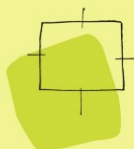
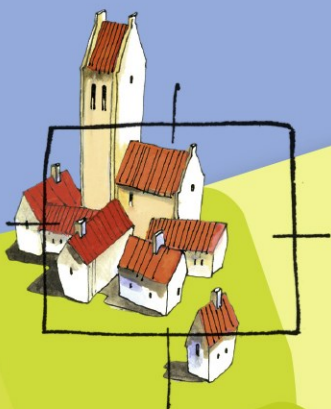


Facet-bestemmingsplan
Bedum gebouwd erfgoed



O N T W E R P



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Facet-bestemmingsplan Bedum gebouwd erfgoed

ontwerp 24-5-2018

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 3	Landschapstypologie	13
3.1	Ontstaansgeschiedenis	13
3.2	Bewoningsgeschiedenis	13
3.3	Landschapstypen	13
Hoofdstuk 4	Dorpskarakteristiek	15
4.1	Bedum	15
4.2	Onderdendam	15
4.3	Noordwolde	16
4.4	Zuidwolde	17
Hoofdstuk 5	Karakteristieke panden en gebieden	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Karakteristieke gebouwen	19
5.3	Karakteristieke gebieden en beschermde dorpsgezichten	20
5.4	Cultuurhistorisch waardevolle objecten	23
5.5	Rijksmonumenten	23
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
Hoofdstuk 7	Juridische vormgeving	27

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Bedum bestaat een grote zorg voor het eigen erfgoed. Een zorg die wordt ingegeven door het feit dat het erfgoed voor een belangrijk deel bepalend is voor het karakter van de gemeente, het erfgoed de gemeente aantrekkelijk maakt en inwoners zich er mee verbonden voelen.

Ook de provincie Groningen bekommert zich om het erfgoed binnen haar provincie en in het bijzonder in het aardbevingsgebied. In de verordening van de provincie is dan ook een rechtstreeks werkende regel opgenomen in artikel 2.9.2 dat het binnen het aardbevingsgebied, waartoe de hele gemeente Bedum wordt gerekend, verboden is om gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen. Het verbod vervalt, als uit een gemeentelijke inventarisatie blijkt dat een gebouw niet als karakteristiek is aan te merken.

Vanuit de gemeentelijke wens om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en in het bijzonder het erfgoed te behouden, gelet op de bepalingen vanuit de provinciale verordening, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt bescherming aan gebieden waar de cultuurhistorische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden onder druk kunnen komen te staan als er geen nadere afweging kan plaatsvinden ten aanzien van sloop en nieuwbouw van panden, bijvoorbeeld als gevolg van schade door de gaswinning in het gebied.

Daarnaast worden met dit bestemmingsplan de karakteristieke gebouwen in de gemeente Bedum vastgelegd en voorzien van een regeling die toeziet op het voor zover mogelijk in stand houden van de ruimtelijk relevante kenmerken van deze gebouwen die een belangrijk onderdeel zijn van het erfgoed in de gemeente.

Daarbij ligt in dit bestemmingsplan nadrukkelijk niet slechts de focus op het behoud van karakteristieke gebouwen. In voorkomende gevallen kan de sloop van panden worden toegestaan, mits wordt voldaan aan voorwaarden waaronder sloop kan plaatsvinden. Afhankelijk van de situatie wordt bekeken of sloop tot de mogelijkheden behoort, eventueel met voorwaarden voor herontwikkeling van de locatie.

1.2 Plangebied

Dit facet-bestemmingsplan voorziet in een regeling die nadere voorwaarden stelt aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het slopen van panden in de gemeente. Deze nadere voorwaarden zijn ofwel gekoppeld aan gebieden met bijzondere ruimtelijke kwaliteit, ofwel aan karakteristieke gebouwen binnen de gemeente. In alle andere gevallen zal de plicht voor een omgevingsvergunning voor de sloop van een pand komen te vervallen. Het facet-bestemmingsplan omvat dan ook de hele gemeente, maar zal niet overal dezelfde uitwerking kennen.

1.3 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 omvat het relevante beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de landschapstypen in Bedum, gevolgd door een karakteristiek van de kernen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 geeft uitleg aan de tot stand koming van de lijst van karakteristieke gebouwen en karakteristieke gebieden in Bedum. Hoofdstuk 6 beschrijft de maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 (juridische vormgeving) wordt uitgebreid stilgestaan bij de toelichting op de regels van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het relevante beleid van andere (hogere) overheden. Daarnaast is ook het eigen gemeentelijk beleid van belang. Hierna volgt een overzicht van het relevante beleid.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden. Op deze manier is een meer gebiedsgerichte benadering mogelijk, die gericht is op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van een bestemmingsplangebied, door te anticiperen op de voorkomende archeologische, historisch-geografische en historisch-(steden)bouwkundige waarden.

Voorliggend bestemmingsplan is opgezet om het aanwezige bebouwde erfgoed in de gemeente Bedum van een passende bescherming te voorzien, een en ander in nauwe samenhang met de omgeving (dorp/landschap). Daarmee sluit dit bestemmingsplan bij uitstek aan op de insteek van de Erfgoedwet.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Groningen hebben op 1 juni 2016 de nieuwe omgevingsvisie en bijbehorende verordening vastgesteld. Naar aanleiding van beleid dat na 1 juni 2016 is vastgesteld of gewijzigd zijn de omgevingsvisie en bijbehorende verordening op een aantal onderdelen aangepast.

Provinciale Staten van Groningen hebben op 15 november 2017 de Actualisatie Omgevingsvisie en de Actualisatie Omgevingsverordening provincie Groningen vastgesteld. Op 15 december 2017 zijn de geactualiseerde documenten in werking getreden. De aangepaste onderdelen zijn in deze paragraaf meegenomen.

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie 2016-2020

De provinciale Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden.

In de provinciale omgevingsvisie is het beschermen en versterken van de kenmerkende landschapsstructuren en het culturele erfgoed dat bijdraagt aan de identiteit en variëteit van de diverse landschappen in de provincie Groningen als een van de speerpunten van het beleid benoemd en als provinciaal belang geduid.

“Landschappelijke kwaliteit en cultuurhistorisch erfgoed zijn van belang voor een gevoel van verbondenheid met en eigenheid van de streek, een plezierige leefomgeving en voor toerisme en recreatie. Dit draagt bij aan een aantrekkelijke provincie om te wonen, werken en recreëren. Tegelijk staat het cultureel erfgoed

onder druk door de gevolgen van gaswinning. Een grote inzet op het versterken en daarmee in stand houden van ons cultureel erfgoed is daarmee een belangrijke opgave."

Landschap

De gemeente Bedum wordt landschappelijk gezien gerekend tot de deelgebieden 'Wierdenland en Waddengebied' en 'Centrale Woldgebied en Duurswold'. Bedum ligt niet aan de Waddenkust. De voor dit bestemmingsplan relevante gebiedskenmerken van het deelgebied zijn dan ook ontleend aan de eigenschappen van het wierdenland:

- het contrast tussen de grootschalige open kweldervlaktes en de wierdedorpen zoals Bedum;
- de historisch gegroeide dorpsstructuur met doorzichten op het landschap vanuit dorpslinten en andersom (vanuit het landschap op de karakteristieke dorpsilhouetten);
- de ritmiek van boerderijreeksen met erven in het groen en tussenliggende open ruimtes en agrarische bebouwing als in de ruimte verspreid liggende groene eilanden;
- de onregelmatige verkaveling van het wierdenlandschap;
- het verbindend systeem van maren, dat aansluit op wierdedorpen en een stelsel van trekvaarten en wegen;
- het kronkelend verloop van oorsprong natuurlijke waterlopen, zoals voormalige kweldergeulen en rivier- en beeksystemen;
- monumentale boerderijen, borgen en kerken en borg-, kerk- en kloosterterreinen.

De (voor dit bestemmingsplan) relevante gebiedskenmerken van het deelgebied Centrale Woldgebied en Duurswold zijn:

- de grootschalige openheid;
- de reeksen boerderijen zoals bij Sint Annen, deels op huiswierden en/of inversieruggen;
- de meedenverkaveling in de vorm van sloten en medenlanen in het Centrale Woldgebied;
- de klooster- en kerkterreinen en molens.

Cultureel erfgoed

De provincie Groningen ziet dat het cultureel erfgoed in haar provincie onder druk staat onder andere door leegstand en de staat van onderhoud. Bovendien wordt het erfgoed extra bedreigd door schade als gevolg van de gaswinning. De provincie wil dan ook sturen op het in beeld brengen van het culturele erfgoed en vraagt van gemeenten een passende inspanning om het erfgoed in het buitengebied te beschermen. In het aardbevingsgebied, waartoe ook Bedum behoort, ligt daarbij een extra opgave voor het beschermen van het cultureel erfgoed in de kernen.

Het planvoornemen geeft daarmee uitvoering aan deze opgave die in de provinciale omgevingsvisie is geformuleerd.

2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2016-2020

De beleidsuitgangspunten uit de omgevingsvisie zijn vastgelegd in regels in de provinciale omgevingsverordening. In deze verordening zijn dan ook regels opgenomen met betrekking tot het cultureel erfgoed.

Zo wordt in artikel 2.9.1 aangegeven dat "Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het aardbevingsgebied en op het buitengebied van de niet binnen het aardbevingsgebied gelegen gemeenten stelt regels ter bescherming van de hoofdvorm van karakteristieke en beeldbepalende gebouwen".

De provincie heeft opgenomen in haar verordening dat, voor zover het bestemmingsplan betrekking heeft op karakteristieke gebouwen, in het bestemmingsplan een verbod is opgenomen op het geheel of gedeeltelijk slopen van deze panden zonder omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning bevat in ieder geval een toetsingscriterium op grond waarvan een omgevingsvergunning niet kan worden verleend zonder dat is onderzocht of zinvol (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming objectief gezien mogelijk is.

Onder karakteristieke gebouwen wordt verstaan gebouwen die van cultuurhistorische waarde zijn op grond

van karakteristieke hoofdvorm, architectuur, landschappelijke en/of stedenbouwkundige situering, bijdragen aan de herkenbaarheid van de omgeving, gaafheid of zeldzaamheid.

Zoals uit de bovenstaande tekst kan worden geconcludeerd is het planvoornemen in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toekomstvisie Ruimte

In mei 2017 is de Toekomstvisie Ruimte vastgesteld door de gemeenteraden van Bedum, De Marne, Winsum en Eemsum. De toekomstvisie dient als leidraad voor het verdere herindelingsproces van de verschillende gemeenten en schetst onder andere een beeld van de ontwikkelingsrichting voor de nieuwe gemeente Het Hogeland.

In de Toekomstvisie Ruimte wordt aangegeven dat het historische cultuurlandschap een bijzondere waarde is. Dorpen en buurtschappen met hun kerken (denk aan de scheve toren van de Walfriduskerk), borgen en fraaie boerderijen vormen daarvoor een belangrijke drager. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimtelijke kwaliteit en de karakteristieken en de eigenheid van de dorpen koesteren.

Dit facet-bestemmingsplan is er op gericht om de karakteristieke gebouwen in de gemeente en enkele karakteristieke gebieden met bijzondere ruimtelijke kwaliteit te beschermen. Daarmee sluit het planvoornemen goed aan bij de ambities uit de Toekomstvisie Ruimte.

2.3.2 Leefbaarheidsvisie gemeente Bedum

Op 19 november 2015 is de Leefbaarheidsvisie gemeente Bedum vastgesteld. Met deze leefbaarheidsvisie geeft de gemeente Bedum inzicht in haar ambities voor de leefbaarheid van het gebied. Wat zijn de prioriteiten? Wat zijn de grootste kansen en knelpunten binnen de gemeente omtrent leefbaarheid en welke projecten zijn nodig om de leefbaarheid van de gemeente op peil te houden en/of te versterken?

Cultureel erfgoed is van groot belang voor de leefbaarheid van het gebied. Op dit aspect wil de gemeente zich dan ook faciliterend en ondersteunend opstellen. Monumenten en andere karakteristieke panden zijn door hun ouderdom, bouwwijze en materiaalgebruik erg kwetsbaar gebleken voor aardbevingen. Hierdoor worden deze bouwwerken rechtstreeks in hun voortbestaan bedreigd.

Met dit bestemmingsplan worden de karakteristieke gebouwen in Bedum beter beschermd. Het planvoornemen is in overeenstemming met de Leefbaarheidsvisie gemeente Bedum.

2.3.3 Welstandsnota

De welstandsnota biedt een kader voor beleid en advisering met betrekking tot de beeldkwaliteit van de bebouwing in de gemeente. In de welstandsnota wordt de structuur per gebied beschreven en de ruimtelijke opbouw ervan geanalyseerd. Vervolgens vindt er een waardering plaats van de algemene en verschillende kwaliteiten van de gebieden.

Door in het bestemmingsplan naast een objectgerichte ook een gebiedsgerichte insteek te kiezen wordt goed aangesloten bij de opzet van de welstandsnota.

Hoofdstuk 3 Landschapstypologie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Rond 2500 voor Christus bestaat het noorden van Groningen nog uit waddengebied. Daarna groeit door veenvorming en aanslibbing het land aan. Van 1000-600 voor Christus stijgt de zeespiegel. Door sedimentatie en afzetting van klei wordt een langgerekte boogvormige kwelderwal gevormd. Deze kwelderwal loopt ten noorden van de gemeente Bedum van Adorp via Warffum naar Usquert en buigt dan in zuidelijke richting af via Rottum, Kantens en Middelstum.

Binnen deze kwelderwal ligt een lageregelegen middengebied. Deze kweldervlakte is lange tijd met veen bedekt geweest. Vanaf de 9e of 10de eeuw begint men met de ontginning en exploitatie van het veen. Het hoogveengebied wordt vanaf nieuw opgeworpen wierden op de omringende kwelderwallen in cultuur gebracht. De legende over Walfridus van Bedum is verbonden aan deze vroege ontginningen. In het gebied liggen wierden in rijen op natuurlijke hoogtes zoals kleine kwelderwallen en kreekresten. Door voortschrijdende ontginningen met als gevolg daarvan daling van het maaiveld en toenemende wateroverlast verplaatsen de woonplaatsen steeds verder landinwaarts. In het landschap zien we nog steeds de vier verschillende opeenvolgende bewoningsreeksen Sint Annen - Ten Boer - Woltersum, Lutjewolde - Achter Thesinge - Bovenrijge, de bewoningsas van Thesinge en tot slot Steerwolde - Garmerwolde. Ook de opstreckende verkaveling met langgerekte, smalle percelen is een overblijfsel van de veenontginningen.

In diezelfde tijd (vanaf 1100) wordt ook beginnen met het bedijken van de zee. Het resultaat hiervan is een landschap dat uit zeeklei bestaat, variërend van zandige klei tot zware zeeklei. Over het ingepolderde deel hiervan is opnieuw een dek van klei afgezet. Het aanslibben van kwelderland buiten de eerste dijken zet zich voort, waardoor dit gebied in de achttiende en negentiende eeuw kan worden ingepolderd. Deze polders liggen in het algemeen iets hoger dan het oude land, dat bovendien is ingeklonken.

3.2 Bewoningsgeschiedenis

Tot de eerste dijkenaanleg was met name de hoogteligging bepalend voor de bewoningsmogelijkheden van het gebied. Buiten de gemeente Bedum ontstaan er nederzettingen op de oeverwallen van de Hunze en de Fivel, de twee naastgelegen beekdalén. Binnen de gemeente is Onderwierum een van de weinige voorbeelden van een nederzetting gelegen op een oeverwal. Naarmate de invloed van de zee toeneemt wordt de noodzaak om woonplaatsen te verhogen groter. Hierdoor ontstaan steeds meer wierden in het gebied. In de gemeente Bedum groeien deze wierden over het algemeen niet uit tot dorpen. Een groot aantal vormt verhoogde woonplaatsen met daarop een enkele boerderij.

De eerste permanente bewoning in de gemeente Bedum ontstaat in de 12e en 13e eeuw. Dit komt door de aanleg van een gesloten dijkensysteem waardoor de lager gelegen kleigronden van de gemeente niet meer overstromen.

Met de aanleg van het gesloten dijkensysteem wordt het binnendijkse gebied van een nieuw afwateringssysteem voorzien waarbij gebruik gemaakt wordt van oude kernen en maren. Door deze verbeterde waterbeheersing klinkt het binnendijkse gebied nog verder in.

De meest aanzienlijke grondbezitters bouwen hun boerderij uit tot versterkte stenen huizen. In de vijftiende eeuw neemt de defensieve betekenis van deze huizen echter af en ontstaan borgen omringd door boomsingels, tuinen en grachten. Enkele van deze borgen ontwikkelen zich tot fraaie buitenplaatsen. De meeste borgen zijn verloren gegaan. In de gemeente Bedum is een aantal oude borgterreinen met min of meer gawe grachten en beplanting behouden. Voorbeelden hiervan zijn Mensuma, Alma, Thedemaheert en Oud Folkerda.

3.3 Landschapstypen

De ontstaans- en bewoningsgeschiedenis van het gebied heeft geleid tot een divers landschap binnen het wierdenlandschap. Deze verschillende types landschappen zijn:

- Het Hogeland;

- Woldstreek West;
- Woldstreek Oost.

Los van de hieronder beschreven landschapseenheden, geldt voor het gehele plangebied dat het bebouwingspatroon met veelal bijbehorende sloten, grachten, singels, erfbeplanting en oprijlanen kan worden aangemerkt als een fraaie en te behouden landschapskarakteristiek.

3.3.1 Het Hogeland

In het noordoosten van de gemeente bevindt zich een wierdenlandschap dat deel uitmaakt van een grotere landschappelijke eenheid ten westen van Middelstum. Een klein gedeelte hiervan bevindt zich binnen de gemeente Bedum. Het landschap is zeer open en gaaf van karakter en heeft een regelmatige blokverdeling. Kenmerkend voor het gebied zijn de kronkelende landbouwweggetjes en oude maren.

3.3.2 Woldstreek West

De naamgeving van de woldstreek duidt op het tijdperk waarin het gebied was bedekt met een uitgestrekt moerasbos. Dit bos is over de jaren vanaf de randen naar binnen toe ontgonnen. De Wolddijk vormt een ringdijk die is aangelegd om bescherming te bieden tegen het water dat van alle kanten naar het gebied toe stroomde. De lage ligging maakt het gebied tegenwoordig, maar ook in het verleden, tot een van de natste delen van Noord-Groningen. In de huidige situatie is de gehele Woldstreek bemalen poldergebied. Dit poldergebied is op te delen in een gedeelte westelijk en oostelijk van het Boterdiep.

Het poldergebied ten westen van de lijn Onderdendam - Bedum - Zuidwolde maakt deel uit van een gebied dat zich uitstrekt tot aan de kwelderwal Adorp - Sauwerd - Winsum, welke tevens als ontginningsas kan worden aangemerkt. Kenmerken voor dit deelgebied zijn de doorlopende oost-westlijnen en kavelgrenzen. Een opmerkelijke lijn die in visuele zin het poldergebied ten westen van Bedum doorkruist, is de Wolddijk, die niet alleen opvalt door de hogere ligging, maar ook door de opgaande beplanting die zowel de weg begeleidt als de eraan liggende bebouwing markeert. Karakteristiek zijn ook de insteekweggetjes die ter weerszijden naar de boerderijen lopen.

In het uiterste zuidwestpunt van het plangebied grenst een meander van de voormalige Hunze aan het plangebied. Dit gebiedsdeel, een deel van 'Koningslaagte', wijkt af van het rechtlijnige poldergebied.

3.3.3 Woldstreek Oost

Het gebied ten oosten van het Boterdiep verschilt in een aantal opzichten sterk van het gebied aan de westzijde van Bedum. In het oostelijke deel, dat evenals het westelijke deel zeer open is, is de bebouwing meer over het gebied verspreid. Een uitzondering hierop vormt de polder ten noorden van Ellerhuizen, waar bebouwing in het geheel ontbreekt. De hoofdrichting van de verkaveling is noord-zuid in plaats van oost-west. Uitzondering hierop vormt het gebied ten oosten van Zuidwolde.

Opvallend in het gebied is het op de oude krekten geënte patroon van slingerende landwegen en waterwegen. Dit patroon vormt een scherp contrast met de strakke, rechtlijnige verkaveling. Een bijzonder landschappelijk element in het gebied ten oosten van het Boterdiep wordt gevormd door het buurtschap Ellerhuizen, een reeks van dicht bij elkaar gelegen boerderijen ter weerszijden van een smalle weg die zich door het landschap slingert. Langs de weg bevindt zich fraaie beplanting, terwijl de erven van de boerderijen rijkelijk zijn beplant met bomen. Samen met de verspreide boerderijen in het gebied vormt dit wegelement het meest opvallende accent in de open ruimte van deze polder.

Hoofdstuk 4 Dorpskarakteristiek

De karakteristiek van de dorpen in de gemeente wordt grotendeels bepaald door de hoofdstructuur van de dorpen. Deze hoofdstructuur valt meestal samen met de wijze waarop de dorpen zijn gegroeid: op de wierde, langs de oude uitvalswegen, aan de waterwegen naar Stad en Ommeland en in reeksen boerderijen langs de oude dijken.

In het navolgende wordt voor elk van de dorpen een beschrijving gegeven van de wijze waarop de verschillende dorpen zijn ontstaan, hun ruimtelijke karakteristiek en hun kwaliteiten en kenmerken. De beschrijving beperkt zich min of meer tot de bebouwing die is ontstaan voor 1950, omdat dit facetbestemmingsplan van toepassing is op met name gebieden die voor de oorlog zijn ontstaan en drager zijn van de identiteit van elk van de kernen.

4.1 Bedum

4.1.1 Historisch-ruimtelijke kenschets

Bedum is een komdorp met de markante Walfriduskerk als middelpunt. Het oudste gedeelte van het dorp vormt zich in de periode tot 1850. Dit dorpsdeel bevindt zich aan weerszijden van de knik in het Boterdiep. Het oostelijke gedeelte van de dorpskern (de omgeving rond de Walfriduskerk) is aan te merken als oorspronkelijke dorpswierde. Tussen de jaren 1850 en 1900 neemt de bebouwing in omvang aanzienlijk toe. Er vindt uitbreiding plaats langs het Boterdiep en er is sprake van verdichting rond de toenmalige kern. Dit zijn voornamelijk arbeiderswoningen. Ook worden in deze tijd de gereformeerde en rooms-katholieke kerk gebouwd.

Een belangrijke impuls voor de verdere dorpsontwikkeling is de realisering van de spoorlijn Groningen naar Delfzijl. Deze wordt gevolgd door de aanleg van de Stationsweg. Tussen de Stationsweg en Boterdiep Westzijde het stedenbouwkundig en architectonisch waardevolle gebied "Nieuw Bedum" met kenmerkende woningen van rode baksteen.

In de periode van 1940 tot 1970 groeit Bedum met name aan de west- en de noordzijde. Tussen de Wilhelminalaan en het spoor zijn voornamelijk vrijstaande woningen gerealiseerd. In de jaren daarna worden nog diverse woonwijken gebouwd ten zuiden en oosten van het Boterdiep.

4.1.2 Kwaliteiten

De belangrijkste kwaliteiten van Bedum zijn:

- de smalle straten, gesloten straatwanden en traditionele bebouwing op smalle percelen in het oude centrum van Bedum;
- het Boterdiep met oude kademuren en de aanliggende lintbebouwing ;
- Nieuw Bedum met herkenbare stedenbouwkundige structuur en architectuur die zorgt voor een duidelijke samenhang in het straatbeeld;

4.2 Onderdendam

4.2.1 Historisch-ruimtelijke kenschets

Onderdendam is ontstaan op de kruising van vier vaarwegen: het Boterdiep, het Winsumerdiep, de Warffumermaar en de Kardingermaar. lange tijd zorgen deze vaarwegen voor een strategische ligging voor handel, vervoer en bestuursfuncties. Het dorp komt in de 17e eeuw tot grote bloei en wordt het administratieve en handelscentrum voor de hele regio. In deze tijd groeit het dorp tot een kern die bestaat uit lintbebouwing langs de water- en landwegen. Opvallend is dat er nauwelijks agrarische activiteiten aanwezig zijn. Ook in de 19e eeuw blijft de verkeersfunctie behouden. Het dorp heeft in deze tijd meerdere herbergen, een kantongerecht, een notariskantoor, een schippersbeurs, een school en een postkantoor.

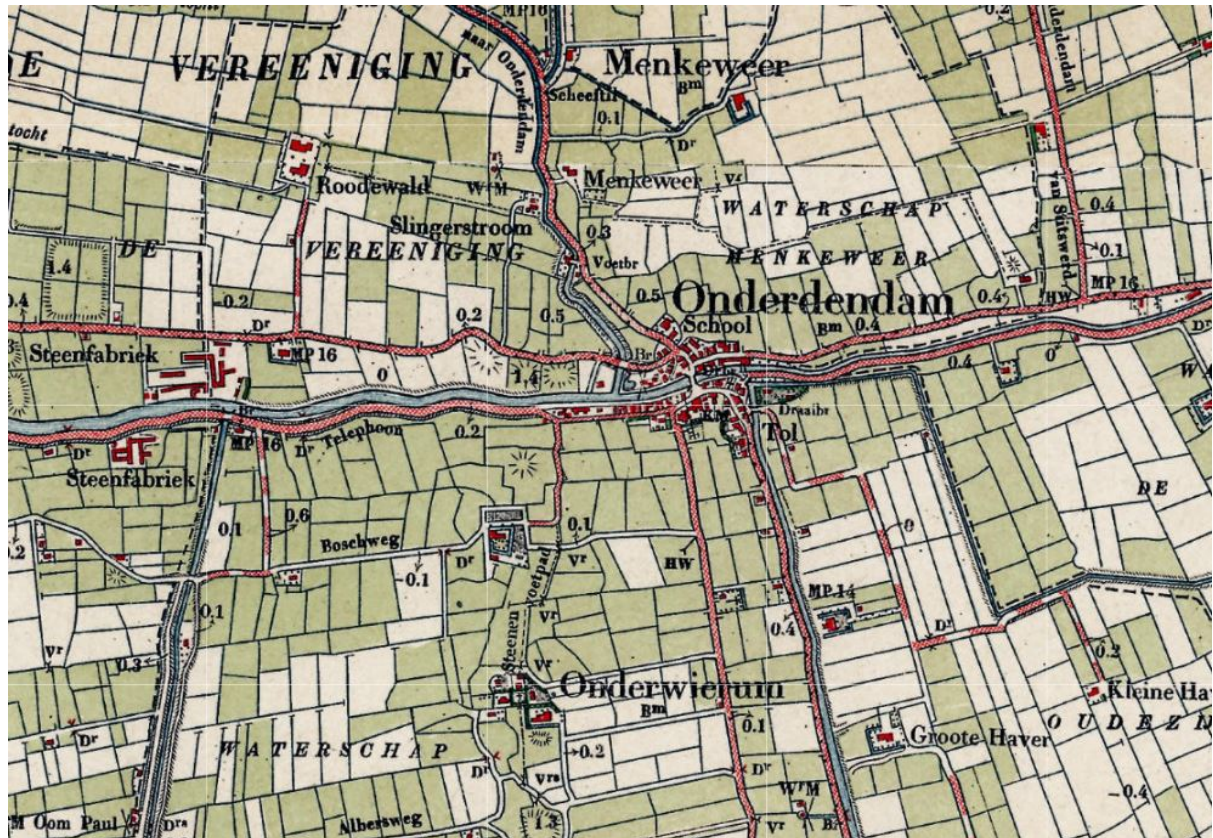
In de periode tussen 1900 en 1950 verdwijnt de handelsfunctie van het dorp door de komst van grotere schepen en treinvervoer over land. Van de bestuursfuncties blijft alleen het bestuur van de Zijlvesten in het dorp gevestigd.

In de jaren die volgen beperkt de dorpsgroei zich tot een kleine nieuwbouwwijk aan de zuidkant van het dorp.

4.2.2 Kwaliteiten

De belangrijkste kwaliteiten van Onderdendam zijn:

- de stedenbouwkundige opzet van de kern als kruisdorp van vaarwegen met langs het water gegroeide bebouwingslinten;
- de vele oude gebouwen die vaak rijk gedecoreerd zijn en onderling verschillen doordat zowel arbeiderswoningen als boerderijen, café's en (voormalige) overheidsgebouwen voorkomen.



Abbeelding 1. Onderdendam in 1920

4.3 Noordwolde

4.3.1 Historisch-ruimtelijke kenschets

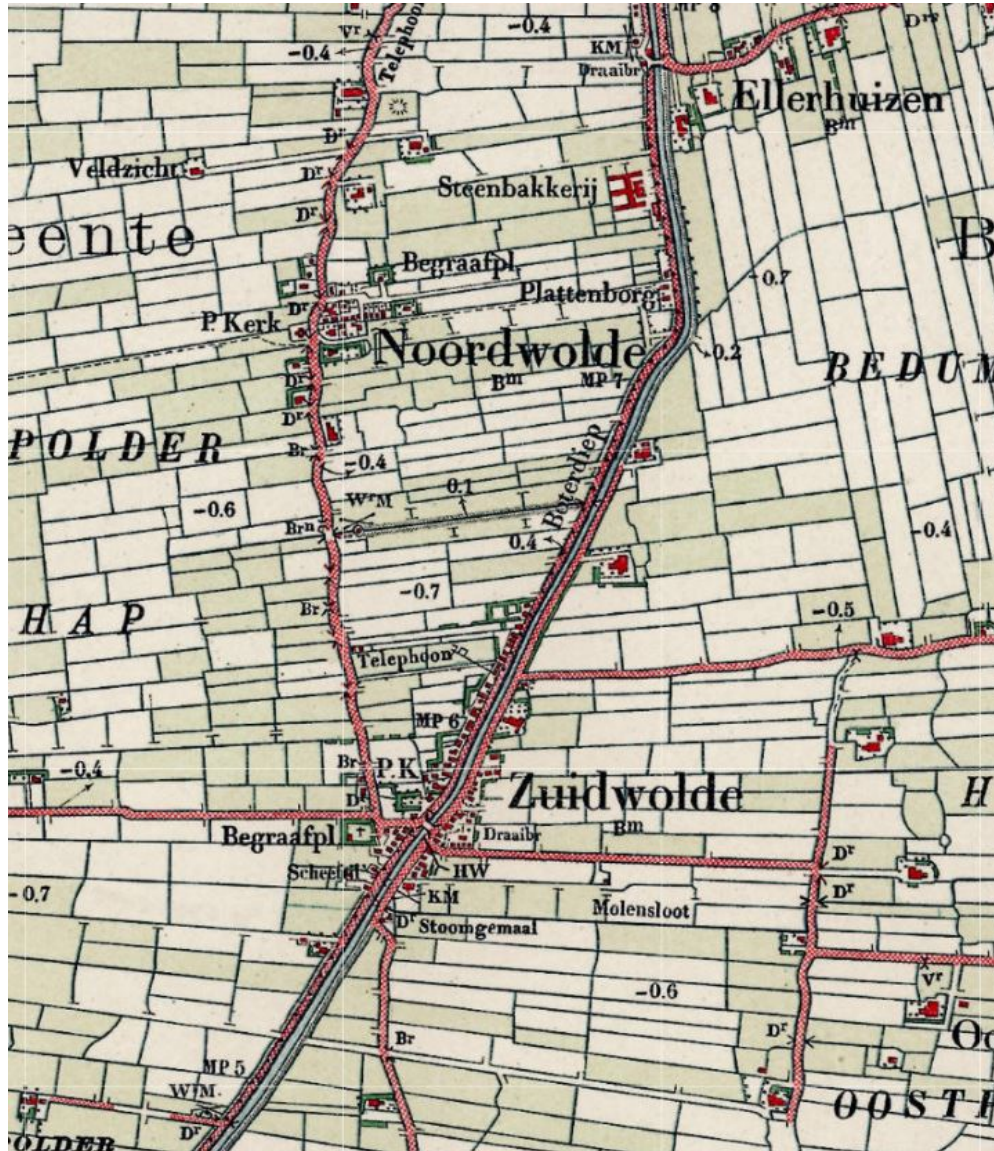
Noordwolde is van oorsprong een agrarische nederzetting. De eerst bewoning is ontstaan op de oeverwallen van de oude getijdengeulen. Door de aanleg van wegen groeide deze bewoning uit tot een langgerekte bebouwingsreeks. Voor 1850 is het dorp zeer gering van omvang. In het midden van het dorp staat de monumentale kerk.

In de periode tot 1900 worden de Kerkhoflaan en de Nieuwstraat aangelegd en vanaf de Noordwolderweg bebouwd. Aan de Nieuwstraat betreft dit eenvoudige, kleine arbeiderswoningen en een enkele boerderij. De panden bevinden zich direct aan de verharding en staan dicht op elkaar. Door de dichte bebouwing ontstaat er een besloten karakter. Ook de bebouwing van aan de Kerkhoflaan is vrij eenvoudig van aard. Hier staan de panden wat meer uiteen en hebben grotere voortuinen.

Na deze periode is het dorp ruimtelijk niet veel meer veranderd.

4.3.2 Kwaliteiten

De belangrijkste kwaliteit van Noordwolde is de overzichtelijke ne herkenbare ruimtelijke structuur. Dit beeld wordt ondersteund door de bebouwing vanwege hun plaatsing en eenvoudige uitstraling en detaillering.



Afbeelding 2. Noordwolde en Zuidwolde in 1920 (bron: topotijdreis.nl)

4.4 Zuidwolde

4.4.1 Historisch-ruimtelijke kenschets

Zuidwolde is van oorsprong een agrarische nederzetting. De eerst bewoning is ontstaan op de oeverwal van een oude getijdegeul. Het Boterdiep is voor de ontwikkeling van het gebied van belang en is een structurerende lijn waar Zuidwolde voor een belangrijk deel haar beeld aan ontleent. Dit water wordt in de tweede helft van de zeventiende eeuw vanuit Groningen via Zuidwolde en Bedum naar Uithuizen gegraven. Het dorp kent een gevarieerd bebouwingsbeeld. Langs het Boterdiep is sprake van lintbebouwing met overwegend traditionele vrijstaande woningen. Het betreft eenzijdige bebouwing, georiënteerd op het water in enigszins wisselende rooilijnen. Ook aan de Westerseweg en de Noordwolderweg is lintbebouwing

gesitueerd. Over het algemeen betreft dit vrijstaande en dubbele woningen met plaatselijk enige rijenbouw, welke in vrij strakke rooilijnen zijn geplaatst.

Na 1940 is begonnen aan de nieuwbouw tussen de Noordwolderweg en het Boterdiep en het meer noordelijk gelegen gedeelte van het dorp. Dit gebied is hoofdzakelijk planmatig tot stand gekomen en heeft zodoende een andere uitstraling.

4.4.2 Kwaliteiten

De belangrijkste kwaliteiten van Zuidwolde zijn:

- de ligging aan het Boterdiep met aanpalende bebouwing;
- de herkenbare oorspronkelijke lintstructuur met individuele bebouwing, wisselende rooilijnen en lichte functiemenging.

Hoofdstuk 5 Karakteristieke panden en gebieden

5.1 Inleiding

Vanuit de gemeentelijke wens om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en in het bijzonder het erfgoed te behouden heeft de gemeente een inventarisatie gemaakt van het erfgoed in de gemeente. Daarbij is in eerste instantie gekeken naar karakteristieken op pandniveau. Binnen de gemeente zijn diverse gebieden aanwezig met bijzondere kwaliteiten die kenmerkend zijn voor de eigenheid van de gemeente Bedum. De kwaliteiten van deze gebieden zitten niet alleen in de aanwezige bebouwing, maar overstijgen vaak het niveau van het individuele pand.

Om te komen tot karakteristieke panden en karakteristieke gebieden in de gemeente, is het van belang in beeld te brengen waar deze karakteristiek uit bestaat. Voorliggende hoofdstukken hebben een beeld gegeven van de kenmerken van het landschap, de karakteristieken en kwaliteiten van de dorpen.

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet op welke wijze de selectie en waardering van karakteristieke panden en karakteristieke gebieden tot stand is gekomen.

5.2 Karakteristieke gebouwen

5.2.1 Inventarisatie

Aan dit bestemmingsplan ligt een inventarisatie van de bebouwing en het bebouwd gebied ten grondslag. De inventarisatie richt zich op alle historische bebouwing waarbij gekeken naar alle bebouwing die tot kort na de Tweede Wereldoorlog gerealiseerd is. Daarmee zijn alle historische bouwperiodes en stijlen tot en met de zogenaamde Wederopbouw-architectuur in ogenschouw genomen.

Voor de inventarisatie is gebruik gemaakt van bestaande bronnen zoals MIP-lijsten en er is een veldinventarisatie geweest waarbij alle panden in de gemeente zijn bekeken.

De inventarisatie heeft geleid tot een lijst met karakteristieke panden en beeldbepalende objecten. De karakteristieke gebouwen zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd.

Voor de objecten kiest gemeente Bedum een andere route. Deze objecten, zoals wegwijzers of delen van een kademuur, laten zich niet goed vatten in een bestemmingsregeling. Voor de objecten geldt vooral een signaalfunctie: mochten er veranderingen zijn, houd dan rekening met deze objecten.

Waar de objecten vallen binnen een karakteristiek gebied of binnen een beschermd dorpsgezicht, worden ze via een gebiedsdekkende regeling mede beschermd.

5.2.2 Waardering van gebouwen

De aanwijzing tot karakteristiek pand moet navolgbaar zijn, logisch en goed onderbouwd. Aan de hand van een wegingssysteem is bepaald of een pand al dan niet karakteristiek is. Daarmee wordt een objectivering nagestreefd. Bij de beoordeling van de bebouwing wordt gekeken naar:

- cultuurhistorische aspecten, zoals ontstaansgeschiedenis en lokaal belang;
- stedenbouwkundige aspecten, zoals ligging en ensemble;
- architectonische aspecten, zoals bouwstijl en esthetische kwaliteit;
- authenticiteit, zoals de herkenbaarheid van het ontwerp en gaafheid;
- zeldzaamheid van het gebouw in Bedum/in de provincie Groningen.

Cultuurhistorische aspecten

Met cultuurhistorische waarde is aangegeven wat het belang is van het gebouw als bijzondere uitdrukking van een lokale culturele, sociaaleconomische, maatschappelijke en/of wetenschappelijke ontwikkeling. Ook speelt mee in hoeverre een gebouw een rol heeft gespeeld in de lokale historie en als gevolg daarvan een uitdrukking is van een emotionele band of beleving van de bewoners met het gebied.

Stedenbouwkundige aspecten

Met stedenbouwkundige waarde is aangegeven in hoeverre het bouwwerk bepalend is voor de ruimtelijke karakteristiek van de plek en/of de streek. Zodra bouwwerken een opvallende ligging hebben (bijvoorbeeld hoekpanden) en/of met bijzondere verschijningsvorm (onder meer als gevolg van de functie) kunnen deze waarden meer aanwezig zijn. Indien sprake is van nadrukkelijke onderlinge samenhang dan scoort een gebouw ook op dit punt.

Architectonische aspecten

Met architectonische waarde is een duiding gegeven van de kwaliteit van het object zelf. Het gaat hierbij om de mate waarin het gebouw bepaalde historische stijlkenmerken toont, de esthetische kwaliteiten daarvan.

Authenticiteit

Het gaat hierbij om de beoordeling van het exterieur. Gekeken is naar de kwaliteit van de oorspronkelijke hoofdvorm en gevels (voor zover waarneembaar), ook in relatie tot de directe (rurale) omgeving. Indien er veelvuldige verbouwingen hebben plaatsgevonden of er sprake is van een sterk verwaarloosde situatie zal hier een geringe score op gegeven worden.

Zeldzaamheid

Het gaat hierbij om de beoordeling van de zeldzaamheid van het bouwwerk. Gekeken is naar de architectonische-, stedenbouwkundige-, landschappelijke-, bouwtechnische-, typologische- en/of functionele zeldzaamheid van de bouwwerken in de gemeente Bedum.

Waardeoordeel en status van een pand

Op elk van de vijf thema's wordt bij dit onderzoek een score bepaald:

- 1 = Nauwelijks;
- 2 = Relevant;
- 3 = Specifiek.

De bebouwing die naar aanleiding van het onderzoek 8 punten of hoger heeft gescoord is als karakteristiek geduid. Deze panden zijn als 'karakteristiek gebouw' of als 'karakteristieke boerderij' in dit facet-bestemmingsplan opgenomen. De gebouwen zijn voorzien van een motivatie die de score verklaart. Dit zijn beknopte motivaties en geen zwaar opgetuigde redengevende omschrijvingen zoals bij monumentaanwijzingen.

5.2.3 Resultaat inventarisatie

De inventarisatie van karakteristieke panden heeft geleid tot de aanwijzing van 162 karakteristieke gebouwen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in karakteristieke gebouwen en karakteristieke boerderijen. Deze laatstgenoemde categorie betreft gebouwen die nog steeds agrarisch in gebruik zijn. Daarnaast zijn beeldbepalende panden benoemd. Deze panden hebben in dit bestemmingsplan dezelfde regeling gekregen als de karakteristieke gebouwen.

In Bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan zijn de karakteristieke panden opgenomen inclusief toelichting.

5.3 Karakteristieke gebieden en beschermde dorpsgezichten

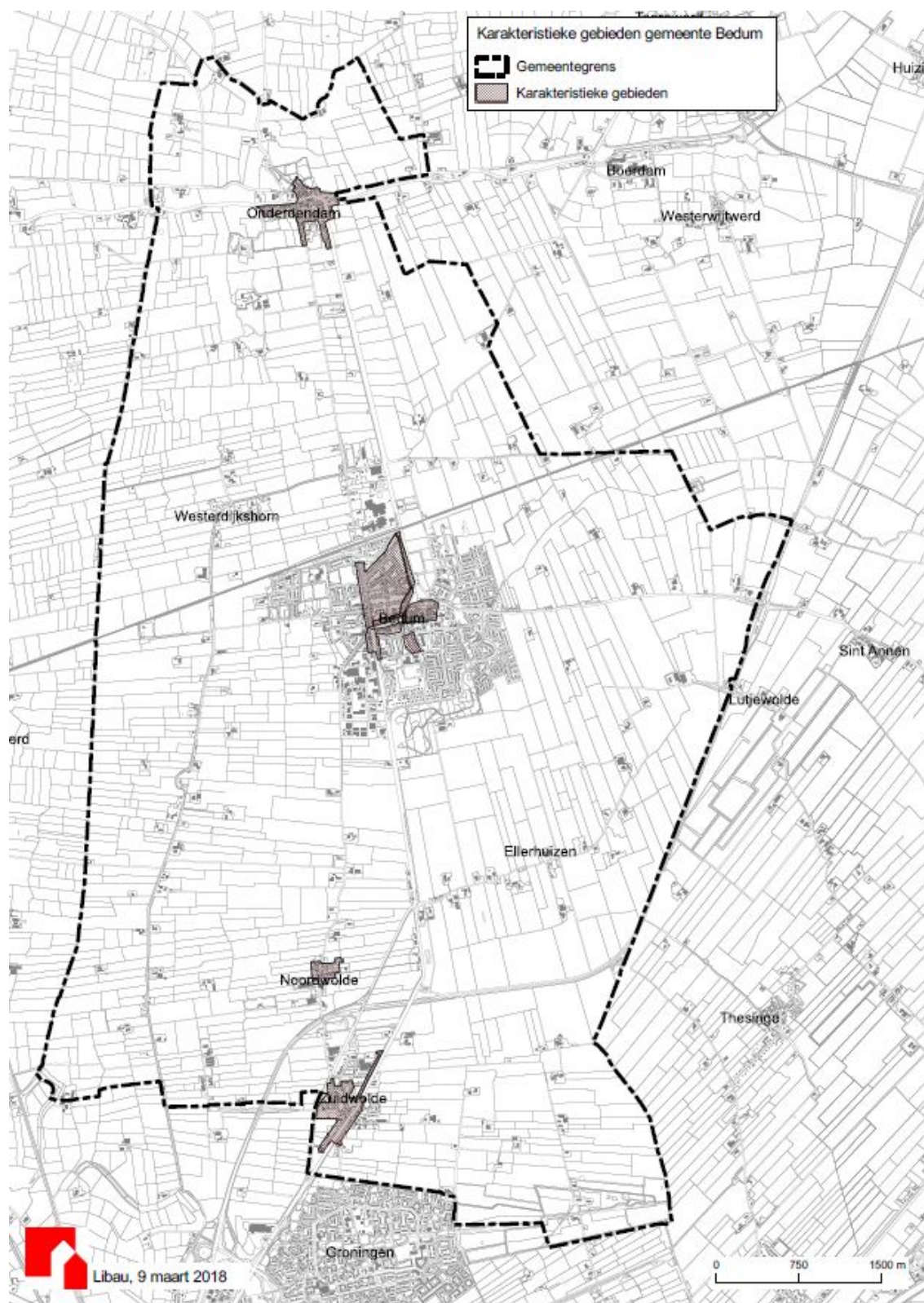
5.3.1 Karakteristieke gebieden

Voor het bepalen van de karakteristieke gebieden binnen de gemeente Bedum is gekeken naar die gebieden die kenmerkend zijn voor de ontwikkelingsgeschiedenis van de gemeente Bedum, het 'verhaal' van de gemeente vertellen en daarmee dragers zijn van de eigenheid en identiteit van de gemeente.

De na de Tweede Wereldoorlog (planmatig) gebouwde en ontwikkelde woongebieden hebben weliswaar een eigen identiteit en herkenbaarheid, maar zijn niet onderscheidend voor Bedum en in die zin dus ook niet ondersteunend aan het karakter en de eigenheid van de gemeente. Deze gebieden zijn dan ook niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

Om de karakteristieke gebieden te kunnen duiden en begrenzen is gebruik gemaakt van GIS-data, historische kaarten en de resultaten van de inventarisatie van karakteristieke bebouwing. De volgende gebieden zijn opgenomen als karakteristiek gebied:

- de historische kern van Bedum;
- Nieuw Bedum;
- de historische kern van Onderdendam;
- de historische kern en lintbebouwing van Zuidwolde.



Afbeelding 3. Karakteristieke gebieden Bedum

5.3.2 Beschermd dorpsgezicht Onderdendam

De door het Rijk aangewezen beschermd dorpsgezicht Onderdendam maakt, zoals hierboven beschreven, onderdeel uit van de karakteristieke gebieden. Voor het beschermde dorpsgezicht geldt ook de verplichting dat op grond van de Monumentenwet/Erfgoedwet er een voldoende beschermende werking geregeld dient te worden. Daarin voorziet het vigerend bestemmingsplan voor het beschermd dorpsgezicht Onderdendam. Dit facet-bestemmingsplan voorziet in een aanvullende regeling die vooral toeziet op de wijze waarop met sloop en herontwikkeling binnen het beschermd dorpsgezicht moet worden omgegaan.

5.4 Cultuurhistorisch waardevolle objecten

Naast karakteristieke panden en gebieden heeft de inventarisatie in de gemeente ook een beeld gegeven van vele andere cultuurhistorisch waardevolle objecten, zoals bruggen, wegwijzers en oude kademuren. Het bestemmingsplan is niet het instrument om deze objecten vast te leggen of te beschermen. Een volledig overzicht van alle cultuurhistorische waardevolle objecten is opgenomen als Bijlage 1 bij de toelichting.



Afbeelding 4. Verbodsbord plantsoen Bedum is één van de cultuurhistorisch waardevolle objecten

5.5 Rijksmonumenten

In de gemeente Bedum bevinden zich 70 Rijksmonumenten (zie 5). Met monumenten worden alle "onroerende zaken" bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten, zoals vaarten, bruggen, wegen, bomen en pleinen, die tenminste vijftig jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan deze regels voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft.

In het voorliggend bestemmingsplan worden de Rijksmonumenten niet meegenomen. Rijksmonumenten worden beschermd door de Erfgoedwet. Een volledig overzicht van alle Rijksmonumenten is opgenomen als Bijlage 2 bij de toelichting.



Afbeelding 5. Rijksmonumenten gemeente Bedum

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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 overlegpartners, te weten de provincie Groningen, het Waterschap Noorderzijlvest en LTO Noord. Tijdens deze periode hebben alle vooroverlegpartners een reactie ingediend en zijn er 18 inspraakreacties ingediend.

De reacties zijn vastgelegd en van een antwoord voorzien in de Reactienota die als Bijlage 3 bij deze toelichting is gevoegd.

Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

Voorliggend bestemmingsplan bevat een regeling die toeziet op het behouden en beschermen van karakteristieke panden en gebieden in de gemeente Bedum. Deze waarden staan onder druk door aardbevingen als gevolg van de gaswinning in Groningen.

Om die reden heeft de provincie Groningen expliciet verordoneerd in haar Omgevingsverordening dat karakteristieke panden per direct zijn beschermd via een sloopregeling en dat dit via een bestemmingsplan nader moet worden uitgewerkt. De gemeente Bedum heeft dat gedaan door specifieke gebouwen en gebieden aan te wijzen die nadere bescherming behoeven. Op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt, zal die bepaling uit de Omgevingsverordening Groningen vervallen voor de gemeente Bedum.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is nadrukkelijk nagedacht hoever de bescherming met een sloopregeling zou moeten gaan. Die vraag is gesteld, omdat in het verleden in de meeste bestemmingsplannen een strikte scheiding werd gehanteerd tussen ruimtelijke ordening en welstand. Hoewel dit in de afgelopen jaren minder aan de orde is gesteld en er bovendien in het kader van de Crisis- en herstelwet al druk wordt geëxperimenteerd met integratie van (welstands)regels in bestemmingsplannen, wordt dit onderscheid totdat de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden nog wel gemaakt. Welstandsaspecten worden dus in veel gevallen niet in een bestemmingsplan geregeld, maar via een apart spoor bij het verlenen van omgevingsvergunningen zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1 suba Wabo (bouwen). Los van de Crisis- en herstelwet-plannen kunnen bijzondere architectonische waarden in een bestemmingsplan wel worden beschermd als die een gebied een eigen sfeer geven en daarmee de ruimtelijke ordening mede haar karakter geven. Meestal komt dit tot uitdrukking in bestemmingsplannen die ook beschermd dorpsgezicht zijn, maar ook bij nieuwbouwplannen worden bijzondere waarden in bestemmingsplannen geregeld. Het bijzondere karakter van een gebied kan dus een rechtvaardiging zijn om het begrip ruimtelijke ordening (zolang het nog aan de orde is) ruimer te interpreteren en in dat kader ook bijzondere gebiedseigen regelingen te treffen.

De aardbevingproblematiek in het gebied geeft een extra urgentie aan het vastleggen van de bestaande karakteristieken van het gebied. Door (mogelijke) bevingen staan deze karakteristieken onder druk. Daarom is het in tegenstelling tot andere gebieden noodzakelijk om extra beschermende maatregelen te treffen om verval van de bebouwde omgeving tegen te gaan. Daarbij zijn zowel stedenbouwkundige als architectonische (welstands)aspecten betrokken. Een voorbeeld: Als er op één huis een schoorsteen of een dakkapel wordt weggehaald dan heeft dat betrekkelijk weinig invloed op de totale omgeving maar als dat in de hele omgeving gebeurt, dan is dat anders. Om die reden werden er tot voor kort geen uitgebreide sloopregelingen in bestemmingsplannen opgenomen. In het gaswingebied van Groningen is dat (helaas) anders.

In dit bestemmingsplan worden zowel ten aanzien van bouwen als ten aanzien van sloop maatregelen getroffen die vanwege het bijzondere karakter van het gebied dus verder gaan dan in andere bestemmingsplannen. Ook kleine onderdelen van aangewezen gebouwen die de architectuur betreffen, zoals schoorstenen et cetera zijn daardoor in een beschermende sloopregeling opgenomen.

De bestemmingsregeling gaat uit van een inventarisatie die als Bijlage 1 bij de regels is opgenomen. Alle panden die hierin zijn benoemd als karakteristiek én op de verbeelding zijn aangeduid (als perceel), vallen onder dit bestemmingsplan.

Facetregeling

De voorliggende regeling is juridisch vormgegeven als een facetbestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de herziening niet rechtstreeks is verwerkt in de onderliggende bestemmingsplannen, maar dat het plan slechts een facet van deze onderliggende plannen herzielt. De in dit bestemmingsplan opgenomen regeling voor het slopen van panden moet worden gezien als een aanvulling op de huidige regels van die plannen. De regels in de onderliggende bestemmingsplannen blijven onverkort van toepassing. Wel vervangt deze

regeling in die plannen de sloopvergunningsregelingen uit die plannen voor zover die zien op het behoud van karakteristieke panden en gebieden voor zover deze daarmee in strijd zijn. Dit is opgenomen in artikel 2 Van toepassingverklaring.

In het kader van dit bestemmingsplan is steekproefgewijs onderzocht of er overlap en tegenstrijdigheden zijn met de vigerende regelingen. Geconstateerd is dat er wel enige overlap is met regelingen uit deze bestemmingsplannen (bijvoorbeeld Bedum Kern), maar dat er met name sprake is van een nadere aanwijzing en toetsingscriteria met dit facetplan. Daarnaast kunnen de bestemmingsregelingen aanvullend werken (bijvoorbeeld beschermd dorpsgezicht Onderdendam (2012) en dit facetplan).

De facetregeling herzielt zowel bestaande digitale als bestaande niet digitale bestemmingsplannen. De eerste categorie bestaat uit plannen die zijn opgesteld conform IMRO 2008/2012 en SVBP 2008/2012 en digitaal ter inzage zijn gelegd als ontwerp. De tweede categorie bestaat uit de oudere plannen die als ontwerp ter inzage zijn gelegd voor 1 januari 2010. Conform artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) zijn de eisen op het gebied van elektronische beschikbaarstelling en vaststelling niet van toepassing op deze tweede categorie. De gemeente heeft er echter voor gekozen één facetbestemmingsplan te maken dat voor alle genoemde bestemmingsplannen geldt.

Het facetbestemmingsplan wordt ook digitaal beschikbaar gesteld en wat betreft de regels en verbeelding is aangesloten op de wettelijke standaardiseringsvereisten van de SVBP 2012 en zijn een overgangsregeling en een anti-dubbeltelregel uit het Bro opgenomen.

Opzet regeling

In het facetbestemmingsplan is een regeling opgenomen waarin het vorengenoemde beleid is vertaald.

Daarbij is, conform de inventarisatie (zie hoofdstuk 5 Karakteristieke panden en gebieden) onderscheid gemaakt in karakteristieke gebouwen karakteristieke gebieden.

Zoals genoemd in hoofdstuk 5 zijn bij de inventarisatie ook een aantal beeldbepalende panden en beeldbepalende objecten benoemd. De beeldbepalende panden hebben dezelfde regeling gekregen als de karakteristieke gebouwen. De beeldbepalende objecten zijn niet opgenomen in een bestemmingsregeling; voor zover ze binnen een karakteristiek gebied of een beschermd dorpsgezicht voorkomen, worden ze via de gebiedsdekkende functie mede beschermd.

KARAKTERISTIEKE GEBOUWEN

In het bestemmingsplan worden twee categorieën van karakteristieke gebouwen onderscheiden:

- de karakteristieke gebouwen van actieve agrarische bedrijven, met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristieke boerderij';
- de overige karakteristieke gebouwen, met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebouw'.

De regeling voor de karakteristieke gebouwen van actieve agrarische bedrijven ('specifieke vorm van waarde - karakteristieke boerderij') is uitgesplitst in een regeling voor de agrarische bedrijfswoning en een regeling voor de bedrijfsschuren.

(Bedrijfs)woningen

De regeling voor de agrarische bedrijfswoningen (minus bedrijfsschuren) en de overige karakteristieke gebouwen (meestal woningen) ziet toe op specifieke (ver)bouwregels van deze panden, rekening houdend met hun bijzondere waarden. Dat is uitgewerkt door het vastleggen van de bestaande goot- en bouwhoogte, kapvorm, oppervlakte en gevelindeling van het pand. Van de bouwregels kan onder omstandigheden worden afgeweken. De voorwaarden staan in artikel 3.3 omschreven.

Voor elk van de in Bijlage 1 opgenomen karakteristieke gebouwen is een sloopverbod zonder omgevingsvergunning opgenomen in artikel 3.4. Aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het

slopen zijn voorwaarden verbonden. Van belang is dat een deskundigenoordeel wordt gevraagd over het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning.

In algemene zin wordt een omgevingsvergunning voor het slopen van een pand slechts verleend als:

- er sprake is van een algemeen belang waarvoor het pand moet wijken;
- instandhouding van het pand redelijkerwijs niet mogelijk is;
- de karakteristieke niet meer aanwezig zijn;
- een deel van het pand wordt gesloopt dat niet als karakteristiek wordt aangemerkt;
- een deel van het pand wordt gesloopt dat weliswaar karakteristiek is, maar er een vervanging plaatsvindt door gelijkwaardige delen.

De gemeente Bedum hanteert als gelijkwaardig dat de vervangende delen in materiaal, kleur en uitstraling identiek zijn, dan wel in belangrijke mate de oorspronkelijke delen benaderen, waardoor voor het pand als geheel de kwaliteit overeind blijft of verbetert en een eenduidige uitstraling behouden blijft. Uiteraard is dit begrip niet volledig objectief te begrenzen. Daarom is ook een vergunning vereist en zullen deskundigen en de belanghebbenden in de omgeving kunnen worden betrokken om te bezien wat hieronder in voorkomende gevallen worden begrepen. Het is niet de bedoeling dit voor ieder onderdeel uitgebreid te beoordelen. In de meeste gevallen bestaat al consensus wat onder de kwaliteit moet worden begrepen.

In de regels voor karakteristieke bouwwerken, volgens instructie van de provincie Groningen in de omgevingsverordening, aangegeven dat een omgevingsvergunning voor het slopen alleen kan worden verleend als instandhouding redelijkerwijs niet mogelijk is gelet op zinvol hergebruik daarvan. Daarvoor moet onderzoek worden verricht waarbij ook eventueel een herbestemming kan worden overwogen.

In die afweging wordt onder andere gekeken naar:

- de cultuurhistorische waarde van het pand:
 1. de betekenis van het pand voor het dorp of voor het landschap (beleving, herkenning, uitstraling van het pand, relatie met omgeving);
 2. de betekenis van het pand voor de gemeenschap (vervult het pand nu of vanuit de historie een rol binnen de lokale gemeenschap);
 3. de bouwhistorie van het pand: ouderdom, ambachtelijke kwaliteit, architectuur, materiaal- en kleurgebruik;
- de staat van het pand en de ondergrond;
- de veiligheid van/rond het pand te garanderen op korte/lange termijn;
- de onderhoudsconditie van het pand en eventueel de aanwezigheid van aardbevingsschades;
- intrinsieke zwakheid van bouwmaterialen en bouwdelen.

In de afweging wordt door de gemeente dus nadrukkelijk gekeken in hoeverre een duurzame instandhouding van het gebouw mogelijk is rekening houdend met de waarde van het gebouw nu en in de toekomst en de daarvoor benodigde investeringen. Daarbij is aangegeven dat als karakteristiek aangeduide gebouwen een hoge cultuurhistorische waarde kennen. In de afweging tussen waarde van een pand en benodigde investeringen voor instandhouding ervan, zal de lat bij karakteristieke panden hoog liggen.

Een initiatiefnemer dient zorg te dragen voor een deugdelijke onderbouwing van een onafhankelijk deskundige dat ingaat op de toekomstwaarde van het te slopen gebouw. Aan deze toekomstwaarde wordt invulling gegeven door inzicht te geven in de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het gebouw (zoals hiervoor benoemd: staat van het pand en de ondergrond, de veiligheid van het pand, de onderhoudsconditie van het pand en eventuele aardbevingsschades en de intrinsieke zwakheid van bouwmaterialen en bouwdelen). Daarnaast moet de initiatiefnemer inzicht geven in de mate waarin het pand geschikt kan worden gemaakt voor herbestemming.

De gemeente heeft met de onderbouwing tot aanwijzing tot karakteristiek pand zicht op de cultuurhistorische waarde van het pand. Deze cultuurhistorische waarde wordt gelegd naast de toekomstwaarde van het gebouw, wat blijkt uit het rapport van de initiatiefnemer.

Agrarische bedrijfsschuren

Voor bedrijfsschuren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristieke boerderij' wordt een omgevingsvergunning voor het slopen slechts verleend indien:

- sprake is van een algemeen belang waarvoor het pand moet wijken; of
- instandhouding van het pand overeenkomstig de agrarische bestemming redelijkerwijs niet mogelijk is;
- de hoofdvorm niet meer aanwezig is; of
- een deel van het pand wordt gesloopt dat niet als karakteristiek wordt aangemerkt; of
- een deel van het pand wordt gesloopt dat weliswaar karakteristiek is, maar er een vervanging plaatsvindt door gelijkwaardige delen.

Voor de karakteristieke bedrijfsschuren is gekozen voor een afwijkende regeling, omdat hier de bedrijfseconomische dynamiek voorop staat. Dit betekent dat wanneer er een sloopaanvraag wordt ingediend voor de sloop van een agrarische bedrijfsschuur die ook nog als zodanig in gebruik is, deze wordt verleend indien er sprake is van een met maatwerk tot stand gekomen en door het college goedgekeurd plan voor herinrichting van de locatie. Doorgaans zal dit plan bestaan uit vervangende nieuwbouw. Dit nieuwbouwplan dient van gelijkwaardige kwaliteit te zijn als de te slopen bedrijfsschuur. Hieronder wordt verstaan nieuwbouw met een hoogwaardige ruimtelijke uitstraling, passend in de omgeving.

KARAKTERISTIEKE GEBIEDEN

Naast een bescherming van panden op objectniveau, heeft de gemeente Bedum ook gekozen voor een gebiedsgerichte bescherming. Karakteristieke gebieden zijn gebieden die kenmerkend zijn voor de ontwikkelingsgeschiedenis van de gemeente Bedum, het 'verhaal' van de gemeente vertellen en daarmee dragers zijn van de eigenheid en identiteit van de gemeente. Het zijn in veel gevallen de gebieden die al sinds jaar en dag zijn bewoond, zoals de oude kernen op de wierden.

In karakteristieke gebieden zijn veel karakteristieke gebouwen te vinden, maar de totale waarde van het gebied is meer dan alleen deze panden. Om de kwaliteit van deze gebieden te beschermen en te voorkomen dat door sloop van gebouwen deze kwaliteit achteruitgaat, is voor deze gebieden een sloopverbod zonder omgevingsvergunning opgenomen voor alle in het gebied gelegen gebouwen (ook gebouwen die van zichzelf geen status hebben als karakteristiek). Aan het verlenen van de omgevingsvergunning zijn voorwaarden verbonden die er op toe zien dat:

- zicht is op een passende herinrichting van de locatie (herbouw, andere functie);
- de sloop niet leidt tot achteruitgang van de kenmerkende stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied en de architectonische waarde van de binnen dit gebied aanwezige karakteristieke bebouwing. Die karakteristieke gebouwen zijn specifiek aangeduid. Zoals hiervoor al aangegeven, kan daarbij ook worden gekeken naar aanpassing van onderdelen van gevels of schoorstenen. Hoewel dit betrekkelijk marginale onderdelen lijken, moeten die vanwege de grote sloop- en vervangingsbehoefte in verband met de aardbevingen in samenhang worden beoordeeld. Een sloopregeling die ook op dit soort onderdelen toetst, is daarom te rechtvaardigen.

VERGUNNINGSVRIJE BOUWWERKEN

Aandacht vraagt verder de sloop van vergunningsvrije bouwwerken (zoals een dakkapel op een achterdakvlak en zonnepanelen) zoals bedoeld in artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Uitdrukkelijk wordt hier gemeld dat dit soort bouwwerken niet onder het sloopverbod vallen. Dat wat volledig vergunningsvrij kan worden gebouwd, kan ook vergunningsvrij worden gesloopt. Uiteraard moet bij sloop wel worden voldaan aan de eisen van welstand in de zin dat excessen worden voorkomen. Dat laatste is echter niet in dit bestemmingsplan betrokken.

Mogelijk zullen in de toekomst bepaalde panden als monument worden aangewezen. Die panden vallen onder een ander regime (Erfgoedwet/verordening). Dit is expliciet verwoord in Artikel 2 van dit bestemmingsplan.

De voorwaarden voor een sloopvergunning zijn mede afhankelijk van de bouwtechnische staat en de op

grond daarvan te bepalen economische waarde. Hierbij zal ook worden gekeken naar de gebruiksmogelijkheden (gebruikswaarde van de panden).

Mocht er sprake zijn van:

- werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met de gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden, dan wel van ondergeschikte aard zijn;
- 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;

zijn de voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het slopen van panden niet van toepassing.

Plangebied

Deze regeling is van toepassing op het bij dit bestemmingsplan horende plangebied. Het plangebied bestaat omvat de hele gemeente Bedum.