

WAARDERINGSMETHODIEK

Algemene uitgangspunten

Als basis voor de waarderingsmethodiek formuleerde de gemeente de volgende algemene uitgangspunten:

- Voor de beoordeling van de objecten en ensembles worden alleen de exterieure kenmerken meegenomen. Het gaat om de belevingswaarde van de omgeving. Rijksmonumenten ondervangen monumentale objecten die op basis van het interieur en bouwkundige elementen monumentaal zijn.
- Op verzoek van de gemeente is in de inventarisatie veel waarde gehecht aan de materiële, technische en constructieve gaafheid van een object of ensemble. De huidige staat van het object is daarbij bepalend geweest, niet de staat waarin het mogelijk weer teruggebracht kan worden. Voorkomen moet worden dat eigenaren worden benadeeld of onnodig op kosten worden gejaagd door renovatie of onderhoud.
- Op verzoek van de gemeente is in de inventarisatie veel waarde toegekend aan het historisch-ruimtelijke 'verhaal' van objecten of ensembles. Van belang is de aanwijzing van monumenten die de identiteit van de regio het meest versterken vanuit cultuurhistorisch en esthetisch oogpunt. In de inventarisatie is gestreefd naar een evenwichtige monumentselectie zodat een compleet overzicht ontstaat van de meest waardevolle objecten en ensembles per type en bouwstijl.
- Bij aanwijzing moet het voor zowel de eigenaren als de burger duidelijk zijn dat het om een monumentaal object gaat. Dit moet uit de beschrijving en beoordeling naar voren komen. Het gaat om de afweging tussen de maatschappelijke waarde van het object en de last die het voor de individuele burger kan gaan vormen.

Waarderingscriteria

Naar aanleiding van de algemene uitgangspunten is voor de selectieprocedure gebruik gemaakt van een lijst met waarderingscriteria van de gemeente Tytsjerksteradiel, met de gebruikelijke criteria als: ensemblewaarde, beeldbepalendheid, verkaveling, relatie met de omgeving, onderdeel stedenbouwkundig concept, bouwstijl, kwaliteit van het ontwerp, materiaalgebruik, constructiewijze, oorspronkelijke functie, kunsthistorische waarde, gaafheid en zeldzaamheid. Om het gewenste criterium van herkenbaarheid, beleving van de omgeving en plaatsbesef te kunnen meenemen in de waardering is door SteenhuisMeurs in de quick scan een extra stap toegevoegd (stap 1C). Hierin wordt de betekenis van het object of ensemble voor het dorps- en/of landschapsbeeld gewaardeerd.

Het merendeel van de waarderingscriteria in het stappenplan is beoordeeld aan de hand van de schaalwaardering -- - 0 + ++. De verschillende waarderingscriteria hebben de volgende betekenis:

- zeer slecht
- slecht
- 0 redelijk
- + goed
- ++ zeer goed

Een aantal criteria is niet in een schaalwaardering uitgedrukt maar met een korte omschrijving. Deze criteria zijn informatief en/of bepalend voor de andere criteria.

HET STAPPENPLAN

Om te komen tot een efficiënte waardering voor elk object is gekozen voor een stappenplan. Na elke stap blijkt in een deelconclusie of het object door mag naar de volgende stap, om uiteindelijk uitgebreid gewaardeerd te worden.



Suwâld, Kerkbuurt.



Jistrum, Schoolstraat.

STAP 1 QUICK SCAN

1A Verkeert het object in goede staat?

De huidige staat van het object is bepalend, niet de staat waarin het mogelijkwijs kan worden teruggebracht. De gemeente heeft aangegeven dat de verwachte kosten van eventueel herstel bij een verwaarloosd of aangetast object in verhouding moeten staan met de waarde ervan. Is deze verhouding scheef dan krijgt het geen status. Wanneer het object weer in zijn originele staat wordt teruggebracht, wil de gemeente alsnog kunnen besluiten het als karakteristiek of gemeentelijk monument aan te wijzen. In de conclusie kan vermeld worden dat het object nog hersteld kan worden. De vraag is verder uitgesplitst in twee deelcriteria.

1A-1 Materiële gaafheid

Toetsing vanaf de openbare weg op materiële gaafheid. Het object wordt getoetst op:

- oorspronkelijkheid van materialen, bijvoorbeeld toepassing kunststof kozijnen, moderne dakpannen, nieuw metselwerk. Bij een merendeel en/of storend aandeel van materialen die redelijkerwijs niet gebruik zouden worden ten tijde van het bouwjaar voor dit type bebouwing geen status toekennen.

1A-2 Technische en/of constructieve gaafheid

Toetsing vanaf de openbare weg op technische en/of constructieve gaafheid. Het object wordt getoetst op:

- schade door vervuiling die door regulier schoonmaakwerk niet meer kan worden hersteld.
- schade aan het exterieur, bijvoorbeeld verwoesting of brandschade.
- schade aan detaillering of ornamentiek, bijvoorbeeld verdwenen uilenborden of daklijsten.
- te verwachten schade aan de constructie, bijvoorbeeld ernstige scheurvorming of verzakking.

1A Conclusie

- Bij een gemiddelde negatieve beoordeling -- (zeer slecht) of – (slecht) van objecten in de dorpskom of niet-agrarische

bebouwing in het buitengebied is geadviseerd het object geen status toe te kennen. Bij elk object is in enkele zinnen een conclusie toegevoegd die duidelijk maakt waarom geadviseerd wordt het geen status toe te kennen.

- Bij een gemiddelde beoordeling -- (zeer slecht) of – (slecht) van een (voormalig) boerderijpand in het buitengebied is verder gegaan naar stap 1B.

- Bij een gemiddelde beoordeling 0 (redelijk), + (goed) of ++ (zeer goed) van zowel objecten in de dorpskom als in het buitengebied is verder gegaan naar stap 1B.

1B Heeft het exterieur van het object voldoende architectonische gaafheid en/of herkenbaarheid?

Bij een positieve beoordeling van de materiële en constructieve gaafheid is in stap 1B een inventarisatie gemaakt van de architectonische gaafheid van het object. De vraag is verder uitgesplitst in twee deelcriteria.

1B-1 Herkenbaarheid hoofdvorm (-- - 0 + ++)

Belang van het object/ensemble vanwege de herkenbaarheid van de hoofdvorm van het exterieur. Gekeken is of de oorspronkelijke hoofdvorm van het object nog voldoende herkenbaar is, ondanks mogelijke verbouwingen. Te denken valt aan een nieuw dakconstructie, de toevoeging van dakkapellen, toevoeging van een bouwlaag, aan- of uitbouwen aan de voor-, zij- of achtergevel of de verwijdering van een deel van het oorspronkelijke object.

1B-2 Architectonische gaafheid of herkenbaarheid (-- - 0 + ++)

Belang van het object/ensemble wegens de architectonische gaafheid en/of herkenbaarheid van het exterieur. Na een waardering van de gaafheid van de hoofdvorm is in meer detail gekeken naar de architectonische gaafheid of herkenbaarheid van het pand.

Te denken valt aan de gaafheid van de raamverdeling, ornamentiek en geleding van de gevel.

1B Conclusie

- Bij een gemiddelde beoordeling -- (zeer slecht) of - (slecht) van objecten of ensembles in zowel de dorpskom als in het buitengebied is geadviseerd geen status toe te kennen. Bij elk pand is in enkele zinnen een conclusie toegevoegd die duidelijk maakt waarom geadviseerd wordt het pand geen status toe te kennen.

- Bij een gemiddelde beoordeling 0 (redelijk), + (goed) of ++ (zeer goed) van panden gelegen binnen de dorpskom en in het buitengebied is verder gegaan naar stap 1C.

- Bij een gemiddelde beoordeling 0 (redelijk), + (goed) of ++ (zeer goed) van een (voormalig) boerderijpand in het buitengebied *dat eigenlijk is afgefallen bij stap 1A* is verder gegaan naar stap 2 aanvullende waardering buitengebied.

1C Is het pand een hoeksteen voor het dorps- of landschapsbeeld?

Welke objecten zijn essentieel voor het behouden van het dorps- of landschapsbeeld? In deze stap kijken we ook naar de locatie en typologie van de Rijksmonumenten. We stellen ons de vraag welke objecten samen nodig zijn om het inhoudelijke doel van de gemeente te bereiken: herkenbaarheid, beleving van de omgeving, plaatsbesef. De hierbij niet-geselecteerde objecten krijgen de aanbeveling ze een beeldondersteunende status te geven, inclusief een korte omschrijving met bijvoorbeeld opmerkingen over architectonische of typologische bijzonderheid.

De vraag is verder uitgesplitst in vier deelcriteria.

1C-1 Beeldbepalende betekenis van het object voor het aanzien van zijn omgeving (-- - 0 + ++)

Waardering van de beeldbepalende betekenis van het

object of ensemble voor het aanzien van zijn omgeving. Te denken valt aan: is het object een op positieve wijze een blikvanger in zijn omgeving, ligt het op een hoek, middenin een dorpscentrum of juist achteraf?

1C-2 Betekenis van het object of ensemble wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de onderlinge historisch-ruimtelijke context en in relatie tot de daarbij behorende groenvoorzieningen, wegen, wateren, bodemgesteldheid en/of archeologie (-- - 0 + ++)

Te denken valt aan: ligt het gebouw aan een (historisch) belangrijke weg- of waterroute, op een zandrug in een historisch bebouwingslint of in een latere uitbreiding?

1C-3 Verhalend vermogen van de bouwtypologie (-- - 0 + ++)

Belang van de bouwtypologie voor de herkenbaarheid van de ruimtelijke ontwikkelingsgeschiedenis van het dorp. Een hoge waardering wordt gegeven aan objecten die een bijzondere bouwtypologie vertegenwoordigen in de ruimtelijke geschiedenis van het dorp, zoals een pastorie, een woudhuisje, een fabriekscomplex of kerk.

1C-4 Architectonische kwaliteit van het ontwerp (-- - 0 + ++)

Belang van het object of ensemble voor het dorpsbeeld vanwege de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp (op hoofdvorm, detaillering, ornamentiek, geleding, vlakverdeling, vooruitstrevendheid etc.).

1C Conclusie 1A t/m 1C

In deze conclusie kijken we naar alle categorieën (1A t/m 1C). Zo blijft het mogelijk dat een object met uitzonderlijke architectonische kwaliteiten, maar een matige beeldbepalende ligging, een gemeentelijke status krijgt.

- Bij een gemiddelde beoordeling van -- (zeer slecht) tot - (slecht) van een pand in de dorpskom of niet-agrarische bebouwing in het buitengebied is geadviseerd het object of ensemble geen status te geven.

- Bij een gemiddelde beoordeling van 0 (redelijk) van een object in de dorpskom of niet-agrarische bebouwing in het buitengebied is geadviseerd het object of ensemble de status beeldondersteunend te geven. Bij elk object is in enkele zinnen een conclusie toegevoegd die duidelijk maakt waarom geadviseerd wordt het pand deze status te geven.

- Bij een gemiddelde beoordeling van -- (zeer slecht), - (slecht) of 0 (redelijk) van agrarische bebouwing in het buitengebied is verder gegaan naar stap 2 aanvullende waardering buitengebied.

- Bij een gemiddelde beoordeling van + (goed) tot ++ (zeer goed) is gekozen een uitgebreide waardering van het pand op te stellen om te beoordelen of het pand een gemeentelijk monument is of alsnog geen status krijgt met de aanbeveling beeldondersteunend pand. Dit gebeurt in stap 3.

Eastermar, Elte Martens Beimastrjitte.



STAP 2 AANVULLENDE WAARDERING BUITENGEBIED

De gemeente heeft voor deze stap gekozen omdat ze in het buitengebied een regeling wil treffen die de hoofdvorm van karakteristieke agrarische bebouwing in stand houdt. Gaafheid en oorspronkelijkheid van materialen zijn hier geen criteria meer. De objecten die in deze categorie extra gewaardeerd worden zijn objecten in het buitengebied die: - zijn afgefallen bij onderdeel 1A (gaafheid), maar waarvan bij onderdeel 1B (architectonische gaafheid en gaafheid hoofdvorm) bleek dat de oorspronkelijke vormgeving nog herkenbaar is.

- alle stappen 1A tot 1C positief hebben doorlopen, maar uiteindelijk niet in aanmerking kwamen voor de status van gemeentelijk monument.

De waardering is verder uitgesplitst in vier deelcriteria:

2-1 Beeldbepalendheid/accent in de omgeving (-- - 0 + ++)

Waardering van de beeldbepalendheid van het object of ensemble voor zijn omgeving. Te denken valt aan een ligging in een zichtlijn, de hoogte van het object of ensemble ten opzichte van de omliggende bebouwing en groen of ligging langs een drukke weg.

2-2 Verkaveling (korte omschrijving)

Beschrijving van de verhouding van het object of ensemble tot de omringende verkavelingsstructuur, voor zover aanwezig. Denk aan: ligging op de kavel, richting/oriëntatie van het object en bijgebouwen.

2-3 Relatie met de omgeving (korte omschrijving)

Beschrijving van de relatie van het object of ensemble met de omgeving inzake groen, infrastructuur en/of geomorfologie. Te denken valt aan een beschrijving als: ligging aan de Achterweg die de grens aangeeft tussen de vroegere heide en het dorpsgebied van Jistrum.

2-4 Gaafheid op hoofdvorm (-- - 0 + ++)

Belang van het object/ensemble vanwege de herkenbaarheid van de hoofdvorm van het exterieur. Gekeken is of de oorspronkelijke hoofdvorm van het object nog voldoende herkenbaar is, ondanks mogelijke verbouwingen. Te denken valt aan een nieuw dakconstructie, de toevoeging van dakkapellen, toevoeging van een bouwlaag, aan- of uitbouwen aan de voor-, zij- of achtergevel of de verwijdering van een deel van het oorspronkelijke object.

2-5 Kenmerkendheid voor de regio (-- - 0 + ++)

Waardering van de kenmerkendheid van het object of ensemble voor de regio. Agrarische bebouwing die bijvoorbeeld zeer kenmerkend is voor de Friese Wouden, zoals een woudhuisje, krijgt een hoge waardering. Zeldzame boerderijtypen, die weinig voorkomen, maar wel kenmerkend zijn voor de regio, zoals het Burgumermartype, krijgen eveneens een hoge waardering.

2-5 Conclusie

- Bij een gemiddelde waardering van -- (zeer slecht) - (slecht) is geadviseerd het (voormalige) boerderijpand alsnog geen status te geven. Bij elk object of ensemble is in enkele zinnen een conclusie toegevoegd die duidelijk maakt waarom geadviseerd wordt het pand geen status toe te kennen. Let op: gaafheid en oorspronkelijkheid van materialen zijn geen criteria!

- Bij een gemiddelde waardering van 0 (redelijk) + (goed) of (zeer goed) ++ is geadviseerd het (voormalige) boerderijpand de status karakteristiek buitengebied toe te kennen. Bij elk object of ensemble is in 3 of 4 zinnen een conclusie toegevoegd die duidelijk maakt waarom geadviseerd wordt het pand de status karakteristiek buitengebied toe te kennen. Bijvoorbeeld: relatie met omgeving sterk aangetast, maar zeer zeldzaam boerderijtype, daarom behoud van plaatsing op lijst met karakteristieke panden aanbevolen. Gaafheid en oorspronkelijkheid van materialen zijn geen criteria.



Hurdegaryp, Rijksstraatweg.



Wyns, Wyns.



Ryptsjerk, Binnendijk.

STAP 3 UITGEBREIDE WAARDERING

Objecten die van voldoende kwaliteit zijn bevonden in de quick scan worden hier uitgebreider gewaardeerd. Door middel van de uitgebreide waardering wordt de afweging gemaakt welke objecten in aanmerking komen voor een gemeentelijke monumentenstatus.

De waardering is verder uitgesplitst in zes deelcriteria:

3.1 Heeft het object stedenbouwkundige waarde?

De waardering is verder uitgesplitst in drie deelcriteria.

3-1-1 Ensemblewaarde (-- - 0 + ++)

Waardering van de samenhang van het object of ensemble met de andere bebouwing in de directe omgeving (cultuurhistorisch, functioneel, visueel en/of architectuurhistorisch). De samenhang met andere bebouwing kan de waarde van het object versterken. Denk aan: onderdeel van een complex arbeiderswoningen, onderdeel van een buitenplaats etc.

3-1-2 Relatie pand met verkaveling (korte omschrijving)

Beschrijving van de verhouding van het object of ensemble tot de omringende verkavelingsstructuur, voor zover aanwezig.

3-1-3 Stedenbouwkundig concept (korte omschrijving)

Beschrijving van het stedenbouwkundige concept waarbinnen het object of ensemble is opgenomen, bijvoorbeeld als onderdeel van een historische bebouwingslint, tuindorp of naorlogs ensemble.

3.2 Heeft het object architectuurhistorische waarde?

De waardering is verder uitgesplitst in twee deelcriteria.

3-2-1 Bouwstijl (korte omschrijving)

Beschrijving van de bouwstijl waarin het object of ensemble is gebouwd. Te denken valt aan: neoclassicisme, chaletstijl of eclectisch.

3-2-2 Architect (korte omschrijving)

De architect van het object of ensemble. Eventueel plek in het oeuvre.

3.3 Heeft het object bouwhistorische waarde?

3-3-1 Materiaalgebruik (-- - 0 + ++)

Waardering van het materiaalgebruik, voor zover het esthetisch gezien van uitzonderlijke kwaliteit of juist streekeigen is.

3-3-2 Constructiewijze (-- - 0 + ++)

Waardering van de constructiewijze, voor zover de constructie bepalend is voor de vormgeving en/of is terug te zien van buitenaf. Een constructiewijze van esthetisch uitzonderlijke kwaliteit of juist een streekeigen constructiewijze krijgt een hoge waardering.

3.4 Heeft het object cultuurhistorische waarde?

De waardering is verder uitgesplitst in twee deelcriteria.

3-4-1 Oorspronkelijke functie (-- - 0 + ++)

Beoordelingscriterium is de mate waarin de oorspronkelijke functie kenmerkend is voor de regio, de ontwikkeling van de regio of voor de directe bebouwde omgeving.

3-4-2 Kunsthistorische waarde (-- - 0 + ++)

Het gaat hier niet om de waardering van het gehele pand maar om de kunsthistorische waarde van originele elementen aan het exterieur van het object of ensemble, bijvoorbeeld wapenschilden, gevelplaquettes, muurdecoraties, raamluiken of houtbewerking, mozaïek.

3.5 Is er zichtbaar aanwezige gaafheid?

De waardering is verder uitgesplitst in twee deelcriteria.

3-5-1 Gevelindeling (-- - 0 + ++)

Waardering van de gaafheid van de vlakverdeling en geleiding van de gevel en het dak in vergelijking met het oorspronkelijke ontwerp. Te denken valt aan aantasting van de gevelcompositie door het dichtzetten van ramen of deuren of het verwijderen van de hardstenen plint.

3-5-2 Detaillering/ornamentiek (-- - 0 + ++)

Waardering van de gaafheid van de detaillering en/of ornamentiek van het object of ensemble, zichtbaar aan het exterieur.

3.6 Heeft het object zeldzaamheidswaarde?

De waardering is verder uitgesplitst in drie deelcriteria.

3-6-1 Zeldzaamheid regionaal (-- - 0 + ++)

Belang van het object of ensemble wegens zeldzaamheid in architectuurhistorisch, bouwtechnisch, functioneel of typologisch opzicht in de regio Friese Wouden.

3-6-2 Zeldzaamheid interregionaal (-- - 0 + ++)

Belang van het object of ensemble wegens zeldzaamheid in architectuurhistorisch, bouwtechnisch, functioneel of typologisch opzicht in de provincies Friesland, Drenthe, Groningen en evt. de kop van Noord-Holland.

3-6-3 Zeldzaamheid nationaal (-- - 0 + ++)

Belang van het object of ensemble wegens zeldzaamheid in architectuurhistorisch, bouwtechnisch, functioneel of typologisch opzicht in Nederland.

3. Conclusie

- Bij een gemiddelde waardering van -- (zeer slecht) - (slecht) of 0 (redelijk) is geadviseerd het object of ensemble een beeldondersteunende status te geven. Bij ieder pand is in enkele zinnen een conclusie toegevoegd.

- Bij een gemiddelde waardering van + (goed) of ++ (zeer goed) is geadviseerd het object of ensemble aan te wijzen als gemeentelijk monument. Bij ieder pand is in enkele zinnen een conclusie toegevoegd die duidelijk maakt waarom wordt geadviseerd het pand aan te wijzen als gemeentelijk monument.



Munein, Halligenweg.

STAPPENPLAN WAARDERING

1A Verkeert het object in goede staat?

1A-1 Materiële, technische en/of constructieve gaafheid

1A-2 Heeft het pand voldoende technische en/of constructieve gaafheid?

1A Conclusie

gemiddeld (--,-) object in dorpskom of niet-agrarisch object in buitengebied

gemiddeld (--,-) maar het gaat hier om een (voormalig) boerderijpand in het buitengebied

gemiddeld (0,+,,+)

1B Heeft het exterieur van het pand voldoende architectonische gaafheid en/of herkenbaarheid?

1B-1 Herkenbaarheid hoofdvorm (-- - 0 + ++)

1B-2 Architectonische gaafheid of herkenbaarheid (-- - 0 + ++)

1B Conclusie

gemiddelde waardering van (--,-)

gemiddeld (0,+,,+) van een (voormalig) boerderijpand in het buitengebied dat eigenlijk is afgevallen bij 1a.

gemiddeld (0, +, ++)

1C Is het pand een hoeksteen voor het dorps- of landschapsbeeld?

1C-1 Beeldbepalende betekenis van het object voor het aanzien van zijn omgeving (-- - 0 + ++)

1C-2 Betekenis van het object of ensemble wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de onderlinge historisch-ruimtelijke context en in relatie tot de daarbij behorende groenvoorzieningen, wegen, wateren, bodemgesteldheid en/of archeologie (-- - 0 + ++)

1C-3 Verhalend vermogen van de bouwtypologie (-- - 0 + ++)

1C-4 Architectonische kwaliteit van het ontwerp (-- - 0 + ++)

1C Conclusie 1A t/m 1C In deze conclusie kijken we naar alle categorieën.

1A

1B

1B

1C

1C

1C

1C

1A

1B

1B

1C

1C

1C

1C

gemiddeld
(--,-)

gemiddeld
buitengebied
(--,-,0)

gemiddeld
(0)

gemiddeld
(+,++)

Stap 2 Aanvullende waardering agrarische bebouwing in het buitengebied

2-1 Beeldbepalendheid/accent in de omgeving (-- - 0 + ++)
 2-2 Verkaveling (korte omschrijving)
 2-3 Relatie met de omgeving (korte omschrijving)
 2-4 Gaafheid op hoofdvorm
 2-5 Kenmerkendheid voor de regio (-- - 0 + ++)
 2 Conclusie

waardering (--,-)

waardering (0,+,++)

Stap 3 Uitgebreide waardering Stedenbouwkundige waarde

3-1-1 Ensemblewaarde (-- - 0 + ++)
 3-1-2 Relatie pand met verkaveling (korte omschrijving)
 3-1-3 Stedenbouwkundig concept (korte omschrijving)

Architectuurhistorische waarde

3-2-1 Bouwstijl (korte omschrijving)
 3-2-2 Architect

Bouwhistorische waarde

3-3-1 Materiaalgebruik (-- - 0 + ++)
 3-3-2 Constructiewijze (-- - 0 + ++)

Cultuurhistorische waarde

3-4-1 Oorspronkelijke functie (-- - 0 + ++)
 3-4-2 Kunsthistorische waarde (-- - 0 + ++)

Gaafheid (zichtbaar aanwezig)

3-5-1 Gevelindeling (-- - 0 + ++)
 3-5-2 Detaillering/ornamentiek (-- - 0 + ++)

Zeldzaamheid

3-6-1 Zeldzaamheid regionaal (-- - 0 + ++)
 3-6-2 Zeldzaamheid interregionaal (-- - 0 + ++)
 3-6-3 Zeldzaamheid nationaal (-- - 0 + ++)
 3 Conclusie

waardering (--,-, 0)

waardering (+, ++)

GEEN STATUS

KARAKTERISTIEK BUITENGEBIED

BEELDONDERSTEUNEND

GEMEENTELIJK MONUMENT