

Retouradres: Postbus 8 3300 AA DORDRECHT

Aan  
de gemeenteraad

**Gemeentebestuur**  
Spuiboulevard 300  
3311 GR DORDRECHT  
  
T 14078  
F (078) 770 8080  
www.dordrecht.nl

**Datum** 3 maart 2015  
**Ons kenmerk** SO/1375205  
**Begrotingsprogramma** Economie en cultuur  
**Bijlage(n)** 2  
**Betreft** RAADSINFORMATIE inzake Bouwhistorische verwachtingenkaart

**Contactpersoon**  
C. Weijs  
T (078) 770 4910  
E c.weijs@dordrecht.nl

### Samenvatting

Op 17 december 2013 hebben wij u geïnformeerd over het collegebesluit Nr. SO/1117918 betreffende ons voornemen om een bouwhistorische beleidskaart te maken. Hierbij hebben wij overwogen om onderzoek bij verbouwingen in panden zonder monumentenstatus in de binnenstad verplicht te stellen. Na inspraak hebben wij besloten om een andere koers te volgen. Bij panden zonder monumentenstatus willen wij de eigenaren enthousiast maken om - voordat ingrijpende verbouw en/of gedeeltelijk sloop plaatsvindt - het pand te laten onderzoeken op de bouwhistorische waarden. Eigenaren krijgen hierdoor meer inzicht in de aanwezige waarden in hun pand waarbij zij zelf kunnen afwegen of ze deze waarden willen behouden. De gemeenschap krijgt hierdoor meer kennis van de (bouw)historie van de binnenstad. Uiterlijk in het voorjaar van 2017 gaan wij deze regeling evalueren.

### Inleiding

Op 17 december 2013 hebben wij u een raadsinformatiebrief gestuurd over het opstellen van een bouwhistorische beleidskaart voor de Dordtse binnenstad. Wij hebben hierin aangegeven dat we over het concept van deze kaart en de vertaling in het beleid inspraak zouden organiseren. Met dit raadsvoorstel bieden wij u een aangepaste kaart aan.

In de beleidsnota Dordrecht maakt geschiedenis 2004-2010 is het belang van onderzoek naar bouwhistorische waarden reeds benadrukt. De nota was bovendien aanleiding voor een motie van de gemeenteraad die leidde tot de aanstelling van een gemeentelijk bouwhistoricus. De Dordtse bouwhistoricus heeft de afgelopen jaren veel onderzoek verricht en werkt continu aan de verankering van het belang van bouwhistorie in het gemeentelijk beleid. De bouwhistorische verwachtingenkaart is hier een resultaat van.

In de Structuurvisie 2040 is over cultuurhistorie het volgende opgenomen.

*Cultuurhistorie speelt een grote rol in de beleving, identiteit, herkenbaarheid en leesbaarheid van de stad. Dordrecht is de oudste stad van Holland en heeft een cultuurhistorische hoofdstructuur die bestaat uit meerdere lagen. De bovenste laag is het meest zichtbaar: de wegen, dijken, waterlopen, groenstructuren en bebouwing. De middelste laag is de bouwhistorie, die verborgen zit in de gebouwen. Vooral in de binnenstad bevinden zich achter de voorgevels vaak (sporen van) gebouwen die ouder zijn dan de buitenkant verraadt. De onderste laag is de archeologie. Onder de grond bevinden zich talloze sporen van bebouwing, wegen, dijken, waterlopen en groenstructuren. Deze laag openbaart*

**Datum** 3 maart 2015  
**Ons kenmerk** SO/1375205

*zich bij archeologisch onderzoek. Met name de grote structuren van de bovenste en onderste laag zijn zichtbaar in het landschap of komen naar voren als de bodem bij projecten op de schop gaat. Voor de middelste laag is nader onderzoek gewenst.*

De bouwhistorische verwachtingenkaart is de basis voor het nader onderzoek bij panden zonder monumentenstatus.

### **Doelstelling**

We willen ten eerste de ontbrekende delen van de ontstaansgeschiedenis van de binnenstad invullen. Ten tweede willen we de eigenaren van panden zonder monumentenstatus enthousiast maken over bouwhistorische waarden in hun panden opdat zij zelf voor het behoud van deze waarden zullen kiezen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat het onderzoek leidt tot aanwijzing van nieuwe monumenten.

### **Stand van zaken/de feiten**

Na het opstellen van de raadsinformatiebrief in december 2013 hebben we de inwoners en de eigenaren van panden in de binnenstad uitgenodigd om te reageren op het concept van de bouwhistorische beleidskaart. Via media en brieven zijn mensen tevens uitgenodigd voor twee inspraakavonden op 5 en 6 maart 2014. Op de avonden zijn circa 70 belangstellenden gekomen. Daarnaast zijn organisaties met interesse in de Dordtse cultuurhistorie benaderd om te reageren. Op de concept bouwhistorische beleidskaart was zowel van monumenten als van niet-monumenten aangegeven bij welke panden al onderzoek had plaatsgevonden en waar onderzoek nog gewenst was. Tevens was aangegeven of het onderzoek uitsluitend om het casco van het pand ging (zoals muren, dak, wanden), of ook om nagelvaste interieurdelen (zoals trappen, tegels, schoorsteenmantels, stucplafonds, etc.). Aan de insprekers hebben we de vraag voorgelegd of zij vinden dat onderzoek in niet-monumenten verplicht moet worden gesteld en zo ja, of de eigenaren het onderzoek zouden moeten betalen.

Met de uitnodiging hebben we tevens een enquête verstuurd. Deze is door 59 personen beantwoord. Deze respons is ten opzichte van het aantal verzonden brieven laag (2% respons).

Op de avonden en met de enquêtes hebben we voornamelijk reacties gekregen van eigenaren van monumenten. Voor verbouwing en/of gedeeltelijke sloop van monumenten is onderzoek al verplicht. Invoering van een bouwhistorische verwachtingenkaart heeft voor hen geen gevolgen. Voor eigenaren van panden zonder monumentenstatus heeft een bouwhistorische verwachtingenkaart mogelijk wel gevolgen, zodra aangegeven wordt dat in het pand bouwhistorische waarden verwacht worden. Van deze doelgroep hebben we echter weinig reactie gekregen.

Dit heeft er toe geleid dat wij ons bezonnen hebben op de koers die we de komende tijd willen varen met een bouwhistorische kaart. Het resultaat hiervan is dat wij de koers hebben bijgesteld. Wij wilden de kaart gebruiken als drager van het beleid, waar wel en waar geen bouwhistorisch onderzoek wenselijk is in de binnenstad. Wij beperken dit tot de panden zonder monumentenstatus.

**Datum** 3 maart 2015  
**Ons kenmerk** SO/1375205

Het onderscheid tussen casco en interieur hebben we laten vervallen. Als er interieurwaarden aanwezig zijn, zijn er noodzakelijkerwijs ook altijd cascowaarden aanwezig (stucwerk moet immers ergens aan vastzitten). Aangezien bouwhistorische waarden in het casco voldoende reden zijn tot onderzoek, is het onderscheid niet relevant op de kaart. Alle panden zonder monumentenstatus, maar met een verwachting van bouwhistorische waarden, zijn oranje gekleurd. Panden zonder monumentenstatus, waar al goed en compleet bouwhistorisch onderzoek heeft plaatsgevonden, zijn groen gemarkeerd.

Waar wij in december 2013 nog de variant openhielden om het onderzoek verplicht te stellen en voor rekening van de eigenaren, zien wij nu van deze aanpak af.

Het Besluit ruimtelijke ordening verplicht de gemeente in haar bestemmingsplannen een analyse op te nemen van in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en daarbij aan te geven hoe de gemeente met deze cultuurhistorische waarden denkt om te gaan. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een onderzoeksplicht op te leggen bij gehele of gedeeltelijke sloop van panden waar bouwhistorische waarden verwacht worden. De onderzoeksplicht wordt dan gekoppeld aan de sloopvergunning op basis van artikel 3.3. van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin is geregeld dat in bestemmingsplannen door middel van een omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken "een verwezenlijkte bestemming gehandhaafd en beschermd kan worden". In artikel 2.1. onderdeel g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het sloopvergunningstelsel genoemd. In het bestemmingsplan kunnen criteria worden vastgelegd voor het weigeren van een sloopvergunning. Het behoud van cultuurhistorische waarde, in dit geval meer specifiek bouwhistorische waarde, kan een motief zijn. De afweging of een sloopvergunning moet worden geweigerd of toch kan worden verleend, vindt dan o.a. plaats aan de hand van rapportage over de cultuurhistorische waarde van de gevonden bouwhistorische onderdelen. De kosten van het onderzoek zijn dan voor de initiatiefnemer.

Hoewel de wettelijke mogelijkheid dus wel bestaat om onderzoek verplicht te stellen en de kosten hiervoor bij de eigenaren/initiatiefnemers te leggen, kiezen wij daar niet voor. De invoering van een dergelijke regeling leidt namelijk tot een vijfde beschermingsregime van de cultuurhistorische waarden in de binnenstad, naast de al bestaande regelingen voor rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beschermd stadsgezicht en archeologische waarden.

In de afgelopen drie jaar zijn voor "oranje" panden gemiddeld 8 omgevingsvergunningen per jaar aangevraagd voor ingrijpende verbouw/sloop. In de helft van de gevallen volstond een kort onderzoek van de gemeentelijke bouwhistoricus van circa 6 uur om de bouwhistorische waarden te beschrijven. In de overige gevallen was nader onderzoek van circa 30-40 uur nodig om de bouwhistorische aspecten voldoende te onderzoeken en beschrijven. Op basis van deze jaargemiddelden schatten we de benodigde inzet voor dit bouwhistorisch onderzoek in op circa 200 uur op jaarbasis. De kosten van invoering en handhaving van een juridische dwingende regeling met kostenverhaal liggen waarschijnlijk in dezelfde orde van grootte. Invoering van een nieuw beschermingsregime vinden wij daarom nu onwenselijk.

**Datum** 3 maart 2015  
**Ons kenmerk** SO/1375205

Wij gaan de komende jaren actief communiceren met de eigenaren van de oranje panden. We informeren hen over de verwachte aanwezigheid van bouwhistorische waarden in hun pand. Daarbij proberen we hen enthousiast te maken voor het laten uitvoeren van bouwhistorisch onderzoek, voordat men het pand ingrijpend gaat verbouwen of (gedeeltelijk) slopen. Met de kennis die het onderzoek oplevert, kunnen de eigenaren mogelijk hun plannen zo maken, dat ze de bouwhistorische waarden behouden en zelfs beter benutten. Daarnaast levert het onderzoek ook relevante kennis op voor de beschrijving van de Dordtse geschiedenis en de ontwikkeling van de stad.

In de binnenstad zijn 799 rijksmonumenten en 259 gemeentelijke monumenten. Deze panden zijn beschermd en moeten behouden blijven. Uiteraard is de verwachting dat onderzoek in de oranje panden ook waardevolle bouwsporen oplevert. Na beschrijving mogen deze bouwsporen echter toch verwijderd en/of gesloopt worden. Heel bijzondere onderdelen kunnen we natuurlijk wel na verwijdering opnemen in de bouwhistorische collectie van de gemeente. Als bij onderzoek plots de oudste bouwsporen van Dordrecht ontdekt worden, treden we uiteraard met de eigenaar in overleg om te zien hoe deze toch bewaard kunnen blijven. Wij hebben er vertrouwen in dat we met dit pakket van behoud van monumenten en de beschrijving van overige bouwhistorische waarden een afdoende aanpak hebben om de cultuurhistorische waarden in de binnenstad te beschermen.

In het proces hebben we de Welstands- en monumentencommissie om advies gevraagd. "In het algemeen is de commissie van mening dat het betreuwenswaardig is dat niet tot een daadwerkelijke bescherming wordt gekomen als er monumentale waarden zijn vastgesteld. De gemeente zou toch wat meer ambitie mogen tonen". De commissie bepleit om "verder te gaan dan het nu voorgestelde onderzoeks- en documentatiemodel en een toepasselijke vorm van beschermingsbeleid te entameren". Tevens geeft de commissie "de optie om de beslissing over een beschermingsbeleid voor deze panden uit te stellen tot na de geplande evaluatie in 2017".

Het feit dat de commissie verder wil gaan dan waartoe wij hebben besloten, zien wij allereerst als steun voor de inzet van ons college om te starten met een onderzoeks- en documentatiemodel. Wij zijn vooralsnog niet overtuigd dat iedere vastgestelde monumentale waarde ook tot bescherming moet leiden. Niet iedere 16<sup>e</sup>-eeuwse vloerbalk in onze stad behoeft bescherming. Met de ruim 1.000 monumenten is aanwezigheid van monumentale waarden ook achter de gevel voldoende beschermd. Bij de evaluatie in 2017 zullen we ook aandacht besteden aan monumentale waarden die na onderzoek niet bewaard zijn gebleven. De eerste jaren willen wij echter de beperkte ambtelijke capaciteit liever besteden aan het onderzoek naar en documenteren van monumentale waarden dan aan juridische strijd met eigenaren van panden die niet willen meewerken aan onderzoek en of behoud.

In 2014 is binnen het Historisch Platform Dordrecht een werkgroep bouwhistorie gestart. Deze werkgroep bestaat uit circa tien personen die onderzoek willen verrichten naar de bouwhistorie in de Dordtse binnenstad. In het proces om te komen tot de bouwhistorische kaart hebben wij ook gesproken met een ruime vertegenwoordiging van de werkgroep. De werkgroep heeft hierbij aangegeven dat

**Datum** 3 maart 2015  
**Ons kenmerk** SO/1375205

zij onafhankelijk van de gemeente onderzoek wil gaan verrichten. De toegevoegde waarde van een werkgroep bouwhistorie voor de kennisontwikkeling kan groot zijn. In Zutphen is bijvoorbeeld al 20 jaar een werkgroep actief. Eigenaren van panden staan daar "in de rij" om onderzoek te laten verrichten door de werkgroep.

Met de oprichting van de Dordtse werkgroep is hiermee een begin gemaakt. De leden van de werkgroep kunnen in de oranje panden ook waardevol onderzoek verrichten tijdens de verbouwwerkzaamheden of sloop, waar de gemeentelijke bouwhistoricus meestal niet aan toekomt. Juist dan komen de normaal verborgen delen van het gebouw bloot te liggen.

Voor het uitvoeren van het onderzoek kunnen eigenaren van panden voor eigen rekening een bouwhistoricus inschakelen. Ook kunnen ze contact zoeken met de werkgroep bouwhistorie van het Historisch Platform. Omdat er maar beperkt ervaring is met bouwhistorisch onderzoek en de werkgroep bouwhistorie zich in de praktijk nog moet bewijzen, hebben wij besloten om als gemeente tenminste tot en met 2017 zelf ook onderzoek in oranje panden te verrichten. De gemeente kan voor circa 200 uur per jaar onderzoek doen. Indien wij van eigenaren van panden meer verzoeken ontvangen, stellen we een wachtlijst op. Afhankelijk van de geplande verbouw-/sloopplannen en de locatie zal de gemeente dan een prioriteitsvolgorde maken.

#### **Kosten en dekking**

De kosten van het uitvoeren van gemiddeld 8 quick-scans en 4 nadere onderzoeken per jaar bedragen circa 200 uur oftewel circa € 20.000,--. In de exploitatie zijn deze kosten gedekt. Indien verzoeken komen voor meer onderzoeken, zal een wachtlijst worden aangelegd. De kosten zijn hiermee goed beheersbaar.

#### **Communicatie en inclusief beleid**

Via mailings en algemene berichten in de media zullen wij eigenaren van oranje panden informeren over de mogelijkheden om onderzoek te laten verrichten.

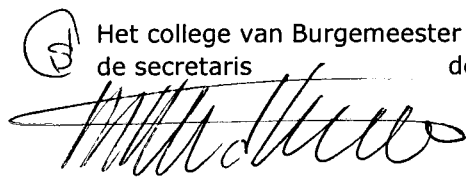
#### **Tijdspad, vervolg en evaluatie**

Wij gaan uiterlijk in het voorjaar van 2017 de regeling evalueren en zullen daarover aan uw raad verslag uitbrengen.

#### **Bijlagen**

Bouwhistorische verwachtingenkaart d.d. 2 september 2014 met toelichting

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

 Het college van Burgemeester en Wethouders  
de secretaris de burgemeester

M.M. van der Kraan

 A.A.M. Brok