

# Bijlage 1. Notitie Overleg en Inspraak

## Inleiding

Het Facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed heeft als voorontwerp in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 8 mei 2017 tot en met 18 juni 2017. Het plan is ook opgestuurd naar de wettelijke overlegpartners: de provincie en het Waterschap.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 45 inspraak- en overlegreacties binnengekomen.

## Overlegreacties

1. Provincie Groningen, Postbus 610, 9700 AP Groningen.
2. Waterschap Noorderzijlvest, Postbus 18, 9700 AA Groningen.
3. LTO Noord, Postbus 186, 9200 AD Drachten.

## Inspraakreacties

4. [REDACTED], Battenweg 8, 9986 XK Oldenzijl.
5. [REDACTED], [REDACTED]; betreft Derk Luddesweg 3 te Oudeschip.
6. [REDACTED], namens [REDACTED], Juffer Marthastraat 50 te Warffum.
7. [REDACTED], namens [REDACTED], Hogeweg 4 te Rottum en Borgweg 15 te Uithuizen.
8. [REDACTED], Kloosterdwarsweg 1, 9989 TC Warffum.
9. [REDACTED], Hefswalsterweg 31, 9982 TP Uithuizermeeden.
10. [REDACTED], Oudendijk 2, 9989 EM Warffum.
11. [REDACTED], Oude dijk 33, 9981 TH Uithuizen.
12. [REDACTED], [REDACTED] namens [REDACTED]; betreft Toppinga's weg 7 te Oudeschip.
13. [REDACTED], Buitenweg 3, 9984 NS Oudeschip.
14. [REDACTED], Kantsterweg 11 9996 VH Eppenhuizen.
15. [REDACTED], Hefswalsterweg 4, 9982 TR Uithuizermeeden.
16. [REDACTED], [REDACTED]; betreft Onderdendamsterweg 11 te Warffum.
17. [REDACTED], Dwarsweg 30 9982 TW Uithuizermeeden.
18. [REDACTED], Wadwerderweg 135, 9988 SW Usquert.
19. [REDACTED], Buitenweg 2a, 9984 NS Oudeschip.
20. [REDACTED], [REDACTED]; betreft Jacob Tilbusscherweg 17 en 19 Rottum.
21. [REDACTED], Oude-Dijk 27, 9981 TH Uithuizen.
22. [REDACTED], Middendijk 4, 9988 TC Usquert.
23. [REDACTED], Middendijk 17, 9988 TC Usquert.
24. [REDACTED], Noorderdijk 14, 9988 TE Usquert.
25. [REDACTED], [REDACTED]; betreft Hefswalsterweg 26 en 28 te Uithuizermeeden.
26. [REDACTED], Kloosterdwarsweg 8, 9989 TB Warffum.
27. [REDACTED], Oude Dijk 22, 9981 TK Uithuizen.

28. [REDACTED], [REDACTED]; betreft Middendijk 10 te Usquert en Oude Dijk 3 te Uithuizen.
29. [REDACTED], [REDACTED]; betreft Dwarsweg 50 te Uithuizermeeden, Heerdweg 3 en 26 te Uithuizen.
30. [REDACTED], Paaptilsterweg 17, 9982 XP Uithuizermeeden.
31. [REDACTED], Schapeweg 4, 9982 BA Uithuizermeeden.
32. [REDACTED], Streeksterweg 95, 9988 PC Usquert.
33. [REDACTED], namens [REDACTED], Buitenweg 1, 9984 NS Oudeschip.
34. [REDACTED], Kloosterweg 7, 9989 TB Warffum.
35. [REDACTED], Dwarsweg 2, 9982 TW Uithuizermeeden.
36. [REDACTED], [REDACTED]; betreft Bruiningsweg 1 te Oudeschip.
37. [REDACTED], [REDACTED]; betreft Stitswerder28 te Stitswerd.
38. [REDACTED], Oosterstraat 61, 9711 AC Warffum.
39. [REDACTED], Oosterstraat 65, 9989 AC Warffum.
40. [REDACTED], Eppenhuizerweg 34, 9996 VD Eppenhuizen.
41. [REDACTED], Oudedijksterweg 25, 9982 HC Uithuizermeeden.
42. [REDACTED], Hoofdstraat 112, 9982 AJ Uithuizermeeden.
43. [REDACTED], Hoofdstraat-West 20, 9981 AD Uithuizen.
44. [REDACTED] namens [REDACTED], [REDACTED]; betreft Langelandsterweg 3 t/m 17 (oneven) te Uithuizermeeden.
45. [REDACTED], [REDACTED]; betreft Kerkstraat 1 te Uithuizermeeden.

# Hoofdstuk 1 Overlegreacties

## 1. Provincie Groningen

De provincie Groningen heeft gereageerd bij brief van 19 juni 2017. Ambtelijk is van provinciezijde een toelichting gegeven op de brief.

- Opgemerkt wordt dat met betrekking tot de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied' specifieke bouwregels ontbreken.

### *Reactie*

Voor deze categorie zijn de bouwregels niet van belang omdat het hier niet specifiek gaat om bescherming van het object, maar om te voorkomen dat in deze gebieden zondermeer panden worden gesloopt. Daarom wordt hier uitsluitend een vergunning vereist voor het slopen. Voor het overige zijn de bouwregels van het bestemmingsplan van toepassing.

- Het facetbestemmingsplan is naar het oordeel van de provincie niet in overeenstemming met de instructieregel in artikel 2.9.1. van de Provincie Omgevingsverordening. De criteria voor de sloopvergunning wordt zo uitgelegd dat sloop mogelijk is als behoud van het pand tegen redelijke kosten niet mogelijk is. Geadviseerd wordt derhalve om het criterium voor de sloop van een karakteristiek gebouw aan te passen. Verwezen wordt naar de voorbeeldregeling die hiervoor is opgesteld.

### *Reactie*

Het is niet de bedoeling geweest om het kostenaspect bij de sloop de doorslag te laten geven. Gezien de nieuwe regeling in de komende herziening van de Provinciale Omgevingsverordening en om verwarring te voorkomen, wordt de voorbeeldregeling van de provincie overgenomen. Omdat hierdoor het onderscheid tussen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek' en 'specifieke vorm van waarde - beeldbepalend' komt te vervallen, is er nu voor gekozen om alleen maar meer te spreken van 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'. Hierdoor zijn er 3 categorieën in het facetbestemmingsplan:

1. 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'.
2. 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek boerderij'.
3. 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied'.

Categorie 1 en 2 betreffen de waardevolle objecten. Categorie 3 zijn gebieden die kenmerkend zijn voor de ontwikkelingsgeschiedenis van de gemeente Eemsmond en die de identiteit van de gemeente bepalen.

- De provincie wijst er op dat bij sloop van karakteristieke gebouwen advies dient te worden ingewonnen bij een onafhankelijke deskundige op het gebied van cultuurhistorie.

### *Reactie*

Dit is ook de intentie van de gemeente. De gemeente neemt voor de categorie 'specifieke vorm van waarde – karakteristiek' de voorbeeldregeling over van de provincie waarmee ook aan deze opmerking is tegemoetgekomen.

- Bij de panden 'specifieke vorm van waarde – boerderij' ontbreken criteria ter behoud van de aanwezige bedrijfsschuren. De sloopvergunning kan worden verleend als er sprake is van een goedgekeurd plan voor vervangende nieuwbouw van gelijkwaardige kwaliteit. Het criterium zinvol hergebruik wordt hierbij niet betrokken.

### *Reactie*

Uit ambtelijk overleg is gebleken dat de provincie veronderstelt dat alle boerderijen gesloopt zouden kunnen worden met deze regeling waardoor het Groninger landschap verloren zal gaan. Dit is naar ons oordeel onterecht en wel om de volgende redenen.

- ✓ VAB's vallen niet onder de regeling.

Nadrukkelijk hebben wij het in de regeling uitsluitend over bedrijfsschuren, die nog in gebruik zijn voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Het gaat niet om het toenemend aantal voormalige agrarische bedrijfsschuren (VAB's). Dit zijn de panden die de bestemming wonen-voormalig agrarisch bedrijf hebben. Voor deze panden geldt de nieuwe voorbeeld-sloopregeling. Wij wijzen er op dat steeds meer boerderijen verkocht worden als 'woonboerderij', waardoor de agrarische activiteit komt te vervallen. In dit geval kan de sloopregeling voor agrarische bedrijfsschuren niet meer worden toegepast omdat er immers geen nieuwe agrarische bedrijfsschuur her-gebouwd zal worden.

In het facetbestemmingsplan hebben 28 woonboerderijen een karakteristieke/beeldbepalende aanduiding. De schaalvergroting gaat nog steeds door en het ligt voor de hand dat steeds meer boerderijen een andere functie krijgen.

- ✓ Er moet altijd sprake zijn van passende herinvulling/maatwerk.

De voorwaarde bij het slopen is uitdrukkelijk dat de sloopvergunning wordt verleend als er sprake is van 'passende' herinvulling, met maatwerk tot stand gekomen. De aanvrager kan als geen ander de functionaliteit van het te slopen pand beoordelen. Met deze regeling maakt de agrariër zelf de afweging behoud of slopen met passende nieuwbouw. En bij passende nieuwbouw wordt uiteraard ook gekeken naar de omgeving.

- ✓ Gevaar verpaupering van een niet-functioneel gebouw en landschap verstorende nieuwbouw.

Tevens moet bedacht worden dat het alternatief dat met name is gericht op het behoud van een niet functioneel gebouw, dit tot gevolg kan hebben dat direct aansluitend op de waardevolle bedrijfsschuur, een pand wordt gebouwd welke uitsluitend getoetst kan worden aan de bestemmingsplanregels van goothoogte, bouwhoogte en kapvorm. Juist dit alternatief kan leiden tot ernstige verstoring van het landschapsbeeld. Immers, als voor de agrariër de waardevolle schuur niet meer functioneel is, dan zal

hij hier aan geen onderhoud meer plegen en zal worden gekozen voor 'goedkope' nieuwbouw in de buurt van de waardevolle bedrijfsschuur. Met deze regeling willen we dit voorkomen.

- ✓ Programma Groninger Stallen en Schuren.

In de periode van november 2016 tot en met maart 2017 zijn gesprekken gevoerd tussen NAM, LTO, gemeenten, provincie en NCG over de programmatische aanpak agrarische inrichtingen. De programmatische aanpak is gebaseerd op de eerder geformuleerde Programma Groninger Schuren en Stallen en uitgebreid met een procesmatige en inhoudelijke borging van de ruimtelijke kwaliteit van nieuw te bouwen schuren en stallen. De gemeente Eemsmond en andere aardbevingsgemeenten en de provincie ondersteunen deze aanpak. Wij zijn van oordeel dat de regeling in het facetbestemmingsplan voor agrarische bedrijfsschuren prima aansluit bij deze regeling.

Een groot aantal pilots zullen in de gemeente Eemsmond plaatsvinden. De gemeente is nauw betrokken bij deze pilots en is ook benieuwd naar de resultaten hiervan.

Wij zullen de ontwikkelingen met betrekking tot sloop en nieuwbouw nadrukkelijk volgen en zullen zo nodig ingrijpen, mocht de sloop/nieuwbouw een grotere impact hebben op het landschap dan aanvankelijk werd verondersteld. Dit is mogelijk door middel van het nemen van een voorbereidingsbesluit en vervolgens onderzoeken in hoeverre het bestemmingsplan aangepast zou moeten worden. Gedacht kan worden aan monitoring nadat plm. 17 agrarische schuren zijn gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Dit is plm. 10% van het totaal aantal waardevolle bedrijfsschuren (173).

### **Conclusie**

Wij menen met de bovenstaande argumenten voldoende zekerheid te hebben dat het huidige landschap als gevolg van deze regeling niet onevenredig wordt aangetast. Het bebouwingsbeeld zal wellicht op bepaalde plaatsen wijzigen, doch niet ten koste van de identiteit van de landschap. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, het behoud van de identiteit van ons landschap maar ook de functionaliteit van de bebouwing zijn de belangrijkste drijfveren van deze regeling. Wij zijn derhalve dan ook niet voornemens om de bestemmingsplanregeling op dit onderdeel aan te passen.

## **2. Waterschap Noorderzijlvest**

Het waterschap heeft gereageerd bij brief van 12 mei 2017.

- Het waterschap stemt in met het voorontwerp facetbestemmingsplan.

### *Reactie*

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

- In het facetbestemmingsplan zijn 5 coupures beschermd. Deze hebben allen hun waterstaatkundige functie verloren. De Keur is dan ook niet van toepassing op deze objecten.

### *Reactie*

Ook deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

- Ook voor wat betreft de twee bruggen 'Hoantil' en 'Schaiftil' heeft het bestemmingsplan geen nadelige effecten op het waterbeheer. Opgemerkt wordt dat het technisch-constructief onderhoud bij de gemeente Eemsmond berust.

*Reactie*

Ook deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

### **3. LTO Noord**

LTO Noord heeft gereageerd bij brief van 6 juni 2017.

- Cumulatieve voorwaarden zijn niet realiseerbaar.

De sloopregeling bij karakteristieke bedrijfswoningen bevat een opsomming waaraan moet worden voldaan bij sloop. Omdat de woorden 'of' ontbreken kan de sloopvergunning slechts worden verleend als aan alle voorwaarden wordt voldaan. Dat is niet realiseerbaar.

*Reactie*

Deze opmerking is terecht en het woord 'of' is helaas in de regeling weggevalen. Overigens wordt de sloopregeling aangepast en wordt de voorbeeld-sloopregeling toegepast. Deze regeling komt overigens ook tegemoet aan het bezwaar van LTO Noord.

- Structurele kosten maatwerkmethode.

LTO Noord vraagt de gemeente om een jaarlijks structurele financiële bijdrage van € 25.000,- in de gemeentelijke begroting op te nemen voor de maatwerkmethode (gericht op het bedrijfsgedeelte). Dit omdat deze extra kosten niet voor rekening zou moeten komen van de ondernemer.

*Reactie*

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.

- LTO Noord vraagt de gemeente Eemsmond blijvend aandacht te vragen bij de NCG voor een opschaling van capaciteit ten aanzien van de doorrekening op bouwkundig versterken. Het gaat om beperkte beschikbaarheid van deskundigheid om het woongedeelte op bouwkundig versterken te toetsen.

*Reactie*

De gemeente zal dit onder de aandacht van de NCG brengen.

- Financiële consequenties door verplichte instandhouding.

LTO Noord pleit voor een fonds voor het onderhoud van karakteristiek erfgoed wanneer dit in stand moet worden gehouden. Dit in verband met de extra kosten voor de instandhouding.

*Reactie*

De instandhouding van agrarische bedrijfsschuren is niet verplicht op grond van de huidige regeling. Slopen van de agrarische bedrijfsschuren is immers toegestaan, mits passende nieuwbouw plaatsvindt.

- Het zal soms wenselijk zijn om bij sloop en nieuwbouw niet op dezelfde plek terug te bouwen. Bijvoorbeeld i.v.m. de ondergrond, maar ook uit ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt. Een nieuw agrarisch bouwperceel zou dan mogelijk moeten zijn. Dit is op grond van de Provinciale Omgevingsverordening onder bepaalde voorwaarden mogelijk.

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

*Reactie*

Deze actie zal meer effect sorteren als de gezamenlijke aardbevingsgemeenten in breed overleg met de provincie en de NCG dit onderdeel naar voren brengen. In de tussentijd staat het LTO Noord uiteraard vrij om dit in de verschillende overleggen eveneens bij de provincie te bepleiten.

## Hoofdstuk 2 Inspraakreacties

### 2.1 Algemeen

In veel inspraakreacties komen een aantal onderwerpen telkens weer terug. De beantwoording van deze onderwerpen wordt niet iedere keer herhaald maar wordt hieronder weergegeven. In de beantwoording van de inspraakreacties wordt korthedshalve hiernaar verwezen.

- a. De aanduiding 'specifieke vorm van waarde - boerderij' moet vervallen vanwege bedrijfseconomische belangen.

#### *Reactie*

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 karakteristieke panden. Deze regel houdt in dat geheel of gedeeltelijke sloop van panden niet is toegestaan, tenzij de Monumentencommissie heeft aangegeven hiertegen geen bezwaar te hebben.

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.

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. Het vertelt iets over de ontstaansgeschiedenis en geeft bewoners een gevoel van eigenheid. Dit heeft er toe geleid dat gemeenten en provincies erfgoedbeleid hebben ontwikkeld.

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. Van belang is het vinden van een balans tussen het individueel belang enerzijds en het algemeen belang anderzijds.

De gemeente heeft er daarom voor 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.

LTO Noord heeft samen met verschillende partijen een programma ontwikkeld voor nieuwe schuren en stallen aan de hand van maatwerk. Op korte termijn zal ervaring worden opgedaan. We weten nog niet hoe dit zal uitpakken. Wij zijn van oordeel dat met deze regeling een goede 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. Op dit moment wordt onderzocht door o.a. de vereniging voor Agrarisch Natuur- en landschapsbeheer Noord-Groningen (Wierde & Dijk) hoe een en ander ook financieel gezien aantrekkelijk

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

b. De omschrijving van het pand is niet juist.

#### *Reactie*

Helaas is in de bijlage bij de boerderijen een fout opgetreden waardoor verschillende beschrijvingen van boerderijen niet passen bij het betreffende adres. Uiteraard zal dit worden aangepast.

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. Vermelding van bouwjaren zijn voor oudere panden daarbij veelal geschat.

Daar waar aangegeven is door de insprekers dat men het niet eens is met de waardering, zal ter plekke worden gekeken en zal een heroverweging plaatsvinden.

## **2.2. Overige beantwoording inspraakreacties**

### **4. ██████████, Battenweg 8, 9986 XK Oldenzijl**

██████████ heeft gereageerd bij brief van 17 mei 2017.

Inspreker maakt bezwaar tegen aanduiding 'karakteristiek' omdat van oorspronkelijke bouw geen sprake meer is. Zelfs de dobbe is niet origineel en pas tien jaar geleden gegraven. De architectonische vorm van de bebouwing is in de loop van de geschiedenis al naar behoefte en gebruik steeds veranderd.

### *Reactie*

Naar aanleiding van reactie is in dit geval ter plaatse aanvullend bezoek gebracht. Het betreffende pand toont diverse bouw- en verbouwsporen. Dat is mede aanleiding geweest om de scores bij architectonische kwaliteit en gaafheid ook niet op het hoogste te zetten. Het pand is vanwege de ligging in het landschap en qua hoofdvorm karakteristiek.

Ter plaatse is gebleken dat er bouwtechnische problemen zijn mede als gevolg van de werking in de ondergrond. Dit zal tot noodzakelijke ingrepen leiden waarbij uitgaande van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, een passende afweging gemaakt kan worden.

### **5. [REDACTED], betreft Derk Luddesweg 3 te Oudeschip**

[REDACTED] heeft gereageerd bij brief van 16 juni 2017

Inspreker geeft aan dat het pand Derk Luddesweg 3 te Oudeschip in zeer slechte staat bevindt en derhalve niet gewaardeerd kan worden als zeer waardevol. Bovendien zijn niet alle bedrijfsschuren op zijn erf meer nodig en zou sloop zonder nieuwbouw ook mogelijk moeten zijn. Een grote investering voor nieuwbouw past niet binnen de huidige bedrijfsvoering. Sloopwaardige panden kunnen met deze regeling niet opgeruimd worden en dit komt de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede.

### *Reactie*

Naar aanleiding van reactie is in dit geval ter plaatse aanvullend bezoek gebracht. Daarbij is gebleken dat dit adres inmiddels sterk is verslechterd en de weg richting sloop al is ingezet. Het is op voorhand duidelijk dat extra inzet via het onderhavige bestemmingsplan niet zinvol is. Dit houdt ook in dat voor deze locatie de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het slopen niet aan de orde zijn.

### **6. [REDACTED], namens [REDACTED], Juffer Marthastraat 50 te Warffum**

[REDACTED] heeft gereageerd bij brief van 16 juni 2017.

- Cliënten zijn eigenaar van de percelen aan de Juffer Marthastraat 50 te Warffum. Hier wordt het agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Op korte termijn zijn ingrijpende versterkings- en/of herstelmaatregelen nodig van de opstallen. Er is sprake van een aanduiding 'Specifieke vorm van waarde - boerderij'. Op grond van de huidige redactie zou alleen met een vooraf ingediend plan en onder stringente voorwaarden nieuwbouw kunnen worden gepleegd. Dit doorkruist de belangen van cliënten.

### *Reactie*

Voor wat betreft de afweging bedrijfseconomische belang en het algemeen belang wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 2.1. onder a.

- De regeling zou in strijd zijn met wet en verordening.

#### *Reactie*

Gelet op de tekst in de Bro, artikel 3.1.6. lid 5, is de gemeente juist verplicht rekening te houden met de cultuurhistorische waarden in het gebied. De regeling in het facetbestemmingsplan maakt de uitoefening van het agrarisch bedrijf niet onmogelijk maar biedt een kader waarbinnen verbouw, sloop en nieuwbouw mogelijk is, dit ter bescherming van de bebouwde en de onbebouwde omgeving. Er wordt derhalve niet ingezien waarom de regeling in het bestemmingsplan in strijd zou zijn met de Wro.

Evenmin is er naar ons oordeel sprake van strijdigheid met de Provinciale Verordening. Verwezen wordt daarbij naar de reactie van de Provincie Groningen van 19 juni 2017 en onze reactie daar op. Wij zijn juist van oordeel dat deze regeling recht doet aan het belang van de agrarische ondernemer en aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. We maken juist niet gebruik van de op dit moment in de verordening benoemde categorieën omdat we van oordeel zijn dat deze regeling onvoldoende rekening houdt met de noodzakelijke functionaliteit van een agrarische bedrijfsschuur. Het is daarom niet helemaal duidelijk wat inspreker met deze opmerking beoogd.

- De beschrijving van de Bekemaheerd is onjuist en onvolledig.

#### *Reactie*

Zie beantwoording in hoofdstuk 2 onder b.

- Het facetbestemmingsplan voegt gebouwen toe aan het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het rechtszekerheidsbeginsel.

#### *Reactie*

Wij zien niet in waarom een facetbestemmingsplan, die moet worden gezien als een aanvulling op de bestaande bestemmingsplannen, in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het rechtszekerheidsbeginsel. Het facetbestemmingsplan doorloopt immers de normale wettelijke procedure van een bestemmingsplan. In de toelichting is terug te vinden waarom gekozen is voor het in procedure van het facetbestemmingsplan. Verwezen wordt ook naar het gestelde in hoofdstuk 2 onder a waarin wordt aangegeven dat de gemeente juist een verplichting heeft om te voorzien in een regeling voor cultureel erfgoed.

- Voor wat betreft de voorschriften en met name de sloopregeling lijkt het woordje 'of' te ontbreken waardoor gesuggereerd wordt dat een sloopvergunning uitsluitend kan worden verleend als aan alle criteria wordt voldaan.

#### *Reactie*

Deze opmerking is juist. Het woordje of is weggefallen. Dit zal worden hersteld.

- De afweging van het algemeen belang is onvoldoende als afwegingskader geclausuleerd. Het algemeen belang kan niet met zich mee brengen dat een sloopvergunning wordt geweigerd in het algemeen belang.

### *Reactie*

De sloopregeling in het facetbestemmingsplan zal voor panden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek' en 'specifieke vorm van waarde - beeldbepalend' wordt aangepast. De voorbeeldsloopregeling zoals deze door de provincie in samenwerking met een aantal andere gemeenten is ontwikkeld zal worden overgenomen (zie ook beantwoording van de provinciale reactie). Ook hierin wordt vermeld dat een omgevingsvergunning voor sloop wordt verleend als er sprake is van een algemeen belang.

De stelling dat de vergunning wordt geweigerd wanneer sprake is van een algemeen belang is derhalve niet correct. De bedoeling van deze regel is dat sloop juist mogelijk is wanneer er sprake is van een algemeen belang bijvoorbeeld als gevolg van de aanleg van een weg of andere infrastructurele werkzaamheden.

- Cliënten kunnen zich niet verenigen met het vereiste om vooraf een plan ter goedkeuring in te leveren. Dit plan dient met de maatwerkmethode tot stand te komen. Dit neigt naar willekeur. Bovendien brengt dit hoge kosten mee voor de eigenaar.

### *Reactie*

LTO Noord heeft samen met verschillende andere partijen een programmatische aanpak agrarische inrichtingen ontwikkeld. Dit programma is gebaseerd op het eerdere geformuleerde programma Groninger Schuren en Stallen. Met deze programmatische aanpak wordt juist beoogd om willekeur tegen te gaan. Binnenkort zullen diverse pilots starten om ervaring op te doen met deze aanpak. In principe is het juist dat het resultaat van deze aanpak kan zijn dat er hogere kosten worden gemaakt als wellicht voorzien door de initiatiefnemer. Het mag echter nimmer zo zijn dat als gevolg van deze aanpak, nieuwbouw onmogelijk wordt gemaakt. Opgedane ervaringen naar aanleiding van de pilots moeten uitwijzen wat tot de mogelijkheden behoort en wat de valkuilen zijn.

Hoewel een maatwerkmethode vooraf geen duidelijkheid geeft over de uitkomst, wordt met de programmatische aanpak beoogd vooraf wel transparantie te geven over het proces van maatwerk.

- Er wordt ten onrechte geen rekening gehouden met de gewenste gebruiksmogelijkheden voor een moderne agrarische bedrijfsbebouwing.

### *Reactie*

Vast staat dat de gemeente een wettelijke verplichting heeft om het cultureel erfgoed in beeld te brengen en aan te geven in hoeverre met de cultuurhistorische waarden rekening wordt gehouden ter bescherming van deze waarden. Deze verplichting wordt opgelegd vanuit het Bro en vanuit de provinciale verordening. Wij hebben met deze regeling getracht zoveel mogelijk recht te doen aan alle belangen, dus zowel het bedrijfseconomisch belang als het belang vanuit het cultureel erfgoed. Het is juist vanuit de aardbevingsproblematiek dat we willen voorkomen dat gebouwen zondermeer worden gesloopt zonder dat er passende nieuwbouw plaatsvindt.

Anderzijds is de gemeente er van doordrongen dat het dezelfde aardbevingsproblematiek in combinatie met de sanering van de asbest, de ondernemer voor enorme problemen plaatst. Ook wetende dat veel agrarische bedrijfsschuren op dit moment functioneel gezien niet voldoen aan eisen

van een moderne bedrijfsvoering. Het is om die reden dat er voor bedrijfsschuren gekozen is voor een regeling waarbij niet direct het behoud van de bedrijfsschuur voorop staat, maar de ruimtelijke kwaliteit van nieuwbouw in combinatie met de functionaliteit van een nieuwe schuur.

Gezien het bovenstaande zien wij geen redenen om de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – karakteristieke boerderij' te laten vervallen.

**7. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], namens [REDACTED],  
Hogeweg 4 te Rottum en Borgweg 15 te Uithuizen**

[REDACTED] hebben gereageerd bij brief van 16 juni 2017.

- Cliënten zijn eigenaar van de percelen aan de Doodstilsterweg 4 te Rottum, Hogeweg 4 te Rottum en het kantoorpand aan de Borgweg 15 te Uithuizen.

Op de percelen Doodstilsterweg 4 en Hogeweg 4 worden conform de agrarische bestemming gebruikt. Het gebouw aan de Borgweg 15 is in gebruik als kantoorpand. Op korte termijn zijn ingrijpende versterkings- en/of herstelmaatregelen nodig. Een sloopregeling en een bepaling dat bij bedrijfsschuren eerst een goedgekeurd nieuwbouwplan moet worden ingediend, doorkruist de belangen van cliënten.

*Reactie*

Voor wat betreft de afweging bedrijfseconomische belang en het algemeen belang bij agrarische bedrijfsschuren wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 2.1. onder a.

Voor wat betreft Borgweg 15, dit pand is aangewezen als zijnde karakteristiek. Dit gezien de ligging aan de Borgweg en gezien de hoofdvorm en de stijlkenmerken van dit pand. Hoewel geen rijksmonument, wordt dit pand aangemerkt als waardevol op basis van ligging, hoofdvorm en stijlkenmerken. De kenmerken van dit pand worden in combinatie met de ligging hoog gewaardeerd.

- De regeling zou in strijd zijn met wet en verordening.

*Reactie*

Gelet op de tekst in de Bro, artikel 3.1.6. lid 5, is de gemeente juist verplicht rekening te houden met de cultuurhistorische waarden in het gebied. De regeling in het facetbestemmingsplan maakt de uitoefening van het agrarisch bedrijf niet onmogelijk maar biedt een kader waarbinnen verbouw, sloop en nieuwbouw mogelijk is, dit ter bescherming van de bebouwde en de onbebouwde omgeving. Er wordt derhalve niet ingezien waarom de regeling in het bestemmingsplan in strijd zou zijn met de Wro.

Evenmin is er naar ons oordeel sprake van strijdigheid met de Provinciale. Verwezen wordt daarbij de reactie van de Provincie Groningen van 19 juni 2017 en onze reactie daar op. Wij zijn juist van oordeel dat deze regeling recht doet aan het belang van de agrarische ondernemer en aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. We maken juist niet gebruik van de op dit moment in de verordening benoemde categorieën omdat we van oordeel zijn dat deze regeling onvoldoende rekening houdt met

de noodzakelijke functionaliteit van een agrarische bedrijfsschuur. Het is daarom niet helemaal duidelijk wat inspreker met deze opmerking beoogd.

- De beschrijving van de boerderijen is onjuist en onvolledig.

#### *Reactie*

Zie beantwoording in hoofdstuk 2 onder b.

- De sloopvoorschriften houden een onevenredige beperking in.

#### *Reactie*

De sloopregeling in het facetbestemmingsplan zal voor panden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek' en 'specifieke vorm van waarde - beeldbepalend' worden aangepast. De voorbeeldsloopregeling zoals deze door de provincie in samenwerking met een aantal andere gemeenten is ontwikkeld zal worden overgenomen (zie ook beantwoording van de provinciale reactie).

De stelling dat de vergunning wordt geweigerd wanneer sprake is van een algemeen belang wordt niet onderschreven. De bedoeling van deze regel is dat sloop juist mogelijk is wanneer er sprake is van een algemeen belang bijvoorbeeld als gevolg van de aanleg van een weg of andere infrastructurele werkzaamheden.

- Cliënten kunnen zich niet verenigen met het vereiste om vooraf een plan ter goedkeuring in te leveren. Dit plan dient met de maatwerkmethode tot stand te komen. Dit neigt naar willekeur. Bovendien brengt dit hoge kosten mee voor de eigenaar.

#### *Reactie*

LTO Noord heeft samen met verschillende andere partijen een programmatische aanpak agrarische inrichtingen ontwikkeld. Dit programma is gebaseerd op het eerdere geformuleerde programma Groninger Schuren en Stallen. Met deze programmatische aanpak wordt juist beoogd om willekeur tegen te gaan. Binnenkort zullen diverse pilots starten om ervaring op te doen met deze aanpak. In principe is het juist dat het resultaat van deze aanpak kan zijn dat er hogere kosten worden gemaakt als wellicht voorzien door de initiatiefnemer. Het mag echter nimmer zo zijn dat als gevolg van deze aanpak, nieuwbouw onmogelijk wordt gemaakt. Opgedane ervaringen naar aanleiding van de pilots moeten uitwijzen wat tot de mogelijkheden behoort en wat de valkuilen zijn.

- Er wordt ten onrechte geen rekening met de gewenste gebruiksmogelijkheden voor een moderne agrarische bedrijfsbebouwing.

#### *Reactie*

Vast staat dat de gemeente een wettelijke verplichting heeft om het cultureel erfgoed in beeld te brengen en aan te geven in hoeverre met de cultuurhistorische waarden rekening wordt gehouden ter bescherming van deze waarden. Deze verplichting wordt opgelegd vanuit het Bro en vanuit de provinciale verordening. Wij hebben met deze regeling getracht zoveel mogelijk recht te doen aan alle belangen, dus zowel het bedrijfseconomisch belang als het belang vanuit het cultureel erfgoed. Het is

juist vanuit de aardbevingsproblematiek dat we willen voorkomen dat gebouwen zondermeer worden gesloopt zonder dat er passende nieuwbouw plaatsvindt.

Anderzijds is de gemeente er van doordrongen dat het dezelfde aardbevingsproblematiek in combinatie met de sanering van de asbest, de ondernemer voor enorme problemen plaatst. Ook wetende dat veel agrarische bedrijfsschuren op dit moment functioneel gezien niet voldoen aan eisen van een moderne bedrijfsvoering. Het is om die reden dat er voor bedrijfsschuren gekozen is voor een regeling waarbij niet het behoud van de bedrijfschuur voorop staat, maar de ruimtelijke kwaliteit van nieuwbouw in combinatie met de functionaliteit van een nieuwe schuur.

- Het kantoorpand aan de Borgweg 15 te Uithuizen is functioneel bedrijfsmatig in gebruik als kantoorpand conform de vigerende bestemming. Er is strijd met artikel 3.3 Wro aangezien het functionele gebruik de verwezenlijking van de bestemming bepaalt. Verder is de inventarisatie slechts vanaf de openbare weg geweest. Dit is onzorgvuldig. Er moet niet alleen naar de uiterlijke kenmerken van gebouwen worden gekeken maar ook naar de bestemming en het feitelijk gebruik. De belangenafweging is onevenredig en onzorgvuldig.

#### *Reactie*

Zoals hiervoor reeds is aangegeven is het pand aangemerkt als karakteristiek vanwege zijn ligging maar ook vanwege architectuur en stijlkenmerken. Het is ons niet duidelijk in hoeverre de regeling ter bescherming van deze uiterlijke kenmerken, de uitoefening van het bedrijf i.c. een makelaarskantoor in de weg staat. De regeling in het facetbestemmingsplan heeft tot doel om bij verbouw dan wel versterking en (gedeeltelijke) sloop recht te doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het pand en de omgeving. Dit staat de uitoefening van het bedrijf naar ons oordeel niet in de weg.

Gezien het bovenstaande zijn wij niet voornemens om de betreffende aanduidingen te laten vervallen.

#### **8. ██████████, Kloosterdwarsweg 1**

De heer ██████████ (Kloosterdwarsweg 1) heeft gereageerd bij brief van 5 juni 2017.

- De omschrijving van de boerderij Kloosterdwarsweg 1 correspondeert niet met de realiteit.

#### *Reactie*

Zie beantwoording in hoofdstuk 2 onder b. De beschrijving zal worden aangepast.

- Op de foto van de boerderij is ook een aangebouwd schuurtje omlijnt. Dit schuurtje is niet origineel.

#### *Reactie*

De belijning zal worden aangepast.

- De heer ██████████ is het er niet mee eens dat dat de boerderij in authentieke staat behouden moet blijven. Dit is bedrijfseconomisch gezien een te grote investering.

*Reactie*

Verwezen wordt naar het gestelde hoofdstuk 2 onder b. Met de regeling voor boerderijen in het facetbestemmingsplan wordt juist rekening gehouden met de functionaliteit van de schuur. Het behoud van de bestaande schuur staat niet voorop, wel moet er sprake zijn van een nieuwbouwplan dat passend is voor die omgeving en voldoende ruimtelijke kwaliteit bezit en met maatwerk tot stand is gekomen.

**9. ██████████, Hefswalsterweg 31 , 9982 TP Uithuizermeeden**

De heer ██████████ heeft gereageerd bij brief van 31 mei 2017.

- De heer ██████████ constateert dat de beschrijving van de boerderij Hefswalsterweg 31 niet klopt.

*Reactie*

Zie beantwoording in Hoofdstuk 2 onder b.

- Voor wat betreft de waardering kan de heer ██████████ zich niet verenigen met de waardering zoals aangegeven in het facetbestemmingsplan. Hij verwijst naar een contra-expertise.

*Reactie*

Naar aanleiding van reactie is in dit geval ter plaatse aanvullend bezoek gebracht. Het betreffende pand toont diverse bouw- en verbouwsporen. Dat is mede aanleiding geweest om de score bij gaafheid ook niet op het hoogste te zetten. Hoewel men van mening kan verschillen over de hoogte van de scores blijft evident dat het pand karakteristiek is. De wijze waarop de eigenaar interne verbouw van de schuur heeft doorgevoerd doet daar verder niets aan af en is zelfs te duiden als een inspiratie voor anderen.

**10. ██████████, Oudendijk 2, 9989 EM Warffum**

De heer ██████████ heeft gereageerd bij brief van 1 juni 2017.

- Inspreker is het er niet mee eens dat het pand Oudendijk 2 in Warffum wordt bestempeld als karakteristiek. Dit zou via een satellietfoto zijn geconstateerd. In het kader van de schaalvergroting zouden loodsen moeten worden bijgebouwd. De heer ██████████ heeft foto's bijgevoegd om te laten zien de boerderij niet op de lijst thuis hoort.

*Reactie*

Uiteraard heeft de inventarisatie niet plaatsgevonden vanaf satellietfoto's. De satellietfoto's in de bijlage van het bestemmingsplan bij de boerderijen zijn bedoeld om aan te geven welke panden als waardevol zijn aangemerkt. Alleen de bebouwing binnen het met rood omlijnd kader wordt als waardevol aangemerkt. De inventarisatie heeft deels plaatsgevonden via bureauonderzoek en deels in het veld.

De foto's die bij de brief zijn meegestuurd, betreft juist de bebouwing buiten het rode kader en vallen derhalve niet onder de bebouwingsregels en de sloopregels van het bestemmingsplan. Voor nieuwe bebouwing buiten dit kader zijn de gebruikelijke regels van het bestemmingsplan van toepassing.



De bebouwingsregels en de sloopregels in het facetbestemmingsplan hebben betrekking op de oudere oorspronkelijke bebouwing uit 1885.

Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder a.

**11. ██████████, Oude dijk 33, 9981 TH Uithuizen**

De heer ██████████ heeft gereageerd bij mail van 14 juni 2017.

- De heer ██████████ maakt bezwaar tegen de aanwijzing als karakteristiek plan aangaande Oude Dijk 33 te Uithuizen en vermeldt daarbij dat in 1992 het voorstaande woonhuis is afgebroken en er een muur voor in de plaats kwam.

*Reactie*

Het facetbestemmingsplan richt zich op de oude schuur. Het realiseren van de nieuwe muur laat onverlet dat hier sprake is van een traditionele schuur. Mede gezien de ligging heeft de schuur de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – karakteristieke boerderij' gekregen.

**12. ██████████, Toppinga's weg 7 te Oudeschip**

De heer ██████████ heeft namens ██████████ gereageerd bij mail van 15 juni 2017.

- De inspraakreactie heeft betrekking op Toppinga's weg 7 te Oudeschip. Aangegeven wordt dat het woonhuis is verloren gegaan en de schuur is in matige staat. Verzocht wordt om de aanduiding van de boerderij te halen.

*Reactie*

Naar aanleiding van reactie is in dit geval ter plaatse aanvullend bezoek gebracht. Daarbij is gebleken dat dit adres inmiddels sterk is verslechterd en het woonhuis is ingezakt. Het is op voorhand duidelijk dat extra inzet via het onderhavige bestemmingsplan niet zinvol is. Dit houdt ook in dat voor deze locatie de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het slopen niet aan de orde zijn.

**13. ██████████, Buitenweg 3, 9984 NS Oudeschip**

De heer ██████████ heeft gereageerd bij brief van 16 juni 2017.

- Inspreker is het niet eens met de waardering van het pand Buitenweg 3 te Oudeschip.

Naar aanleiding van reactie is in dit geval ter plaatse aanvullend bezoek gebracht. Het betreffende pand toont diverse bouw- en verbouwsporen. De scores op architectonische waarde is bijgesteld vanwege de vernieuwing van de schuurgevels. Over het geheel blijft de boerderij karakteristiek. Dat is mede aanleiding geweest om de scores bij architectonische kwaliteit en gaafheid ook niet op het hoogste te zetten. Het pand is vanwege de ligging in het landschap en qua hoofdvorm karakteristiek.

**14. ██████████, Kantsterweg 11 9996 VH Eppenuizen**

De heer ██████████ heeft gereageerd bij brief van 17 juni 2017.

- Inspreker geeft aan dat de beschrijving van zijn pand Kantsterweg 11 te Eppenuizen niet klopt. Ook is hij het niet eens met de waardering omdat verschillende onderdelen niet meer authentiek zijn.

*Reactie*

Naar aanleiding van reactie is in dit geval ter plaatse aanvullend bezoek gebracht. De beschrijving wordt bijgesteld omdat inderdaad geen sprake is van een 2-kapper maar van een 2<sup>e</sup> schuur. Voor het overige wijzigt de inzet voor het bestemmingsplan niet.

- Inspreker stelt dat als de schuur instort deze met hetzelfde uiterlijk herbouwd moet worden. Dat brengt zijn bedrijfsvoering in gevaar en wordt ook te duur.

*Reactie*

Voor wat betreft de asbestproblematiek, de aardbevingsschade en hedendaagse wensen voor bedrijfsvoering is inderdaad sprake van een gecompliceerde opgave. Het bestemmingsplan ziet toe dat hierbij de kenmerken van het karakteristieke pand worden afgewogen en dat via de maatwerkmethode wordt gewerkt.

Het is niet zo dat bij nieuwbouw een kopie moet worden gebouwd van hetgeen er stond. Wel zal er maatwerk plaatsvinden om te bewerkstelligen dat recht wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en aan de functionaliteit. Dat zal plaats vinden in gezamenlijk overleg. LTO-Noord heeft in samenwerking met diverse andere partijen hiervoor een programmatische aanpak ontwikkeld gebaseerd op de Regeling Groninger Schuren en Stallen.

- Het woonhuis bevat diverse scheuren. Bij afbraak zal het te duur worden om het pand in dezelfde stijl op te bouwen. Hij wil niet meer in het pand investeren en dus zal er sprake zijn van verpaupering.

*Reactie*

Zie beantwoording op voorgaand punt.

**15. ██████████, Hefswalsterweg 4, 9982 TR Uithuizermeeden**

De heer ██████████ (Hefswalsterweg 4) heeft gereageerd bij brief van 18 juni 2017.

- Inspreker merkt op dat de gemeente doorgeschoten is met deze regeling. Velen worden nu geconfronteerd met hoge kosten en belemmeringen bij aanpassing. Bovendien geeft de gemeente geen financiële ondersteuning bij het in stand houden van beeldbepalende en karakteristieke panden. Huizen en schuren zijn gedateerd en aanpassing kan vaak niet worden gedaan vanwege de constructie van de woningen.

Schuren zullen in veel gevallen vervangen moeten worden. De gemeente eist dat een soortgelijk schuur wordt neergezet. De maatwerkmethode zal tot hogere kosten leiden zonder dat er iets tegenover staat.

De omschrijving van veel boerderijen klopt niet. De toegepaste waardering wordt als te hoog ervaren en wordt niet voldoende onderbouwd. Verder wordt gevraagd naar de mogelijkheden van planschade.

#### *Reactie*

Inspreker heeft moeite met het hoge aantal panden dat geïventariseerd. Het groot aantal panden dat geïventariseerd is als karakteristiek geeft aan dat onze gemeente rijk is aan cultureel erfgoed. Deze bebouwing bepaalt de herkenbaarheid van een streek, in die zin is er sprake van een gemeenschappelijk belang. Daarbij willen we zeker de belangen van de eigenaar niet uit het oog verliezen. Daarvoor is echter maatwerk noodzakelijk. Met name voor de bedrijfsschuren is daarom gekozen voor een regeling die zo veel als mogelijk tegemoet komt aan de problematiek waarmee de agrarische ondernemers momenteel mee te maken hebben. Zie ook hetgeen is aangegeven in Hoofdstuk 2 onder a.

Voor wat betreft de woonhuizen, hiervoor geldt een andere sloopregeling. Behoud staat in eerste instantie voorop. Bij een mogelijke sloopaanvraag zal eerst gekeken worden in hoeverre behoud mogelijk is. Ook dit is maatwerk. Het is daarbij van belang om de eigenaren deskundig te adviseren omtrent de mogelijkheden die er zijn.

Voor wat betreft de foutieve omschrijving van de boerderijen wordt verwezen naar hetgeen gesteld is in hoofdstuk 2 onder b.

Voor wat betreft de opmerking over de waardering is gebruik gemaakt van waarneembare gegevens vanaf de openbare weg en de luchtfoto. De score cultuurhistorie 2 is toegekend vanwege historisch boerderij erf. De score stedenbouw 3 is toegekend vanwege de betekenis die boerderij en erf in historisch-landschappelijk opzicht vervullen. Voor wat betreft de opmerking over de waardering bij architectonische waarde is naar aanleiding van deze reactie opnieuw veldbezoek uitgevoerd. Inspreker heeft aangegeven dat er ten opzichte van de rond 1900 gebouwde boerderij veel wijzigingen zijn doorgevoerd. Dat klopt en geldt voor veel boerderijen. De beoordeling is gedaan op basis van wat er nu staat en beperkt zich tot de historische gebouwdelen. Door alle mutaties is bij nadere schouw wel reden om de waardering op architectonische waarden één punt te verlagen. De score authenticiteit 2 is gerelateerd aan de nog goed herkenbare hoofdvorm en hoofdopzet.

Duidelijk is dat de scores niet maximaal zijn maar wel voldoende gewicht geven om dit pand als karakteristiek te beschouwen en dus de aanduiding 'boerderij' te handhaven.

Voor wat betreft de mogelijkheden van planschade, iedereen heeft het recht om een verzoek tot planschade te doen wanneer hij of zij van oordeel is benadeeld te worden door een planologische maatregel. Ieder verzoek zal worden voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige die ons adviseert over het mogelijke planschadebedrag. Op voorhand kan daarover geen uitsluitsel worden gegeven.

**16. ██████████, betreft: Onderdendamsterweg 11 te Warffum**

De heer en mevrouw ██████ hebben gereageerd bij mail van 20 juni 2017.

- Verzocht wordt om in verband met bedrijfsplannen, Onderdendamsterweg 11 te Warffum van de lijst te halen. De schuur is in slechte staat, er ligt asbest op het dak, het gebouw heeft aardbevingsschade en is niet meer functioneel. De sloopregels werken te belemmerend.

*Reactie*

Gelet op de inspraakreactie is ter plaatse opnieuw veldbezoek geweest. Geconstateerd werd dat het pand inderdaad in slechte staat is. Verder is het inderdaad zo dat de asbestproblematiek, de aardbevingsschade en hedendaagse wensen voor bedrijfsvoering veroorzaken dat er een gecompliceerde opgave ligt. Het bestemmingsplan ziet toe dat hierbij de kenmerken van het karakteristieke pand worden afgewogen en dat via de maatwerkmethode wordt gewerkt. De aanduiding zal dan ook van kracht blijven.

**17. ██████████, Dwarsweg 30 9982 TW Uithuizermeeden**

De heer ██████ (Dwarsweg 30 te Uithuizermeeden) heeft gereageerd bij brief van 16 juni 2017.

- De regeling in het facetbestemmingsplan kan nadelig zijn voor de bedrijfsvoering.

*Reactie*

Zie voor dit onderdeel naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder a.

- De architectonische waarde is te hoog ingeschat. Het gaat hier niet om kenmerkende regionale bebouwing en de technische staat is te hoog gewaardeerd.

*Reactie*

Zie beantwoording in Hoofdstuk 2 onder b. De inspraakreactie geeft aan dat een score is toegekend van 3 punten maar dat is niet juist het zijn 2 punten. Met betrekking tot een beoordeling van een technische staat: het gaat hier om de aspecten gaafheid en herkenbaarheid en niet om een bouwtechnische beoordeling.

**18. ██████████, Wadwerderweg 135, 9988 SW Usquert**

De heer ██████ (Wadwerderweg 135) heeft gereageerd bij brief van 16 juni 2017.

- Inspreker geeft aan dat er sprake is van rechtsongelijkheid nu er sprake is van een extra aanduiding op zijn pand, terwijl anderen dat niet hebben. De functionaliteit van zijn pand laat veel te wensen over

*Reactie*

Verwezen wordt naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder a.

- De omschrijving van het pand is niet correct.

*Reactie*

Verwezen wordt naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder b.

**19. ██████████, Buitenweg 2a, 9984 NS Oudeschip**

De heer ██████████ (Buitenweg 2a te Oudeschip) heeft gereageerd bij brief van 18 juni 2017.

- Inspreker geeft aan dat niet blijkt welke criteria zijn gebruikt voor de verschillende scores waardoor het niet mogelijk is om te controleren op welke wijze de opname van het pand is onderbouwd. Daarom acht hij het voorbarig om een deskundigenrapport te laten opstellen.

*Reactie*

Gelet op de inspraakreactie is ter plaatse opnieuw veldbezoek geweest. Daarbij is ter aanvulling op hetgeen in de toelichting is vermeld, mondeling uitleg gegeven over de systematiek en de waardering. Hier verwijzen we aanvullend naar het antwoord op inspraakreactie 2 onder b.

Door inspreker is gewezen op diverse aanpassingen die zijn doorgevoerd waardoor herijking van de score op het onderdeel gaafheid herijkt wordt naar 2 punten. Het geheel blijft karakteristiek. Wel zal de belijning van karakteristieke vlak enigszins worden aangepast in die zin dat het later gebouwd schuurtje niet binnen de aanduiding komt te vallen.

- Verder verwijst inspreker naar de zienswijze van LTO Noord die hij van harte ondersteund.

*Reactie*

Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie van LTO Noord.

**20. ██████████, betreft Jacob Tilbusscherweg 17 en 19 Rottum**

De heer ██████████ heeft gereageerd bij mail van 16 juni 2017 en gaat in op de panden Jacob Tilbusscherweg 17 en 19.

- Inspreker is voornemens om nieuw te bouwen in combinatie van de sloop van de aanwezige schuur en woning. Gelet op de aardbevingsproblematiek lijkt het hem niet zinvol om het pand te behouden.

*Reactie*

De planvorming voor vernieuwbouw van het bedrijf met adres Jacob Tilbusscherweg 17 zijn tijdens de voorbereidingen van het voorliggende bestemmingsplan ingediend en daarop is vergunning verleend. Daarmee is het handhaven van dit adres niet aan de orde.

Voor wat betreft het adres Jacob Tilbusscherweg 19 is ter plaatse opnieuw gekeken en bleek dat de van straat af toegekende waardering, die al bijna te weinig scoorde, toch nog te positief uitviel. Diverse stevige aanpassingen in- en rond het gebouw zijn doorgevoerd en daardoor is een lagere waardering gemaakt. Het pand valt daardoor buiten de aanduiding karakteristiek.

**21. ██████████, Oude-Dijk 27, 9981 TH Uithuizen**

██████████ heeft gereageerd bij mail van 28 juni 2017.

- Inspreker is het oneens met de aanduiding als waardevolle boerderij. Met name de bijschuur verkeert in slechte staat, heeft asbestdaken en is economisch onrendabel.

*Reactie*

De regeling zoals wij die hebben opgenomen in dit bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor sloop, maar dan wel onder de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Wij nodige inspreker dan ook uit om hierover contact met ons op te nemen. Aanvullend veldbezoek naar aanleiding van de inspraakreactie maakte duidelijk dat onderhavig bedrijf sterk heeft ontwikkeld. Voor een goede balans tussen de oude en nieuwe schuren zou het sterk zijn om daarin de bijschuur op gepaste wijze te ontwikkelen. De maatwerkmethode kan helpen om daar op te koersen.

**22. ██████████, Middendijk 4, 9988 TC Usquert**

██████████ heeft gereageerd bij mail van 9 juni 2017.

- Inspreker geeft aan dat hij al in het bezit is van een sloopvergunning voor de sloop van de panden.

*Reactie*

Het is juist dat reeds voor het pand een sloopvergunning is verleend. De aanduiding dan daarom ook vervallen.

**23. ██████████, Middendijk 17, 9988 TC Usquert**

██████████ heeft gereageerd bij brief van 18 juni 2017.

- Inspreker maakt bezwaar tegen de inventarisatie als karakteristiek pand en geeft bovendien aan dat de beschrijving onjuist is.

*Reactie*

Verwezen wordt naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder a. en b. De aanduiding zal derhalve niet van de kaart worden verwijderd.

**24. ██████████, Noorderdijk 14, 9988 TE Usquert**

De heer ██████████ (Noorderdijk 14, Usquert) heeft gereageerd bij mail van 18 juni 2017.

- De heer ██████████ maakt bezwaar tegen de aanduiding 'karakteristiek', dit gezien de ligging en de bestemming van het pand, dit gezien de ligging en de bestemming.

*Reactie*

Het is niet duidelijk wat het bezwaar van de heer ██████████ is. Verwezen wordt naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder a.

**25. ██████████, betreft Hefwalsterweg 26 en 28 te Uithuizermeeden**

De heer ██████████ reageert heeft gereageerd bij brief van 17 juni 2017.

- De planregels brengen veel nadelige gevolgen voor de panden aan Hefwalsterweg 26 en Hefwalsterweg 28 en de bedrijfsvoering van de boerderij. De functionaliteit laat veel te wensen over en deze status werkt kostenverhogend. De genoemde herbouwplicht is een te zware last voor de ontwikkeling van de regio. Ook is de omschrijving niet correct.

*Reactie*

Verwezen wordt naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder a. en b. De aanduidingen zullen derhalve niet van de kaart worden verwijderd.

**26. ██████████, Kloosterdwarsweg 8, 9989 TB Warffum**

De heer ██████████ (Kloosterweg 8) heeft gereageerd bij brief.

- De omschrijving voldoet niet aan het pand op dit adres.

*Reactie*

Verwezen wordt naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder b.

- De eisen voor sloop en nieuwbouw zijn onuitvoerbaar. De aanwijzing van het pand heeft negatieve gevolgen voor het efficiënt kunnen uitoefenen van het bedrijf en leidt tot waardevermindering.

*Reactie*

Verwezen wordt naar de beantwoording in hoofdstuk 2 onder a. Gelet op de inspraakreactie is ter plaatse opnieuw veldbezoek geweest. Het verbeteren van met name de bedrijfsgebouwen oogt als een begrijpelijk standpunt. Asbestproblematiek, de aardbevingsschade en hedendaagse wensen voor bedrijfsvoering veroorzaken dat er een gecompliceerde opgave ligt. Het bestemmingsplan ziet toe dat hierbij de kenmerken van het karakteristieke pand worden afgewogen tegen de functionaliteit van de schuur. Sloop is mogelijk, mits voor nieuwbouw de maatwerkmethode wordt toegepast.

**27. ██████████, Oude Dijk 22, 9981 TK Uithuizen**

██████████ (Oudedijk 22) reageert per mail van 16 juni 2017.

- Inspreker heeft er bezwaar tegen dat zijn pand als karakteristiek en waardevol is aangemerkt. Het huis vergt veel onderhoud en de stal uit 1974 is aan vervanging toe.

*Reactie*

Allereerst wordt verwezen naar het gestelde in hoofdstuk 2 onder a. Verder zijn middels contourlijnen in de bijlage aangegeven op welke gebouwdelen de regeling zich richt. Daaruit wordt duidelijk dat de stal uit 1974 niet binnen de contourlijn ligt. Er is geen aanleiding tot aanpassing over te gaan.

**28. ██████████, betreft Middendijk 10 te Usquert en Oude Dijk 3 te Uithuizen**

De heer ██████████ heeft gereageerd bij brief van 16 juni 2017.

- Inspreker heeft bedrijfsgebouwen aan Streeksterweg 71, Middendijk 10 en Oude Dijk 3. De aanduiding voor de gebouwen is niet acceptabel omdat dit moderne bedrijfsvoering onmogelijk maakt en meerkosten met zich mee gaat brengen.

*Reactie*

Zie de beantwoording in hoofdstuk 2 onder a. De aanduiding zal derhalve niet worden verwijderd.

**29. ██████████, betreft Dwarsweg 50 te Uithuizermeeden, Heerdweg 3 en 26 te Uithuizen**

De heer ██████████ heeft gereageerd bij brief van 17 juni 2017.

- De planregels met betrekking tot het onderdeel boerderij brengt veel nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering met zich mee. De functionaliteit van de gebouwen laat te wensen over. De beperkingen zijn kostenverhogend voor de bedrijfsvoering. De herbouwplicht is een te zware last voor de economische ontwikkeling van de regio. Verzocht wordt om de aanduiding te verwijderen.

*Reactie*

Zie de beantwoording in hoofdstuk 2 onder a. De aanduidingen zullen derhalve niet worden verwijderd.

**30. ██████████, Paaptilsterweg 17, 9982 XP Uithuizermeeden**

De heer ██████████ heeft gereageerd bij brief van 16 juni 2017.

- De aanduiding boerderij is te belemmerend en houdt geen rekening met het bedrijfseconomisch belang. Dit leidt tot lastenverzwaring en waardevermindering.

*Reactie*

Zie de beantwoording in hoofdstuk 2 onder a. De aanduiding zal derhalve niet worden verwijderd.

**31. ██████████, Schapeweg 4, 9982 BA Uithuizermeeden**

██████████ heeft gereageerd bij mail van 12 juni 2017.

- Inspreker wenst niet op de lijst te staan i.v.m. te veel beperkingen en onzekerheden en de hoge kosten als gevolg van de aanduiding.

*Reactie*

Zie de beantwoording in hoofdstuk 2 onder a. De aanduiding zal derhalve niet worden verwijderd.



**32. [REDACTED], Streeksterweg 95, 9988 PC Usquert**

De heer [REDACTED] heeft gereageerd per mail van 23 juni 2017.

- Inspreker geeft aan dat de karakteristieke aanduiding voor veel extra kosten gaat zorgen omdat een nieuwe schuur veel duurder gaat worden. De schuur is in slechte staat en in economisch niet rendabel.

*Reactie*

Zie de beantwoording in hoofdstuk 2 onder a. De aanduiding zal derhalve niet worden verwijderd.

**33. [REDACTED], namens [REDACTED], Buitenweg 1, 9984 NS Oudeschip**

- Niet alle gebouwen kunnen worden behouden. De regeling heeft financiële consequenties voor de eigenaar.

*Reactie*

Zie de beantwoording in hoofdstuk 2 onder a. De aanduiding zal derhalve niet worden verwijderd.

**34. [REDACTED], Kloosterweg 7, 9989 TB Warffum**

De heer [REDACTED] heeft gereageerd bij mail van 16 mei 2017.

- De classificatie 'boerderij' klopt niet want er is sprake van een woonbestemming. Het pand dient derhalve als 'karakteristiek' te worden aangemerkt. Tevens wordt een uitgebreide omschrijving van het pand meegestuurd.

*Reactie*

Het pand zal de aanduiding 'karakteristiek' krijgen. En de beschrijving wordt aangepast.

**35. [REDACTED], Dwarsweg 2, 9982 TW Uithuizermeeden**

[REDACTED] reageert bij mail van 30 mei 2017.

- De omschrijving van de boerderij klopt niet.

*Reactie*

Zie de beantwoording in hoofdstuk 2 onder b. De aanduiding zal derhalve niet worden verwijderd.

**36. [REDACTED], betreft Bruiningsweg 1 te Oudeschip**

Mevrouw [REDACTED] heeft gereageerd bij brief van 14 juni 2017.

- Inspreker vindt het een goede zaak om karakteristieke panden in beeld te brengen. Ze zal zo veel mogelijk hier mee rekening houden, mits dat het niet de doelmatigheid aantast en ze beknot worden in de dagelijkse bedrijfsvoering.

*Reactie*

Zie de beantwoording in hoofdstuk 2 onder b.

**37. [REDACTED], betreft Stitswerder28 te Stitswerd**

[REDACTED] heeft gereageerd bij brief van 2 juni 2017.

- Inspreker is eigenaar van Stitswerderweg 28 te Stitswerd. Opgemerkt wordt dat de omschrijving van het pand niet klopt.

*Reactie*

Zie beantwoording in hoofdstuk 2 onder b.

- Het behoud van de huidige schuur zal gezien de aardbevings schade aan het gebouw niet mogelijk zijn. Bovendien wordt het bedrijf nog maar in zeer afgeslankte vorm in haar functie gebruikt, waardoor de grote schuur niet te handhaven is. Bovendien is er verwarring over de aanduiding op de verbeelding.

*Reactie*

Naar aanleiding van reactie is in dit geval ter plaatse aanvullend bezoek gebracht. Daarbij is gebleken dat dit adres inmiddels sterk is verslechterd en de weg richting sloop al is ingezet. Het is op voorhand duidelijk dat extra inzet via het onderhavige bestemmingsplan niet zinvol is. Dit houdt ook in dat voor deze locatie de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het slopen niet aan de orde zijn.

**38. [REDACTED], Oosterstraat 61, 9711 AC Warffum en**

**39. [REDACTED], Oosterstraat 65, 9989 AC Warffum**

De heer [REDACTED] en [REDACTED] hebben per mail gereageerd bij mail van 11 juli 2017.

- Insprekers zien graag de panden Oosterstraat 61 en Oosterstraat 65 te Warffum geplaatst op de inventarisatielijst van karakteristieke panden.

*Reactie*

Langs dit deel van de Oosterstraat staan diverse aanzienlijke behuizingen die als kenmerkend kunnen worden beschouwd en in onderlinge samenhang van belang zijn. Voor onderhavig plan is beoordeeld welke adressen binnen deze zone nu het meest representatief zijn en extra aandacht verdienen. Daarbij

is de keuze niet gevallen op de panden Oosterstraat 61 en 65. Wel vallen deze adressen onder de aanduiding 'karakteristiek gebied' waarvoor het bestemmingsplan ook een regeling hanteert.

**40. [REDACTED], Eppenhuizerweg 34, 9996 VD Eppenhuizen**

Mevrouw [REDACTED] heeft gereageerd per mail van 17 juni 2017.

- De boerderij aan Eppenhuizerweg 34 is gebouwd voor 1830 en niet in 1880 zoals wordt aangegeven.

*Reactie*

Dit zal worden aangepast.

**41. [REDACTED], Oudedijksterweg 25, 9982 HC Uithuizermeeden**

De heer en mevrouw [REDACTED] hebben gereageerd bij mail van 23 juni 2017.

- De beschrijving van de boerderij Oudedijksterweg 25 klopt niet.

*Reactie*

Zie beantwoording in hoofdstuk 2 onder b. Dit zal worden aangepast.

**42. [REDACTED], Hoofdstraat 112, 9982 AJ Uithuizermeeden**

Mevrouw [REDACTED] (Hoofdstraat 112, Uithuizermeeden) heeft gereageerd bij mail van 1 juni 2017.

- Het bouwjaar van Hoofdstraat 112, Uithuizermeeden klopt niet.

*Reactie*

Het bouwjaar moet zijn 1913 en zal worden aangepast.

**43. [REDACTED], Hoofdstraat-West 20, 9981 AD Uithuizen**

De heer [REDACTED] heeft gereageerd bij mail van 31 mei 2017.

- Het bouwjaar Hoofdstraat-west 20 klopt niet

*Reactie*

Dit zal worden aangepast.

**44. [REDACTED] namens [REDACTED], betreft Langelandsterweg 3 t/m 17 (oneven) te Uithuizermeeden**

[REDACTED] heeft gereageerd bij mail van 16 juni 2017.

- De woningen aan de Langelandsterweg 3 t/17 dateren van 1922 en zijn verouderd. Ze voldoen hiermee niet aan de huidige woonwensen. De kwaliteit van de woningen moet als argument meegewogen worden.

*Reactie*

Wanneer [REDACTED] concrete plannen heeft voor dit complex, wordt geadviseerd om met de gemeente hierover in overleg te treden. Samen met de ter zake deskundigen kan dan gekeken worden in hoeverre er mogelijkheden zijn om het complex te behouden. Ook zal worden gekeken naar een andere mogelijk invulling van dit complex. Zoals aangegeven is het altijd maatwerk en worden alle aspecten, dus ook de woonkwaliteit, afgewogen tegen behoud dan wel sloop van de woningen. Op voorhand zijn wij van oordeel dat het complex een mooi voorbeeld is van sociale woningbouw kenmerken voor deze vooroorlogse periode.

**45. [REDACTED], betreft Kerkstraat 1 te Uithuizermeeden**

De heer [REDACTED] heeft gereageerd bij brief van 20 mei 2017.

- Het pand aan de Kerkstraat Uithuizermeeden is dermate slecht dat verzocht wordt aan de medewerking tot sloop en vervangende nieuwbouw. Verzocht wordt om het pand van de lijst te schrappen.

*Reactie*

Inmiddels is contact geweest met betrokkenen over het verzoek tot sloop en zijn de plannen voor nieuwbouw voorgelegd aan ter zake deskundigen o.a. de Monumentencommissie. De Monumentencommissie heeft aangegeven dat een deel van de gevels behouden dient te blijven. Op dit moment wordt bekeken in hoeverre dit realiseerbaar is. Gezien lopend overleg, zien wij geen reden om de karakteristieke aanduiding te verwijderen.

## Hoofdstuk 3 Overige aanpassing facetbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan zal naar aanleiding van de overlegreacties en de inspraakreacties op verschillende onderdelen worden aangepast. Daarnaast hebben nog enkele andere aanpassingen plaatsgevonden die niet direct te maken hebben met de overleg- en inspraakreacties. Hieronder wordt aangegeven om welke aanpassingen het gaat en waarom dit heeft plaats gevonden.

### *Aanpassing naamgeving bestemmingsplan*

De titel van het bestemmingsplan is aangepast van 'Facetbestemmingplan Behoud ruimtelijke kwaliteit en slopen' naar 'Facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed'. Dit is een meer passende benaming die ook aansluit bij de naamgeving van het plan zoals die voor de gemeente Bedum wordt voorbereid.

### *Aanpassing naam aanduiding op de verbeelding*

Nadat het voorontwerpfacetbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is de Provinciale Verordening 2016 aangepast. Dit heeft er toe geleid dat nu ook in het facetbestemmingsplan enkele wijzigingen zijn doorgevoerd. Zo is er voor gekozen om qua aanduiding geen onderscheid meer te maken tussen beeldbepalend en karakteristiek. Het onderscheid in de regeling tussen beeldbepalend en karakteristiek had betrekking op de mate van waardering. De categorie 'karakteristiek' scoorde weliswaar hoger dan de categorie 'beeldbepalend' maar beide categorieën hebben in de waardering wel voldoende gewicht om beschermd te worden via dit bestemmingsplan. In de regeling kwam het onderscheid uitsluitend tot uitdrukking in de sloopregeling. De sloopregeling voor 'karakteristiek' was strenger dan de sloopregeling voor 'beeldbepalend' en vond zijn oorzaak in de 'strengere' sloopregeling in de Provinciale Verordening 2016.

De sloopregeling in de provinciale verordening is inmiddels aangepast, omdat deze in de praktijk moeilijk uitvoerbaar bleek te zijn. Sloop was uitsluitend toegestaan als behoud bouwtechnisch gezien niet meer mogelijk was. Functionaliteit en zinvol hergebruik werd in de afweging niet betrokken. Inmiddels is deze sloopregeling door de provincie aangepast en soepeler gemaakt, waardoor het onderscheid in de sloopregeling in het facetbestemmingsplan tussen beide categorieën niet meer noodzakelijk is.

Het verschil in waardering blijft uiteraard bestaan. Bij een mogelijke sloopaanvraag of verbouwaanvraag wordt deze waardering wel betrokken. Hoe hoger de waardering hoe meer het behoud van het pand de voorkeur geniet. In het toepassen van de afwegingscriteria zal de hoogte van de waardering zeker een rol spelen.

In het voorontwerpfacetbestemmingsplan hebben de boerderijen de aanduiding 'boerderij'. Deze aanduiding vindt zijn motivering in de afwijkende regeling met betrekking tot sloop van de bedrijfsschuren en heeft niets te maken met de mate van waardering. We hebben er daarom voor gekozen om de boerderijen die vanuit de inventarisatie wel zijn gewaardeerd als zijnde karakteristiek dan wel beeldbepalend, de aanduiding 'karakteristiek-boerderij' te geven. De regeling zoals deze in het voorontwerpfacetbestemmingsplan is gelijk gebleven.