

Aanpak versterken karakteristieke panden

Samen sterk!



Het versterken van **karakteristieke panden** in het aardbevingsgebied is maatwerk. Hierbij zijn uzelf, de gemeente en Nationaal Coördinator Groningen (NCG) betrokken.

Gelijk vanaf de start werken we nauw samen aan de versterking. Daarbij houden we oog voor de **karakteristieke waarden** en streven we naar zo kort mogelijke **doorlooptijden**.

Deze Informatiewijzer geeft informatie over het versterkingsproces voor karakteristieke panden. Op de achterzijde wordt een aantal onderdelen toegelicht.

INFORMATIEWIJZER

1 VAN START



De gemeente bepaalt samen met NCG wanneer een adres aan de beurt is voor versterking.



Een deskundige **bewonersbegeleider** van NCG neemt contact met u op en begeleidt u tijdens het hele proces.

NCG start met het versterkingsonderzoek van uw karakteristieke pand. Hiermee bepalen we of uw pand aan de veiligheidsnorm voldoet. Voor algemene vragen over uw karakteristieke pand kunt u terecht bij het **Erfgoedloket Groningen** en bij uw gemeente.



2 IS UW KARAKTERISTIEKE PAND VEILIG?



NCG laat de constructie van het pand uitgebreid onderzoeken. We bepalen of uw karakteristieke pand voldoet aan de **veiligheidsnorm**.

Is uw pand op norm? Dan is versterken niet nodig. Is het pand niet op norm? Dan zijn bouwkundige maatregelen nodig om uw karakteristieke pand te versterken. Daarom laat NCG een **versterkingsadvies** opstellen. Daarin staan de nodige versterkingsmaatregelen voor uw karakteristieke pand.

3 SAMEN STERK!

We gaan uw karakteristieke pand versterken. Naast het veilig maken van uw pand staat het behoud van de **karakteristieke waarden** voorop. Bij karakteristieke panden zijn veel bouwkundige oplossingen en versterkingsconstructies mogelijk. Zijn er versterkingsmaatregelen nodig die de karakteristieke delen van uw pand raken? Dan schakelen we vroegtijdig verschillende deskundigen en de gemeentelijk adviseur in om samen met u een goed ontwerp te maken. Hierin zijn versterkingsmaatregelen en eventuele koppelkansen meegenomen.

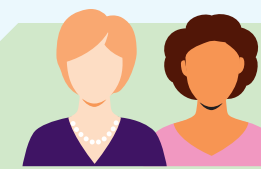
U heeft misschien zelf ook plannen met uw karakteristieke pand. Zoals onderhoud, restauratie, verduurzaming of een verbouwing. We noemen dit koppelkansen. We kunnen deze **koppelkansen** meenemen in de planvorming als u zelf de financiering voor de uitvoering ervan regelt. Ook het herstellen van aardbevingschade kunnen we eventueel meenemen.



Eigenaar

De bewonersbegeleider en projectleider van NCG werken als team. Zij zijn er voor u.

Ook wanneer u bijvoorbeeld moet verhuizen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. NCG ondersteunt u hierbij.



Team NCG

Het versterken van karakteristieke panden is **maatwerk**. Als karakteristieke delen van uw pand worden geraakt, werken we met een architect. U kiest uit de lijst met architecten van NCG.



Architect



Gemeente -
omgevingsvergunning

De gemeentelijk adviseur adviseert in een vroeg stadium over de mogelijkheden van uw karakteristieke pand. Ook adviseert hij/zij later over de eventuele omgevingsvergunning voor uw ontwerp.

Het ontwerp wordt eerst in concept aan de gemeentelijk adviseur voorgelegd. De gemeentelijk adviseur kijkt of het conceptplan past binnen de regelgeving en kaders en toetst daarbij of de karakteristieke waarden van het pand voldoende behouden blijven. Het ontwerp wordt daarna door het ontwerpteam zo nodig aangepast, verder uitgewerkt en doorberekend.

Ontwerpteam



We onderzoeken of er een ontwerp mogelijk is waarbij we de karakteristieke delen van uw pand kunnen behouden. Daarvoor werkt de door u gekozen architect samen in een **ontwerpteam**. Dit team bestaat naast de architect uit de constructeur, de gemeentelijke adviseur en mogelijk ook gelijk al de aannemer. De projectleider van NCG stelt in overleg met u het ontwerpteam samen.

U beslist of de versterking doorgaat. En als u zelf opdrachtgever wil zijn of zelf de aannemer wil kiezen, kunt u contact opnemen met de bewonersbegeleider.

4 WE GAAN AAN DE SLAG



Iedereen aan tafel is het eens over het ontwerp van uw karakteristieke pand. De kosten zijn berekend. De financiën voor de koppelkansen zijn rond.

Als het nodig is, vragen we officieel de omgevingsvergunning aan bij de gemeente. NCG neemt het besluit tot versterking.

5 WERK IN UITVOERING!

Het versterkingsplan voor uw karakteristieke pand kan worden uitgevoerd. Zodra de materialen en mensen beschikbaar zijn, gaan we aan de slag.

NCG en de gemeente houden toezicht op de uitvoering. De gemeente handhaaft volgens de geldende wetten en regelgeving.



6 WE ZIJN KLAAR

Uw karakteristieke pand is versterkt en voldoet aan de veiligheidsnorm. De werkzaamheden zijn klaar.

Samen hebben we bijgedragen aan het behoud van een belangrijk stukje identiteit van Groningen. Dat was nooit gelukt zonder uw inzet!



Toelichting aanpak versterken karakteristieke panden

Karakteristieke panden zijn hoofdzakelijk aan de buitenkant beschermd tegen sloop. Deze bescherming is geregeld via het gemeentelijke omgevingsplan. Het versterken van karakteristieke

panden in het aardbevingsgebied is daarom maatwerk. In deze toelichting vertellen we onder andere hoe de versterking van uw karakteristieke pand in zijn werk gaat en welke partijen worden betrokken.

1 VAN START

De **bewonersbegeleider** is uw persoonlijke contactpersoon tijdens het hele proces. Voor algemene vragen kunt u terecht bij het bewoners-contactcentrum van NCG. T. 088 041 44 77 of op www.nationaalcoordinatorgroningen.nl.

Het **Erfgoedloket Groningen** is het informatiepunt en steunpunt voor bewoners en eigenaren van karakteristieke panden. Hier kunt u terecht met vragen over bijvoorbeeld verduurzaming, regelgeving, procedures of financiering. Het Erfgoedloket is een initiatief van NCG, de provincie Groningen en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het Erfgoedloket is bereikbaar op T. 050 313 27 09 of via info@erfgoedloketgroningen.nl. Of kijk op www.erfgoedloketgroningen.nl.

2 IS UW KARAKTERISTIEKE PAND VEILIG?

Als uw karakteristieke pand voldoet aan de veiligheidsnorm is versterken niet nodig. Uw pand wordt op norm verklaard.

Als uw karakteristieke pand niet op norm is, gaan we naar stap 3: Samen sterk! Bij karakteristieke panden willen we zoveel mogelijk de karakteristieke waarden behouden. Daarom worden vroegtijdig verschillende deskundigen en de gemeente ingeschakeld. Zo verliezen we geen tijd en voorkomen we verrassingen achteraf.

3 SAMEN STERK!

NCG en de gemeente vinden het behouden van de **Groningse identiteit** belangrijk. Behoud van karakteristieke panden is daarom altijd het uitgangspunt. De gemeente heeft daarom beleid, zoals een **Afwegingskader**, waaraan zij toetst wat er wel en niet kan met uw karakteristieke pand. Alleen in uitzonderlijke gevallen kan (gedeeltelijke) sloop en vervangende nieuwbouw overwogen worden. Daarbij wordt gekeken of de karakteristieke delen van het pand behouden kunnen blijven. Ook moet de eventuele nieuwbouw recht doen aan de bestaande karakteristieke waarden en een kwalitatief waardige vervanger zijn. De gemeente zal daar in een vroeg stadium een besluit over nemen. Bij de beoordeling spelen de karakteristieke waarden, functionele waarden, de bouwkundige staat en soms ook de kosten mee. Doordat alle partijen vroeg met elkaar om tafel zitten over de mogelijkheden van uw situatie, kan er ook vroeg in het proces overeenstemming komen. Dit voorkomt vertraging in het vergunningstraject.

Isoleren – maatregel 28

Na de parlementaire enquête in Groningen is besloten om bepaalde adressen die zwaar worden versterkt gelijktijdig te **isoleren tot aardgasvrij-gereed niveau**. Isolerende maatregelen, ventilatie en kierdichting nemen we mee in de versterking- en bij panden met een woonfunctie, die nog versterkt moeten worden, waarvan de bouwwerkzaamheden minimaal vier maanden duren en de bewoners tijdens die periode ergens anders moeten wonen. We houden in het ontwerp rekening met de isolatiemaatregelen.

Isoleren - maatregel 29

NCG neemt bij lichte versterkingen alleen isolatiemaatregelen, ventilatie en kierdichting mee die gekoppeld zijn aan de versterking. Als bijvoorbeeld het dak wordt versterkt, dan wordt het dak ook meteen geïsoleerd. Alle andere isolatiemaatregelen moet u zelf regelen, eventueel met subsidies van de gemeente of de rijksoverheid. Zie www.rvo.nl.

Versterking aan binnenkant van uw pand

Blijkt uit het versterkingsadvies dat alleen (niet-vergunningplichtige) ingrepen aan de binnenzijde van uw pand nodig zijn? Dan volgen we het **reguliere versterkingsproces** en wordt de gemeente niet betrokken. De projectleider en bewoners-begeleider van NCG begeleiden u hierbij. Het reguliere versterkingstraject kunt u vinden op www.nationaalcoordinatorgroningen.nl.

Versterking aan karakteristieke delen en/of (gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw

De projectleider van NCG stuurt het **ontwerpteam** aan en is verantwoordelijk voor de voortgang van het versterkingsproces. Het ontwerpteam en de gemeentelijk adviseur kijken samen met u wat het beste ontwerp voor uw karakteristieke pand is.

Naast het veilig maken van uw pand staat het behoud van karakteristieke waarden altijd voorop. De gemeentelijk adviseur kan kaders meegeven waarmee de architect kan ontwerpen. Uitkomst van het ontwerpproces kan zijn: behoud van het pand en soms gedeeltelijke nieuwbouw of totale nieuwbouw (die recht doet aan de karakteristieke waarden). De gemeente beslist of sloop en nieuwbouw een optie is, niet de NCG.

Het ontwerp wordt later door de gemeentelijk adviseur getoetst. Door de gemeente vanaf het begin bij de afweging te betrekken, is de kans groter dat het ontwerp in goede afstemming wordt ontwikkeld en makkelijker door het vergunningproces zal gaan.

Huisbezoek door het ontwerpteam

Blijkt uit het versterkingsadvies dat karakteristieke delen van uw pand door de versterkingsmaatregelen worden geraakt? Dan brengt het ontwerpteam een (huis)bezoek aan uw karakteristieke pand. Als het nodig is, komt de gemeentelijk adviseur mee met het ontwerpteam. Hij of zij adviseert over de vergunningprocedure.

Na het huisbezoek maken we samen met u een ontwerp dat past binnen de beleidskaders van uw gemeente (zoals het Afwegingskader). Hierin zijn de versterkingsmaatregelen aangepast aan uw karakteristieke pand en eventuele koppelkansen meegenomen.

Cultuurhistorisch onderzoek

In sommige gevallen vraagt de gemeente om meer details van de beschermde delen van uw pand. NCG vraagt dan een onafhankelijk deskundige om een **cultuur-historisch onderzoek** uit te voeren. Hiermee brengt de deskundige de geschiedenis en de erfgoedwaarden van uw karakteristieke pand in beeld. Dit geeft de architect handvatten voor het maken van een ontwerp met respect voor de karakteristieke waarden. Ook biedt het kaders voor de beoordeling van het ontwerp door de gemeentelijke Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit. Is er al informatie over uw pand? Dan geven we dit mee aan de onderzoeker.

Koppelkansen

We kunnen de versterking en uw eigen plannen combineren in één ontwerp. U bent zelf verantwoordelijk voor de financiering van de uitvoering van deze **koppelkansen**. Het Erfgoedloket kan u helpen in uw zoektocht naar subsidies en aanvullende financiering. Voor sommige subsidies is een onderhoudsrapport nodig. De Monumentenwacht Groningen kan hiervoor een inspectie uitvoeren tegen een lager tarief.

Ontwerp toetsen aan de gemeentelijke beleidskaders

Voor werkzaamheden aan de karakteristieke delen van panden zijn meestal vergunningen van de gemeente nodig. Het conceptontwerp leggen we in die gevallen daarom eerst voor aan de gemeente. De gemeentelijk adviseur kijkt of het ontwerp past binnen de regels en kaders en of we de karakteristieke waarden van uw pand voldoende bewaren. Hiervoor vraagt de gemeentelijk adviseur advies bij de gemeentelijke Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit, of soms aan de ambtelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dit noemen we een **conceptverzoek**. Hierna kan het conceptontwerp nog worden aangepast. Als alle betrokken partijen hebben ingestemd met het ontwerp, krijgen we sneller een vergunning.

Tijdelijk verhuizen

Soms is het nodig om tijdens de werkzaamheden te verhuizen naar een tijdelijke woning. Uw bewonersbegeleider informeert u hierover. Meer over de tijdelijke verhuizing vindt u op www.nationaalcoordinatorgroningen.nl.

4 WE GAAN AAN DE SLAG

NCG en de gemeente toetsen het ontwerp tegelijk. NCG beoordeelt het versterkingsplan. Zijn de versterkingsmaatregelen veilig en uitvoerbaar? Blijven de kosten binnen het beschikbare budget? Zijn alle risico's gedekt? NCG is verantwoordelijk voor de uitvoering van de versterkingsmaatregelen.

De gemeente toetst het ontwerp aan de wettelijke kaders en het gemeentelijk beleid. Als er sprake is van een omgevingsvergunning vraagt de gemeente een definitief advies bij de gemeentelijke Adviescommissie van Omgevingskwaliteit, of soms aan de ambtelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Uiteindelijk weegt de gemeente uw belangen en die van het publieke belang van uw karakteristieke pand tegen elkaar af. De gemeente verleent de omgevingsvergunning als het plan aan alle kaders en voorwaarden voldoet.

5 WERK IN UITVOERING!

Als de werkzaamheden veel overlast geven, moet u tijdelijk verhuizen. U draagt uw karakteristieke pand over aan NCG en overhandigt de sleutel. De versterkingsmaatregelen worden uitgevoerd aan uw pand. Tijdens de werkzaamheden zijn er soms dagen waarop u kunt komen kijken.

Wordt uw pand gesloopt? Dan documenteren we het pand met een bouwhistorische opname.

6 WE ZIJN KLAAR

Als de werkzaamheden helemaal klaar zijn, ontvangt u alle verzamelde informatie over de karakteristieke waarden, garantiebewijzen en een brief waarin staat dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd volgens het versterkingsbesluit. Woont u tijdelijk ergens anders? Dan kunt u weer terugverhuizen naar uw eigen pand.

Er is provinciale subsidie beschikbaar voor ondersteuning bij het onderhoud van uw karakteristieke pand. De zogenaamde SOK subsidie. Voor meer informatie over de financiering en subsidiemogelijkheden kunt u terecht bij het Erfgoedloket Groningen.



DEFINITIES

Karakteristieke panden

Karakteristieke panden mogen niet zonder vergunning gesloopt worden. Het zijn gebouwen van lokale cultuurhistorische waarde die door hun karakteristieke hoofdvorm, typologie, architectuur, landschappelijke en/of stedenbouwkundige situering, gaafheid of zeldzaamheid bijdragen aan de identiteit van de omgeving. Alleen de buitenkant is beschermd. De bescherming is geregeld in het omgevingsplan van de gemeente.

Cultuurhistorisch waardevolle gebieden

Een gebied van lokaal belang in een stad of dorp met een bijzonder cultuurhistorisch karakter vanwege historische samenhang. De structuur is beschermd, de gebouwen in principe niet (tenzij in een ander regime objectgericht beschermd). Voorbeelden hiervan zijn karakteristieke gebieden en karakteristieke structuren. De bescherming is geregeld in het omgevingsplan van de gemeente.

Overige waarden

Naast karakteristieke waarden kunnen er mogelijk nog meer beschermde waarden gelden, zoals een beschermd stads- of dorpsgezicht of een (rijks)monumentale status. Ook de grond waarop het pand staat kan archeologisch beschermd zijn.

De aanpak voor het versterken van karakteristieke panden is een samenwerking tussen NCG, de gemeenten in het aardbevingsgebied, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en het Erfgoedloket Groningen.