



Ruimte in denken en doen voor karakteristieke panden

Een menukaart met ideeën

Hoe kan je eigenaren van karakteristieke en beeldbepalende panden helpen om zo goed mogelijk voor hun bezit te zorgen? Die vraag staat centraal in dit digitale ideeënboek. Het is een **MENUKAART** voor **bestuurders, ambtenaren en adviseurs** in de provincie Groningen. Juist hier staat het erfgoed onder druk. Dit heeft onder andere te maken met de aardbevingenproblematiek.

Puttend uit ervaringen van andere gemeenten en door uitgevoerd onderzoek, blijkt dat inspiratie op gebied van **proces, communicatie en planologische ruimte** het meest wenselijk is.

Liefde gaat door de maag. We voorzagen de ideeën van een inleidende kreet uit de eetcultuur. Dat het u mag smaken!

Adviesbureaus Rho Adviseurs en BügelHajema Adviseurs stelden het ideeënboek op in opdracht van het Erfgoedprogramma Groningen.

Inspirerende
ideeën



Achtergrondinformatie

Aanbevelingen



Nationaal Coördinator Groningen



Inspirerende ideeën

Ga direct naar de ideeën!

Uit het onderzoek naar de erfgoedsituatie in de provincie Groningen blijkt dat ideeën welkom zijn op drie gebieden:



Ideeën voor het proces

Aandacht voor karakteristieke en beeldbepalende panden vraagt om heldere werkprocessen. Een duidelijk recept voor iedere kok. Dat helpt om zowel intern als extern helder op te treden en verrassingen te voorkomen. Daarom geven we ideeën mee om het aanwijzingstraject van karakteristieke/beeldbepalende panden en de borging ervan te verbeteren. Dit vanuit het perspectief van de eigenaar.



Ideeën voor de communicatie

Een karakteristiek pand vraagt extra inspanning van de eigenaar. Het is als een recept uit het kookboek, met iets meer ingrediënten en handelingen dan normaal. Om daarin te ondersteunen is goede communicatie van belang. Ter stimulering geven we voorbeelden van informatievoorziening en –uitwisseling. Hiermee kunt u beoordelen of er bij u ook kansen liggen. Kunt u de eigenaar helpen zodat er bij planvorming begrip ontstaat om de essenties van het karakteristieke of beeldbepalende pand te benutten?



Ideeën op het gebied van planologische 'ruimte'

Het huidige juridisch planologische kader is vooral ingericht op behoud en stelt voorwaarden ten aanzien van sloop. Echter, aardappels kunnen niet alleen gekookt worden, maar ook gebakken, of gestoomd. Kunnen we stimulerende regels toevoegen voor karakteristieke en beeldbepalende panden? Met voorbeelden geven we mogelijkheden om te inspireren en meer ruimte te bieden voor passende ontwikkelingen.

Uitwerking van elk idee

We leiden elk idee in met beantwoording van de vraag: Waarom is dit idee inspirerend? Vervolgens beschrijven we bij de essentie van het idee wat inspirerend werkt en wordt ingegaan op achtergronden en eventueel verwante ideeën. Daarna geven de erfgoedpartners een aantal denkrichtingen mee om op verder te gaan. Soms volgen er nog aanvullende op- en aanmerkingen bij het idee vanuit Rho/BügelHajema.

 IDEE De ingrediënten - onze buurlanden en hun erfgoed	 IDEE Boter bij de vis	 IDEE Weet wat je eet! Gefeliciteerd met uw karakteristieke pand!	 IDEE Ingrediënten - kwaliteitsgesprek
 IDEE Tafelmanieren - karakteristieke coach	 IDEE Aan tafel - maatwerkgesprek aan de keukentafel	 IDEE Duurzame menukaart	 IDEE Uitbuiken - vergroten van agrarisch bouwblok
 IDEE Herschikken en tafeldekken - schuiven met bouwvlakken	 IDEE Bijgerecht - verruimen gebruiksoppervlakte karakteristieke (hoofd)gebouwen	 IDEE Extra couvert - meer dan 300 m ²	 IDEE Andere smaak - de plattelandswoning
 IDEE Kleine porties - Splitsing karakteristieke panden	 IDEE Afwegen	 IDEE Nieuwe eetafspraak - uw idee	



Waarom inspirerend?

karakteristieke en beeldbepalende panden zijn onderdeel van het gebouwde erfgoed. Maar, voor eigenaren is niet altijd duidelijk hoe en waarom deze panden zijn aangewezen, hoeveel belang we er aan hechten en wie wat doet. Duidelijke informatie daarover kan het maatschappelijk draagvlak versterken. Koken met een duidelijk recept!

Essentie van het idee

Met een kijkje in de keuken van onze buurlanden zien we dat ze daar minder verschillende regimes kennen voor erfgoed en zien we duidelijk dat ze daar anders denken over de rol en verantwoordelijkheid van de overheid. Dit biedt handvatten om ons eigen beleid te verrijken.

Achtergronden

Duitsland

Verkenning van de situatie in Nedersachsen (deelstaat in Duitsland) laat zien dat de overheid de aanwijzing van een monument grondig voorbereid. Ook erkent de staat dat er door de aanwijzing een 'last' ontstaat voor de eigenaar. Daarvoor levert Nedersachsen een tegenprestatie in de vorm van capaciteit, kundigheid en middelen bij renovatie en onderhoud.

In Nederland werken we grotendeels vergelijkbaar bij erkende monumenten. Verschil is wel dat Duitsland met slechts één lijst werkt. In Nederland hebben we meerdere lijsten: rijksmonumenten, provinciale monumenten, gemeentelijke monumenten, karakteristieke en beeldbepalende panden. Deze pluriforme waardering van erfgoed is op zichzelf verklaarbaar (traditie van denken over monumentenzorg en erfgoed). Van de Duitse situatie kunnen we leren dat zorgvuldige verantwoording én verantwoordelijkheid nemen goed samen gaan. De eenvoudige opzet maakt het Duitse model eenvoudig, toegankelijk en begrijpelijk. De Nederlandse werkwijze krijgt vanuit eigenaren van erfgoed (in Groningen) de kritiek dat het juist onduidelijk is, er veel regels zijn en juist weinig compensatieruimte.

Engeland

Engeland beschermt onder de naam 'heritage' al haar monumenten. In de *National Heritage List for England* staan alle monumenten benoemd. *Historic England* beheert deze lijst. Dit is een publieke organisatie die informatie bijhoudt van alle soorten erfgoed in het land. Ze geven subsidies, doen (ook archeologisch) onderzoek en houden zich actief bezig met de aanwijzing en bescherming van monumenten.

In Engeland maakt men onderscheid tussen scheduled monuments (rijksmonumenten) en listed buildings (overig). Scheduled monuments (ongeveer 200.000) zijn vergelijkbaar met onze rijksmonumenten. *Listed buildings* (ongeveer 500.000) zijn vergelijkbaar met onze gemeentelijke monumenten.

In de lijst staan ook scheepswrakken, archeologische sites en ruïnes, de gekoesterde Engelse parken en tuinen en geregistreerde slagvelden (battlefields). Al ligt de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid bij verschillende partijen, Historic England adviseert alle beslisorganen.

Als een eigenaar van een listed (of scheduled) gebouw geen toestemming krijgt voor zijn plannen (verbouwing, uitbreiding, renovatie), dan is er in de Engelse wet een extra mogelijkheid. De eigenaar kan een aankoop aanmelding (Listed Building Purchase Notice) doen bij de verantwoordelijke overheid. Hij kan zo van de overheid vereisen dat zij het betreffende land of gebouw overkopen. De eigenaar moet dan aantonen dat hij zijn eigendom niet op een geschikte manier kan gebruiken door de afwijzing. Bij een weigering is hoger beroep mogelijk. Maar, andersom geldt deze regeling óók: een overheid kan een eigenaar van een listed building dwingen het gebouw op te knappen óf te verkopen. Een middel dat kan worden ingezet om verval en verwaarlozing van monumenten te voorkomen.

Het Engelse model is interessant omdat het de eigenaar en de overheid gelijker maakt in hun verantwoordelijkheid voor erfgoedzorg. Ze kunnen elkaar aanspreken op hun verantwoordelijkheid.

Wat kunnen de erfgoedpartners doen?

De voorbeelden inspireren om qua proces, verantwoordelijkheid en inzet heldere lijnen kenbaar te maken. Daarin zit mogelijk een kans om de eigen provinciale en gemeentelijke inzet en werkwijze te evalueren en zo mogelijk aan te passen, te versimpelen of te verduidelijken.



Waarom inspirerend?

Het bezitten van een karakteristiek pand kan bij eigenaren vragen om extra inspanning. Voor financiële hulp is een onderhoudsregeling en een leenmogelijkheid bij het Cultuurfonds Monumenten Groningen. Dat zijn goede voorzieningen, waar voldoende geld voor nodig is. Juist dit laatste is altijd een zoektocht: hoe krijg je voldoende middelen? Zijn daar ook andere oplossingen voor denkbaar? Sommige ingrediënten maken een gerecht smaakvoller!

Essentie van het idee

Een eigenaar, al of niet enthousiast over de status van een karakteristiek of beeldbepalend pand, zal bij werkzaamheden altijd gaan rekenen. Vooral ondernemers kijken daarbij naar het bedrijfsbelang. Het erfgoedbelang krijgt doorgaans minder punten. Instandhouding van een voor de functie ongeschikt gebouw kost geld, evenals een 'plus' in het geval van nieuwbouw. De overheid vraagt om kwaliteit. Om het gesprek over erfgoed makkelijker te maken is het handig om 'boter bij de vis' te kunnen bieden.

Opvatting over provinciale verordening

Het doel van artikel 2.9.2 van de provinciale verordening is om te voorkomen dat een gebouw dat gelegen is binnen het aardbevingsgebied geheel of gedeeltelijk gesloopt wordt. Het doel van slopen is om gronden vrij te maken zodat er iets anders gebouwd kan worden. Redenen om te slopen kunnen zijn:

- een pand voldoet niet meer aan de huidige maatstaven van wonen en/of werken;
- een pand heeft teveel achterstallig onderhoud / aardbevings schade;
- een pand staat 'op de verkeerde plek' (milieu gerelateerd of slechte bodem).

Behoud

Behoud is gewenst. Maar als een karakteristiek pand niet meer voldoet aan de huidige maatstaven van wonen en/of werken, moet het mogelijk zijn om aanpassingen te doen. Een karakteristiek pand is geen beschermd monument. We mogen het dus ook niet als monument beoordelen.

Verbouw met behoud van karakteristieke aspecten

Is het niet mogelijk om het gehele pand te behouden? Dan is beoordeling nodig over wat wel of niet kan worden verbouwd. Hierbij is het essentieel dat ook de eigenaar weet welke karakteristieke aspecten van belang zijn en hoe daar vanuit de overheid over gedacht wordt. Goede en duidelijke informatie is een voorwaarde.

Nieuwbouw

Als verbouwen onvoldoende mogelijkheden geeft, kan meegewerkt worden aan de sloop van een pand. Ook hierbij speelt dat er een onderzoeksplicht ligt om de noodzaak aan te tonen. Die inzet maar ook de wens om nieuwbouw met een 'plus' te bereiken, legt extra investeringen op.

Achtergronden

De volgende ideeën geven aanvullend op de bestaande regelingen nieuwe suggesties:

- Het oprichten van een stimuleringsfonds zoals is opgezet in Midden Delfland. Daar is vanuit de deelnemende gemeente een fonds in het leven geroepen voor instandhouding van het landschap en de boerderijen. Zie: [De 12 Landschappen Streekfonds - Streekfondsen in Nederland](#). Interessant is dat de voeding van het fonds Midden Delfland mede afkomstig is uit stedelijke ontwikkelingen (rood betaalt aan groen) omdat de stad ook geniet van het omliggende landschap en de boerderijen.
- Het geven van meer planologische ruimte, zoals beschreven bij de categorie '[planologische ruimte](#)';
- Planontwikkeling bij karakteristieke en beeldbepalende panden vergt extra onderzoek en aandacht. Dit zijn kosten voor de eigenaar, voor veel mensen een extra kostenpost. Een voorbeeld uit Noord-Brabant: hier streven provincie en gemeente naar het herbestemmen en of saneren van overtollige agrarische bebouwing met het VAB-beleid. Om eigenaren financieel te steunen bij de planvorming gebruiken ze een voucherregeling. Zie voor meer informatie <https://www.brabant.nl/subsites/vabimpuls> (deze voucherregeling gaat niet over erfgoed, maar dit systeem is wel interessant om voor erfgoed te gebruiken).

Wat kunnen de erfgoedpartners doen?

Hierboven schetsen we drie ideeën voor 'boter bij de vis'. Het inspireert om na te denken over:

- Het ontwikkelen van een fonds waarbij (naast bijdragen van erfgoedpartners) we investeringen genereren of waarbij inkomsten via giften verlopen. Dit kan bijvoorbeeld via het Waddenfonds of via LEADER-gelden;
- Het vooraf kenbaar maken van extra planologische ruimte (zie ook de verdere ideeën);
- Het opzetten van een plankostenregeling om eigenaren te ontlasten.



IDEE: Gefeliciteerd met uw karakteristieke pand!

Waarom inspirerend?

Mensen weten niet altijd dat ze in een karakteristiek pand wonen, of wat dat precies betekent. Dat maakt het lastig om over instandhouding en zorgvuldige wijzigingsplannen te spreken. Goede informatie en positieve energie is belangrijk! Daar gaat dit idee over. Oftewel... Weet wat je eet!

Essentie van het idee

Bewustwording is de eerste stap. Het idee "Make the owner of a characteristic house proud again" komt van de Werkgroep karakteristieke panden gemeente Heumen. De gemeente feliciteert bewoners ermee dat ze in een mooi pand wonen dat de gemeenschap bijzonder waardeert. Dat moedigt bewoners aan om ook de waarde van hun pand in te zien. Een goede beschrijving van wat bijzonder is aan het pand kan de eigenaar bij een verbouwing gebruiken, om de karakteristieke elementen te beschermen. Met dit idee kan de gemeente op een leuke en toegankelijke manier contact zoeken met een eigenaar van een karakteristiek pand.

Achtergronden

Kijk ook naar vergelijkbare projecten die bijdragen aan het bewustzijn:

- [Het verhaal achter de boerderij; een zoektocht van boerderijeigenaren uit de Over-Betuwe naar het verleden van hun boerderij als inspiratiebron voor de toekomst \(wur.nl\)](#)
- [Het verhaal achter de boerderij \(angrina.nl\)](#) Eén van de verhalen uit Over-Betuwe verder uitgewerkt.

Verwante ideeën

Aanbieden van een informatiepakketje aan nieuwe eigenaren van een karakteristiek pand. Met daarbij ook inzicht in mogelijkheden voor onderhoud, verbouw etc.

Maak een speciaal schildje voor karakteristieke panden, om bewustwording en trots te versterken.

Stel een 'gebouwpaspoort' op, dat kan helpen om informatie vast te leggen over het object. Sommige gemeenten (zoals de gemeente Haarlem: bestemmingsplan 'Watermeterfabriek') koppelen dat aan de verkoop van kavels. Hierdoor krijgt de koper op voorhand meer inzicht in de mogelijkheden, kansen en risico's bij aankoop. Het paspoort is aanvullend op het bestemmingsplan. De afdeling Vastgoed stelt het op, in nauwe samenwerking met onder meer de deskundige Haarlemse architectuurhistorici en landschapsonwerpers.

Maak de bouwwereld attent op het 'gebouwpaspoort', ook hier kan het nuttig zijn. In het paspoort staat informatie over materiaalgebruik, zodat duidelijk is of circulaire bouwstromen vrij kunnen komen. Zie ook: <https://www.architectuur.nl/ondernemen/gebouwpaspoort/>

Wat kunnen de erfgoedpartners doen?

Het vergroten van de bewustwording bij de eigenaar helpt. Bij 'de felicitatie' overhandig je aan de eigenaar de beschrijving van het pand. Hiernaast kan je de eigenaar informeren over het gebouw en de (on)mogelijkheden rondom het gebouw. Het organiseren en maken van de informatie vergt een investering in kennis en kapitaal. Per gebouw tenminste eenmalig. Je kan een dergelijk 'paspoort' als erkende input bij afweging over verbouw dan wel sloop gebruiken.

Aanvullende opmerking Rho/BügelHajema

Een dergelijke actie kan je ook goed uitvoeren in samenwerking met of door lokale werkgroepen. Dat creëert extra draagvlak. Financiële support is daarbij aan te raden.



Waarom inspirerend?

Eigenaren van gebouwen in Groningse gemeenten worden geconfronteerd met aardbevings schade. Dat levert al zorgen genoeg op. Om de last niet groter te maken, is helpende en stimulerende inzet voor karakteristieke panden zeer welkom.

Essentie van het idee

Het zo vroeg mogelijk voeren van een kwaliteitsgesprek. Met een informerend en enthousiasmerend karakter.

Dit idee komt uit "Vierkant achter de stolp 2.0, handreiking voor gemeentelijk stolpenbeleid nu en onder de Omgevingswet". De handreiking gaat uit van het voeren van een kwaliteitsgesprek met de eigenaar/initiatiefnemer van het pand voorafgaand aan mogelijke ontwikkelingen. In dit gesprek met een deskundige, kan de eigenaar het belang en de waarde van het pand leren inzien. De bedoeling is de eigenaar op die manier in een keukentafelgesprek ervan te overtuigen dat bepaalde karakteristieke panden niet verloren moeten gaan. Tegelijkertijd kan ook de eigenaar begrip vragen voor zijn situatie en zijn ideeën op tafel leggen. De bedoeling is dat de gemeente zich bewust wordt van de opgave en in een meedenkstand komt: Wat kan er wel?

Het voeren van een kwaliteitsgesprek dient vroeg in het planproces plaats te vinden. Het kan een heldere bijdrage in het planproces vormen (andere ambtenaren/adviseurs moeten de informatie kunnen onderschrijven). Met de eigenaar kan je een kwaliteitscontract opstellen, waarin je samen beschrijft wat de kernwaarden van het object zijn. Het contract kan men als ijkpunt in het ontwerpproces gebruiken. De gemeente Oldebroek heeft hier ervaring mee. Het kan een efficiënt vervolg bevorderen.

Achtergronden

Een ander voorbeeld van informatievoorziening is te vinden in Overijssel. Zie: <https://www.landschapoverijssel.nl/download/91/brochure-she-hof-van-twente.pdf>

Wat kunnen de erfgoedpartners doen?

Het past helemaal bij de Omgevingswet om de dialoog aan te gaan. In relatie tot karakteristieke en beeldbepalende panden kan de gemeente procesregels vastleggen (al of niet in het omgevingsplan), waarmee ze het kwaliteitsgesprek kunnen organiseren. Dit idee kan helpen om je eigen aanpak in te richten of te verbeteren.

Aanvullende opmerking Rho/BügelHajema

Via het kwaliteitsgesprek kunnen eigenaren vroegtijdig meegenomen worden in de bijzonderheden van hun eigendom. Deelnemers moeten met 'gezag' aan tafel zitten zodat uitspraken ook blijven staan en later niet in twijfel worden getrokken.



Waarom inspirerend?

De Groningse inzet op het dossier karakteristieke en beeldbepalende panden is relatief nieuw. Door de problemen bij de mijnbouwschade is het ook niet eenvoudig. Juist dan is samenwerking en delen van kennis extra belangrijk; niet iedereen hoeft het wiel opnieuw uit te vinden. Dit voorbeeld gaat in op het nut van overkoepelende expertise.

Essentie van het idee

Het aanstellen van een coach op provinciaal niveau, die bij ruimtelijke ontwikkelingen ten aanzien van karakteristieke gebouwen kennis en ervaring met initiatiefnemers en adviseurs kan delen. Dit idee is ontleend aan "Vierkant achter de stolp 2.0, handreiking voor gemeentelijk stolpenbeleid nu en onder de Omgevingswet" waarin men pleit voor een "stolpencoach".

Voordeel van zo'n coach is dat er een aanspreekpunt is voor iedereen. Zowel voor de gemeenten, als voor de eigenaren. Hierdoor ontstaat er goede onderlinge communicatie over thema's die iedereen tegenkomt. Ambtenaren (beleidsmedewerkers – vergunningsverleners) krijgen goede informatie over de juridische en planologische werking van een aanduiding 'karakteristiek'. Ook kan de coach uitleg geven over hoe je omgaat met het aspect 'sloop'. Ambtenaren, eigenaren en hun adviseurs kunnen bovendien putten uit de vele voorbeelden en oplossingen die de coach binnen het werkgebied van de hele provincie kent om wensen van de eigenaren te combineren met de karakteristieke van het pand.

Wat kunnen de erfgoedpartners doen?

Het instellen of versterken van expertise om erfgoedthema's die op schaalniveau van provincie, regio en gemeenten spelen, voor het voetlicht te brengen. Dit zowel op pandniveau, als op overkoepelende juridische, beleidsmatige en/of financiële thema's.



Waarom inspirerend?

Uit gesprekken en ervaringen blijkt dat veel eigenaren de aanwijzing naar 'karakteristiek' als moeilijk kunnen ervaren. Dit geldt vaker bij (agrarische) bedrijfspanden. Het loopt dan dikwijls vast op onbegrip van beide kanten. Ook hier is dialoog essentieel. Daar heeft Groningen al ervaring mee opgedaan.

Essentie van het idee

Het voeren van maatwerkgesprekken om in dialoog standpunten uit te wisselen en tot oplossingen te komen. Binnen de provincie Groningen is dit eerder uitgevoerd als pilot Nije Heerd, welke deels is gebaseerd op de werkmethode Nije Pleats (zoals ontwikkeld in de provincie Fryslân). In de kadertekst geven we nadere uitleg over de Nije Heerd. De Nije Heerd richtte zich op agrarische bedrijven. Het is een duidelijk proces, met snelheid, mits de aanwezigen aan de keukentafel spreken met mandaat vanuit hun organisatie.

Achtergronden

Ter inspiratie wijzen we op vergelijkbare werkmethode zoals:

- <http://www.nijepleats.nl/over-nije-pleatshttps://>
- www.digitaleerfcoach.nl/gemeentes/tubbergen/erf-van-de-toekomst-tubbergen
- [Werkplaats Omgevingskwaliteit - Het Oversticht](#)

Wat kunnen de erfgoedpartners doen?

Het formaliseren van een maatwerkmethode in zowel de provinciale verordening als in ruimtelijke plannen biedt een gunstige impuls om de dialoog aan te gaan als iets niet in de rechtensregeling past.

In gesprekken met ambtenaren en stakeholders kwam naar voren dat het proces van de Nije Heerd goed ervaren werd. De methode kunnen we doorzetten met extra accent op karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. Het voordeel is dat we kunnen werken aan maatwerk met een ruimtelijke plus.

Aanvullende opmerking Rho/BügelHajema

Veel gemeenten gebruiken een dergelijke methode al in diverse varianten. Het toewerken naar één geaccepteerd systeem binnen de regio is aan te bevelen. Ook is het aan te bevelen om slim met kosten om te gaan: meestal moet de initiatiefnemer hiervoor betalen. Het zou een goed idee zijn als deze kosten vervolgens aftrekbaar zijn op de leges voor de bouwkosten of dat gemeenten een voucher uitgeven voor het inschakelen van ontwerpkracht bij maatwerktrajecten.

Wat is Nije Heerd?

Nije Heerd biedt een perspectief aan ondernemende agrariërs of agrariërs die onvoldoende grip hebben en/of progressie maken in het schadeproces vanwege een complexe situatie (complexe schade). De achterliggende gedachte is dat ze de vergoeding van onherstelbare schade aan bedrijfsgebouwen besteden aan aardbevingsbestendigere nieuwbouw. Daarbij is hulp en ondersteuning handig.

Nije Heerd is een methode waarbij naast de agrarische ondernemer en zijn adviseur/architect ook de overheid vroegtijdig meedenkt over de kwaliteit en haalbaarheid van de plannen van de agrarisch ondernemer. Nije Heerd beoogt om een 'ruimtelijke plus' te creëren. Het sluit aan bij de door de provincie gehanteerde Maatwerkmethode.

Door keukentafelgesprekken te voeren met de agrariër en zijn adviseur, de gemeente, een landschapsarchitect en een onafhankelijk voorzitter, kan men samen vanuit kennis, expertise en verantwoordelijkheid een conceptschets maken voor een nieuw te bouwen schuur.

Waarom inspirerend?

Oude panden zijn qua duurzaamheid niet optimaal. Dikwijls een excuus om deze panden te vervangen door nieuwbouw. Dat is zonde. En met inspiratie en informatie is behoud wel mogelijk. Juist in Groningen loont het om daar ook aandacht op te vestigen.

Essentie van het idee

In de Klimaatwet is vastgelegd dat ons land in 2050 de uitstoot van CO2 ten opzichte van 1990 met 95% moet hebben terug gedrongen. Verduurzaming van bestaande bebouwing is een belangrijke opgave in dit kader. De verduurzaming van monumenten is niet alleen noodzakelijk om de klimaatdoelstellingen te halen, maar is ook essentieel om het gebruik en de instandhouding van monumenten in de toekomst aantrekkelijk te houden. Zeker als de energiekosten hoger worden.

Gemeenten kunnen gebruik maken van informatie die in de monumentensector al beschikbaar is. Organisaties uit de monumentensector, van overheden tot adviesbureaus, hebben hun activiteiten gebundeld onder de noemer 'Routekaart Verduurzaming Monumenten': zie hiervoor <https://www.duurzaamerfgoed.nl/>.

Achtergronden

Ook is er veel informatie voor het **verduurzamen van karakteristieke panden**. Binnen de provincie Groningen is inmiddels een kennisloket ingericht. Zie <https://www.degroenemenukaart.nl/nl>. Op deze website worden per gemeente tips gegeven over verschillende soorten panden/pandtypen.



Bron: groenemenukaart.nl

Overige voorbeelden zijn:

- Zowel het 'energieloket-Groningen' als ook het 'erfgoedloket Groningen' geven tips voor verduurzaming en verwijzen naar de Groene menukaart <https://energieloket-groningen.nl/> <https://erfgoedloketgroningen.nl/kennisbank/duurzaamheid/>
- Via Mooi Noord Holland is informatie raadpleegbaar over verduurzamen en ruimtelijke kwaliteit. Zie: <https://duurzaamheid-ruimte.nl/>

Wat kunnen de erfgoedpartners doen?

Gemeenten kunnen gebruik maken van informatie die in de monumentensector al beschikbaar is. Zo kunnen ze eigenaren stimuleren om tot passende oplossingen te komen; karakteristieke panden zijn belangrijk en de zoektocht naar verduurzaming is een gezamenlijke opgave. Eigenaren hebben daarnaast baat bij helderheid over wat wel- en niet (vergunningsvrij) kan.

Aanvullende opmerking Rho/BügelHajema

In relatie tot karakteristieke en beeldbepalende panden is het belangrijk dat we helder communiceren over wat wel- en niet kan. Bijvoorbeeld het aanbrengen van zonnepanelen. Dit kan gewoon via de vergunningsvrije voorwaarden (met uitzondering van de beschermde stads- en dorpsgezichten).



Waarom inspirerend?

Boerderijen bepalen in belangrijke mate de identiteit van het Groninger landschap. Daardoor zijn er veel als karakteristiek pand aangewezen. Ondernemers zijn daar niet altijd blij mee want het legt de lat hoger bij planvorming. Het volgende idee maakt de status karakteristiek voor hen aantrekkelijker.

Essentie van het idee

Dit idee is afkomstig vanuit de agrarische tafel. Het idee is dat agrariërs, die hun karakteristieke bebouwing in stand houden, ontwikkelingsruimte 'bij recht' krijgen in een bestemmingsplan, bijvoorbeeld met 500 m² extra bouwvlak. Hierbij dient de gemeente wel goed na te denken over de eventuele consequenties voor de omgeving en het landschap. Het voordeel is dat een agrariër direct planologische ruimte krijgt, zonder dat een procedure nodig is. Aan deze mogelijkheid kan men een voorwaardelijke bepaling koppelen. Deze geeft voorwaarden aan bijvoorbeeld het in stand en in gebruik houden van de karakteristieke bebouwing, de inpassing, etc.

Wat kunnen de erfgoedpartners doen?

Als dit aanspreekt dan zou de gemeente anders moeten sturen binnen een bestemmingsplan/omgevingsplan. Het 'bij recht' een groter bouwvlak toekennen aan agrarische bedrijven die hun karakteristieke gebouwen in stand houden, vraagt om een aanpassing van de huidige plansystematiek. Meest efficiënt is om dit via een afwijkingsregel te organiseren. Bij toepassing daarvan kan de gemeente afwegen of dit de juiste oplossing is.

Aanvullende opmerking Rho/BügelHajema

Het toekennen van extra ruimte voor uitbreiding van bedrijfsloodsen moet tot aanvaardbare nieuwe erfinrichting leiden. Het mag niet ten koste gaan van verwaarlozing van het karakteristieke object.



Waarom inspirerend?

Ook dit gaat over boerderijen. Er stoppen nog steeds veel bedrijven. Het opkopen van boerderijen door grote agrarische ondernemingen draait vaak om de grond en minder om de gebouwen. Voor die situaties is navolgend idee relevant. De tafel anders dekken kan de oplossing zijn.

Essentie van het idee

Herschikken van bouwblokken: grote ondernemingen die een karakteristiek pand overnemen, krijgen de mogelijkheid om het bijbehorende agrarische bouwblok te verplaatsen naar de hoofdvestiging. Het karakteristieke pand blijft dan als bestaande huiskavel en kan in de meeste gevallen gebruikt worden ten behoeve van wonen. Bij dit laatste is het ook relevant om te wijzen op de ideeën voor extra woningcontingent en voor de aanduiding 'plattelandswoning'.

Wat kunnen de erfgoedpartners doen?

Door hiervoor open te staan, komen er opties op tafel voor de eigenaar om tot een betere bedrijfssituatie te komen. Ook biedt dit mogelijkheden voor nieuwe economische dragers ten aanzien van het karakteristieke object.

Aanvullende opmerking Rho/BügelHajema

Dit is een denklijn die via maatwerkbenadering dient te worden uitgewerkt. Alleen dan zijn aanvaardbare nieuwe plannen te bereiken. En kunnen negatieve consequenties vermeden worden.



Waarom inspirerend?

Kleine karakteristieke hoofdgebouwen (bijvoorbeeld <math><75\text{m}^2</math>) bieden vaak onvoldoende ruimte voor de gebruikswensen van deze tijd. Soms kan een aan- of uitbouw de oplossing bieden, maar dat biedt lang niet altijd voldoende capaciteit. Of het leidt tot aantasting van de identiteit van het karakteristieke pand. Een daglonershuisje verandert bijvoorbeeld in een villa. Zijn hier alternatieven voor denkbaar?

Essentie van het idee

Door bij karakteristieke panden flexibiliteit (extra ruimte) in te bouwen voor bijgebouwen ten behoeve van de hoofdbestemming kunnen creatieve oplossingen ontstaan. Het pand blijft hiermee behouden en extra ruimte is mogelijk in een nieuw gebouwdeel. Volgend voorbeeld toont dit aan.

Voorbeeld verruiming bouw mogelijkheden

Onderstaand voorbeeld is afkomstig uit de zoektocht naar inspirerende praktijkvoorbeelden van verbouw, verbreding of verruiming. Hier is de nieuwbouw gerealiseerd als een soort 'houten schuur', zoals vroeger gebruikelijk was op boerenerven; dienend en ondergeschikt aan het historische pand. Dit project is winnaar van de Vredeman de Vriesprijs voor architectuur 2020.



Bron: J.O.N.G. architecten

Achtergronden

De gemeente Oldebroek ontwikkelde al eerder een regeling op dit punt (ook al is die dan alleen bedoeld voor monumenten). Het biedt verruiming van bouw mogelijkheden voor bijgebouwen via een afwijkingmogelijkheid in het bestemmingsplan. Dat maakt het mogelijk om onder voorwaarden tot 200 m² aan bijgebouwen te bouwen in plaats van de 100 m² (zie bestemmingsplan Buitengebied 2007 van de gemeente Oldebroek).

Wat kunnen de erfgoedpartners doen?

Het begint met sympathie voor dit idee. Om een beeld te krijgen van de gemeentelijke situatie kan de gemeente via BGT-analyse inventariseren welke karakteristieke panden kleiner zijn dan 75m². Vervolgens kan een gemeente haar bestemmingsplan(nen) aanpassen en voor deze panden een specifieke regeling opnemen. Via de nadere eisen kan de gemeente voorwaarden stellen aan de situering, de inpassing van de nog te realiseren gebouwen en bijvoorbeeld dat sprake moet zijn van een architectonische plus.

Aanvullende opmerking Rho/BügelHajema

Mogelijk nadeel is aan de orde als de betreffende kavel hiervoor geen ruimte biedt. Met name binnen de bebouwde kom kan dat aan de orde zijn en dan is de effectiviteit matig.



Waarom inspirerend?

De ruimte voor herbestemming is als gevolg van de provinciale verordening een beperkende factor om tot economisch rendabele plannen te komen. Soms kan een extra bord aan tafel ruimte bieden. Zijn hier oplossingen denkbaar?

Essentie van het idee

Door het loslaten van deze maatvoering voor vrijkomende karakteristieke bebouwing in het buitengebied, ontstaat er meer ruimte voor ontwikkelingen. Investeren in het hele pand is dan aantrekkelijker.

Nadere toelichting: in de provinciale verordening (artikel 2.13.B) staat opgenomen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied regels moet bevatten over de oppervlakte van woningen en bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen. Daarin staat ook dat de gezamenlijke grondoppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken (niet zijnde overkappingen) niet groter mag zijn dan 300 m². Of dat deze grondoppervlakte de bestaande oppervlakte, als deze groter is dan 300 m², niet mag overstijgen.

Achtergronden

Er zijn mooie voorbeelden van renovaties waar de gemeente meer ruimte biedt voor ontwikkeling van karakteristieke panden. Zoals de voorbeelden hieronder.

Voorbeeld

Op onderstaand erf zag de eigenaar de uitzonderlijke kwaliteit van het oorspronkelijke wáldhúske en bijgebouwen. Vaak worden dit soort organisch gegroeide boerderijtjes gesloopt om plaats te maken voor minder goed passende nieuwbouw. De verzameling gebouwen heeft een oppervlakte groter dan 300 m². De opgave was het zeldzame erfgoed modern te bewonen. Door eerdere verbouwingen was het oorspronkelijke wáldhúske aangetast. Aan de hand van oude foto's en tekeningen is de oorspronkelijke toestand gereconstrueerd. De openbare kant is zo veel mogelijk behouden. Grotere ingrepen zijn aan de onzichtbare kant van de schuren gedaan.



Oude en nieuwe situatie (architect Jelle de Jong)

Inspirerende voorbeelden (ruimte voor creatieve oplossing)

Onderstaand twee voorbeelden van gebouwen die herbestemd zijn. Er is bewust gekeken naar (voormalige) bedrijfsobjecten want daar is vaak inspiratie nodig om tot zinvolle, creatieve en haalbare oplossingen te komen. Dat vraagt meestal om maatwerk en waar nodig bereidheid om af te wijken van regels.

1. Het gebouw van de voormalige landbouwcoöperatie ACM te Beilen.

Dit gebouw werd getransformeerd tot een bedrijfsverzamelgebouw. Het gebouw heeft een aanduiding 'karakteristiek'. Het karakter van het gebouw inclusief diverse bouwsporen zijn zichtbaar gebleven. De centrale patio en kantine zijn gemaakt waar vroeger de silo's zaten. De aanhechting van deze silo's is nog steeds zichtbaar.



Voormalige landbouwcoöperatie ACM in Beilen (bron: DAAD Architecten)

2. Herbestemmen boerderij De Haver te Onderdendam

Dit is een rijksmonument dat via de NAM is ondergebracht bij Stichting Het Groninger Landschap. Als gevolg van bevingsschade is het oorspronkelijke voorhuis niet meer bewoonbaar en werd door Onix een nieuwe woning in de 2^e schuur ontworpen. Het is fraai voorbeeld van hergebruik; oud en nieuw gecombineerd. Dit voorbeeld is uitzonderlijk en het resultaat van maatwerk vooral in relatie tot de monumentstatus.



Herbestemming Boerderij De Haver (ontwerp Onix)

Wat kunnen de erfgoedpartners doen?

De provincie zou kunnen verkennen of het mogelijk is om karakteristieke panden meer ruimte te geven. Vervolgens kunnen gemeente en eigenaar via maatwerkmethode kijken of hiermee betere kansen ontstaan.

Aanvullende opmerking Rho/BügelHajema

Hierboven pleiten we voor meer dan 300 m² als maat voor één woning indien het karakteristieke gebouw behouden blijft. Zo kunnen we ook ruimhartig omgegaan met het toekennen van extra woningen in geval van herbestemming. De provinciale verordening biedt hier alle ruimte toe aangezien het aantal woningen niet gelimiteerd is. Men kan dus meerdere woningen onderbrengen in het hoofdgebouw, of in de karakteristieke bijgebouwen. Wel vragen we aan de gemeente om te motiveren dat de extra toe te voegen woningen passen in de regionale woonvisie van de gemeente. Naast woonfuncties kunnen we ook lichte vormen van bedrijvigheid toestaan in vrijgekomen gebouwen. Dit bevordert de financiële haalbaarheid bij herbestemmingen, met name bij grotere panden. Dit kan afhankelijk zijn van een kwalitatief plan en is daarmee altijd maatwerk. Het is daarbij van grote waarde om flexibel met bouwvoorschriften om te gaan. Daarnaast is het waardevol om een parallel te trekken met de verbijzondering die ook van toepassing is voor monumenten.

Dit idee is nog sterker wanneer we het koppelen aan verplichting om een goed erfinrichting- en beplantingsplan te overleggen en te realiseren.



Waarom inspirerend?

Er stoppen nog steeds veel agrarische bedrijven. Op verschillende plekken is zichtbaar dat de boerenbehuizing in verval raakt. Eén van de oorzaken heeft te maken met de angst voor bezwaren. Wat als nieuwe bewoners van een voormalig agrarische woning bezwaren gaan maken tegen het agrarische bedrijf wat nog gebruik maakt van de schuren en de grond? Is die angst terecht of bestaat er een oplossing?

Essentie van het idee

De bestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning kan gewijzigd om niet de 'woonbestemming' maar de bestemming of aanduiding 'plattelandswoning' toe te passen.

Wat is een plattelandswoning?

Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden (zonder functionele binding met het bedrijf), mag worden bewoond. Dit is juridisch-planologisch mogelijk omdat we aan de plattelandswoning een lager beschermingsniveau toekennen dan aan een burgerwoning. De juridische regeling geeft ook aan dat de planologische status bepalend is voor de bescherming van een plattelandswoning. Voorheen was het feitelijk gebruik bepalend.

De Wet plattelandswoningen maakt omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning mogelijk. Dit belemmert het agrarische bedrijf waar de woning toe behoorde niet in de bedrijfsvoering. Bij de afweging of een plattelandswoning wenselijk is, moeten we ook beoordelen of ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor karakteristieke panden is dit interessant. Door het informeren van eigenaren over de planologische mogelijkheden van een 'plattelandswoning' kunnen zij nieuwe kansen zien voor hun vastgoed. Een aantal gemeenten in het landelijk gebied heeft beleid geformuleerd over plattelandswoningen. Daarin is te vinden onder welke randvoorwaarden zij een voormalige agrarische bedrijfswoning kunnen omzetten naar een plattelandswoning, welke locaties daarvoor geschikt zijn en aan welke eisen de benodigde ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

Achtergronden

Voorbeelden van beleid over plattelandswoningen:

- Beleid plattelandswoning gemeente Haaren - <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR363326/1>;
- Gemeente Asten - https://www.asten.nl/fileadmin/Asten/PDF-formulieren_producten/Beleid/Ruimtelijke_ordening_en_volkshuisvesting/Beleidsnota_Plattelands
- [Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena houdende regels omtrent Plattelandswoningen gemeente Altena \(overheid.nl\)](#)

Wat kunnen de erfgoedpartners doen?

Een planologische wijziging naar een "plattelandswoning" is interessant zodra een eerste of tweede bedrijfswoning overbodig wordt. Bij de afwegingen zou het aspect "karakteristiek" of "beeldbepalend" als pré kunnen gelden. Waar verkoop met de bestemming 'wonen' vaak tot milieubelemmeringen leidt, is dit via 'plattelandswoning' veel minder problematisch.

Aanvullende opmerking Rho/BügelHajema

Het kenbaar maken van deze optie kan vooroordelen bij huidige eigenaren weghalen. Goed informeren is belangrijk.



Waarom inspirerend?

Met name vrijkomende karakteristieke boerderijen in de provincie Groningen zijn mede vanwege de omvang behoorlijk kwetsbaar. Een nieuwe economische drager is niet makkelijk te vinden. Splitsen van deze grote panden is een oplossing. Maar hoe doe je dat?

Essentie van het idee

Bij karakteristieke panden ruimte geven voor extra wooneenheden. Als voorbeeld wijzen we op de ervaringen van de gemeente Oldebroek. Daar is specifiek voor het splitsen van karakteristieke en monumentale boerderijen in 2013 beleid gemaakt. De grootte biedt ruimte aan minimaal twee gezinnen, die samen beter de onderhoudskosten kunnen dragen.

In de loop van de tijd zijn er in de gemeente Oldebroek verschillende boerderijen gesplitst waarbij aan de voorkant met de eigenaren de karakteristieke waarden van de desbetreffende boerderij besproken zijn. De monumentencommissie schatte daarbij de cultuurhistorische waarde van de boerderij in.

Om het splitsen van het pand mogelijk te maken stelde de gemeente een aantal basisvoorwaarden op. Zo dient het erf één eenheid te blijven en dient men te toetsen op alle milieuaspecten. Daarnaast vraagt de gemeente voor het toestaan van de extra woning in de boerderij een bijdrage. Deze gaat naar de gemeentelijke voorziening voor de subsidie van de onderhoudskosten van monumentale en karakteristieke gebouwen. De eigenaar van een gesplitste boerderij kan, als de splitsing is afgerond, zelf ook aanspraak maken op een subsidie in de onderhoudskosten van de boerderij.

Achtergronden

Zie: [Nieuwe functie voor vrijkomende agrarische bebouwing - Gemeente Oldebroek](#) (in dit document doorbladeren naar deel 3).

Wat kunnen de erfgoedpartners doen?

De mogelijkheid van splitsen of toekennen is een interessante optie en zou kans moeten krijgen, specifiek voor karakteristieke en beeldbepalende panden. Daarbij is het goed te vermelden dat de provincie deze keuze in principe overlaat aan de gemeente. Voor de gemeente is het wel zaak om dit ook passend te krijgen in relatie tot het woningbouwbeleid.

Aanvullende opmerking Rho/BügelHajema

Het aanbieden van deze optie is een uitnodiging en kan via maatwerkbenadering uitgewerkt worden.



Waarom inspirerend?

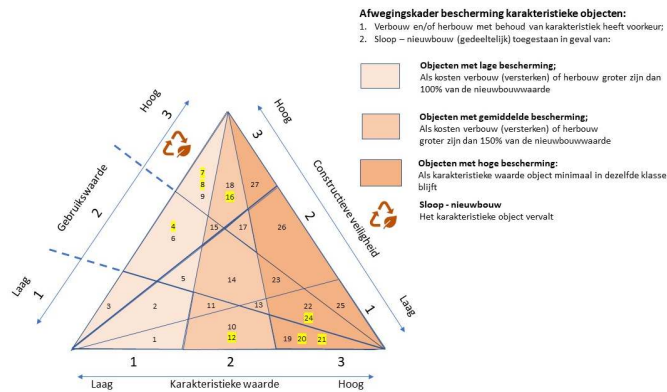
Een afwegingskader heeft tot doel om - bij initiatieven voor (gedeeltelijke) sloop - vanuit het cultuurhistorisch perspectief tot een zo objectief mogelijk advies te komen, mede gebaseerd op de toekomstwaarde en de constructieve waarde van het pand. Dit leidt tot een beter onderbouwd advies of sloop aanvaardbaar is of dat de eigenaar alternatieven moet onderzoeken. Hierdoor wordt ook invulling gegeven aan het gebied tussen "alles" (volledig behoud) en "niets" (sloop). Bijvoorbeeld een plan met inpassing van de bestaande karakteristieken.

Essentie van het idee

De essentie is dat voorkomen moet worden dat karakteristieke panden grootschalig worden vervangen door nieuwbouw, waardoor de gebiedsidentiteit verloren gaat. Een andere essentie betreft de boerderijen. Deze voldoen niet altijd meer aan de eisen van moderne agrarische bedrijfsvoering en het Bouwbesluit. Dat geldt vaak voor schuren en (asbest)daken. Met een afwegingskader kan een gemeente een eigenaar begeleiden in haar wens voor sloop/nieuwbouw, waarbij aandacht moet zijn voor het historische karakter van het pand. Als voorbeeld: sloop-nieuwbouw in historische stijl van het schuurdeel van een waardevolle boerderij met behoud van het woongedeelte ervan.

Achtergronden

- De gemeente Midden Groningen ontwikkelde een afwegingskader om te kunnen oordelen over wel of niet slopen van een pand. Uit dat kader komt onderstaande figuur. Zie ook bijgaande link <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR63779B/1>
- De gemeente Groningen werkt nu ook aan een afwegingskader. Dit afwegingskader is momenteel nog niet beschikbaar om gedeeld te kunnen worden in het ideeënboek.



Afwegingskader gemeente Midden Groningen

Wat kunnen de erfgoedpartners doen?

Voor karakteristieke panden is extra aandacht nodig bij verbouw of afwegingen over sloop en vervangende bouw. Dat is soms ingewikkeld en om daar grip op te krijgen helpt een afwegingskader. De gemeente Midden-Groningen heeft een afwegingskader. De gemeente Groningen werkt nu aan haar afwegingskader. Andere erfgoedpartners zouden kunnen overwegen om een afwegingskader op te stellen.

Aanvullende opmerking Rho/BügelHajema

De methode is interessant omdat het probeert tot een transparante en navolgbare afweging te komen. Tegelijkertijd oogt het ingewikkeld, met name voor eigenaren. De driehoek zelf oogt complex, en daarnaast: wie beoordeelt, hoe kom je tot een puntentoekening en wanneer is er consensus? De gemeente Midden-Groningen werkt momenteel aan het actualiseren van haar beleid. Met verdere uitwerking, kan een afwegingskader een goede tool zijn voor maatwerkbenadering (zie ook het idee 'Aan tafel- maatwerkgesprek').

IDEE: Nieuwe eetafspraak - uw idee



Waarom inspirerend?

Heeft u al of niet naar aanleiding van het ideeënboek een idee? Deel het met ons!

Essentie van het idee

Dit is uw ruimte. Creativiteit stopt nooit; er komen altijd weer nieuwe ideeën.

Wat kunnen de erfgoedpartners doen?

Informeel elkaar!

Aanvullende opmerking Rho/BügelHajema

De aanvullende ideeën kunnen we ook in het digitale ideeënboek opnemen.



Achtergrondinformatie

Het doel

Het (digitale) ideeënboek is een onderdeel in een groter project van het Erfgoedprogramma Groningen. Het grotere project betreft een verkennend onderzoek naar de vraag "Hoe stel je een omgevingsbeleid, omgevingsvisie en omgevingsplan op dat goed eigenaarschap voor karakteristieke en/of beeldbepalende panden uitlokt bij verbouw en herbouw?" Zo kunnen we:

- Helder en transparant maken voor de eigenaar wat de te beschermen waarden zijn en wat er wel en niet mogelijk is. Het project bekijkt tot in welk detailniveau dit mogelijk en wenselijk is bij overheden en bij eigenaren.
- Kansen bieden en zaken actief mogelijk maken ten aanzien van toelatings-, stimulerings- of ontwikkelingsplanologie:
 - herbestemming;
 - nevenfuncties;
 - verduurzaming;
 - etc.
- Processen en het instrumentarium zo inrichten dat er een gesprek is over de mogelijkheden waarin we behoud van kwaliteit kunnen stimuleren getrapd verkennen:
 - behouden van het karakteristiek;
 - verbouw met behoud van kwaliteiten;
 - sloop/herbouw/nieuwbouw met behoud van historische beeldkwaliteit of;
 - stedenbouwkundige kwaliteiten.

Doel van deze menukaart met ideeën

Met deze menukaart willen we de **bestuurders, ambtenaren en adviseurs** in de provincie Groningen stimulerende ideeën en aanbevelingen meegeven. Hiermee kunnen we eigenaren van karakteristieke panden prikkelen tot behoud van hun karakteristiek eigendom. We kijken naar stimuleringsideeën op proces, communicatie en planologische uitvoeringsaspecten bij karakteristieke panden.

De werkwijze

Als start is een enquête opgesteld voor de betrokken beleidsambtenaren en een aantal stakeholders. Hierin vroegen we specifiek naar ervaringen met (eigenaren van) karakteristieke en beeldbepalende panden.

Na de enquête zijn er drie aanvullende groepsgesprekken gevoerd met ambtenaren en stakeholders. Dit was thematisch ingericht als 'agrarische tafel', 'informatietafel' en de 'afwegingstafel'.

Vervolgens is gezocht naar inspirerende voorbeelden uit andere delen van het land of zelfs uit het buitenland. Het betreft voorbeelden van inspirerende regels, werkmethode en inspirerende praktijkvoorbeelden van verbouw, verbreding of functieverruiming bij karakteristieke panden. Ook is gekeken naar praktijk ervaringen vanuit de regio.

Alle opgehaalde resultaten en voorbeelden zijn in een brainstormsessie besproken met drie experts van andere adviesbureaus (Libau/Erfgoedloket, Weusthuis en Arcadis) die in het plangebied actief zijn.

De resultaten van deze stappen zijn sturend geweest voor het ideeënboek.

Kernpunten naar aanleiding van enquête en gesprekken

De enquête is uitgezet onder 45 personen die in het werkveld actief zijn als ambtenaar, adviseur of als stakeholder. De respons was 75% en daarmee representatief te noemen. De resultaten deelden we met de begeleidingsgroep. Hier schetsen we de meest opvallende uitkomsten:

1. De respondenten geven aan dat er **in meerderheid positieve geluiden** binnengekomen (ook in relatie tot financiële regelingen) maar die meerderheid is krap. Velen noteren **negatieve reacties (met name uit de agrarische sector)** vanwege de extra bemoeienis, beperkingen en kostenverhogende effecten als men een karakteristiek pand bezit.
2. Op vragen of eigenaren voldoende geïnformeerd zijn, geven de respondenten in meerderheid aan dat dit niet goed genoeg is. Er is **verdieping nodig op informatie** zoals: Waarom is mijn pand karakteristiek? Wat zijn voor- en nadelen? Welke spelregels gelden er?
3. Veel eigenaren, zo blijkt uit de respons, **lopen helemaal vast** met hun plannen. Het was al moeilijk en door de regels blijkt het nog lastiger.
4. Vragend naar souplesse in regelgeving vindt een meerderheid dat een goed plan moet kunnen en ook financiële ondersteuning verdient. Een belangrijke oproep is daarbij: zorg voor **eenvoudige procedureafspraken**.

Op een uitnodigende vraag naar hoe **GOED EIGENAARSCHAP** te bevorderen kwam vanuit de respondent veel verbeterenergie op tafel. De volgende figuur maakt dat zeer inzichtelijk.

14. Hoe kan goed eigenaarschap voor 'karakteristieke' of 'beeldbepalende' panden worden bevorderd? We vragen u elk aspect te waarderen.

Let op: als u de schuifbalk in het midden laat staan, wordt uw antwoord niet geregistreerd!

Door ruimtelijke procedures makkelijker te maken.



Door planologisch (bouw/gebruik) meer ruimte te geven.



Door subsidiemogelijkheden (te vergroten).



Door één goed functionerend loket op provinciaal schaalniveau voor alle eigenaren te hebben.



Door te begeleiden in het verduurzamen van een pand.



Figuur: beantwoording vraag 14 uit de enquête

Tafelgesprekken

Gelet op de uitkomsten zijn drie aanvullende tafelgesprekken gevoerd over de boerderijen, over informatievoorziening en over afwegingen bij behoud, verbouw of nieuwbouw.

De meest opvallende punten uit deze gesprekken zijn:

1. stakeholders vanuit de markt (met name de agrarische sector) vinden dat er **veel te veel panden zijn aangewezen** en dat het de boeren vooral belemmeringen oplevert;
2. informatievoorziening naar zowel de eigenaren maar ook naar de interne organisatie (en adviesdiensten) laat sterk te wensen over. **Extern en intern moet de informatievoorziening** beter;
3. uit angst om teveel ruimte te geven, is de teneur om altijd **maatwerk toe te passen** en om daarbij voorzichtig te zijn. Precedentwerking ligt op de loer.



De meeste gemeenten hebben karakteristieke panden aangewezen en vastgelegd in een bestemmingsplan. Gemeenten en eigenaren belanden nu in de fase waarin de regels omtrent karakteristieke panden zich in de praktijk moeten bewijzen. De overgang naar deze nieuwe fase is een natuurlijk moment voor reflectie op het gelopen proces en voor een vooruitblik. In het kader van het Erfgoedprogramma zijn Bügel Hajema en Rho Adviseurs gevraagd te onderzoeken hoe overheden, naast eventuele subsidiëring, eigenaren kunnen ondersteunen zo goed mogelijk voor hun karakteristieke pand te zorgen en de panden toekomstwaard te geven. En daarnaast ook hoe overheden de afweging ten aanzien van de karakteristieke panden zo evenwichtig en transparant mogelijk kunnen maken.

Het onderzoek en de daarbij in dit ideeënboek verzamelde inspiratie laten vier denkrichtingen en daarbij behorende aanbevelingen voor overheden zien. De denkrichtingen en aanbevelingen zijn bediscussieerd met de begeleidingsgroep uit het kernteam van het Erfgoedprogramma. In een volgende fase en in overleg met de stuurgroep zal worden bepaald of en zo ja welke aanbevelingen verder worden uitgewerkt.

Communicatie

Gemeenten en provincie kunnen in de communicatie met eigenaren nog meer inzetten op duidelijkheid en positieve energie:

- Eigenaren hebben behoefte aan eenduidige communicatie: Communiceer van begin af aan goed. Zowel **bij toekomstige aanwijzingsprocessen** (hoe en waarom ga je inventariseren, betrek eigenaren erbij, leg uit wat de voor- en nadelen zijn) als **bij planvorming** (biedt informatie over wat karakteristiek is, wat eigenaren moeten overleggen bij planindiening en waar op basis van de karakteristieke wel/niet ruimte voor is). Doe dit **extern** maar ook **intern** (plantoetsers moeten weten tot op welk niveau beoordeeld moet worden; het is geen monument!)
- Eigenaren hebben behoefte aan bevestiging. Laat merken dat karakteristieke panden van belang zijn voor behoud van de Groninger identiteit en dat hun goede zorgen voor het pand worden gewaardeerd. Bijvoorbeeld met een apart schildje voor karakteristieke gebouwen, of een "paspoort" met foto's, de geschiedenis en een beschrijving van het pand. Een goede beschrijving kan de eigenaar gebruiken bij het beheer van het pand en bij toekomstige plannen. Gemeenten kunnen eventueel samen met lokale heemkundekringen een project opzetten om gegevens over karakteristieke panden te verzamelen. Dat draagt bij aan gedeelde trots op het Groninger erfgoed.

Planvormings- en

besluitvormingsprocessen
Eigenaren hebben recht op een eenduidige en begrijpelijke besluitvorming. Gemeenten kunnen daarnaast maatwerkoplossingen bevorderen door een persoonlijke aanpak en door ontwerpkracht in te zetten.

- Transparante afweging sloop/nieuwbouw: De gemeente Midden-Groningen hanteert een afwegingskader en de gemeente Groningen ontwikkelt een afwegingskader voor Cultuurhistorie. Dit wordt als een goed bruikbaar middel ervaren om vanuit cultuurhistorie een afweging te kunnen maken bij sloopaanvragen, kijkend ook naar de gebruikswaarde en de bouwtechnische staat van het pand. Een toegankelijk afwegingskader biedt ook voor eigenaren houvast in een besluitvormingsprocedure.
- Service en de kracht van ontwerp: De in het ideeënboek opgenomen voorbeelden laten zien dat een goed ontwerp het verschil kan maken tussen een succesvolle of een onbevredigende oplossing. Een goed ontwerpproces kan leiden tot aanpassingen aan een karakteristiek pand waarbij de karakteristieke bewaard blijven en de functionaliteit van het pand toeneemt. Of tot toevoegingen op het perceel die geen afbreuk doen aan de totale beeldwaarde. Gemeenten kunnen daarnaast ook aan een tegemoetkoming in de leges of aan vouchers denken om de tijdige inschakeling van een architect te bevorderen, eigenaren met een maatwerk aanpak te begeleiden tijdens de planvorming, of om bij het geven van meer planologische ruimte de inschakeling van een architect verplicht te stellen voor de doorontwikkeling van karakteristieke panden en erven.

Planologische flexibiliteit

Knellende planologische regels dragen soms juist bij de teloorgang van karakteristieke panden in plaats van behoud ervan. De praktijk laat zien dat sloopaanvragen vaak voortkomen uit de ervaren beperkingen om een pand technisch bruikbaar en economisch rendabel te krijgen. Het pand is te klein en volgens de regels mag het bouwvolume op het perceel niet toenemen. Of het pand is te groot en volgens de regels mag het niet gesplitst of herbestemd worden. Er is een ombuiging nodig van "nee tenzij" naar "ja mits" waarbij de kans of ruimte om de karakteristieke waarden in te passen, kan worden vergroot. Flexibiliteit in de planologische regels, zeker als dit volgens het principe "voor wat hoort wat" wordt gecombineerd met ontwerpkracht kan bijdragen aan behoud van karakteristieke panden en erven.

- Flexibilisering: in het onderzoek kwamen de volgende suggesties tot flexibilisering (in provinciale en gemeentelijke verordeningen) naar voren die de moeite waard zijn om nader te onderzoeken:
- Uitbreiding agrarisch bouwblok mogelijk maken bij behoud karakteristieke opstallen en goed inpasingsplan
- Herschikken agrarische bouwblokken na bedrijfsbeëindiging, waardoor voormalig erf een huiskavel wordt
- Verordening voor plattelandswoning opstellen
- Verruimen gebruiksovervlak bij kleine karakteristieke (hoofd)gebouwen mogelijk maken bij een goed plan
- Maximering gezamenlijke grondoppervlak bewoning tot 300m² in het buitengebied loslaten bij een kansrijk plan voor herbestemming
- Splitsen van grote panden in meerdere wooneenheden toestaan, mits beeldkwaliteit pand en erf behouden blijft.

Samenwerking en synchronisatie

De regels over karakteristieke panden in de Provinciale Verordening geven alleen aan dat een bestemmingsplan regels moet bevatten ter bescherming van de hoofdvorm van een karakteristiek pand. De gemeenteraden bepalen welke nadere regels daarvoor in het bestemmingsplan zijn opgenomen en waaruit de "hoofdvorm" bestaat. Gemeenten hanteren daarvoor verschillende regels. Ook in de communicatie en in besluitvormingsprocessen verschillen gemeenten onderling in hun aanpak. Dit behoort tot de autonomie van de gemeenten. Enige synchronisatie hierin kan echter bijdragen aan een meer eenduidige betekenis van de status van karakteristieke panden en dus meer duidelijkheid bieden aan eigenaren. Net zoals voor gemeentelijke monumenten door gemeenten overwegend dezelfde modelverordening van de VNG wordt gehanteerd. Uitwisseling van ervaringen kan bovendien leiden tot betere regels en betere processen.

Last but not least. In de gehele provincie Groningen zijn circa 20.000 karakteristieke panden aangewezen. Maatwerk voor karakteristieke panden, vraagt een forse inzet, inspanning in tijd en investering in geld. Een laatste aanbeveling is daarom nader te onderzoeken op welke wijze (bijvoorbeeld: financieel, werken met vaste mensen voor de gehele provincie, etc.) de aanwezige adviseurs (op gebied van cultuurhistorie, stedenbouw, welstand, landschap, archeologie, energietransitie en de onafhankelijke voorzitter) kunnen samenwerken om maatwerkoplossingen mogelijk te maken.