

VGv: bij de aanwijzing van een pand als gemeentelijk monument.

1. Ben ik verplicht mee te werken aan de aanwijzingsprocedure?

U bent dit niet echt verplicht, maar wanneer u niets van u laat horen, heeft het college alleen het advies van de Commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed om een beslissing omtrent plaatsing te nemen. Wanneer het college een positief besluit neemt om uw pand aan te wijzen als gemeentelijk monument en u bent het daar niet mee eens, dan kunt u alleen via een bezwaar- en/of beroepsprocedure de plaatsing bestrijden. Het is daarom heel belangrijk om voordat het college een besluit neemt gebruik te maken van de mogelijkheid om uw zienswijze kenbaar te maken.

2. Daalt de verkoopwaarde van mijn pand wanneer het monument wordt?

Heel veel eigenaren hebben deze angst, die echter ongegrond blijkt te zijn. Vele duizenden Nederlanders zijn u al voorgegaan en het is gebleken dat de waarde voor wat betreft woongebouwen zeker niet daalt. Hiernaar is ook statistisch onderzoek gedaan door de banken, de Nederlandse Vereniging van Makelaars, ook door het Rijk en verschillende universiteiten. Voor andere gebouwen zoals fabrieken, ziekenhuizen e.d. kan de situatie anders liggen. Het huidige economische bestel is echter niet meegenomen in deze onderzoeken en in individuele gevallen hoeft de algemene lijn niet te gelden (bouwkundige staat en bruikbaarheid kunnen tevens een rol spelen).

In de praktijk blijkt dat makelaars bij woongebouwen de monumentale waarde vaak noemen als pluspunt van het pand. Wel blijkt dat monumenten meestal een ander koperspubliek trekken: mensen die het pand vanwege zijn architectonische kwaliteiten kopen en niet omdat het toevallig op de gunstige plek ligt. Deze mensen weten dat er geen heel ingrijpende veranderingen aan een monument kunnen plaats vinden en zijn er zich daar van bewust bij de aankoop.

3. Valt mijn pand na plaatsing onder de monumentenwet?

Nee, de Monumentenwet 1988 is er voor de rijksmonumenten en de van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten. Gemeentelijke monumenten vallen onder de Erfgoedverordening Gemeente Voorschoten.

4. Kan mijn pand ook rijksmonument worden?

De kans daarop is niet groot, aangezien het Rijk in beginsel geen nieuwe monumenten meer aanwijst, met uitzondering van de periode van 1945 tot 1965, de zogenaamde Wederopbouwperiode. Er zouden wel zeer bijzondere feiten van nationaal belang aan het licht moeten komen om de gemeentelijke monumenten in Voorschoten als rijksmonument te kunnen aanwijzen.

5. Ik heb mijn pand net helemaal op eigen kosten opgeknapt. Ik zorg zelf goed voor mijn historische pand en heb de overheid daar niet bij nodig. Daarom heb ik bezwaar tegen de

Aan de antwoorden op veel gestelde vragen kunnen geen rechten worden ontleend.

aanwijzing als monument. Is dit bezwaar een reden voor de gemeente om de plaatsing niet door te laten gaan?

Het plaatsen van een pand op de gemeentelijke monumentenlijst is een kwestie van "algemeen belang": van lange-termijn-denken. Met uw werkzaamheden heeft u al verricht wat de gemeente graag wil stimuleren: de instandhouding van uw monument. Het feit dat u zo goed zorgt voor uw pand is geen reden voor de gemeente om de plaatsing niet te laten doorgaan. Met de bescherming wordt veiliggesteld dat het pand voor het nageslacht behouden blijft.

6. De bouwkundige staat van mijn pand is heel slecht. Wordt het dan toch op de monumentenlijst geplaatst?

In eerste instantie beoordeelt het college op basis van de cultuurhistorische waarden van het pand of het wel of niet als gemeentelijk monument aangewezen moet worden. In uitzonderlijke gevallen kan het college besluiten om niet over te gaan tot plaatsing, dan wel afvoering van de lijst, ondanks dat de cultuurhistorische waarden evident zijn. Een zeer slechte bouwkundige staat kan zo'n reden zijn, maar er zijn in de praktijk maar weinig panden die niet meer gerestaureerd kunnen worden. Achterstallig onderhoud is geen slechte bouwkundige staat – al kan dat er wel toe leiden. De slechte staat dient te worden vastgesteld door een onafhankelijke deskundige, zoals bijvoorbeeld de Monumentenwacht, en goed onderbouwd te worden in een schriftelijke, bouwkundige rapportage. Het college neemt uiteindelijk een besluit dat op alle aspecten die een rol spelen, gebaseerd is. Hierbij wordt het historische belang van een pand afgewogen tegen de kosten voor herstel.

VGv: als het pand eenmaal een geregistreerd gemeentelijk monument is

1. Wat zijn de consequenties in beperkende zin?

In geval van een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt deze getoetst door de onafhankelijke en deskundige adviescommissie van het college van B&W: de commissie Welstand en Cultureel Erfgoed. Deze commissie beoordeelt of er bij de wijzigingen zorgvuldig met de cultuur- en architectuurhistorische waarden van een pand wordt omgegaan. Deze staan beschreven in de redengevende omschrijving met waardestelling. Het is dus niet zo dat er niets meer mag. Er worden dagelijks monumenten aangepast aan de wensen van nu. Bij de beoordeling wordt gekeken naar de manier waarop deze aanpassingen worden verricht en of deze de karakteristieke waarden niet aantasten.

2. Wat zijn de consequenties in positieve zin?

Regulier onderhoud van een gemeentelijk monument is vergunningsvrij, net als in pandige wijzigingen van onderdelen zonder monumentale waarde, zoals een recente keuken of badkamer.

Tevens zijn er allerlei regelingen om de instandhouding van het monument te stimuleren. Er is het Provinciale Cultuurfonds voor Monumenten, die laagrentende lening verstrekt voor restauraties. De gemeente Voorschoten heeft tevens een kleine subsidiepot waaruit een bijdrage kan worden gegeven voor restauratie. Daarnaast worden er geen leges geheven voor de activiteit van de omgevingsvergunning "Handelingen met gevolgen voort beschermde monumenten".

3. Kan de gemeente mij dwingen om mijn pand te onderhouden of te restaureren als het een monument is?

Nee, het pand blijft geheel uw eigendom. U beslist over het moment van onderhoud en/of restauratie. Wel is het zo dat de eigenaar van een pand dat in zeer slecht staat verkeert en een gevaar voor de omgeving oplevert een aanschrijving van de gemeente kan verwachten. Dit beleid is geregeld in artikel 1a van de woningwet en geldt ook voor niet-monumentale panden.

4. Kan de gemeente mij opleggen mijn pand of onderdelen daarvan weer in oude staat terug te brengen zodra het aangewezen is als monument?

Nee, de staat van het pand op moment van plaatsing is bepalend voor de bescherming. Alle in de loop van de tijd aangebrachte veranderingen worden "geaccepteerd". Dat betekent niet dat alle onderdelen monumentale waarde hebben.

In de redengevende omschrijving kunt u lezen welke delen van uw pand onder de bescherming vallen en welke niet. Als er onderdelen zijn uitgesloten, dan staat dat onder het kopje 'omvang bescherming'.

Wilt u zelf graag iets in oude staat herstellen, bijvoorbeeld een verdwenen ornament of een voordeur, dan kunt u hierover met de commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed in overleg treden.

5. Ben ik verplicht een architect en een erkend bouwbedrijf in te schakelen bij de verbouwing en/of het onderhoud aan mijn pand, als het gemeentelijk monument is?

In principe bent u dit niet verplicht. U mag de werkzaamheden ook zelf uitvoeren. Het is wel zo dat aan de uitvoering van diverse werkzaamheden kwaliteitseisen kunnen worden gesteld. Een restauratiearchitect heeft ervaring hoe een monument het beste gerestaureerd kan worden en weet hoe subsidies en monumentenvergunningen aangevraagd kunnen worden. Ook is het raadzaam om door een monumentdeskundige een onderhoudsplan te laten opstellen. Zo'n plan bezorgt u inzicht in de bouwkundige staat van uw pand en de op termijn te verwachten kosten. U kunt zich aanmelden bij de Monumentenwacht. Zij zijn onafhankelijk en kunnen tegen een gesubsidieerd uurtarief een onderhoudsprogramma voor u opstellen. Uiteraard kunt u ook andere bedrijven vragen een inspectie uit te voeren. Werk aan oude gebouwen is echter specialistisch. Daarom adviseert de gemeente u om een erkende restauratieaannemer of adviseur in de arm te nemen, onder andere te vinden bij de vakgroep restauratie.

6. Wat mag ik nog verbouwen als mijn pand is aangewezen als gemeentelijk monument?

Alle regels voor bouwen en verbouwen zijn vastgelegd in landelijke en lokale regelingen, zoals bouwbesluit, bestemmingsplan en welstandsnota. Deze regels bepalen in belangrijke mate wat u wel en niet mag. Deze regels veranderen niet als uw pand gemeentelijk monument wordt. Wat wel verandert is dat u daarnaast ook een omgevingsvergunning nodig heeft voor wijzigingen die niet vergunningsvrij zijn. Wat dit betekent leest u bij het antwoord op vraag 1.