

Beleidsregel karakteristieke gebouwen en erven gemeente Zwartewaterland

Doel en reikwijdte

Deze beleidsregel geeft invulling aan de bepaling uit het omgevingsplan die stelt dat gebouwen en erven met de aanduiding 'karakteristiek' moeten worden behouden en/of hersteld. Het doel is om sloop en ongewenste herinrichting van karakteristieke erven te voorkomen en daarmee cultuurhistorische waarden en de identiteit van Zwartewaterland te behouden. Daar waar behoud niet mogelijk blijkt, biedt de aanduiding de mogelijkheid om in gesprek te gaan over het beschermen of terugbrengen van bepaalde karakteristieke elementen bij herbouw of herinrichting.

Aanleiding

In het omgevingsplan (onderdeel "Bestemmingsplan Buitengebied Zwartewaterland") zijn erven aangemerkt als karakteristiek op basis van bebouwing, erfbeplanting of het erfensemble. Streekeigen bebouwing en erfopzet bepalen in belangrijke mate het beeld en de beleving van het buitengebied. Het behoud van deze kwaliteiten draagt bij aan een aantrekkelijke omgeving voor wonen, werken en recreëren. Tot op heden ontbreekt een sluitende juridische borging om sloop van panden op deze erven te voorkomen, waardoor al diverse karakteristieke boerderijen verloren zijn gegaan. De inventarisatie van karakteristieke erven adviseert verdere beleidsmatige uitwerking; deze beleidsregel voorziet daarin.

Uitgangspunten

Behoud is leidend: gebouwen en erven met de aanduiding karakteristiek mogen niet zonder meer worden gesloopt of heringericht. Voor sloop en herinrichting is altijd een omgevingsvergunning vereist. De vergunning wordt alleen verleend als de sloop geen grote schade veroorzaakt aan de stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarde van het gebouw.

Sloop kan worden toegestaan bij een zwaarwegend maatschappelijk belang en wanneer er geen alternatieven beschikbaar zijn, als behoud technisch of economisch niet haalbaar is, of voor niet-karakteristieke onderdelen mits de hoofdvorm of de hoofdstructuur behouden blijft. Per situatie zal gemotiveerd een afweging moeten worden gemaakt. Gewoon onderhoud en kleine werkzaamheden vallen niet onder deze regels.

Beleidsregel

Voor gebouwen en erven met een aanduiding 'karakteristiek' gelden de volgende regels:

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het slopen) de gebouwen of delen daarvan te slopen of erven te herinrichten ter plaatse van de aanduidingen 'karakteristiek'.
- b. Het gestelde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met de gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden, dan wel van ondergeschikte aard zijn dan wel reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van de beleidsregel.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:

1. geen onevenredige schade aan de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van het gebouw of het erf optreedt, die wordt gevormd door:
 - i. de situering van de bebouwing in relatie tot het bebouwings- en omgevingsbeeld;
 - ii. de schaal van de bebouwing;
 - iii. de vorm en richting van de kap(pen);
 - iv. de geleding van de bebouwing;
 - v. de situering van de landschappelijke elementen in relatie tot de erfstructuur;
 - vi. het totale erfensemble;of;
2. sprake is van groot maatschappelijk belang en er redelijkerwijs geen alternatieven zijn voor de voorgestelde ingreep; of
3. op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk dan wel de erfinrichting redelijkerwijs niet verlangd kan worden, gebaseerd op basis van een bouwtechnisch rapport of een erfinrichtingsplan; of
4. het delen van een hoofdgebouw of erfinrichting betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop of herinrichting daarvan geen onevenredige aantasting van de bestaande karakteristieke hoofdvorm of erfinrichting plaatsvindt.