

AFWEGINGSKADER KARAKTERISTIEK

Versie 24-6-2024



GEMEENTE
EEMSDDELTA



Voorwoord

Voorwoord Afwegingskader Karakteristiek

Ons cultureel erfgoed vormt de zichtbare getuige van het verleden, ons geheugen en levert een bijdrage aan onze collectieve identiteit. De identiteit van Eemsdelta is sterk verbonden met de geschiedenis van het landschap. Eeuwenlang heeft de mens hier het land aangepast tegen de grillen van het water. Een subtiel landschap met een lage horizon, een ode aan ruimte en herkenbare gebouwen en structuren, die door lange lijnen verbonden zijn met het verleden. De gebouwen en het landschap bepalen hier de identiteit en maken het tot iemands thuis.

Ook nu en straks is de behoefte om binding te houden met de plek. De herkenbare gebouwen, aanzichten en landschap vinden we waardevol. Dit is ons cultureel erfgoed, waar we trots op zijn en waar we zorgvuldig mee willen omgaan. Bepaalde gebouwen zijn belangrijk voor de geschiedenis of het aanzicht van de plek. Daarom zijn deze gebouwen op initiatief van eigenaren aangewezen als gemeentelijke monumenten. Karakteristieke panden zijn niet perse uniek, maar zijn wel van belang voor een bepaalde plek, typerend voor de Groninger bouwstijl of van belang voor de lokale gemeenschap. Ook zijn er gebieden, zoals een dorpskern of woonwijk, die vanwege hun kwaliteit beschermd zijn als karakteristiek gebied. Daarnaast is de versterkingsopgave in volle gang. Ruim 60% van de versterkingsopgave vindt in Eemsdelta plaats. Dit heeft een grote invloed op het aanzicht van dorpen, wijken en gebouwen. Des te belangrijker is het om de karakteristieke, kenmerkende structuren en gebiedskwaliteiten te kunnen blijven herkennen en bewaren voor toekomstige generaties. De karakteristieke panden en karakteristieke gebieden zijn planologisch beschermd en opgenomen in de bestemmingsplannen van de gemeente Eemsdelta.

Bij verbouwingen of sloop van karakteristieke panden spelen de cultuurhistorische waarden een belangrijke rol om te zorgen dat deze waarden goed worden ingepast. Om eigenaren in het proces te ondersteunen hebben we het Afwegingskader Karakteristiek gemaakt. Door de verschillende stappen te volgen kunnen we zo objectief mogelijk tot een zorgvuldige afweging komen bij de verbouw- en of nieuwbouw van een karakteristiek pand. In dit afwegingskader wordt onderscheid gemaakt tussen karakteristieke gebieden en karakteristieke panden. In beide gevallen wordt er gestreefd om de karakteristieke onderdelen van een pand of een gebied zo goed mogelijk in het (ver)bouwplan in te passen.

ondertekening

Leeswijzer

Dit document helpt bij het bepalen of het Afwegingskader Karakteristiek geldt voor uw verbouwplan of sloop-nieuwbouwplan.

Het Afwegingskader Karakteristiek bestaat uit drie onderdelen:

DEEL 1 | de **inleiding**, met daarin toelichtingen, spelregels en een samenvattend stappenplan.

DEEL 2 | het **afwegingsmodel karakteristieke panden**, inclusief ontwerpkaders voor bouwplannen met karakteristieke panden.

DEEL 3 | ontwerpkaders voor bouwplannen in **karakteristieke gebieden**.

Juridisch kader

Het afwegingskader is een aanvulling op de regels van het omgevingsplan bij vergunningsaanvragen.

De karakteristieke panden (dit is inclusief karakteristieke objecten) en karakteristieke gebieden van de gemeente Eemsdelta zijn vastgelegd in een omgevingsplan. De aanwijzing van de karakteristieken is in grote lijnen in de voormalige gemeenten Appingedam, Loppersum en Delfzijl op dezelfde wijze tot stand gekomen. In het omgevingsplan zijn de volgende regelingen voor karakteristieke panden/objecten en gebieden:

- Cultureel Erfgoed gemeente Loppersum; onherroepelijk vastgesteld op 5 maart 2018;
- Stad Appingedam, deelplan Agrarische gebieden (herziening); onherroepelijk vastgesteld op 30 september 2020;
- Stad Appingedam; onherroepelijk vastgesteld op 30 september 2020;
- Facetplan Cultuurhistorie; vastgesteld op 26 november 2020;
- Veegplan Eemsdelta 2022; onherroepelijk vastgesteld op 9 juni 2022;

Het Afwegingskader Karakteristiek is opgesteld om de regels in het omgevingsplan begrijpelijker te maken. Om een verdere duiding/invulling te geven aan de regels uit het tijdelijk omgevingsplan. Hierin zijn de werkwijze en de te volgen stappen en kaders opgenomen om te komen tot een passend bouwplan.

Het Afwegingskader Karakteristiek sluit aan op het Werkproces Versterken Erfgoed Karakteristiek van de Nationaal Coördinator Groningen.

DEEL 1
INLEIDING
AFWEGINGSKADER
KARAKTERISTIEK

- *toelichtingen*
- *spelregels*
- *stappenplan*

Wat is karakteristiek?

Karakteristieke panden en gebieden zijn belangrijk voor de identiteit van de gemeente Eemsdelta. Ze dragen bij aan het karakter en de identiteit van een straat, buurt, dorp of stad. Bij karakteristieke panden is behoud het uitgangspunt, maar niet ten alle tijde zoals bij monumenten. Als behoud van het pand moeilijk te verenigen is met bijvoorbeeld de bouwkundige staat of met een goed gebruik ervan, dan is gedeeltelijke – of in het uiterste geval gehele – sloop mogelijk.

Het Afwegingskader Karakteristiek legt uit hoe er bij het maken van een plan omgegaan moet worden met de karakteristieken van het pand of het gebied. En zorgt ervoor dat er een goed besluit genomen kan worden. Hierbij wordt er gestreefd om de karakteristieken zo goed mogelijk in het (ver)bouwplan in te passen. Wordt er een integrale afweging gemaakt en is de uitkomst daarvan dat volledige sloop gegrond is, dan is er de ambitie om de nieuwbouw een waardige vervanger te laten zijn. In dit afwegingskader staan regels en handreikingen voor de herbouw, die recht doet aan de karakteristieke waarden.

Wat is een karakteristiek pand?

Een karakteristieke status gaat altijd over de buitenkant van een pand, niet over de binnenkant. Daarnaast ligt het accent op dat deel van het pand dat als het ware ‘mee doet’ met de identiteit van de omgeving. Bij karakteristieke panden zijn de hoofdvorm en andere onderdelen van het gevelbeeld relevant. Dit zijn karakteristieke onderdelen zoals bijvoorbeeld een gevelindeling met bijzondere kenmerken als siermetselwerk, ramen, een pui, balkonhekjes of goten. Maar ook gevelmaterialen, zoals metselwerk, kunnen karakteristiek zijn. Dat kan per pand verschillen. Dit worden cultuurhistorische waarden genoemd.

In veel gevallen betekent dit dat bijvoorbeeld de achterzijde minder belangrijk is om te allen tijde behouden en meer mogelijkheden biedt voor vernieuwing. Omdat er ook uitzonderingen op deze regel zijn, is afstemming aan het begin van een ontwerpproces aan te bevelen om vast te stellen waar ruimte voor ontwikkeling zit.



Wat is een karakteristiek gebied?

Een karakteristiek gebied is een gebied dat vanwege haar straatbeeld of stedenbouwkundige beeld en onderlinge samenhang tussen de panden belangrijk is voor de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van de gemeente Eemsdelta.

Bij panden die in een karakteristiek gebied liggen, is met name de samenhang die ze met andere panden in het gebied hebben van belang. Dan gaat het over de hoofdvorm en de plaatsing op het erf. De hoofdvorm (silhouet, contour) van het pand wordt bepaald door de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, zoals dakvorm, kaphoogte, gootlijn, bouwhoogte en bouwbreedte.

Bij herbouw gelden ook welstandskaders die de gemeente heeft vastgesteld. Bij karakteristieke gebieden wil men zo dicht mogelijk bij de bestaande kenmerken van de bebouwing blijven. Dit om de identiteit van het karakteristieke gebied te beschermen en zoveel mogelijk te behouden en terug te brengen bij sloop-nieuwbouw opgaven. Dan gaat het ook bijvoorbeeld ook om een passende materiaalkeuze.

Het Afwegingskader Karakteristiek wordt gebruikt om bij herbouw van panden in zo'n gebied te streven naar een passend ontwerp dat recht doet aan de karakteristieken.

Waar is het Afwegingskader Karakteristiek op van toepassing?

Dit afwegingskader is van toepassing op karakteristieke panden en op panden in karakteristieke gebieden. Bij karakteristieke panden gaat het alléén om de buitenkant van het pand en dan ook nog alléén om het deel dat 'ruimtelijk relevant' is. Ruimtelijk relevant betekent dat deel van het pand dat bijdraagt aan de identiteit van de straat of de plek. Vaak gaat het dan ook niet om de achterkant of delen van het pand die je vanaf de openbare ruimte niet kunt zien.

Dit afwegingskader geldt **wel** voor:

- De karakteristieke onderdelen van het pand, in eerste instantie op hoofdlijnen beschreven in het omgevingsplan, maar nader specifiek te duiden in een gesprek met de gemeente. *Biedt de beknopte omschrijving te weinig handvatten? Neem dan contact op met de gemeente. De gemeentelijke adviseur kan toelichten om welke onderdelen het gaat;*
- werkzaamheden die (gedeeltelijke) sloop van een karakteristiek onderdeel kunnen betekenen;
- werkzaamheden die (gedeeltelijke) sloop van het karakteristieke pand kunnen betekenen;
- werkzaamheden die (gedeeltelijke) sloop van een pand in een karakteristiek gebied kunnen betekenen.

Dit afwegingskader geldt **niet** voor:

- Monumenten;
- werkzaamheden aan de **binnenkant** van een pand (dit in tegenstelling tot monumenten);
- werkzaamheden die als **onderhoud** of herstel gezien kunnen worden; dit geldt voor regulier onderhoud van een bouwwerk en voor werkzaamheden die de detaillering, profilering en vormgeving van dat bouwwerk niet veranderen/aantasten.
- een bestemmingswijziging/wijziging omgevingsplan;
- het kan zijn dat delen van het pand minder goed te zien zijn vanaf de openbare ruimte, zoals de achterkant van een pand. Deze onderdelen zullen in de meeste gevallen makkelijker te vervangen zijn dan onderdelen aan de straatzijde. *Twijfelt u? Neem dan contact op met de gemeente om samen vast te stellen om welke onderdelen het gaat;*
- **vergunningsvrije** activiteiten: wat bij een gewoon pand vergunningsvrij is, is in principe bij een karakteristiek pand óók vergunningsvrij. Dit geldt niet persé voor panden in een beschermd stads- of dorpsgezicht, daar kunnen aanvullende voorwaarden gelden.

De vergunningsaanvraag

Heeft u plannen om karakteristieke onderdelen van uw pand aan te passen of het pand gedeeltelijk of geheel te vervangen/slopen? Of heeft u (ver)bouwplannen in een karakteristiek gebied? Neem dan tijdig contact op met de gemeente. Door in overleg te gaan met de gemeentelijk adviseur en samen af te stemmen wat de situatie is en daarbij de mogelijkheden te verkennen voor het inpassen van de karakteristieken, is vast te stellen of u eerder een verbouwplan of een nieuwbouwplan moet maken. Ook kan ontwerpend onderzoek van een architect helpen om tot een passend scenario te komen voor versterking, vernieuwbouw of gehele nieuwbouw.

Vanuit de gemeente zal de gemeentelijk adviseur met u het Afwegingskader Karakteristiek doorlopen. U kunt daarbij ook een eigen adviseur of architect meenemen naar het gesprek. Is er in uw geval sprake van aardbevings schade en is er een versterkingsadvies beschikbaar? Dan is het belangrijk dat de Nationaal Coördinator Groningen bij het gesprek aanwezig is als financier van het (ver)bouwplan. De NCG zit er niet bij om de financiële afweging te maken. Het gaat hier om een afweging met de karakteristieken. De NCG zit er bij vanwege de versterkingsmaatregelen.

Bij de versterking heeft de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) een budget beschikbaar. Met dit budget kan onder voorwaarden een architect aangetrokken worden om het ontwerpend onderzoek voor het karakteristieke pand uit te voeren op basis van de afgesproken kaders.

In afstemming met u, uw architect, de NCG én de gemeente wordt uw verbouwplan of nieuwbouwplan uitgewerkt tot een passend bouwplan. Omdat u met de gemeente in de meeste gevallen vooraf tot overeenstemming bent gekomen over de uitkomsten van het ontwerpend onderzoek, is het vervolgens makkelijker bij indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning samen met het bouwplan een omgevingsvergunning te ontvangen. U weet waar u aan toe bent én het beperkt de kans op onvoorziene obstakels in de procedure.

Nog geen bouwplan?

Voordat u een plan heeft, kunt u al een informatiegesprek aanvragen bij de gemeente. Bijvoorbeeld met een gemeentelijk adviseur, zo nodig samen met een gemeentelijk adviseur ruimtelijke ordening/ontwikkeling en/of stedenbouw.

Al een voorlopig bouwplan?

Heeft u al wel een bouwplan? Dan kan ook de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit bij het informatiegesprek aanwezig zijn. In beide gevallen kunt u contact opnemen met de gemeentelijk adviseur.

Uw uiteindelijke bouwplan wordt onder andere getoetst door de gemeentelijk adviseur. Die maakt op basis van de informatie die u hebt ingeleverd, de afweging in hoeverre er wordt voldaan aan het inpassen van de karakteristieken en/of dat er voldoende aanleiding is om vanuit het oogpunt van cultuurhistorie akkoord te gaan met (gedeeltelijke) sloop.

De bredere afweging en toetsing van de vergunning wordt gedaan door vergunningverlening. Hier wordt het bouwplan ook getoetst aan andere relevante aspecten, zoals het omgevingsplan. Pas als deze integrale afweging is gedaan, waar cultuurhistorie een onderdeel van is, komt er een integraal gemeentelijk advies en weet u of uw plan wel of niet is goedgekeurd.

Daarbij willen we benadrukken dat er – daar waar kan – ook ruimte blijft voor vernieuwing. Een goed ontwerp, is een goed ontwerp.

Bijzondere situaties

Bij het ontwikkelen van (verbouw)plannen van het karakteristieke pand kan er zich ook een situatie voordoen die niet op voorhand was te voorzien, waardoor het karakteristieke pand wel zal moeten wijken. In specifieke situaties, bijvoorbeeld vanuit algemeen belang (vanuit overheidswege) of bij bijzondere feiten en omstandigheden (vanuit de aanvrager), kan het algemeen belang hierbij zwaarder wegen dan het belang voor behoud van het karakteristieke pand. Onder algemeen belang wordt het belang van de samenleving als geheel tegenover het specifieke belang van één persoon of een kleinere groep. Of er sprake is van een algemeen belang waarvoor het karakteristieke gebouw moet wijken, zal in het specifieke geval worden afgewogen door het college op basis van een onderbouwing.

Als er sprake is van bijzondere feiten en omstandigheden is het overhandigen van een deskundigenrapport van de bouwkundige staat en de mate waarin het gebouw geschikt (te maken) is voor zinnig (her)gebruik niet nodig. In de regels van het tijdelijke omgevingsplan staat opgenomen dat dit naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is. De bijzondere feiten en omstandigheden zijn op voorhand niet limitatief op te sommen. Indien een initiatiefnemer vindt dat er sprake is van feiten en omstandigheden waardoor de genoemde rapporten niet nodig zijn, dient deze te onderbouwen waarom dit het geval is. Het college van burgemeester en wethouders zal de onderbouwing toetsen en beoordelen of er in het specifieke geval sprake is van bijzondere feiten en omstandigheden.

De situatie kan zich voordoen dat het wenselijk wordt geacht dat op de plek waar een karakteristiek pand of een pand in karakteristiek gebied gesloopt wordt, er niet wordt teruggebouwd. Indien er sprake van is dat er mogelijk niet teruggebouwd wordt, dan is bij sloop in karakteristiek gebied van belang dat het verdwijnen van een pand niet leidt tot achteruitgang van de karakteristieke waarden van een gebied. Hiervoor is een plan tot herinrichting van de locatie van belang waaruit blijkt dat het kenmerkende stedenbouwkundig dan wel landschappelijk beeld niet onevenredig wordt aangetast. Bij een karakteristiek pand geldt dat er een goedgekeurd plan tot herinrichting van de locatie met behoud van de ruimtelijke kwaliteit dient te zijn dat tot stand is gekomen met de maatwerkmethode. Conclusie van het goedgekeurde plan dient in dat geval te zijn dat ondanks de sloop van het karakteristieke object de ruimtelijke kwaliteit geborgd blijft.

Vragen

Heeft u een vraag over het Afwegingskader Karakteristiek? Wilt u bespreken wat u kunt verbouwen of slopen aan uw pand? Of een voorlopig ontwerp bespreken met de gemeentelijk adviseur? Dan kunt u een contact opnemen via gemeente@eemsdelta.nl of via het algemene telefoonnummer van de gemeente Eemsdelta 140596. Wilt u een conceptverzoek of een formele omgevingsaanvraag indienen, dan kan dat via het Omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl>),

Als u erbij vermeldt dat het om een karakteristiek pand of een pand in een karakteristiek gaat, dan zal de gemeentelijk adviseur ook aanschuiven.

Dit Afwegingskader Karakteristiek geldt voor alle panden die in de gemeente Eemsdelta als karakteristiek pand zijn aangewezen en voor panden die zich in een karakteristiek gebied bevinden.

Het afwegingskader gebruikt u als u de hoofdvorm of karakteristieke onderdelen van uw pand wilt aanpassen of (deels) slopen. Op het moment dat de karakteristieke onderdelen niet worden aangetast, dan valt de toetsing voor een omgevingsvergunning buiten dit afwegingskader.

Het stappenplan hiernaast helpt u om te bepalen of het Afwegingskader Karakteristiek van toepassing is. Bij twijfel (geen overtuigende 'ja' of 'nee' in het stappenplan): neem contact op met de gemeentelijk adviseur van de gemeente Eemsdelta.

Zit u in een versterkingsproces? Dan is het van belang niet te wachten tot u een omgevingsvergunning indient, maar hieraan vooraf vroegtijdig met de gemeente in gesprek te treden. De gemeentelijk adviseur kan u dan helpen om het Afwegingskader Karakteristiek toe te passen op uw pand.

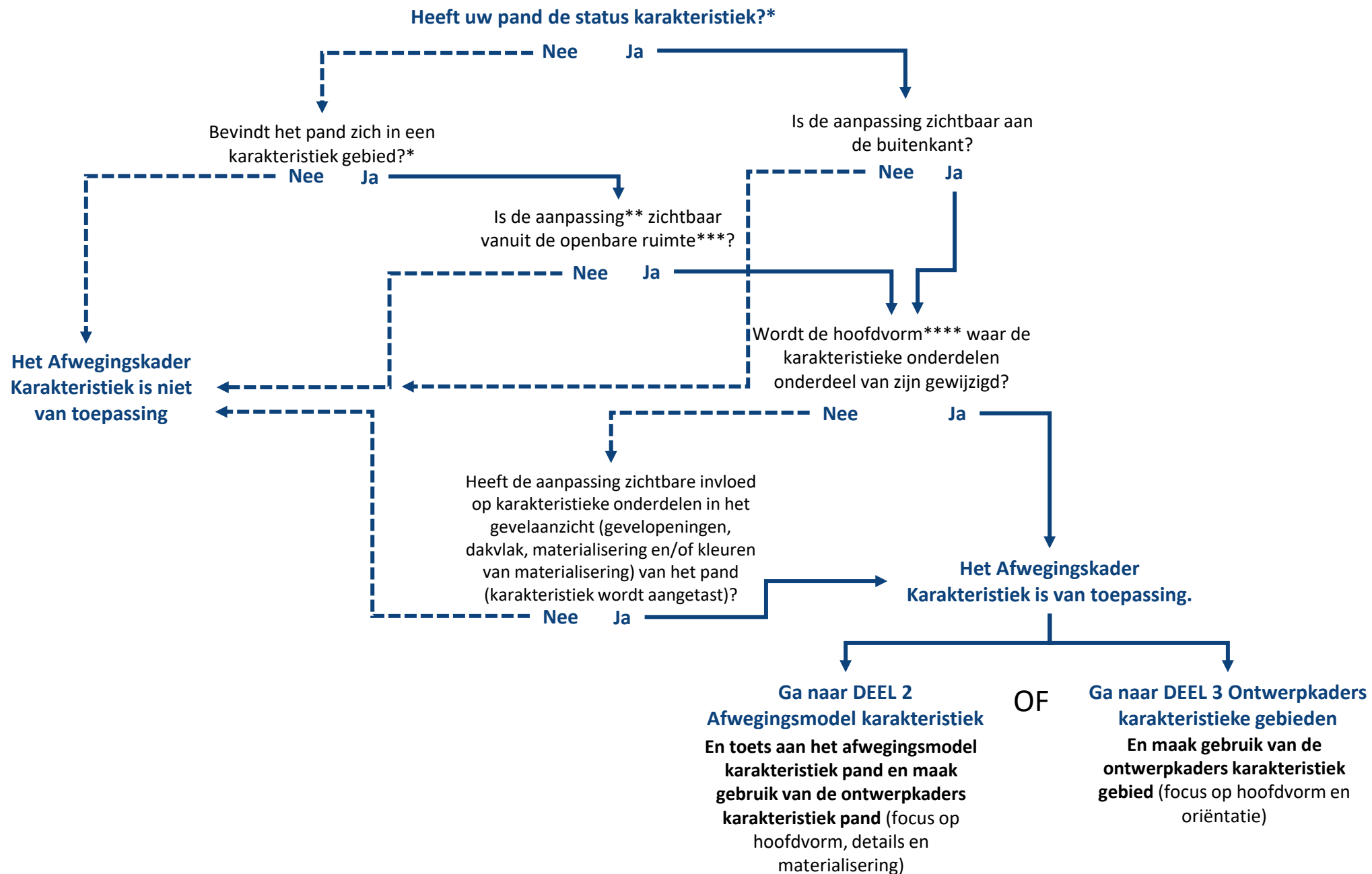
* = vastgesteld in het tijdelijke omgevingsplan. Zie omgevingswet.overheid.nl en zoek op het adres.

** = De aanpassing (sloop-nieuwbouw of verbouw) van het pand is (op enig moment in het jaar) te zien vanaf de openbare ruimte volgens de omschrijving hieronder. Dit geldt voor openbare ruimte die wel én niet naast het pand ligt, bijvoorbeeld omdat er een tuin, vijver, groenstrook of akker ligt tussen het pand en de openbare ruimte.

*** = Onder openbare ruimte verstaan we de ruimte die voor iedereen bereikbaar is, zoals een straat, een plein, een gemeentelijk grasveld en openbaar toegankelijk water. Deze openbare ruimte:

- is verbonden met andere openbaar toegankelijke ruimtes;
- is op elk moment bereikbaar voor iedereen;
- geeft toegang tot omliggende gebouwen en ruimtes.

**** = De hoofdvorm (silhouet, contour) van het pand wordt bepaald door de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, zoals kapvorm, goothoogte en bouwhoogte.



DEEL 2 AFWEGINGSMODEL KARAKTERISTIEK

- *wegingsmodel*
- *toetsbladen ontwerp-
kaders karakteristieke
panden*



Brede afweging

In dit deel, het Afwegingsmodel karakteristiek, vindt u informatie over het afwegingsmodel, een stappenplan dat u helpt bij de toetsing aan het Afwegingsmodel karakteristiek en de criteria waarop het pand wordt getoetst.

Op basis van dit afwegingskader maakt de gemeente voor karakteristieke panden de afweging tussen drie onderdelen: de cultuurhistorische waarde, de functionele waarde en de constructieve waarde. Door deze drie onderdelen in een verbouwplan of nieuwbouwplan mee te wegen, ontstaat er een goed inzicht in de mogelijkheden van het pand.

Afwegings- model karakteristiek pand



Wilt u een karakteristiek pand (deels) slopen? Dan kijkt de gemeente bij uw vergunningsaanvraag naar drie aspecten van het pand: de cultuurhistorische waarden, constructieve waarde en functionele waarde. Samen bepalen deze aspecten de kwaliteit van een pand. Hoe hoger de kwaliteit, hoe meer de gemeente de cultuurhistorische waarden van het pand wil behouden.

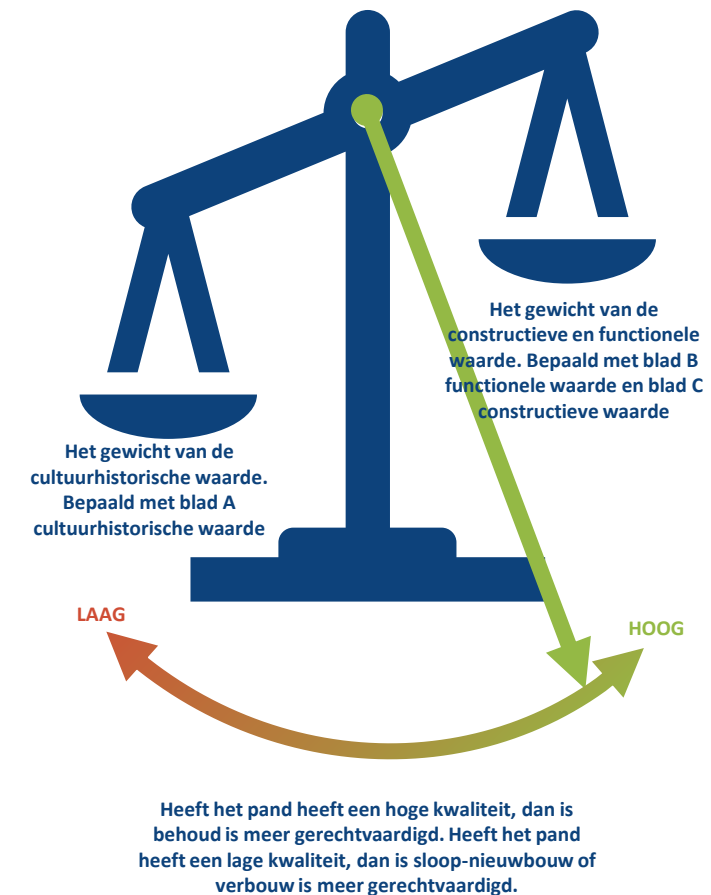
- De **cultuurhistorische waarde**: de waarde van het pand voor de cultuurhistorie. Hoe meer punten, hoe belangrijker het pand is voor de cultuurhistorie. En hoe beter u moet aantonen waarom het pand (deels) gesloopt zou moeten worden.
- De **constructieve waarde**: de waarde van het pand op het gebied van de bouwkundig constructieve staat van bouwdelen zoals kolommen, wanden en vloeren die grenzen aan de (gevel met) karakteristieke onderdelen*. Hoe slechter de constructieve staat, hoe zwaarder dat meeweegt in de afweging tot sloop;
- De **functionele waarde**: de waarde van het pand op het gebied van diverse functionele aspecten die in relatie staan tot de karakteristieke onderdelen*. Dit geeft inzicht in de mate waarin u het pand moet aanpassen zodat het goed gebruikt kan worden. Hoe slechter de functionele waarde, hoe zwaarder dat meeweegt in de afweging tot sloop.

De gemeente bepaalt de kwaliteit via het afwegingsmodel voor karakteristieke panden. Dit afwegingsmodel staat hiernaast. Het afwegingsmodel wordt uitgebeeld met een weegschaal. Hierop worden de drie waarden gelegd om de kwaliteit van het pand te bepalen. De cultuurhistorische waarde bepaalt aan de linkerkant het gewicht, de constructieve waarde en functionele waarde geven een tegengewicht aan de rechterkant. Bij een hoge score op de schaal van kwaliteit is er sprake van een hoge kwaliteit en is behoud van het pand meer gerechtvaardigd. Bij een lage score op de schaal van kwaliteit is er sprake van een lage/slechte kwaliteit en is sloop nieuwbouw of verbouw meer gerechtvaardigd.

Bij de vergunningsaanvraag moet u inzicht geven in de huidige kwaliteit van het pand. Dit doet u door het afwegingsmodel en de bijbehorende bladen in te vullen en aan te leveren. Aangevuld met een onderbouwing en met bewijsmateriaal, zoals bij elke criteria en op elk blad staat aangegeven. Daarbij moet u in de vergunningsaanvraag ook inzicht geven in de kwaliteit van het pand na sloop-nieuwbouw, verbouw of na aanpassing van karakteristieke onderdelen. Dit doet u via (ontwerp)tekeningen en een uitleg, die aansluit op de ontwerpkaders karakteristiek pand van dit afwegingskader. Daarnaast levert u ook de planning tot sloop en herinrichting aan.

* De constructieve - en functionele waarden worden alleen getoetst als ze in verbinding staan met de cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke onderdelen die te zien zijn vanaf de openbare ruimte, zoals een kapvorm, vensters en dakgoten. Onderdelen, ruimtes en gebouwdelen die niet aan de cultuurhistorische waardevolle onderdelen grenzen, worden niet getoetst. Bijvoorbeeld een bestaande dakopbouw aan de achterzijde of aanbouw aan de (niet karakteristieke) zijkant van het pand. Deze hebben geen of weinig directe invloed op de karakteristieke onderdelen van het pand.

De kwaliteit van het pand wordt bepaald door de cultuurhistorische waarde, constructieve waarde en functionele waarde

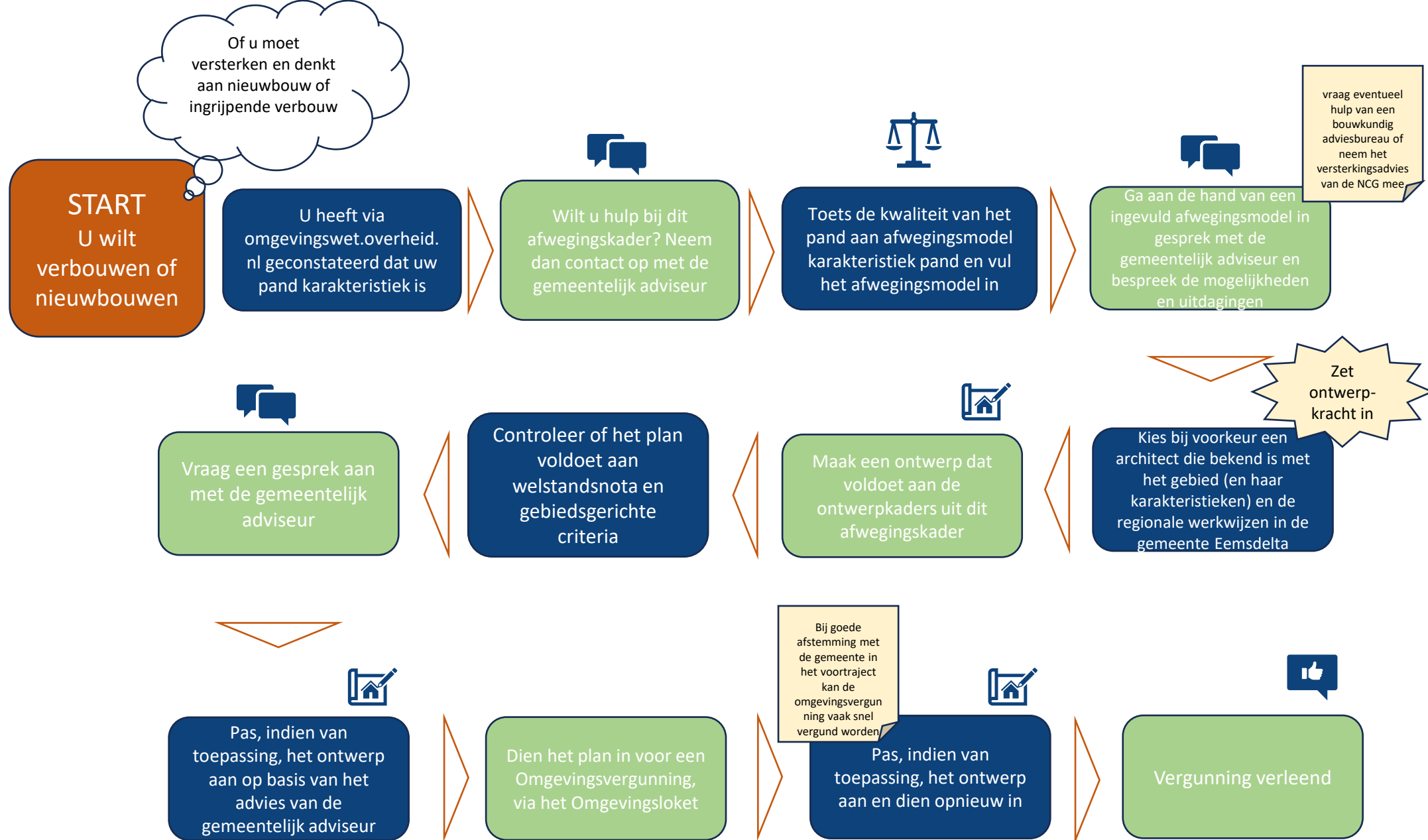


Aan de slag met het afwegingkader voor een karakteristiek pand



Heeft u het stappenplan Afwegingskader Karakteristiek Eemsdelta doorlopen en komt u uit bij de toets aan het afwegingskader? Dan kunt u gebruik maken van deze pagina waarop de vervolgstappen en belangrijke vragen inzichtelijk worden gemaakt.

Maak tijdig een afspraak met de gemeentelijk adviseur van de gemeente Eemsdelta om dit afwegingskader, het ingevulde afwegingsmodel en/of uw plan te bespreken.



BLAD A cultuurhis- torische score



Bepaling cultuurhistorische waarde.

Bij dit onderdeel wordt er gekeken naar de specifieke cultuurhistorische waarde van uw pand. Deze waarde is bepaald door onafhankelijk bureaus op basis van een landelijke methodiek voor de selectie van erfgoedpanden. Daarbij zijn aan de hand van vijf selectiecriteria punten toegekend die opgeteld de mate van waarde bepalen van het karakteristieke pand. Deze waarde is vastgelegd door de gemeente Eemsdelta en te vinden op via de website omgevingswet.overheid.nl.

U pand kan minimaal 6 punten tot maximaal 15 punten hebben. Ook is er per pand een toelichtende zin toegevoegd zodat u een eerste indruk krijgt waarom dit pand karakteristiek is. In het gesprek kan de gemeentelijk adviseur hier nader toelichting over geven. De punten zijn het vertrekpunt bij de beoordeling in dit afwegingskader. Hoe meer punten, hoe zwaarder de cultuurhistorische waarde in de weegschaal ligt.

De gemeente heeft de mogelijkheid om de puntenscore in uitzonderlijke gevallen aan te passen op basis van constatering van meer of mindere cultuurhistorische waarde. Bijvoorbeeld omdat er meer informatie over het pand beschikbaar is gekomen. Zo kan het zijn dat bij de inventarisatie niet bekend was dat het pand een bijzondere functie had voor de lokale gemeenschap. Het verhaal van het specifieke pand kan daarmee belangrijker zijn dan eerder voorzien.

Dit geldt niet voor de functieaanduiding – specifieke vorm van waarde karakteristiek pand, want dat zou een wijziging van het bestemmingsplan betekenen. Daarvoor is een procedure nodig.

Aandachtspunt:
harmoniseren
waardestellingen
(CH-waarde) in de
verschillende
voormalige
gemeenten.

Criteria cultuurhistorische score

De cultuurhistorische waarde wordt bepaald op basis van vijf criteria. Per criterium worden één, twee punten of drie gegeven. De criteria zijn:

Cultuurhistorische waarde

- Het belang van het object / complex als bijzondere uitdrukking van een lokale culturele, sociaal-economische, maatschappelijke en/of wetenschappelijke ontwikkeling;
- Het belang van het object / complex als uitdrukking van een emotionele band of beleving van de bewoners met het gebied.

Architectuurhistorische waarde

- Het belang van het object / complex voor de geschiedenis van de architectuur van het exterieur;
- Het belang van het object / complex voor het oeuvre van een architect, stedenbouwkundige of ontwerper;
- Het belang van het object / complex vanwege de esthetische kwaliteiten van het ontwerp;
- Het belang van het object / complex vanwege bijzonder materiaalgebruik, detaillering en constructie van het ontwerp (of onderdelen daarvan);
- Het belang van het object / complex vanwege het innovatieve karakter als uitdrukking van een technische of typologische ontwikkeling.

Stedenbouwkundige/ensemble waarde

- De betekenis van het object / complex vanwege de situering en de ruimtelijke relaties met de omgeving;
- De betekenis van het object / complex als essentieel onderdeel of representant van een groter geheel, dat cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en/of stedenbouwkundig-landschappelijk van belang is.

Authenticiteit

- De betekenis van het object / complex vanwege de authenticiteit van het ontwerp (of onderdelen daarvan);
- Het belang van het object / complex in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de rurale omgeving of directe omgevingsruimte.

Zeldzaamheid

- Het belang van het object / complex vanwege de architectonische, stedenbouwkundig-landschappelijke, bouwtechnische, typologische en/of functionele zeldzaamheid in het gebied van de gemeente Eemsdelta.



BLAD B functionele waarde



Bepaling functionele waarde.

Bij dit onderdeel wordt er gekeken naar de functionele waarde van uw pand. Deze functionele staat geeft een indruk wat de gebruiksmogelijkheden van het pand zijn. Zo dragen een goede ventilatie en goed door daglicht verlichte ruimte bij aan een prettig verblijfsklimaat. Een makkelijk te herindelen ruimte, omdat er bijvoorbeeld geen kolommen of dragende wanden staan, zorgt ervoor dat de ruimte eenvoudig is aan te passen aan veranderende gebruikerswensen. Dit maakt de functionele waarde hoog en biedt mogelijkheden om de cultuurhistorische waarde te behouden.

Via vijf criteria wordt getoetst wat de functionele waarden zijn van die delen van het pand die grenzen aan of onderdeel zijn van de karakteristieke onderdelen. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt tussen gebouwen met een verblijfsfunctie en gebouwen zonder verblijfsfunctie. Een gebouw met een verblijfsfunctie is geschikt om langdurig te verblijven, bijvoorbeeld om te wonen of te werken. Voor gebouwen die geen verblijfsfunctie hebben, zijn er twee criteria niet van toepassing: het energielabel en het binnenklimaat.

Hoe slechter de functionele waarde, hoe meer sloop/nieuwbouw gerechtvaardigd is. Bij een gunstige functionele waarde is het behoud van de cultuurhistorische waarde meer gerechtvaardigd.

Is er sprake van een matige of slechte waarde? Neem dan in de vergunningsaanvraag per criteria bewijsmateriaal op: foto's, een korte toelichting, plattegronden en/of het energielabel.

Criteria functionele waarde

Onderdeel	Criteria	Gunstige waarde	Matige waarde	Slechte waarde
Bruikbaarheid	De plattegrond en verdiepingshoogte van de aan de karakteristieke onderdelen grenzende ruimtes is:	Geschikt en functioneel. En/of flexibel te herindelen. Voor het anders indelen zijn geen/weinig constructieve aanpassingen nodig.	Bepert te herindelen. Voor het anders indelen zijn enkele constructieve aanpassingen nodig.	Slecht te herindelen. Voor het anders indelen zijn grote constructieve ingrepen nodig.
Gezondheid	Hebben de karakteristieke onderdelen een negatieve invloed op de ventilatie van het pand?	Nee, er is geen/nauwelijks invloed.	Ja, er is enige invloed. Er is bijv. sprake van schimmelvorming in enkele ruimten.	Ja, er is grote invloed. Er is bijv. sprake van schimmelvorming in meerdere ruimten.
Energiezuinigheid	Wat is het energielabel van het bouwdeel met een verblijfsfunctie dat grenst aan de karakteristieke onderdelen?	A of B Of niet van toepassing (geen verblijfsfunctie).	C of D	E of lager.
Veiligheid	De brandveiligheid (bijv. brandoverslag) van het bouwdeel dat grenst aan de karakteristieke onderdelen voldoet:	aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.	matig aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Lichte bouwkundige aanpassingen zijn nodig.	slecht aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Ingrijpende bouwkundige aanpassingen zijn nodig.

Bestemming	Welke mogelijkheden biedt het omgevingsplan? *Bepaal indien nodig in overleg met gemeentelijk adviseur.	Het omgevingsplan biedt geen belemmeringen voor toekomstig gebruik of (eventuele) herbestemming met functieverandering van het pand.	Het omgevingsplan biedt geen ruimte voor herbestemming met (gewenste) functieverandering van het pand. Maar aanpassing van het bestemmingsplan is mogelijk*.	Het omgevingsplan biedt geen ruimte voor herbestemming met (gewenste) functieverandering van het pand*.
-------------------	---	--	--	---

BLAD C constructieve waarde



Bepaling constructieve waarde.

Bij dit onderdeel wordt er gekeken naar de conditie van de bouwconstructie(s)* van die delen van het pand die grenzen aan de karakteristieke onderdelen. Hoe slechter de conditie, hoe meer sloop/nieuwbouw of verbouw gerechtvaardigd is. Daarnaast wordt er gekeken naar de constructieve veiligheid in relatie tot aardbevingsbestendig bouwen.

Iemand die bouwkundig onderlegt is, zoals een bouwkundig ingenieur of constructeur, stelt de constructieve waarde vast tijdens een inspectie en stelt hiervan een bouwkundig rapport op. Daaruit blijkt hoe de conditie van de constructie is, volgens de verdeling hiernaast. Is er sprake van aardbevings schade en voldoet het pand niet aan de veiligheidsnorm? Dan kan het rapport Versterkingsadvies (VA) van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) gebruikt worden voor de verdeling hiernaast.

Blijkt uit de inspectie dat de conditie matig, slecht of zeer slecht is en hebt u geen VA? Dan moet u aanvullend onderzoek laten doen door een onafhankelijke constructeur of bouwkundige. Dit aanvullend onderzoek brengt de conditie van de constructieve onderdelen van het bouwwerk nader in beeld. Alleen de constructieve onderdelen met gebreken hoeven in het rapport te worden opgenomen. Het rapport geeft per constructief onderdeel inzicht in de ernst en omvang van de gebreken en de gevolgen hiervan op de vormvastheid, stabiliteit en functioneren van het bouwwerk. De constructieve onderdelen mogen visueel geïnspecteerd worden, er hoeft geen destructief onderzoek te worden uitgevoerd. Alleen de constructieve onderdelen die te zien zijn en die veilig en verantwoord bereikt kunnen worden hoeven onderzocht te worden.

Neem in de vergunningsaanvraag bewijsmateriaal op: foto's, een korte toelichting en, indien van toepassing, het aanvullende rapport of het rapport Versterkingsadvies van de NCG.

VERWIJZINGEN

*Onder de bouwconstructie worden de onderdelen bedoeld die als doel hebben om belasting van het pand en het gebruik van het pand te dragen, zoals vloeren, muren, kolommen en balken.

**gebreken, waarbij er onderscheid gemaakt wordt tussen:

- Geen gebrek: er is geen gebrek.
- Gering gebrek: het gebrek doet geen afbreuk aan functionaliteit.
- Serieus gebrek: gebreken die de stabiliteit en vormvastheid van het bouwdeel beïnvloeden, zonder het functioneren ervan aan te tasten.
- Ernstig gebrek: gebreken die de stabiliteit en vormvastheid van het bouwdeel beïnvloeden waardoor het functioneren wordt aangetast.

Criteria constructieve waarde

Criteria	Conditie bouwconstructie volgens indicatie naar NEN 8700	Veiligheidsnorm aardbevingsbestendig bouwen volgens NPR 9998 (indien van toepassing en VA-rapport beschikbaar)
Uitstekende conditie	Gebreken** aan de bouwconstructie komen niet of zeer incidenteel voor en hebben geen invloed op stabiliteit, vormvastheid en/of functionaliteit.	De woning voldoet aan de veiligheidsnorm en hoeft niet versterkt te worden.
Goede conditie	Gebreken** aan bouwconstructie komen incidenteel voor, maar hebben geen invloed op stabiliteit, vormvastheid en/of functionaliteit (er is hoogstens sprake van een gering gebrek).	De woning voldoet aan de veiligheidsnorm en hoeft niet versterkt te worden.
Redelijke conditie	De bouwconstructie vertoont plaatselijk serieuze gebreken**, maar deze hebben geen invloed op het functioneren van het bouwdeel.	De woning voldoet niet aan de veiligheidsnorm en de aan de karakteristieke onderdelen grenzende constructie moet versterkt worden. De ingrepen hebben geen invloed op de uitstraling van de karakteristieke onderdelen.
Matige conditie	De bouwconstructie vertoont plaatselijk serieuze en ernstige gebreken** die van invloed zijn op het functioneren van het bouwdeel.	De woning voldoet niet aan de veiligheidsnorm en de aan de karakteristieke onderdelen grenzende constructie moet versterkt worden. De ingrepen hebben enigszins invloed op de uitstraling van de karakteristieke onderdelen.
Slechte conditie	De bouwconstructie vertoont meerdere serieuze en ernstige gebreken** waardoor de functionaliteit van het bouwdeel niet meer gewaarborgd is/er sprake is van functieverlies.	De woning voldoet niet aan de veiligheidsnorm en de aan de karakteristieke onderdelen grenzende constructie moet ingrijpend versterkt worden. De ingrepen hebben grote invloed op de uitstraling (en het behoud) van de karakteristieke onderdelen.
Zeer slechte conditie	Er is sprake van structurele ernstige gebreken** in de bouwconstructie waardoor het bouwdeel onbruikbaar is.	De woning voldoet niet aan de veiligheidsnorm en er wordt in het VA-rapport geadviseerd tot sloop/nieuwbouw.

ONTWERPKADERS KARAKTERISTIEK PAND

Wilt u karakteristieke onderdelen van een karakteristiek pand veranderen of vervangen? Dan moet u bij de vergunningsaanvraag een uitleg geven hoe er in de nieuwe situatie met de karakteristieke onderdelen wordt omgegaan. Deze uitleg bestaat uit tekeningen (bijvoorbeeld een ontwerp-tekening van het gevelaanzicht en de geveldetails) en een onderbouwende toelichting.

Bij sloop-nieuwbouw, verbouw of het veranderen van karakteristieke onderdelen moet u in principe de hieronder staande cultuurhistorische ontwerpkaders aanhouden. Het uitgangspunt is dat de karakteristieke onderdelen zoveel mogelijk behouden en/of gerespecteerd worden en de ruimtelijk relevante waarden geborgd worden. Er wordt extra goed gekeken naar de wijze waarop het bouwplan recht doet aan de bestaande karakteristieken.

De gemeentelijk adviseur toetst uw ontwerp aan deze cultuurhistorische ontwerpkaders. Daarnaast wordt uw vergunningsaanvraag wordt ook getoetst aan andere aspecten. Bijvoorbeeld aan het omgevingsplan en de Welstandsnota.



Bij verbouw

- De vorm en de massa van de verbouw sluit aan bij de vorm van de bestaande situatie en vastgestelde cultuurhistorische waarden, of is versterkend op deze waarden.
- Respecteer de onderlinge verhoudingen en de bestaande maatvoering. Zowel in de details (bijv. bij gevelopeningen, maar ook kozijn- en raamdetaïls) als in de hoofdvorm.
- Behoud de contour en hoofdvorm van het gebouw door zo weinig mogelijk uitspringende volumes toe te voegen.
- Oorspronkelijke cultuurhistorische details worden zoveel mogelijk behouden, versterkt en/of weer zichtbaar gemaakt. Probeer de karakteristieke onderdelen in te passen.
- Het ontwerp van de in de verbouw toegepaste bouwlijnen, zoals gevelopeningen, goten en daklijsten, sluit aan bij de karakteristieken van de oude situatie en is daarmee een kwalitatief waardige aanpassing.
- Het materiaalgebruik van de verbouw is aansluitend op of versterkend aan de bestaande situatie.
- Kies een helder ontwerpconcept, goed aansluitend en bij voorkeur ondergeschikt aan de karakteristieke onderdelen.



Bij sloop- nieuwbouw

- Bij gedeeltelijke sloop, probeer de karakteristieke onderdelen in te passen.
- De vorm en de massa van de nieuwbouw sluit aan bij de vorm van de bestaande situatie en vastgestelde cultuurhistorische waarden, of is versterkend op deze waarden en is daarmee een kwalitatief waardige vervanger die recht doet aan de karakteristieke waarden.
- Het ontwerp van de in de nieuwbouw toegepaste materialen en bouwlijnen, zoals gevelopeningen, goten en daklijsten, sluit aan bij de karakteristieken en verhoudingen van de bestaande situatie en is daarmee een kwalitatief waardige vervanger. Het respecteert daarmee de onderlinge verhoudingen en maatvoering van de oude situatie.
- De positie van de nieuwbouw op de kavel sluit aan bij die van de bestaande situatie.
- De oriëntatie van de hoofdvorm van de nieuwbouw sluit aan bij die van de bestaande situatie.



Algemeen/overkoepelend

- Sloop niet, tenzij het echt niet anders kan.
- Maak gebruik van de ontwerpkracht van een (bij voorkeur) architect die ervaring heeft met waardige vernieuwing van karakteristieke panden. Kies bij voorkeur een architect die een goede afweging kan maken tussen comfortabel en veilig wonen en het behoud van karakteristieke elementen.
- Kies bij voorkeur een architect die bekend is met het gebied (en haar karakteristieken) en de regionale werkwijzen in de gemeente Eemsdelta.
- Het ontwerp is op zijn minst overeenstemming met de redelijke eisen van welstand, zowel met de algemene welstandscriteria als met de gebiedsgerichte welstandscriteria.
- Zie voor inspiratie het handboek *Ruimte voor karakteristiek!* op <https://erfgoedloketgroningen.nl/>

DEEL 3 ONTWERPKADERS KARAKTERISTIEKE GEBIEDEN



ONTWERPKADERS KARAKTERISTIEK GEBIED

In karakteristieke gebieden is behoud van het straatbeeld van belang. Wilt u verbouwen of (sloop-)niewbouwen in een karakteristiek gebied? Dan moet u bij de vergunningsaanvraag een uitleg geven hoe er in de nieuwe situatie met de karakteristieken van het karakteristieke gebied wordt omgegaan. Deze uitleg bestaat uit tekeningen (bijvoorbeeld een ontwerptekening van het gevelaanzicht en de geveldetails) en een toelichting, waarin u onder andere uitleg geeft over hoe de nieuwbouw wordt ingepast in het karakteristieke straatbeeld.

Bij sloop-nieuwbouw, verbouw of het veranderen van de hoofdvorm moet u in principe de hieronder staande ontwerpkaders aanhouden. Het uitgangspunt is dat de karakteristieken zoveel mogelijk behouden en/of gerespecteerd worden en de ruimtelijk relevante waarden geborgd worden.

De gemeentelijk adviseur toetst uw ontwerp aan deze cultuurhistorische ontwerpkaders. Daarnaast wordt uw vergunningsaanvraag wordt ook getoetst aan andere aspecten. Bijvoorbeeld aan het omgevingsplan en de Welstandsnota.



Bij sloop- nieuwbouw

- De vorm en de massa van de nieuwbouw sluit aan bij de vastgestelde cultuurhistorische waarden van het karakteristieke gebied, of is versterkend op deze waarden en is daarmee een kwalitatief waardige vervanger die recht doet aan de karakteristieke waarden of aanpassing op de bestaande situatie.
- De positie van de nieuwbouw op de kavel sluit aan bij die van de bestaande situatie.
- De oriëntatie van de hoofdvorm van de nieuwbouw sluit aan bij die van de bestaande situatie.



Algemeen/overkoepelend

- Sloop niet, tenzij het echt niet anders kan.
- Is sloop gedeeltelijk aan de orde, pas bij voorkeur de karakteristieke onderdelen in het bouwplan.
- Maak gebruik van de ontwerpkraft (bij voorkeur) van een architect die ervaring heeft met het ontwerpen van panden in karakteristieke gebieden.
- Kies bij voorkeur een architect die affiniteit heeft met de karakteristieken van het gebied en de Groninger bouwcultuur.
- Het ontwerp is op zijn minst in overeenstemming met de redelijke eisen van welstand, zowel met de algemene welstandscriteria als met de gebiedsgerichte welstandscriteria.



GEMEENTE
EEMSDDELTA

