

Overzicht van de gevolgen van het aanwijzen van een beschermd dorpsgezicht in Ablasserdam voor vastgoedeigenaren

Veranderingen ten opzichte van de nu geldende regels, zonder beschermd dorpsgezicht

1. Sloop

Sloop zonder de aanwijzing "beschermd dorpsgezicht".

Alleen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden mogen niet worden gesloopt zonder vergunning van burgemeester en wethouders. Voordat de vergunning voor de activiteit slopen wordt verleend, wordt de monumentencommissie om advies gevraagd. Voor de overige panden is alleen een sloopmelding nodig.

Een sloopmelding is verplicht wanneer meer dan 10 kuub sloopafval vrijkomt of wanneer asbest wordt verwijderd. Bij kleine verbouwingen zonder asbest is dus geen sloopmelding nodig. Dit betekent dat wanneer bij een kleine verbouwing asbest wordt aangetroffen, er alsnog een sloopmelding noodzakelijk is voordat verwijdering van het asbest plaatsvindt.

Sloop in een beschermd dorpsgezicht

Binnen het beschermd dorpsgezicht kan een gebouw niet meer zonder een vergunning worden gesloopt. Voordat de vergunning voor slopen wordt verleend, wordt de monumentencommissie om advies gevraagd.

2. Wijzigingen aan panden

Wijziging zonder de aanwijzing "beschermd dorpsgezicht"

U kunt uw pand zonder vergunning wijzigen, voor zover de werkzaamheden betrekking hebben op vergunningvrij bouwen (de geldende regels hiervoor zijn te vinden op www.omgevingsloket.nl). Wanneer er wel een omgevingsvergunning nodig is, wordt deze getoetst aan het bestemmingsplan, welstand en het bouwbesluit.

Wijziging in een beschermd dorpsgezicht

Vergunningvrij bouwen blijft mogelijk. Wanneer de activiteiten vergunningplichtig zijn, wordt getoetst als zonder beschermd dorpsgezicht, met daarbij de toevoeging dat de monumentencommissie om advies wordt gevraagd.

3. Gewoon onderhoud

Als u een wijziging aan uw pand wilt aanbrengen, informeert de afdeling Publiekszaken u graag of deze valt onder gewoon onderhoud of dat u een vergunning nodig heeft. Gewone onderhoudswerkzaamheden kunnen namelijk altijd worden uitgevoerd zonder vergunning. Dat geldt ook voor gebouwen in het beschermde dorpsgezicht, behalve voor de rijks- en gemeentelijke monumenten. Het aanwijzen van een beschermd dorpsgezicht betekent daarom voor normale onderhoudswerkzaamheden geen verandering in de bestaande toetsingscriteria.

Hieronder volgen de exacte regels per categorie pand.

Rijks- en gemeentelijke monumenten

- zijn beschermd tegen sloop, geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Monumentenwet, de Erfgoedverordening en de recent vastgestelde bestemmingsplannen
- zijn beschermd tegen wijziging, ontsiering of in gevaar brengen
- vergunning voor wijzigen/slopen is noodzakelijk
- monumentencommissie adviseert over de wenselijkheid van de aangevraagde sloop of wijziging.

Panden binnen een straal van 50 meter van een rijksmonument

Bij vergunningplichtige werkzaamheden aan deze panden wordt de aanvraag mede beoordeeld door de monumentencommissie.

Beeldbepalende panden (waaronder de in de bestemmingsplannen genoemde MIP-panden*)

Bescherming wordt geregeld via de vast te stellen Erfgoedverordening. Deze panden in het beschermde dorpsgezicht zijn:

- beschermd tegen sloop
 - beschermd tegen wijziging van buitenkant, exclusief de vergunningvrije activiteiten
- voor beide geldt dat de monumentencommissie om advies wordt gevraagd over de wenselijkheid van de aangevraagde sloop of wijziging.

Panden binnen het beschermd dorpsgezicht die niet horen bij de hiervoor genoemde categorieën

Deze panden kunnen niet zonder vergunning worden gesloopt. De monumentencommissie wordt bij beoordeling van de vergunningaanvraag om advies gevraagd over de wenselijkheid van de aangevraagde sloop.

Aanvragen voor wijziging van panden in deze categorie worden **niet** ter advies voorgelegd aan de monumentencommissie.

Voordelen van een beschermd dorpsgezicht

Een beschermd gemeentelijk dorpsgezicht is een gebied met een bijzonder historisch karakter. Het is een erkenning van de bijzondere kwaliteit. Het is dus een soort intentieverklaring: 'op dit gebied willen we extra zuinig zijn'. Bij bescherming van een dorpsgezicht gaat het om het beschermen van de historische structuren. Dat betekent dat nieuwe gebouwen kunnen worden toegevoegd in een beschermd dorpsgezicht. Ook kan het gebruik van een gebouw veranderen, mits dit past in het historisch gegroeide karakter. Een groot voordeel voor gebruikers en belanghebbenden van een beschermd dorps- of stadsgezicht is dat men tot in lengte van dagen weet waar men aan toe is. Want de aanwijzing tot beschermd stads- of dorpsgezicht is voor onbepaalde tijd.

Voordelen van een beeldbepalend pand

- Het karakter van het pand wordt beter behouden, waardoor erg versturende veranderingen aan panden niet voor de hand liggen
- panden behouden beter hun waarde
- Het gegroeide karakter van het dorp wordt beter behouden, het zorgt voor een stabiel dorpsgezicht
- de kans op verloedering is minder groot

Nadere informatie kunt u krijgen bij:

Carla Corbeau, adviseur Ruimtelijke Ordening en Cultuurhistorie, Afdeling RMO gemeente
Alblasserdam, 078 770 6107

Alblasserdam, 2 mei 2013

* MIP staat voor Monumenten Inventarisatie Project, Dit was een landelijk onderzoek waarbij per gemeente de waardevolle panden en andere objecten beschreven werden en voor eventuele aanwijzing tot monument in aanmerking kwamen, De inventarisatie is uitgevoerd tussen 1986 en 1995.