

MONUMENTEN

SLOOP/ NIEUWBOUW?



Interne notitie.

Monumenten en bestemmingsplannen.

In onze gemeente beschermen wij gemeentelijke monumenten door middel van de methode van het Planologisch Erfgoedregime (PER). Hieronder een aantal richtlijnen in dit kader:

1. het aanwijzen van monumenten.
2. de bouwkundige staat
3. de vertaling van monumenten in het bestemmingsplan
4. aanvragen om te mogen slopen en nieuw bouwen
5. de situatie na sloop nieuwbouw

Ad 1. Aanwijzen van monumenten.

Na een voorselectie en een toets, worden objecten beschreven in historische rapporten. Hierbij wordt een score in punten aangegeven:

0 - 7 geen status, dan valt het pand af

8 - 13 gemeentelijk monument met de status beeldbepalend bouwwerk

14 - 20 gemeentelijk monument met de status karakteristiek waardevol bouwwerk.

Daarnaast zijn er nog een aantal andere aanduidingen, zoals cultuurhistorisch attentiegebied, waardevol cultuurhistorisch element, stolp (deze worden volgens hetzelfde puntensysteem gewaardeerd).

Dit alles vindt zijn grondslag in de 'Erfgoedverordening Edam-Volendam 2010'.

Ad 2. De bouwkundige staat.

In de aanwijzingsprocedure wordt bij de opname de bouwkundige staat gekenschetst als goed, matig of slecht.

a. Goed: de aanwijzingsprocedure wordt gevolgd

b. Matig: 1. nader advies van de sectie BM, als deze oordeelt: goed, dan naar 2a. Bij slecht naar 2c.

2. persisteren zij in het oordeel matig: dan wordt een bouwtechnisch keuringsrapport opgesteld door een externe bouwkundige.

De centrale vraag is: staat de bouwkundige staat de te beschermen waarden in de weg? (Dit wordt vertaald in een financiële overweging eigenlijk. In principe staat de bouwkundige staat los van de monumentale waarden, maar wanneer er sprake zal zijn van onevenredig hoge kosten om de monumentale waarden te beschermen, staat het algemeen belang van het beschermen van de waarden niet (meer) in verhouding tot het individuele belang van de eigenaar. Vandaar dat de bouwkundige staat wordt onderzocht).

Dit wordt door ons beoordeeld aan de hand van het bouwkundig rapport, waarin dus de bouwkundige staat is beoordeeld.

Als bovenstaande niet het geval is, dan wordt de aanwijzingsprocedure gevolgd (2a). Als dit wel het geval is dan laten wij een restauratierapport opstellen (2c).

c. Slecht: voor een goede beoordeling laten wij een restauratierapport opstellen (deze bevat ook een bouwkundige beoordeling).

De centrale vraag is: weegt restaureren (behouden) op tegen sloop/nieuwbouw? (M.a.w. weegt het algemeen belang van het behouden van de CHwaarden op tegen het individuele belang van de eigenaar?).

Als restauratie aanzienlijk duurder is dan nieuwbouw dan stellen wij het college voor om het object niet als monument aan te wijzen. Intern hanteren wij als richtlijn dat het criterium voor 'aanzienlijk' gesteld wordt op 15% (van de totale som), maar we moeten daarbij wel rekening houden met andere omgevingswaarden en monumentale factoren. Het blijft maatwerk! Opgemerkt moet worden dat de marge van 15% arbitrair is. Voor dit percentage is gekozen omdat dit in de praktijk redelijk is gebleken.

Ad 3. De vertaling van monumenten in het bestemmingsplan.

In bestemmingsplannen wordt gewerkt met een dubbelbestemming 'Waarde -Edams Volendams erfgoed', naast de functionele bestemming.

Binnen deze dubbelbestemming wordt gewerkt met specifieke bouwaanduidingen, o.a.:
-beeldbepalend bouwwerk,
-karakteristiek waardevol bouwwerk.

De gebruikelijke bouwregels, vrijstellingen en wijzigingen zijn van kracht.

De bescherming vindt dus plaats door een koppeling van de Erfgoedverordening aan het bestemmingsplan.

Ad 4. Aanvragen om te mogen slopen en nieuw bouwen.

NB: Wijzigingen en verbouwingen worden beheerst door o.a. het bestemmingsplan, daar gaan we in dit kader niet op in.

Als een aanvraag sloop /nieuwbouw binnenkomt dan is deze automatisch in strijd met het bestemmingsplan. Voor gehele of gedeeltelijke vernieuwing kan worden afgeweken van de Bouwregels in het bestemmingsplan.

Eerst wordt een afweging gemaakt of het pand als karakteristiek waardevol ofwel als beeldbepalend is aangemerkt in het bestemmingsplan; natuurlijk zijn andere omgevingsfactoren ook van belang.

Bij karakteristieke panden **weigeren we altijd** medewerking aan **volledige** sloop.

Het bestemmingsplan geeft **wel de mogelijkheid** om af te wijken van de bouwregels voor **gedeeltelijke** vernieuwing van een karakteristiek waardevol bouwwerk.

Natuurlijk verlangt dit ook een specifieke afweging. Maar de rode draad is: nee (geen volledige sloop/nieuwbouw).

Bij beeldbepalende panden staan we in principe ook altijd afwijzend tegenover sloop. De bouwregels in het bestemmingsplan geven echter een zekere ruimte. Bij de afwegingen ten aanzien hiervan gaan wij uit van het 'restauratie, tenzij' principe. In beginsel is ieder pand te restaureren, en bij de aanwijzing is als het goed is al de afweging gemaakt of er (het gebrek aan gaafheid/ de bouwkundige staat) de monumentwaardigheid in de weg staat. Het moet echter ook niet zo zijn dat er met een monument zo weinig mogelijk is dat niemand 'er meer iets mee wil': dan raken we het juist kwijt en dat was nu juist niet de bedoeling. Het algemeen belang van het willen behouden van het cultureel erfgoed moet wel worden afgewogen tegen het individuele belang (van de eigenaar). Dus meedenken is altijd gepast.

De eerste afweging bij een beeldbepalend pand is of restauratie om zwaarwegende redenen, bijv. eisen aan woningen en/of bouwtechnisch onoverkomelijke problemen, bezwaarlijk wordt geacht. Zo ja, dan kan aan de aanvrager worden gevraagd zijn verzoek te motiveren door een (kosten)vergelijking over te leggen waarin restauratie wordt afgezet tegen sloop/nieuwbouw.

(In zo'n geval kan, net als in de procedure rond de aanwijzing, gevraagd worden om een restauratierapport en een bouwkundig rapport met kostenvergelijking).

Vervolgens wordt een afweging gemaakt ten aanzien van de (kosten)verhouding restauratie versus sloop/nieuwbouw.

Een reden om positief te oordelen ten aanzien van sloop/nieuwbouw in zo'n geval is dat de restauratiekosten onevenredig zijn, te vertalen in 15% duurder dan sloop /nieuwbouw. Hierbij moet worden opgemerkt dat het wel om twee vergelijkbare modellen moet gaan, dus beoogt men met het plan bepaalde vormen of voorzieningen dan moet dat voor de beide uitvoeringen (restauratie of nieuwbouw) worden berekend, en dat de marge van 15% arbitrair is (zie boven).

Er kunnen in specifieke gevallen specifieke/andere afwegingen worden gemaakt.

Bijvoorbeeld als restauratie om enig andere reden redelijkerwijs niet verlangd kan worden.

Dit zal altijd door middel van een collegebesluit moet worden bestendigd.

Ad 5. De situatie na sloop/nieuwbouw.

Dit zal altijd na afloop moeten worden bekeken. Het leeftijdscriterium vervalt dan sowieso.

Een rol speelt bijv. of er oude elementen en/of materialen zijn hergebruikt, etc.

- bij identieke herbouw kan worden beoordeeld of het pand nog monumentwaardig is
- als het pand geen monumentale status meer krijgt dan wordt de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan toegepast om de status te verwijderen.

Ook dit blijft maatwerk.

Edam-Volendam, februari 2015