

Uw object is voorgedragen om opgenomen te worden op de erfgoedlijst als karakteristiek object. Wat betekent dit voor u? We hebben de meest gestelde vragen en antwoorden op een rij gezet. Staat uw vraag er niet bij, dan kunt u contact opnemen via karakteristieke.objecten@westerkwartier.nl of 14 0594.

Algemeen:

- Wat betekent de status van karakteristiek object?
Met de aanduiding 'karakteristiek object' geeft de gemeente aan dat het object waardevol is qua architectuur en cultuurhistorie. We willen het object graag behouden en voorkomen dat het object, of onderdelen ervan, zomaar gesloopt kan worden.
- Wat behoort tot het karakteristieke object?
Alles wat een aanduiding heeft gekregen op de verbeelding van het bestemmingsplan behoort tot het karakteristieke object.
- Wat is het verschil tussen een karakteristiek object en een gemeentelijk monument?
Een karakteristiek object wordt alleen beschermd tegen sloop, dit geldt ook voor sloop van onderdelen van het object als bijvoorbeeld een schoorsteen. Dit gebeurt via regels in het bestemmingsplan. Een monument heeft een hogere bescherming. Voor verbouwingen aan monumenten is vaak een omgevingsvergunning nodig.
- Heb ik nu, omdat ik eigenaar ben van een karakteristiek object, een vergunning nodig als ik mijn object wil verbouwen?
De regels met betrekking tot verbouwen veranderen niet. Ook wanneer een object niet is aangewezen als karakteristiek gelden er al regels. Er moet worden voldaan aan regels met betrekking tot het bestemmingsplan, welstand en Bouwbesluit. Bij grotere verbouwingen proberen we in overleg met u bij de vergunningaanvraag de karakteristieke kenmerken van het pand zoveel mogelijk te respecteren. De regels over vergunningsvrij bouwen blijven gewoon gelden voor uw object.
- Mag ik zonder vergunning mijn object afbreken of mijn schoorsteen slopen en vervangen?
Nee. Omdat het object karakteristiek is, heeft u een sloopvergunning nodig en zal de gemeentelijke Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit om advies worden gevraagd.

Algemene vragen karakteristieke status:

- Voor welke ingrepen dient bij karakteristieke objecten een vergunning te worden aangevraagd?
 - sloop van het gehele object;
 - sloop van onderdelen van het object;
 - het verwijderen van bijvoorbeeld asbesthoudende dakbedekking valt onder de noemer slopen. Hiervoor is wel een vergunning nodig inclusief asbestinventarisatieonderzoek.
- Voor welke ingrepen gelden dezelfde regels als voor objecten zonder karakteristiek status?
 - uitvoeren van onderhoud;
 - plaatsen zonnepanelen of dakramen;
 - verbouw;
 - herbestemming.

Voor vergunningsvrij bouwen bij/aan een karakteristiek object zijn de voorschriften van het Besluit omgevingsrecht (Bor) van toepassing. Dit is voor een karakteristiek object niet anders dan voor een niet karakteristiek object. Voor meer informatie over de Bor kunt u terecht op de website:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/checken-of-vergunning-nodig-is-voor-ver-bouwen/vergunningvrij-bouwen-en-verbouwen>.

Specifieke vragen karakteristieke status:

- Mag ik mijn houten kozijnen vervangen voor kunststof kozijnen?
Indien de kozijnen in de voorgevel worden vervangen, zal een vergunning aangevraagd moeten worden.
- Mag ik asbest golfplaten op het dak vervangen?
Asbest mag niet verwijderd worden zonder het doen van een melding met het daarbij behorende asbestinventarisatieonderzoek.
- Mag ik dakpannen of riet vervangen door andere materialen zoals golfplaten?
Regulier onderhoud van een bouwwerk is toegestaan, voor zover detaillering, profilering en vormgeving van dat bouwwerk niet wijzigen.
- Mag ik kozijnen in een andere kleur verven?
Verven is vergunningsvrij.
- Mag ik een knip- of snijvoeg vervangen voor bijvoorbeeld een platte of verdiepte voeg?
Dat mag tenzij het pand in een beschermd stads- en dorpsgezicht ligt.
- Mag ik de voordeur veranderen?
Het is alleen vergunningsvrij als de voordeur in de zijgevel zit die niet gekeerd is naar het openbaar gebied. In alle andere gevallen is het vervangen van de voordeur vergunningsplichtig.
- Mag ik de voorgevelindeling veranderen?
Het veranderen van de voorgevelindeling is vergunningsplichtig.
Vergunningverlening hangt af of de wijziging het karakteristieke deel van het object aantast. De wijziging wordt getoetst aan de welstand/karakteristieke waarde.
- Mag ik in een aangewezen karakteristieke schuur enkele wooneenheden bouwen?
Dit is niet toegestaan buiten de bebouwde kom. Binnen de bebouwde kom zijn er wellicht mogelijkheden.
- Mag er een dakkapel worden geplaatst?
 - Aan de voorzijde
 - In de zijdakvlakken
 - Aan de achterzijde
 - Op het dak van de schuurAls aan de voorschriften van artikel 2, vierde lid of artikel 3, derde lid van bijlage II van het Bor wordt voldaan dan kan dit vergunningsvrij.
Op basis van de omgevingswet mag op elk dakvlak een dakkapel worden gebouwd voor de activiteit Bouwen. Mogelijk dat u wel voor een omgevingsplanactiviteit een vergunning moet aanvragen.
- Mag ik een kleine aanbouw/bijgebouw/overkapping bouwen?
Dit is afhankelijk van de waardestelling van het karakteristieke object, het bestemmingsplan en/of het bijbehorende bouwwerk vergunningsvrij gebouwd mag

worden. Wat vergunningsvrij is, is bij een object met een karakteristieke status niet anders dan bij een object zonder deze status.

- Mag ik zonnepanelen aanbrengen op een boerderij? Ja, mits aan de voorschriften van artikel 2, zesde lid van bijlage II van het Bor wordt voldaan dan kan dit vergunningsvrij.
- Mogen aanbouwen worden gesloopt?
Als deze tot het karakteristiek object behoren, is een sloopvergunning nodig.
- Mogen vrijstaande bijgebouwen worden gesloopt?
Als deze tot het karakteristiek object behoren, is een sloopvergunning nodig.
- Geldt vergunningsvrij bouwen zoals bedoeld in de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het Bor ook voor karakteristieke panden?
Ja, dit wijkt niet af van regelgeving voor panden die geen karakteristieke status hebben.

Vragen toetsing omgevingsvergunning:

- Wie toets de aanvraag omgevingsvergunning?
De gemeente.
- Wat is de procedure?
Standaard is bij een aanvraag om omgevingsvergunning de reguliere voorbereidingsprocedure (8 weken) van toepassing tenzij het een activiteit betreft die genoemd is in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In dat geval is de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van toepassing (26 weken). Voor de Omgevingswet gelden dezelfde termijnen.
- Is er ruimte voor inspraak?
Via het vooroverleg gaat de gemeente graag vroegtijdig in gesprek met een eigenaar die plannen heeft.
- Is er ruimte voor afweging op basis van individuele omstandigheden (kosten, noodzaak van verbouwing, bruikbaarheid object etc.)?
De gemeente toetst alleen hetgeen wordt aangevraagd aan de geldende regelgeving.
- Kan een opsomming worden gegeven met veel voorkomende voorbeelden van aanpassingen aan een object die al dan niet met een omgevingsvergunning gerealiseerd kunnen worden?
Voor vergunningsvrij bouwen bij/aan een karakteristiek object zijn de voorschriften van bijlage II van het Bor van toepassing. Dit is voor een karakteristiek pand niet anders dan voor een niet-karakteristiek pand.

Vragen calamiteiten (storm, brand, aardbeving):

- Mag het object na instorting door calamiteit op een moderne wijze worden teruggebouwd?
In het geval van een calamiteit zal voor de sloop van ingestorte bouwdelen een vergunning worden verleend. Voor herbouw zal per specifieke aanvraag worden gezocht naar een passende oplossing. Herbouw is onder andere afhankelijk van of er bouwdelen behouden kunnen blijven en/of materiaal hergebruikt kan worden. Bij herbouw moet er rekening gehouden worden met de huidige eisen van het Bouwbesluit. Dit kan betekenen bij het behoud van de vormgeving dat het gebouw groter moet worden en misschien wel meer dan 10%.

- Moet er rekening worden gehouden met de karakteristieke hoofdvorm?
De insteek van een karakteristieke status is dat de waarden van het karakteristieke object expliciet een rol spelen bij de keuzes voor herbouw. Dit kan er bijvoorbeeld toe leiden dat conform dezelfde typologie en hoofdvorm herbouwd wordt. Ook kan het er bijvoorbeeld toe leiden dat een geheel nieuwe hoofdvorm wordt teruggebouwd, maar met voldoende kwaliteit (welstandstoets). De karakteristieke waarden en de kwaliteit van het ontwerp zijn hierbij van belang.
- Wat als de verzekeraar slechts het terugbouwen van een kleiner en/of meer standaardwoning vergoed?
De reguliere regels van welstand en het bestemmingsplan zijn van toepassing.
- Wat als het bedrijfstechnisch beter is om groter en/of in andere vorm terug te bouwen?
Het bouwplan moet passen bij wat er staat. Welstandstoets en regels bestemmingsplan zijn van toepassing.
- Hoe denkt de monumentencommissie over terugbouw in oorspronkelijke vorm bij calamiteiten?
Herbouw in oorspronkelijke vorm kan door de commissie niet worden verplicht geëist. Het nieuwe ontwerp is maatwerk en afhankelijk van de wensen en mogelijkheden van de opdrachtgever.

Vragen financiële gevolgen aanwijzing tot karakteristiek object:

- Wat doet de aanwijzing met de waarde van de woning?
De afgelopen tijd zijn meerdere panden met de status karakteristiek verkocht. Uit analyse van de marktcijfers blijkt dat de aanwijzing karakteristiek en/of beeldbepalend pand niet leidt tot een afwijkende transactiesom in vergelijking met overeenkomende verkochte panden die deze aanwijzing niet bezitten.
- Wat doet de aanwijzing met de WOZ-waarde?
Het feit dat uit de analyse van de marktcijfers blijkt dat de status karakteristiek niet leidt tot een afwijkende verkoopopbrengst, houdt ook in dat de WOZ-waarde wordt bepaald op de reguliere wijze waarbij geen aftrek of plus wordt gerekend vanwege de aanwijzing. Voor de toekomst is dit uiteraard niet in te schatten maar mocht het zo zijn dat panden met een aanwijzing karakteristiek voor aantoonbare lagere of hogere bedragen worden verkocht, dan zal hier bij de waardebeoordeling van woningen met een aanwijzing uiteraard rekening mee worden gehouden.
- Zijn er financiële voordelen bij aanwijzing tot karakteristiek object?
Voor karakteristieke objecten in het gebied Middag geldt een provinciale onderhoudssubsidie. Mogelijk gaat de provincie het effectgebied van deze subsidieregeling uitbreiden naar de hele provincie. Hierover neemt de provincie binnenkort een besluit. Daarnaast behoort een cultuurfondshypotheek tot de mogelijkheden. Een mogelijk voordeel kan ook zijn dat objecten met de status karakteristiek makkelijker verkocht worden vanwege het beeldbepalende karakter. Deze status kan mogelijke kopers tot de verbeelding spreken.

Vragen subsidiemogelijkheden:

- Zijn er subsidiemogelijkheden voor het gebied Marum en het gebied Middag?
 - Op dit moment is alleen voor karakteristieke panden in het aardbevingsgebied een subsidieregeling (SOK) beschikbaar:

<https://www.provinciegroningen.nl/subsidies/cultuur/regulier-onderhoud-karakteristieke-panden-en-gemeentelijke-monumenten-sok/>.

De provincie Groningen hanteert de gemeentegrenzen zoals ze waren in 2018 vóór de gemeentelijke herindeling. Daarom kunnen binnen de gemeente Westerkwartier alleen eigenaren van karakteristieke panden in Ezinge, Feerwerd en Garnwerd van de regeling gebruik maken.

Eigenaren van karakteristieke panden in andere delen van de gemeente kunnen mogelijk wel gebruik maken van de cultuurfondshypotheek:

<https://www.restauratiefonds.nl/particulier/financieren/alle-financieringen/cultuurfonds>.

- Verduurzaming:

Voor verduurzaming van de woning is mogelijk subsidie beschikbaar. Dit loopt via het Regionaal Energieloket. Hiervoor verwijzen wij u graag naar onze website: <https://www.westerkwartier.nl/regionaal-energieloket>.

- Algemeen:

Voor informatie over subsidieregelingen voor particulieren kunt u altijd de website <https://www.snn.nl/subsidies-voor-particulieren> raadplegen.

Specifiek voor monumenteigenaren en eigenaren van karakteristieke panden biedt de site <https://erfgoedloketgroningen.nl/kennisbank/subsidies-en-financiering/subsidies/> veel informatie.

- Kan subsidie met terugwerkende kracht worden aangevraagd en toegekend?
Ja. In de subsidieregeling (SOK) is hierover in de toelichting van artikel 1 onder k het volgende opgenomen:
Wanneer de gemeente nog geen bestemmingsplan heeft vastgesteld, voldoet ook een door de gemeenteraad vastgestelde lijst met karakteristieke panden. Van belang is dat in de bestemmingsplanprocedure de termijn voor het indienen van bezwaar tegen de aanwijzing van het karakteristieke pand is verstreken, en er ook geen bezwaarprocedures meer tegen de aanwijzing lopen.
Eigenaren kunnen met terugwerkende kracht subsidie aanvragen van kosten die maximaal een jaar voor indienen van de aanvraag zijn gemaakt (artikel 8 onder e). Als de lijst is vastgesteld door de gemeenteraad, en de werkzaamheden zijn niet ouder dan een jaar, kan subsidie worden aangevraagd.
- Kan subsidie worden aangevraagd en toegekend vóórdat het pand de status van karakteristiek heeft?
Zie vorenstaande.

Vragen beoordeling karakteristiek object:

- Wanneer heeft de inventarisatie plaatsgevonden?
De inventarisatie en selectie door Libau is uitgevoerd in de periode tussen eind 2019 en begin 2020. Hierin zijn twee eerder uitgevoerde inventarisaties opgenomen. De gemeente Marum heeft in 2014 een selectie door Rho laten opstellen van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en heeft hieruit een lijst opgesteld van karakteristieke VAB-gebouwen. Deze selectie is in 2014 opgenomen in het bestemmingsplan. De gemeente Winsum heeft in 2014 een selectie opgesteld van karakteristieke objecten in het buitengebied, maar deze selectie is niet opgenomen in een bestemmingsplan. In 2019 heeft de gemeente Winsum daarom opnieuw een selectie uitgevoerd. Vanwege de gemeentelijke herindeling is een deel van het

grondgebied overgegaan naar de gemeente Westerkwartier. De uitgevoerde selecties zijn opgenomen in de inventarisatie in 2019-2020.

- Zijn de objecten fysiek bezocht tijdens de inventarisatie?
De beoordeling is tot stand gekomen op basis van bureau- en literatuuronderzoek. Dit is aangevuld met veldwerk, waarbij de objecten vanaf de straat zijn beoordeeld. De eerste selectie is voorgelegd aan een werkgroep. In de werkgroep zaten lokale deskundigen uit (cultuur-)historische verenigingen en andere betrokken burgers. Met inbreng van de werkgroep is de selectie definitief gemaakt.
- Is er een uitgebreidere omschrijving van het karakteristieke object?
Voor elk karakteristiek object is een beknopte omschrijving opgesteld met een waardering op de vijf waarderingscriteria. Per criterium is een waardering gegeven: 0 punten voor geen waarde; 1 punt = aanwezig waarde; 2 punten = hoge waarde; 3 punten = zeer hoge waarde. Met een totaalscore van zes punten of hoger komt het object in aanmerking voor een karakteristieke status. De beschrijving en waardering zijn opgenomen in het einddocument, evenals de waarderingscriteria.
- Is er meer documentatie van het onderzoek waaruit blijkt dat het een karakteristiek object betreft?
Zie vorenstaande.
- Wat behoort tot de omschrijving karakteristiek object? Ook schuren en aanbouwen?
 - De bescherming betreft het beschreven bouwwerk of de bouwwerken. Bij een boerderij is in principe het hoofdgebouw beschermd, dit betreft het woonhuis met aangebouwde hoofdschuur. Indien aangebouwde en/of vrijstaande schuren of bijgebouwen ook binnen de bescherming vallen, dan is dit omschreven.
 - Ook kunnen gebouwde of aangelegde objecten zijn beschermd als karakteristiek, zoals transformatorhuisjes, bunkers, baarhuisjes, bruggen of sluizen. De bescherming van deze objecten betreft het gehele object.
 - Eventuele benoemde bomen, singels, sloten en/of grachten zijn onderdeel van de waardering, maar voor sloop of kap van deze niet-bouwwerken is geen extra vergunning benodigd.
- Hoe weeg je het cultuurhistorisch belang af tegen de staat van het object?
De bouwkundige staat is geen vooraf vastgesteld waarderingscriterium geweest. Er is geen opname verricht van de bouwkundige staat. Er is beoordeeld wat de karakteristieke waarden van het object zijn. Onderdeel hiervan is een beoordeling op het criterium authenticiteit. Authenticiteit betreft de gaafheid en herkenbaarheid van het oorspronkelijke object, de functie daarvan en de directe omgeving. Wel is de verwachte toekomstwaarde indirect meegenomen in de beoordeling. Indien een object een dusdanig slechte bouwkundige staat had (zichtbaar vanaf de openbare weg) dat de toekomstwaarde in geding was, is het niet opgenomen in de selectie.

Vragen aanwijzingsprocedure:

- Hoe verloopt de aanwijzingsprocedure?
Via een bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat het bestemmingsplan eerst in ontwerp ter inzage wordt gelegd. Iedereen kan dan een zienswijze indienen. Het college beantwoordt de zienswijzen en legt het ontwerpbestemmingsplan met de zienswijzennotitie voor aan de gemeenteraad. De raad besluit over de vaststelling. Hierna ligt het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw ter inzage. Degenen die

belanghebbend zijn of een zienswijze hebben ingediend, kunnen tijdens de inzage termijn beroep instellen bij de Raad van State.

- Heeft de aanwijzing van karakteristieke objecten invloed op het huidige bestemmingsplan?
De huidige bestemmingsplannen blijven gelden. Hier overheen wordt als het ware een extra laag gelegd waarin de regeling voor de karakteristieke objecten is opgenomen. De gebruiksmogelijkheden wijzigen dus niet.
- Wat betekent het dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd?
Er wordt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Er wordt dus niet zozeer iets gewijzigd maar er wordt een extra bestemmingsplan vastgesteld die specifiek regels oplegt die alleen betrekking hebben op de karakteristieke objecten en alleen betrekking hebben op het in standhouden van de karakteristieke waarden.
- Wanneer kan ik het ontwerpbestemmingsplan inzien?
Het ontwerpbestemmingsplan zal eind november ter inzage worden gelegd. Het is dan aan de balie in Zuidhorn in te zien en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Met de IMRO-code NL.IMRO.1969.BP23FACEkarakt1-OWo1 kan het plan worden gezocht.
- Hoe wordt omgegaan met herbestemming van karakteristieke objecten?
Op dezelfde wijze als voor andere objecten. Wel kan het voorkomen dat het een argument is voor medewerking aan herbestemming dat er een nieuwe invulling van het object komt zodat het object niet leeg komt te staan.