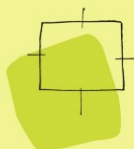


Facet-bestemmingsplan
Bedum gebouwd erfgoed



O N T W E R P



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Facet-bestemmingsplan Bedum gebouwd erfgoed

ontwerp 24-5-2018

Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Van toepassingverklaring	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Waarde - Ruimtelijke kwaliteit	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	15
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	17
Artikel 5	Overgangsrecht	17
Artikel 6	Slotregel	19

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het Facet-bestemmingsplan Bedum gebouwd erfgoed met identificatienummer NL.IMRO.0005.BPFC17BEHE2-OW01 van de gemeente Bedum;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 bestaand:

- a. het beeld, de karakteristiek, het gebruik en/of (onderdelen van) bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn en bouwwerken die op dat tijdstip in uitvoering zijn, dan wel kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of een andere planologische toestemming;

1.4 delen van gebouwen

delen van gebouwen zoals schoorstenen, balkons, toegangsportalen, en gevelindeling; hieronder zijn niet begrepen dakgoten, kozijnen en plinten en dergelijke;

1.5 deskundige:

een persoon met een algemeen geaccepteerde opleiding en ervaring op het gebied van stedenbouw, landschap en/of architectuur;

1.6 gewoon onderhoud en herstel:

activiteiten die gericht zijn op het behoud van een bouwwerk waarbij vormgeving, detaillering en profilering niet wijzigen;

1.7 karakteristieke gebouwen:

gebouwen of onderdelen van gebouwen die kunnen worden beschouwd als een onderdeel van het cultureel erfgoed vanwege hun cultuurhistorische waarde architectonische- en/of kunsthistorische waarde, situationele- en/of ensemblewaarde, gaafheid en/of herkenbaarheid of zeldzaamheid;

1.8 maatwerkmethode:

methode van overleg via keukentafelgesprekken met de initiatiefnemer, de gemeente en een deskundige, met als doel om op perceelsniveau overeenstemming te bereiken over de herinrichting van een bouwperceel;

1.9 slopen

het afbreken of weghalen van gebouwen of onderdelen van gebouwen.

1.10 voorziening:

bouwkundige of bouwtechnische maatregel aan een gebouw die strekt tot verbetering van de gebruiksfunctie, waaronder begrepen de daarbij noodzakelijke opheffing van gebreken aan de constructieve veiligheid.

Artikel 2 Van toepassingverklaring

Dit bestemmingsplan is een aanvulling op de bestemmingsplannen die gelden in binnen de verbeelding opgenomen gebieden. Het bepaalde in deze bestemmingsplannen blijft van toepassing, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van bepalingen de bepalingen van dit bestemmingsplan voorgaan op de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Dit bestemmingsplan is niet van toepassing op rijksmonumenten zoals bedoeld in de Erfgoedwet. Voor zover reeds een sloopvergunning noodzakelijk is op grond van de Wabo (art. 2.1 lid 1 sub h of 2.2 lid b) geeft dit plan slechts een aanvulling van toetsingseisen ter verlening van een omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Waarde - Ruimtelijke kwaliteit

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' bestemde gebieden zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten waaronder wordt begrepen:

- het aanwezige straat-, bebouwings- en/of landschapsbeeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied';
- de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarde en functie in het landschap van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebouw' en 'specifieke vorm van waarde - karakteristieke boerderij'.

3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt voor het bouwen van gebouwen de volgende regel:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebouw' en 'specifieke vorm van waarde - karakteristieke boerderij' dienen de bestaande goot- en bouwhoogten, de kapvorm, de nokrichting, de oppervlakte van het bouwwerk, alsmede de bestaande gevelindeling en de bestaande ligging te worden gehandhaafd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2, sub a en toestaan dat de goot- of bouwhoogte, de kapvorm, de nokrichting, de oppervlakte, de gevelindeling en/of de ligging van de bouwwerken wordt gewijzigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het bouwwerk, waarbij de verbouwingen of nieuwbouw in ieder geval moeten passen bij de architectuur en vormgeving van het bestaandebouwwerk en er rekening wordt gehouden met ligging en context van het bestaande gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde.

3.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

3.4.1 Verbod op slopen zonder omgevingsvergunning

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied' mogen gebouwen niet zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gesloopt worden;
- b. Ter plaatse van de aanduidingen, 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebouw' mogen gebouwen en delen van gebouwen niet worden gesloopt zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning;
- c. Ter plaatse van de aanduidingen, 'specifieke vorm van waarde - karakteristieke boerderij' mogen gebouwen en delen van gebouwen niet worden gesloopt zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

3.4.2 Voorwaarden vergunningverlening

a Karakteristiek gebied

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 onder a wordt voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied' slechts verleend indien:

1. de sloop niet leidt tot achteruitgang van de kenmerkende waarden van een gebied, zodanig dat het stedenbouwkundig, dan wel landschappelijk beeld onevenredig wordt aangetast;
2. de aanvraag om vergunning is voorzien van:

- a. een door het college van Burgemeester en Wethouders goedgekeurd plan voor herinrichting van de locatie waaruit blijkt dat het kenmerkende stedenbouwkundige, dan wel landschappelijke beeld niet onevenredig wordt aangetast ;
- b. een schriftelijke verklaring en planning van de uitvoering waarmee de uitvoering van de sloop en de herinrichting van de locatie is vastgelegd.

b Karakteristiek gebouw

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 onder b voor het slopen van (delen van) gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebouw' wordt slechts verleend indien:
 - a. sprake is van een algemeen belang waarvoor (delen van) het gebouw moet wijken; of
 - b. wordt aangetoond dat zinvol (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van een goede fysieke leefomgeving, passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij behoud ervan.

De aanvrager van een omgevingsvergunning dient daartoe een rapport van een onafhankelijke deskundige te overleggen, dat ingaat op:

 - de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het gebouw;
 - de mate waarin het gebouw geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinvol (her)gebruik overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving, passende bestemming; of
 - c. de karakteristieken van het gebouw niet langer aanwezig zijn en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kunnen worden hersteld; of
 - d. het delen van een gebouw betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt; of
 - e. het delen van een gebouw betreft die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.
2. Het overleggen van een deskundigenrapport, bedoeld in lid 1 onder b, is niet nodig indien naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders uit andere beschikbare informatie afdoende blijkt dat sprake is van bijzondere feiten en omstandigheden.
3. Indien het bevoegd gezag het voornemen heeft om een vergunning te verlenen, wordt een onafhankelijke deskundige om een schriftelijke advies gevraagd.
4. In het geval dat sloop van volledige gebouwen op grond van het gestelde in lid b onder 1 sub b of c mogelijk is, dient de aanvraag om sloopvergunning tevens te worden voorzien van:
 - a. een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd plan voor de herinrichting van de locatie ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit dat tot stand is gekomen middels de maatwerkmethode;
 - b. een schriftelijke verklaring en planning van de uitvoering waarmee de uitvoering van de sloop en herinrichting van de locatie is vastgelegd.
5. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 onder b wordt uitsluitend verleend als er garantie bestaat voor een goede herinvulling binnen redelijke termijn na de sloop van een gebouw, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt hersteld.

c Karakteristieke boerderij

Karakteristieke bedrijfswoning

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 onder c voor het slopen van (delen van) de **bedrijfswoning** ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristieke boerderij' wordt slechts verleend indien:

- a. sprake is van een algemeen belang waarvoor (delen van) het gebouw moet wijken; of,
 - b. wordt aangetoond dat zinvol (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere uit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij de sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij het behoud ervan.
De aanvrager van een vergunning dient hierbij een rapport van een onafhankelijke deskundige te overleggen dat ingaat op:
 - de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het gebouw;
 - de mate waarin het gebouw geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinvol (her)gebruik overeenkomstig de geldende bestemming of een andere uit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving passende bestemming; of,
 - c. de karakteristieken van het bouwwerk niet langer aanwezig zijn en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, kan worden hersteld, of;
 - d. het delen van een gebouw betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt, of;
 - e. het delen van een gebouw betreft die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.
2. Het overleggen van een deskundigenrapport, als bedoeld in lid 1 onder b is niet nodig indien naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders uit andere beschikbare informatie afdoende blijkt dat sprake is van bijzondere feiten en omstandigheden.
 3. Indien het bevoegd gezag het voornemen heeft om een vergunning te verlenen wordt een onafhankelijke deskundige om een schriftelijk advies gevraagd.
 4. In het geval dat sloop van volledige gebouwen op grond van het gestelde in lid 1 sub b of c mogelijk is, dient de aanvraag om sloopvergunning tevens te worden voorzien van:
 - a. een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd plan voor de herinrichting van de locatie ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit dat tot stand is gekomen middels de maatwerkmethode;
 - b. een schriftelijke verklaring en planning van de uitvoering waarmee de uitvoering van de sloop en herinrichting van de locatie is vastgelegd.
 5. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 onder c wordt uitsluitend verleend als er garantie bestaat voor een goede herinvulling binnen redelijke termijn na de sloop van een gebouw, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt hersteld.

Karakteristieke bedrijfsschuur

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 onder c voor het slopen van (delen van) het **bedrijfs gedeelte van het hoofdgebouw, dan wel andere gebouwen**, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristieke boerderij' wordt slechts verleend indien:
 - a. sprake is van een algemeen belang waarvoor (delen van) het gebouw moet wijken; of,
 - b. wordt aangetoond dat zinvol (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende agrarische bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningsaanvrager bij de sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij het behoud ervan. Bij de beoordeling betreft het bevoegd gezag:
 - de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het gebouw;
 - de mate waarin het gebouw geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt; of,
 - c. de hoofdvorm van een gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet langer aanwezig is en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld; of,
 - d. het delen van een gebouw betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt; of,
 - e. het delen van een gebouw betreft die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen

worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.

2. In het geval dat sloop van volledige gebouwen op grond van het gestelde in lid c onder 1 sub b of c mogelijk is, dient de aanvraag om sloopvergunning tevens te worden voorzien van:
 - a. een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd plan voor de herinrichting van de locatie ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit dat tot stand is gekomen middels de maatwerkmethode;
 - b. een schriftelijke verklaring en planning van de uitvoering waarmee de uitvoering van de sloop en herinrichting van de locatie is vastgelegd.

3.4.3 Uitzondering

Het gestelde onder 3.4.1 is niet van toepassing op:

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

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde karakteristiek gebied', 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebouw' en 'specifieke vorm van waarde - karakteristieke boerderij' wijzigen indien naar het oordeel van een deskundige voldoende duidelijk is dat:

- a. een gebouw of gebied niet of niet meer als karakteristiek kan worden beschouwd;
- b. een gebouw of gebied als karakteristiek dient te worden aangemerkt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

A. Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

B. Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Facet-bestemmingsplan Bedum gebouwd erfgoed.