



Raadsbrief

Datum: 1 oktober 2018

Verzenddatum: 3 oktober 2018

Behandeld door: Bas Hollander en Elke Jansema

Mailadres: bas.hollander@midden-groningen.nl

Zaak: 2018-002853

Onderwerp: Communicatietraject karakteristieke panden
en gemeentelijke monumenten

Geachte leden van de raad,

In de raadsvergadering van 13 september 2018 heeft u vragen gesteld over het aanwijzen van karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten. De aanleiding voor deze vragen is een aantal ingekomen zienswijzen van burgers op het ontwerp van het “Facetbestemmingsplan karakteristieke objecten”. Naar aanleiding van uw vragen heeft ons college toegezegd u met een brief te informeren over het communicatieproces over deze procedure. In deze brief gaan wij in op uw vragen en geven we voor de volledigheid ook nogmaals de aanleiding om te komen tot het aanwijzen van karakteristiek panden en gemeentelijke monumenten.

Aanleiding tot inventariseren van gebouwd erfgoed

De gemeente heeft een (wettelijke) zorgplicht voor behoud van de ruimtelijke beleving en de identiteit van onze dorpen in de gemeente. Het gebouwd erfgoed is de basis van deze identiteit; zonder de kerken, boerderijen en woningen uit de vorige eeuw kent men zijn woonplaats niet terug en voelt men zich niet thuis. De gemeente moet voor behoud en bescherming hiervan dus kaders geven. Met hetzelfde doel heeft de provincie Groningen aan alle gemeenten opdracht gegeven alle gebouwd erfgoed te inventariseren. Gebouwd erfgoed kent drie categorieën van bescherming, karakteristieke panden en objecten, gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten.

Zoals bekend wordt ons gebouwd erfgoed bedreigd door de gevolgen van de gaswinning. Niet alleen ontstaat er schade aan panden door de bevingen, ook het versterken van oude panden, met behoud van de erfgoedwaarde van het pand, is omslachtig en duur. Het versterken kan zelfs zo duur zijn dat sloop/nieuwbouw van het pand wordt voorgesteld. Zonder een erfgoedstatus als ‘karakteristiek’ of ‘monument’ is er geen sloopvergunning nodig en mag een eigenaar (dit is soms de NAM) zijn pand slopen zonder zeggenschap van de gemeente.



In het door het rijk vastgestelde Erfgoedprogramma zijn speciale afspraken vastgelegd voor gebouwd erfgoed, te weten karakteristieke objecten en monumenten. Met deze afspraken is vastgelegd dat naast veiligheid van de woning ook de cultuurhistorische waarde moet worden afgewogen. Voor karakteristieke panden is afgesproken dat sloop/nieuwbouw pas in beeld komt als de versterking meer kost dan 150% van de herbouwwaarde. Voor monumenten is er geen grens, deze mogen nooit gesloopt worden. Let wel; een status als karakteristiek geeft alleen een sloopbescherming, het betekent niet dat karakteristieke panden nooit gesloopt mogen worden. Als er goede redenen zijn dan geeft het college wel een sloopvergunning af. Voor de woningen in het versterkingsgebied is een speciale checklist gemaakt, deze wordt toegepast als een karakteristieke woning boven de 150 % grens komt. Op deze manier kan het college een zorgvuldig, goed beargumenteerd besluit over sloop/nieuwbouw nemen.

In de aanloop naar de herindeling is in 2016 gestart met een inventarisatie van karakteristieke panden. Het erfgoed was op dat moment nog niet goed vastgelegd. In tegenstelling tot de gemeente Menterwolde (lijst met ruim 300 beeldbepalende panden) was in Slochteren en Hoogezand-Sappemeer slechts een beperkte groep panden (boerderijen) als karakteristiek aangewezen. In Hoogezand-Sappemeer was al wel een groep objecten als gemeentelijk monument beschermd.

Communicatieproces karakteristieke panden

Het inventariseren van het erfgoed, de communicatie en de besluitvorming is als volgt doorlopen. Volgens de 'van buiten naar binnen werken' methode is eerst een oproep geplaatst in de plaatselijke dagbladen (in 2016 in Slochteren en 2017 in HS). Met deze advertentie werden betrokken burgers gevraagd om toe te treden tot een werkgroep. In deze werkgroep zijn ook leden van plaatselijke historische verenigingen gevraagd zitting te nemen. Op deze wijze is voor de hele nieuwe gemeente, in 5 werkgroepen, per dorp een selectie gemaakt welke panden op de lijst karakteristieke panden zouden moeten. De inbreng vanuit de dorpen is erg van belang geweest bij het samenstellen van de lijsten. Ook is de raad van Slochteren in het voorjaar van 2017 op hun verzoek via een informatieavond over dit proces geïnformeerd.

Nadat de erfgoedcommissie heeft ingestemd met de lijst, hebben alle betrokken eigenaren hierover een brief gehad en is men uitgenodigd op een inloop middag/avond om vragen te stellen. Ook heeft een ieder een (inspraak)reactie kunnen geven op de conceptlijst. Pas daarna is de lijst definitief vastgesteld. In totaal zijn er zo ongeveer 1200 karakteristieke panden op de lijst gekomen. Er zijn destijds 53 reacties uit Slochteren gekomen en 71 uit Hoogezand-Sappemeer. Dat is totaal 124 inspraakreacties. Deze hebben allen een brief of e-mail gehad over het (ontwerp)bestemmingsplan, slechts 6 hiervan hebben nu een zienswijze ingediend.



In het facetbestemmingsplan zijn ook alle bestaande karakteristieke objecten opgenomen. Dit zijn alle beeldbepalende panden in Menterwolde, boerderijen in het buitengebied van Hoogezand-Sappemeer en agrarische bebouwing in Slochteren. Deze panden zijn in het verleden (tussen 2008 en 2011) als karakteristiek of beeldbepalend aangewezen en later als zodanig in het bestemmingsplan. Bij het opstellen van deze lijsten zijn destijds in Menterwolde en Slochteren ook de eigenaren van de panden per brief op de hoogte gebracht van het aanwijzen van hun pand als beeldbepalend of karakteristiek. Voor deze panden verandert de situatie (sloop alleen met vergunning) met dit nieuwe bestemmingsplan niet.

Naast de 6 genoemde zienswijzen (van eerdere insprekers) zijn er nog 6 andere zienswijzen ingediend, waarvan 3 van eigenaren van bestaande karakteristieke panden. Met in totaal slechts 12 zienswijzen kan worden geconcludeerd dat er slechts weinigen bezwaar hebben tegen een status als karakteristiek. Als bijlage is een schema toegevoegd dat het communicatieproces samenvat.

Provinciale erfgoedmonitor

In 2017 is de provincie in onze regio gestart met een proef om alle erfgoedpanden in kaart te brengen onder de noemer 'Erfgoedmonitor'. Met de erfgoedmonitor wil de provincie in beeld krijgen hoe het staat met het onderhoud van het provinciale erfgoed. De provincie wil in 2019 alle erfgoedpanden in de hele provincie in beeld hebben. De adressen van de erfgoedpanden zijn opgevraagd bij de gemeente.

Eigenaren van erfgoedpanden zijn door de provincie per brief van deze inventarisatie op de hoogte gebracht. Bij sommige eigenaren heeft dit vragen en verwarring opgeleverd, bijvoorbeeld wat dit betekent voor eigenaren of dat de status van hun pand wijzigt. De meeste reacties hebben wij kunnen beantwoorden door aan te geven dat het project van de provincie uitsluitend is bedoeld om de staat van onderhoud in beeld te brengen (als hulpmiddel bij het toekennen van subsidie).

Wat is de consequentie voor de eigenaar als je voorkomt op lijst karakteristieke panden?

Karakteristieke panden op de lijst hebben alleen een sloopbescherming, ten opzichte van "gewone" panden gelden er geen extra regels voor (vergunningvrij)bouwen. De sloopbescherming betekent dat het pand, of een onderdeel van het pand als een schoorsteen, niet zonder vergunning gesloopt mag worden. Op dit moment speelt dit het meest bij de versterking van schoorstenen, we kunnen er zo op toe zien dat op karakteristieke panden niet zomaar lichtgewicht composieten schoorstenen worden geplaatst zonder vergunning. Ook sloop/nieuwbouw van een hele woning bij benodigde versterking kan nu niet meer zonder een vergunning en dus overleg en afstemming met de eigenaar.

Als er wel reden voor sloop is en dit gewenst is, gaat de gemeente een afweging maken tussen enerzijds behoud van de cultuurhistorische waarde en anderzijds de veiligheid, kosten en



gebruiksfunctie van de eigenaar. Als de belangen van de eigenaar dan groter zijn dan de erfgoedwaarde dan wordt een sloopvergunning verleend.

Kan je van deze lijst af als je dat wilt?

Op dit moment is het bestemmingsplan karakteristieke objecten in procedure, uw raad zal binnenkort gevraagd worden het bestemmingsplan vast te stellen. Er zijn 12 zienswijzen binnengekomen (van de 1200 objecten dus erg weinig). Op dit moment wordt een reactie geschreven op de zienswijzen, daarbij wordt opnieuw gekeken of een pand voldoende waarde heeft om op de erfgoedlijst te staan. Adviesbureau Libau doet hiertoe nader onderzoek naar de cultuurhistorische waarde. Indien de waarde toch niet zo hoog is als eerder aangenomen, wordt de status eraf gehaald en kan men van de lijst af. Gaat het wel om een waardevol pand, dan blijft de status erop. Men kan immers een sloopvergunning krijgen als er echt goede argumenten zijn voor sloop. De indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over de gemeentelijke reactie op hun zienswijze. Overigens zijn er ook zienswijzen die verzoeken om meer panden op te nemen als karakteristiek. Een voorbeeld daarvan is de Molenstichting Midden- en Oost-Groningen die voorstelt om enkele gebouwen bij molens als 'karakteristiek' aan te merken.

Communicatieproces aanwijzen gemeentelijke monumenten

De communicatie over het aanwijzen van de 120 nieuwe gemeentelijke monumenten is als volgt aangepakt. Ten eerste is de voorselectie besproken met de werkgroepen. De erfgoedcommissie heeft vervolgens een ingestemd met de selectie. Daarna is de eerste fase gestart, alle betrokken eigenaren hebben een brief ontvangen met uitleg en informatie en worden persoonlijk bezocht na aanmelding. Dit werkt prettig, men waardeert een huisbezoek en krijgt alle tijd vragen te stellen. Na het bezoek wordt pas een 'voornemen tot aanwijzing' verstuurd waarop zienswijzen mogelijk zijn, daarna de formele aanwijzing die een beroepsprocedure kent.

Zijn de panden die in aanmerking komen voor een monumentenstatus een selectie uit de karakteristieke panden?

Inderdaad, uit de 1200 karakteristieke objecten zijn de meest waardevolle en bijzondere panden uitgekozen om monument te worden. Dit zijn 120 stuks, naast de al 80 monumenten in voormalig HS. Op dit moment is fase 1 gestart, de eigenaren in Hellum, Schildwolde, Woudbloem, Tjuchem, Overschild en Slochteren hebben een brief thuis gehad met informatie hierover en mogelijkheid tot huisbezoek. De meeste eigenaren die nu zijn bezocht hebben begrip voor het voorstel. Over de bescherming van het pand heeft de eigenaar inspraak. De vanaf de weg zichtbare buitenzijde van het pand wordt altijd in de monumentenbescherming opgenomen, de achterzijde en het interieur beschermen we mee in de monumentenomschrijving als de eigenaar dit ook wil.



Wat zijn beperkingen/consequenties voor een monument?

Monumenten hebben een sloopbescherming vanuit de Erfgoedwet. Monumenten moeten volgens de wet onderhouden worden door de eigenaar en zijn beschermd tegen onzorgvuldige verbouwingen. Daarom is er eerder een omgevingsvergunning nodig waarbij getoetst wordt of de gewenste wijziging aan het monument de erfgoedwaarde niet aantast. De gemeentelijke erfgoedcommissie adviseert altijd over bouwaanvragen. Overigens is onderhoud altijd vergunningvrij, net als wijzigingen aan de achterzijde. Monumenten eigenaren kunnen ook gebruik maken van een subsidieregeling voor onderhoud en restauratie. Voor gemeentelijke monumenten heeft de gemeente een subsidieregeling hiertoe. Voor rijksmonumenten heeft de provincie een subsidieregeling, beide regelingen geven 40 procent subsidie op onderhoud en restauratie. Wat betreft schadeherstel en versterking: monumenten worden bezocht door een speciaal erfgoedteam vanuit CVW en de Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade. De gemeentelijke technische erfgoeddeskundigen kunnen op verzoek van de eigenaar een second opinion geven op een versterkingsvoorstel om te zien of voorgesteld plan wel recht doet aan het monument. Versterking moet altijd zorgvuldig gebeuren, ook aan een beschermd interieur.

Met deze brief hopen we uw vragen te hebben weggenomen. Als er nog behoefte is om over dit onderwerp meer informatie te ontvangen of van gedachten te wisselen horen wij het graag. Dan kan er in overleg met de griffier bijvoorbeeld een bijeenkomst worden gepland. Aan het eind van 2018 of begin 2019 zal uw raad worden gevraagd een besluit te nemen over vaststelling van het Facetbestemmingsplan karakteristieke objecten, waar de beantwoording op de zienswijzen onderdeel van uitmaakt.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.J.W. Mulder
Gemeentesecretaris