbouwing waarom de woning is aangewezen minimaal is. Tevens heeft de woning last van aardbevingsschade die niet erkend wordt door de NAM. Het gesprek heeft niet geleid tot een aanpassing van de reactie en antwoorden.

Aanpassing: Bovenstaande geeft geen aanleiding om de beschrijving en/of score van het object te wijzigen.

*m. ██████████, Winsumerweg 3, Onderdendam, d.d. 2 januari 2018*

m.1. wij maken bezwaar tegen het aanwijzen van het pand als karakteristiek. Tijdens de jaren van strijd met de NAM en de hoge kosten, de waardedaling en de emotionele druk hebben wij niets van de Gemeente Bedum vernomen en konden wij het zelf allemaal uitzoeken en betalen.

Antwoord: het pand is opnieuw beoordeeld, maar dit wederom tot een score van 8 punten. Hierdoor blijft het pand aangewezen als karakteristiek.

m.2. De gemeente heeft geen lange termijn visie of strategie en dit is een pure adhoc actie ten koste van de burger. De gemeente heeft zelf in het verleden de meeste toon aangevende panden gesloopt om wat teer en 4 parkeerplaatsen te realiseren. Zonder de gevolgen van gaswinning waren jullie hier nooit mee gekomen zoals blijkt uit de afgelopen 160 jaar.

Antwoord: de reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

m.3. Niemand is langs geweest om foto's te maken of heeft met de betrokkene gecommuniceerd. Is dit hoe de gemeente met haar inwoners wil omgaan?

Antwoord: Veldwerk is onderdeel geweest van de opdracht die door de gemeente aan Libau is gegeven. Voorafgaand aan het veldwerk is een persbericht verzonden via de Noorderkrant. Alle objecten zijn zowel vanaf het bureau, als in het veld bekeken.

m.4. Er is geen sprake van financiële tegemoetkoming. Wel lasten, maar niet de lusten.

Antwoord: Aan opname van een pand op de lijst zijn geen financiële tegemoetkomingen verbonden. Er zijn ook geen fiscale voordelen zoals het geval is bij eigenaren van officiële monumenten. Wel werkt de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) aan een regeling om eigenaren tegemoet te komen. Hierbij wordt voor erfgoedpanden (monumenten en karakteristieke panden) aangegeven dat deze panden extra aandacht verdienen. Er zal naast geld ook extra deskundigheid en begeleiding beschikbaar komen.

m.5. Door op de lijst geplaatst te worden verlies je zeggenschap over je eigen woning.

Antwoord: het is nog steeds aan de eigenaar wat er allemaal met het pand gebeurt. Alleen het compleet of deels slopen wordt middels deze aanwijzing aan meer regels gebonden om onnodige sloop van karakteristieke panden te voorkomen.

m.6. Deze goedbedoelde lijst zal alleen maar meer lasten en beperkingen opleveren bij eventuele verbouwing of verkoop.

Antwoord: de lijst is opgesteld om ervoor te zorgen dat de meest beeldbepalende panden in de gemeente behouden blijven. Indien de eigenaar zijn pand (fors) wil wijzigingen of slopen gelden er extra regels, dit kan als een last worden ervaren. Echter in het kader van de aardbevingsproblematiek kan de aanwijzing als een pluspunt worden gezien, aangezien er voor deze panden een speciale regeling geldt.

m.7. De waarde van ons pand zal nog verder dalen door het plaatsen van het pand op de lijst.

Antwoord: Uit onderzoek is gebleken dat de aanwijzing van het pand als karakteristiek geen invloed heeft op de waarde van het pand.

#### Gesprek:

N.a.v. bovenstaande reactie en antwoord heeft er een gesprek plaatsgevonden met [REDACTED]. Hieruit is naar voren gekomen dat [REDACTED] graag eerder betrokken had willen worden bij het proces tot het opstellen van de lijst. Uitgelegd is dat hierover meerdere malen in de Noorderkrant is gecommuniceerd en dat het mogelijk was deel te nemen aan een klankbordgroep. [REDACTED] heeft aangegeven veel hinder te ondervinden van de aardbevingen en daarbij het niet erkennen van de schade door de NAM. Hierbij geeft de heer Wolters aan dat de staat van de twee bijbehorende schuren dusdanig slecht is dat behoud vrijwel onmogelijk is. Het gesprek is aanleiding geweest om ter plekke te kijken. Uit deze inventarisatie is naar voren gekomen dat de twee schuren zo zwaar zijn aangetast dat behoud vrijwel onmogelijk is. De staat van het hoofdgebouw met aangebouwde deel is door het goede onderhoud en de gedane herstelwerkzaamheden wel goed. Afgesproken is de schuren, gezien de slechte staat, van de lijst te verwijderen.

Aanpassing: de ingediende reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van de beschrijving van het object op de lijst van karakteristieke panden in de bijlage van het bestemmingsplan. De twee bijgebouwen (bijgebouwen) worden uit de omschrijving gehaald waardoor de aanwijzing als

karakteristiek voor deze bijschuren komt te vervallen. Het hoofdgebouw blijft wel aangewezen als karakteristiek.

n. [REDACTED], *Nieuwstraat 6, Noordwolde, d.d. 27 november 2017*

n.1. De omschrijving van Nieuwstraat 6 te Noordwolde is onjuist. Het klopt niet dat het een armenhuis is geweest, het is altijd een boerderij geweest. De steen aan de zijkant van het huis is afkomstig van de huisjes aan de overkant. Daarnaast is het pand gebouwd in 1865.

Antwoord:

De tekstuele wijzigingen worden overgenomen in de lijst met karakteristieke panden die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Doordat het pand geen armenhuis is geweest, krijgt het een lagere score op cultuurhistorie. Daarmee krijgt het pand een totaalscore van 7. Doordat de score onder de 8 punten komt, vervalt het pand van de lijst met karakteristieke panden.

Aanpassingen: Naar aanleiding van de aanvullende informatie is de score en beschrijving aangepast. Het object scoort een 7 waardoor het buiten de selectie valt. De aanduiding op de verbeelding is van dit pand verwijderd.

o. [REDACTED], *Wilhelminalaan 52, Bedum, d.d. 20 november 2017*

o.1. verzoek ter beoordelen van de woning aan de Wilhelminalaan 52 te Bedum als karakteristiek.

Antwoord:

De woning is opnieuw beoordeeld. Het object scoort onvoldoende om te kunnen worden aangemerkt als karakteristiek.

Gesprek:

N.a.v. bovenstaande reactie en antwoord heeft er een gesprek plaatsgevonden met [REDACTED]. Uit het gesprek kwam naar voren dat [REDACTED] de woning graag aangemerkt ziet als karakteristiek. Dit om bij eventuele schade extra aandacht te krijgen bij de herstelwerkzaamheden. Er zijn al herstelwerkzaamheden aan de vrijstaande schoorsteen uitgevoerd. Deze heeft de NAM met veel zorg uitgevoerd. Het is [REDACTED] niet duidelijk waarom de woning niet wordt toegevoegd. Uitgelegd is dat deze woning wel een bijzondere woning betreft, echter niet de benodigde 8 punten scoort om toegevoegd te worden aan de lijst met karakteristieke panden. Het gesprek heeft niet geleid tot aanpassing van de reactie en antwoorden.

Aanpassing: bovenstaande geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

p. [REDACTED], *Lageweg 1, Bedum, d.d. 20 november 2017*

p.1. Verzoek de noordkant van Bedum, zijnde de Lageweg en de Wroetende Mol, ook te beschermen. Het Boterdiep als de historische ader van de dorpen Noorderhoogebrug, Zuidwolde en Bedum en Onderdendam, inclusief historische kasseienweg (deel) vanuit Groningen zou tot karakteristiek gebied gewaardeerd moeten worden.

Antwoord: deze reactie is meegenomen in de herbeoordeling van de karakteristieke gebieden.

p.2. Verzoek het huis aan de Lageweg 1, bouwjaar 1933, op te nemen op de lijst van karakteristieke panden.

Antwoord: de woning is opnieuw beoordeeld. Het object scoort onvoldoende om te kunnen worden aangemerkt als karakteristiek.

Gesprek:

N.a.v. bovenstaande reactie en antwoord heeft er een gesprek plaatsgevonden met [REDACTED]. Tijdens het gesprek heeft [REDACTED] nader onderbouwd waarom de woning aan de Lageweg 1 toegevoegd zou moeten worden aan de lijst met karakteristieke panden. Dit heeft [REDACTED] onderbouwd middels bouwtekeningen. Het gesprek heeft niet geleid tot aanpassing van de reactie en antwoorden.

Aanpassingen: de karakteristieke gebieden zijn opnieuw beoordeeld en gewijzigd. Dit is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan en in de bijlage van het bestemmingsplan. De woningen aan de Lageweg zijn niet toegevoegd aan de karakteristieke gebieden. De woning is ook niet toegevoegd aan het bestemmingsplan.

q. [REDACTED], *Molenweg 10, Bedum, d.d. 20 november 2017*

q.1. Verzoek de tekst van de Molenweg 10 te Bedum aan te vullen met dat het de oudste boerenleenbank was.

Antwoord: de tekst in de lijst met karakteristieke panden in de bijlage van het bestemmingsplan wordt hier op aangepast.

Aanpassing: de tekst voor het pand aan de Molenweg 10 te Bedum is aangevuld in de lijst welke onderdeel uitmaakt van de bijlage van het bestemmingsplan.

r. [REDACTED], *Oosterseweg 43, Zuidwolde, d.d. 3 januari 2018*

r.1. Verzoek de woning niet op de lijst te plaatsen, omdat de plaatsing op deze lijst naast de NAM activiteiten een extra onzekerheid t.a.v. een waarde vermindering oplevert en zeker extra kosten en gedoe (niet bij de NAM) in de toekomst kan opleveren.

Antwoord:

Het object is opnieuw beoordeeld. Er is geen aanleiding om de score en/of beschrijving van het object te wijzigen.

Gesprek:

N.a.v. bovenstaande reactie en antwoord heeft er een gesprek plaatsgevonden met [REDACTED]. Tijdens het gesprek heeft [REDACTED] duidelijk aangegeven geen voordelen te zien van de aanwijzing als karakteristiek pand. [REDACTED] wenst van de lijst te worden gehaald aangezien hij geen behoefte heeft aan extra regels. Het voorhuis is reeds opgeknapt maar de schuur bevindt zich in zeer slechte staat en zal moeten worden gesloopt. 1 muur van de schuur is in het verleden reeds vervangen, de andere muren verzakken. Ook het dak van de schuur is in zeer slechte staat. Een dakkapel is al reeds verwijderd en vervangen door golfplaten en aan de andere zijde komen de spanten door het rieten dak heen.

Aanpassingen: gezien de slechte staat van de schuur, wordt voorgesteld deze van de lijst te verwijderen. Gezien de samenhang van de woning en schuur wordt het object in zijn geheel van de lijst van karakteristieke panden verwijderd. Naar aanleiding van de aanvullende informatie komt de aanwijzing van het pand als karakteristiek te vervallen. De aanduiding op de verbeelding is voor dit pand verwijderd en het pand is van de lijst in de bijlage verwijderd.