



gemeente
Het Hogeland

Vastgoedinformatie

1. Aanvrager

Naam	Trip Advocaten & Notarissen	
Contactpersoon		
Adres	Hereweg 93	
Postcode	Postbus 1105, 9701 BC	
Plaats	Groningen	
Telefoon	050-5997999	
Fax	nvt	
E-mail		
Datum	19-09-2019	

2. Adres object of locatie

Adres	Pieter Hutstraat 6	
Postcode	9988 SJ	
Plaats	Usquert	
Kadastrale aanduiding	Gemeente	Usquert
	Sectie	C
	Nummer	1930

3. Vragen die door de gemeente, afdeling RO, worden beantwoord

Object valt binnen het vigerende bestemmingsplan	Usquert; Facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed
Datum vaststelling bestemmingsplan	20-09-2012; 12-07-2018
Datum goedkeuring bestemmingsplan	n.v.t.
Het perceel heeft de bestemming	Wonen; dubbelbestemming Waarde – Ruimtelijke kwaliteit; Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop 2

Het object kan gebruikt worden voor de functie(s)	☐ detailhandel ☐ maatschappelijke dienstverlening of doeleinden ☐ zakelijke dienstverlening ☐ horeca ☒ wonen ☐				
Vorbereidingsbesluit van toepassing (ex artikel 21 Wet op de RO)	☐ nee ☒ ja: Vorbereidingsbesluit Aardbevingsgebied Eemmond				
Ontwerpbestemmingsplan van toepassing	☒ nee ☐ ja:				
Object belast met voorkeursrecht gemeente of voorstel daartoe	☒ nee ☐ ja:				
Object aangewezen als monument	☒ nee ☐ rijksmonument (ex artikel 3 jo 6 Monumentenwet) ☐ gemeentelijk monument ☐ beschermd stads- en dorpsgezicht (ex artikel 35 Monumentenwet)				
Aanschrijvingen Woningwet en Wet op de RO	☒ nee ☐ ja:				
Opmerkingen					
Ingevuld door: Delien Dijkema	<table border="1"> <tr> <td>Telefoon</td> <td>088 345 8941</td> <td>Datum</td> <td>24-09-2019</td> </tr> </table>	Telefoon	088 345 8941	Datum	24-09-2019
Telefoon	088 345 8941	Datum	24-09-2019		

4. Milieu-informatie

Is er historische informatie bekend over potentieel verontreinigende activiteiten op de locatie?	nee				
Zijn er op de locatie en/of in de naaste omgeving onderzoeken uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem?	Er is een partijkeuring uitgevoerd in 2014 van vrijkomende grond in de straat. Deze grond voldoet aan achtergrondwaarde (schone grond).				
Zijn er onder- of bovengrondse tanks voor milieugevaarlijke stoffen aanwezig (geweest) op de locatie en/of in de naaste omgeving?	nee				
Is de locatie aangemeld bij de provincie Groningen in het kader van de Wet bodembescherming?	nee				
Conclusie(s)	Geen bijzonderheden.				
Ingevuld door: Sjoerd Bergsma	<table border="1"> <tr> <td>Telefoon</td> <td>088-3458812</td> <td>Datum</td> <td>24-09-2019</td> </tr> </table>	Telefoon	088-3458812	Datum	24-09-2019
Telefoon	088-3458812	Datum	24-09-2019		

Toelichting op de milieu-informatie

Historische informatie bekend

De gemeenten in de provincie Groningen hebben de beschikking over een databank met daarin opgenomen informatie over voormalige bedrijven of -terreinen. Deze databank bevat informatie van een provinciaal onderzoek naar alle voormalige bedrijven in een gemeente vanaf circa 1800. Bij dit onderzoek zijn de archieven van de Kamers van Koophandel gebruikt en ook de rijks-, provinciale en gemeentearchieven. Niet alle voormalige bedrijven hebben echter invloed gehad op de milieuhygiënische toestand van de bodem. Alleen als in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden (brandstoffenopslag, voormalige garagebedrijven et cetera) zal 'ja' worden aangekruist en kan de locatie als verdachte locatie worden aangemerkt (als de info bij de gemeente bekend is). In dat geval kan door de gemeente worden aanbevolen een historisch bodemonderzoek uit te laten voeren om vast te stellen of de verdenking al dan niet terecht is.

Bodemonderzoeken uitgevoerd

De gemeenten hebben de beschikking over de resultaten van vele bodemonderzoeken. Indien de resultaten bij de gemeente bekend zijn, wordt dat hier, inclusief de conclusie zoals vermeld in het bodemonderzoeksrapport, aangegeven.

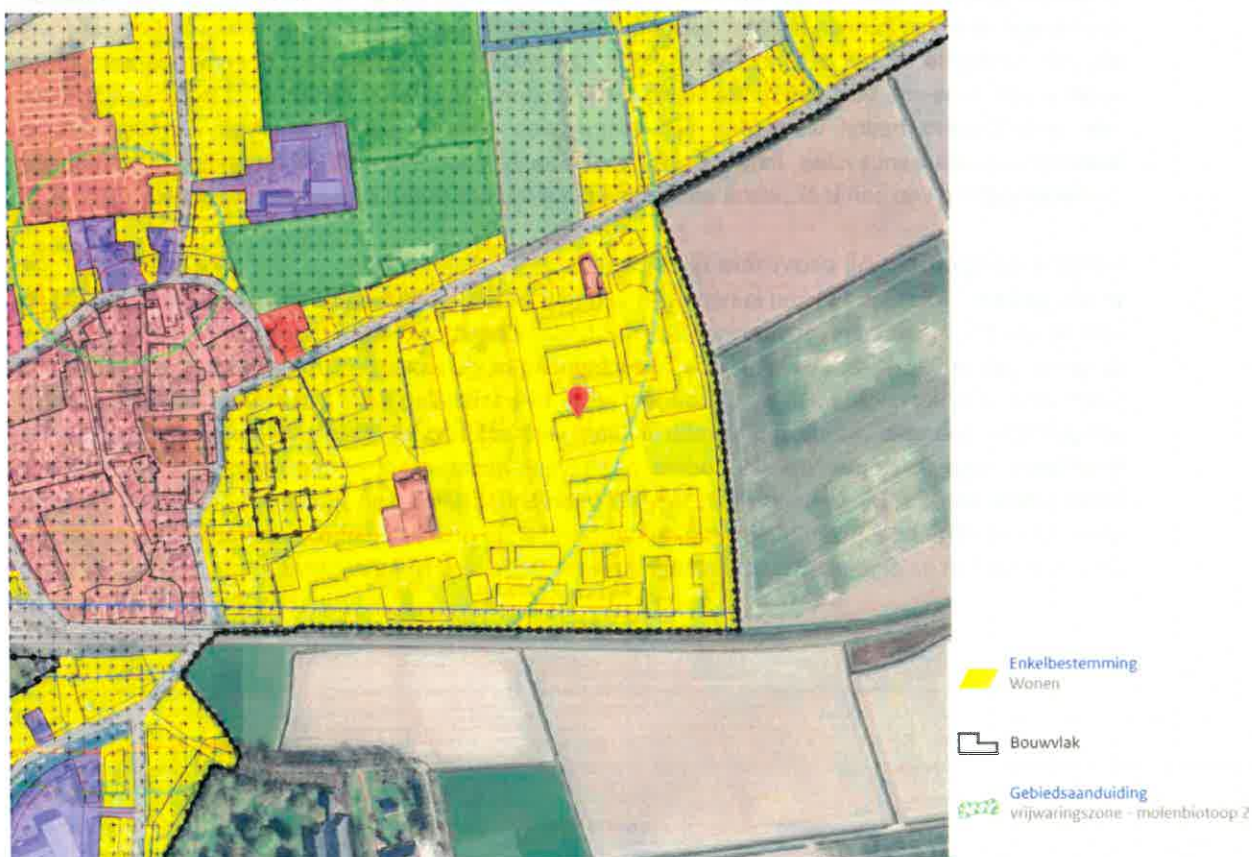
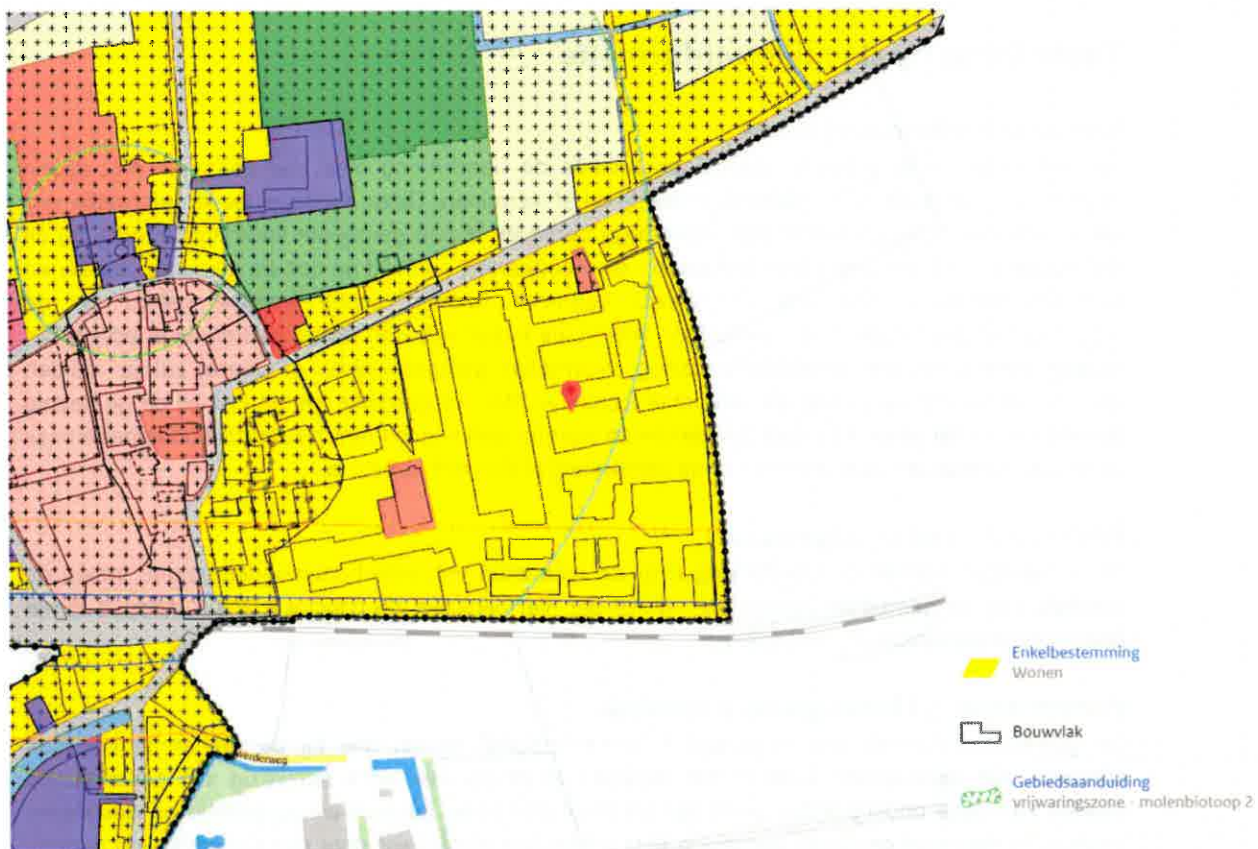
Ondergrondse of bovengrondse olietanks

De gemeenten hebben een zogenaamd 'tankenbestand' waarin alle bij de gemeente bekende adressen zijn opgenomen, waar in het verleden ondergrondse tanks aanwezig zijn geweest. De meeste van deze ondergrondse tanks zijn de afgelopen jaren buiten werking gesteld en gesaneerd volgens de daarvoor geldende wetgeving (dat wil zeggen gesaneerd door een gecertificeerd bedrijf). In enkele gevallen heeft de gemeente informatie waaruit blijkt dat in het verleden op een bepaalde locatie een tank zou kunnen hebben gelegen. Als een tank niet wordt gevonden, wordt de locatie wel als een verdachte locatie beschouwd en wordt aanbevolen een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren teneinde bodemverontreiniging 'uit te sluiten'. Ook indien de tank niet is gesaneerd door een gecertificeerd bedrijf wordt dat hier aangegeven. Ook in dat geval wordt een verkennend bodemonderzoek aanbevolen. Indien er bij de gemeente geen informatie voorhanden is betreffende de aanwezigheid van een tank, wordt aangegeven dat het onbekend is of een tank aanwezig is.

Locatie aangemeld bij provincie Groningen

In alle gevallen waar sprake zou kunnen zijn van een ernstige bodemverontreiniging (naar aanleiding van de resultaten van een verkennend of nader bodemonderzoek) is de gemeente verplicht dit geval op grond van artikel 41 van de Wet bodembescherming bij de provincie Groningen aan te melden. Dit geldt voor alle locaties waar in de bodem een overschrijding van de interventiewaarde wordt aangetroffen (waarde waarboven sprake is van vermindering of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier) van een of meerdere onderzochte stoffen. Bij overschrijding van de interventiewaarde kan namelijk sprake zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In dat geval is de provincie Groningen het bevoegde gezag. De provincie kan de eigenaar verzoeken aanvullende gegevens te verstrekken.

€



Bestemmingsplan Usquert

Eemsmond

Status: Vastgesteld

Plantype: gemeentelijke overheid/bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.1651.15BP-0401

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. bed and breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast'
- d. agrarisch bedrijf, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch';
- e. verkeer en verblijf;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water.

Het bestaande systeem van ontsluiting door middel van wegen en paden blijft, behoudens verbetering met oog op de verkeersveiligheid en/of vermindering van geluidsoverlast, gehandhaafd. Aanvullende voorzieningen blijven beperkt tot de eventuele aanleg van fiets- en/of voetpaden en parkeerstroken, met dien verstande dat van wegen het aantal rijstroken niet meer dan twee mag bedragen.

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep is uitsluitend toelaatbaar voor zover de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Dit betekent dat:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
- b. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
- c. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofdgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 40 m²;
- d. maximaal 50% van de oppervlakte van bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroepen met een maximum van 25 m²;
- e. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent.

Het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving. Dit betekent dat:

- a. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
- b. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
- c. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

15.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:
1. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
 3. de woningen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens met een diepte van ten hoogste 20 m, dan wel ten hoogste de diepte van de strook waarbinnen de bestaande woning is gebouwd indien deze meer bedraagt;
 4. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw tot die perceelgrens indien deze minder bedraagt;
 5. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 6. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 7. de dakhelling bedraagt niet minder dan 40°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze minder bedraagt;
 8. van een bouwperceel mag niet meer dan 60% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is;
 9. uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder c (regeling bijgebouwen).
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt.
- c. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:
1. uitbouwen, voor zover deze niet voldoen aan het bepaalde onder a, en al dan niet vrijstaande bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. uitbouwen, voor zover deze niet voldoen aan het bepaalde onder a, en al dan niet vrijstaande bijgebouwen, met uitzondering van carports, dienen minimaal 2 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel minimaal de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 3. uitbouwen, voor zover deze niet voldoen aan het bepaalde onder a, en al dan niet vrijstaande bijgebouwen worden op de perceelgrens gebouwd of op minimaal 1 m uit de perceelgrens;
 4. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 5. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 6. de gezamenlijke oppervlakte, inclusief de oppervlakte van uitbouwen die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 60 m², met inachtneming van de bepaling dat niet meer dan 60% van een bouwperceel, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is, wordt bebouwd.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte op tuinen en erven bedraagt niet meer dan 3 m;
 2. niet meer dan 60% van een bouwperceel mag worden bebouwd.

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de bouwhoogte en de dakhelling in die zin dat voor bungalows en andere woningtypen met een bouwhoogte van minder dan 9 m en een dakhelling van minder dan 30° dient te worden aangesloten bij de bouwhoogte en de dakhelling van het bestaande gebouw;
- b. de plaats van gebouwen in die zin dat de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrans moeten worden gebouwd;
- c. de dakhelling in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden, indien deze meer dan 2,5 m bedraagt;
- e. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden.

15.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 15.2, sub a, onder 4:
ten behoeve van een geringere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 15.2, sub a, onder 7:
voor een geringere dakhelling en/of een platte afdekking of een andere afwijkende dakvorm;
- c. lid 15.2, sub c, onder 1 en 2:
 1. voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een oppervlakte van 6 m² met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
 2. voor de bouw van uitbouwen, voor zover deze niet voldoen aan het bepaalde in lid 15.2, sub a (bepalingen ten aanzien van hoofdgebouwen), en al dan niet vrijstaande bijgebouwen voor de naar de weg gekeerde zijgevel van hoekwoningen, mits:
 - de overschrijding van de bouwgrans niet meer dan 3,5 m bedraagt;
 - de afstand tot de grens van het bouwperceel minimaal 2 m bedraagt;
 - de afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van de hoekwoning minimaal 3 m bedraagt;
 - het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- d. lid 15.2, sub c, onder 5:
tot een bouwhoogte van 7 m;
- e. lid 15.2, sub c, onder 6:
 1. tot een oppervlakte van 70 m²;
 2. tot een oppervlakte van 80 m², mits het bouwperceel ten minste 500 m² bedraagt, dan wel de vergroting gelet op de woonfunctie noodzakelijk is;
 3. tot een oppervlakte van 100 m², mits het bouwperceel ten minste 1.000 m² bedraagt;met inachtneming van de bepaling dat niet meer dan 60% van een bouwperceel, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is, wordt bebouwd.
- f. lid 15.2, sub d, onder 1:

tot een bouwhoogte van 15 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen niet meer dan 6 m bedraagt.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van kamerverhuur, anders dan de verhuur die in het begrip woning is begrepen;
- b. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, zoals een pension.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van:
a. een aan huis verbonden bedrijf voor kleinschalige activiteiten. Hierbij dienen de volgende criteria in acht te worden genomen:

1. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven. Dit betekent dat:
 - de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 - de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
 - maximaal 30% van de oppervlakte van hoofdgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 40 m²;
 - maximaal 50% van de oppervlakte van bijgebouwen mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden bedrijf met een maximum van 25 m²;
 - degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
2. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt. Dit betekent dat:
 - de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 - geen omgevingsvergunning wordt verleend aan bedrijven die vergunningplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 - bedrijfsactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk zijn te stellen met de categorieën 1 en 2 als vermeld in de als bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
 - behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 - het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein;

b. kamerverhuur, waarbij de volgende regels in acht worden genomen:

1. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving;
2. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse.

Bestemmingsplan Usquert

Eemsmond

Status: Vastgesteld

Artikel 22 – Algemene aanduidingsregels

Vrijwaringszone – molenbiotoop

22.3.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' gelden, naast de in de voorgaande bestemmingen gegeven regels, regels ter bescherming van openheid met het oog op een vrije windvang voor de molen.

22.3.2 Bouwregels

Om voor de molen vrije windvang te garanderen en het zicht op de molen veilig te stellen geldt dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' geen nieuwe bebouwing met een grotere hoogte dan de stellinghoogte van de molen ten opzichte van N.A.P. (8,6 +N.A.P.) mag worden opgericht;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' geen nieuwe bebouwing met een grotere hoogte dan 1/50 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen vermeerderd met de stellinghoogte (8,6 +N.A.P.) verminderd met 2 m, mag worden opgericht.

22.3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en hoogte van de bebouwing voor zover de gronden zijn gelegen binnen de aanduidingen 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2', teneinde aantasting van de vrije windvang voor de molen te voorkomen.

22.3.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van:
- het bepaalde in lid 22.3.2 en toestaan dat hogere bouwwerken, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de vereniging 'De Hollandsche Molen'.

22.3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1':
 - a. het ophogen van gronden hoger dan de op grond van de in lid 22.3.2, onder a maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
 - b. het aanbrengen van opgaande beplanting hoger dan de op grond van de in lid 23.3.2, onder a maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
 - c. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van de in lid 22.3.2, onder a maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2':

- a. het ophogen van gronden hoger dan de op grond van de in lid 22.3.2, onder b maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
 - b. het aanbrengen van opgaande beplanting hoger dan de op grond van de in lid 22.3.2, onder b maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
 - c. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van de in 22.3.2, onder b maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken.
- b. Het in artikel 22.3.5 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
- 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.
- c. De in artikel 22.3.5 genoemde vergunning kan slechts worden verleend na inwinning van advies van de vereniging 'De Hollandsche Molen'.

Facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed

Plan: Facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan

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' en 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek boerderij'.

3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek' en 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek boerderij' voor het bouwen van hoofdgebouwen en in [Bijlage 1](#) en [Bijlage 2](#) genoemde andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dat de bestaande goot- en bouwhoogten, de kapvorm, nokrichting, gevelindeling en oppervlakte van gebouwen en de karakteristieken van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede de bestaande ligging dienen te worden gehandhaafd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2](#) en toestaan dat de goot- of bouwhoogte, kapvorm, nokrichting, de gevelindeling, oppervlakte, of andere karakteristiek 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 bestaande bouwwerk en er rekening wordt gehouden met ligging en context van het bestaande bouwwerk.

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

3.4.1 Verbod op slopen zonder omgevingsvergunning

Het is verboden hoofdgebouwen of delen daarvan en de in [Bijlage 1](#) en [Bijlage 2](#) genoemde andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of delen daarvan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied', 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek', en 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek boerderij' te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

3.4.2 Voorwaarden vergunningverlening

a Bouwwerken voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'

- 1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [3.4.1](#) voor het slopen van (delen van) in [Bijlage 1](#) genoemde hoofdgebouwen en andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek' wordt slechts verleend indien:
 - a. sprake is van een algemeen belang waarvoor het karakteristieke bouwwerk moet wijken; of,
 - b. 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 in gaat 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 zinnig (her)gebruik van het gebouw 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 of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreffen die op zichzelf niet als karakteristiek of beeldbepalend 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 of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreffen 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 sub b is niet nodig indien kan worden aangetoond dat reeds eerder deskundigenonderzoek is gedaan met dezelfde strekking.
- 3. Indien het bevoegd gezag het voornemen heeft om een vergunning te verlenen, wordt een onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw, architectuur, landschap en cultuurhistorie om een schriftelijke advies gevraagd.
- 4. In het geval dat sloop van volledige gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op grond van het gestelde in lid 1 mogelijk is, dient de aanvraag om sloopvergunning tevens te worden voorzien van:
 - a. een door 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 wordt uitsluitend verleend als er garantie bestaat voor een goede herinvulling binnen redelijke termijn na de sloop van een gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt hersteld.

b Gebouwen voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek boerderij'

Karakteristieke bedrijfswoning (blijkt uit beschrijving in [Bijlage 2](#))

- 1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.4.1 voor het slopen van (delen van) de bedrijfswoning genoemd in [Bijlage 2](#) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek boerderij' wordt slechts verleend indien:
 - a. sprake is van een algemeen belang waarvoor het karakteristieke bouwwerk moet wijken; of,
 - b. zinnig (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 in gaat 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 van het gebouw 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 betreffen 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 betreffen 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 sub b is niet nodig indien kan worden aangetoond dat reeds eerder deskundigenonderzoek is gedaan met dezelfde strekking.
 - 3. Indien het bevoegd gezag het voornemen heeft om een vergunning te verlenen wordt een onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw, architectuur, landschap en cultuurhistorie om een schriftelijk advies gevraagd.
 - 4. In het geval dat sloop van volledige gebouwen op grond van het gestelde in lid 1 mogelijk is, dient de aanvraag om sloopvergunning tevens te worden voorzien van:
 - a. een door 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](#) wordt uitsluitend verleend als er garantie bestaat voor een goede herinvulling binnen redelijke termijn na de sloop van een gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt hersteld.

Karakteristieke bedrijfsschuur (blijkt uit beschrijving in [Bijlage 2](#))

- 6. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [3.4.1](#) wordt voor het slopen van (delen van) het bedrijfsgebouwe van het hoofdgebouw, dan wel andere gebouwen, genoemd in [Bijlage 2](#) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek boerderij' slechts verleend :
 - a. sprake is van een algemeen belang waarvoor (delen van) het gebouw, moet wijken; of,
 - b. 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;

- c. de hoofdvorm van een gebouw niet langer aanwezig is en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld; of,
- d. het delen van een gebouw betreffen 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 betreffen die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.
- 7. In het geval dat sloop van volledige gebouwen op grond van het gestelde in het vorige lid mogelijk is, dient de aanvraag om sloopvergunning tevens te worden voorzien van:
 - a. een door 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.

c Gebieden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied'

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [3.4.1](#) wordt voor hoofdgebouwen 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 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 herinrichting van de locatie is vastgelegd;
 - c. indien de regeling ten aanzien van 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek boerderij' of 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek' van toepassing is dan is deze regeling niet van toepassing.

3.4.3 Uitzondering

Het gestelde onder [3.4.1](#) is niet van toepassing op:

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

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek', 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek boerderij' en 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied', alsmede [Bijlage 1](#) en [Bijlage 2](#), wijzigen indien naar het oordeel van een deskundige op het gebied van stedenbouw, architectuur, landschap en/of cultuurhistorie voldoende duidelijk is dat:

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