

**Beslisnota voor het college**

Datum 17 november 2017

Embargo tot 14 december 2017

Openbaar

Onderwerp Handreiking onderhoud en wijzigingen Kreekenbuurt
Versienummer V2

Portefeuillehouder J.E. Brink
Informant Henry Kranenburg / Henk van der Werf
Afdeling Erfgoed
Telefoon (038) 498 2465
Email HL.Kranenburg@zwolle.nl

Benodigde middelen --
Dekking t.l.v.: --

Parafering datumparaaf

Afdelingshoofd
B. van der Heiden
Portefeuillehouder
J.E. Brink

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinienota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
☐ n.v.t.

Bijlagen

Handreiking voor onderhoud en wijzigingen woningen in de Kreekenbuurt

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 De "Handreiking voor onderhoud en wijziging woningen in de Kreekenbuurt" vast te stellen.
- 2 De in de 'Handreiking voor onderhoud en wijzigingen woningen in de Kreekenbuurt' aangegeven werkzaamheden die zonder vergunning mogelijk zijn onder de gestelde voorwaarden aan te merken als nadere regels op grond van artikel 9, lid 4 Erfgoedverordening 2010 waarvoor het verbod en de vergunningsplicht, als bedoeld in het tweede lid, niet gelden.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 17 november 2017

Inleiding

Uw college heeft op 31 augustus 2016 de Krekenbuurt aangewezen als gemeentelijk monument.

Onderdeel 3 van uw besluit was als volgt:

3. Een pilot op te starten om te onderzoeken of vooraf meer duidelijkheid kan worden gegeven over aanpassingsmogelijkheden aan deze monumenten.

Inmiddels is in overleg met eigenaren en Coöperatieve Vereniging van Eigenaren "ONS EIGEN GROEN" (OEG) een handreiking voor de gemeentelijke monumenten in de Krekenbuurt gereed. Met de handreiking hebben eigenaren van de woningen in de Krekenbuurt vooraf meer duidelijkheid over onderhouds- en aanpassingsmogelijkheden die zelfs [deels] zonder vergunning kunnen worden uitgevoerd. Dit collegevoorstel is er op gericht om de handreiking vast te stellen en de vergunningvrije werkzaamheden mogelijk te maken.

Beoogd effect

De "Handreiking voor onderhoud en wijziging van de woningen in de Krekenbuurt" geeft eigenaren en gebruikers van de beschermde gemeentelijke monumenten in de Krekenbuurt vooraf inzicht in de mogelijkheden over onderhouds- en aanpassingsmogelijkheden die zelfs [deels] zonder vergunning kunnen worden uitgevoerd.

Argumenten

1.1 Bijzonder monumentencomplex dat andere mogelijkheden biedt t.o.v. overige monumenten

De woningen in de Krekenbuurt zijn gemeentelijk monument, onder meer vanwege de stedenbouwkundige compositie en de bijzondere bouwstijl. Deze status betekent dat het exterieur en het casco zijn beschermd. Het casco bestaat uit de fundering, de dragende muren, de gevels, de vloeren en de dak- en kapconstructies.

Tijdig en goed onderhoud aan monumenten voorkomt onnodige kosten in de toekomst en zorgt voor een goede bouwtechnische staat en detaillering. Vanwege de leeftijd (bouwjaar 1972-1974) en de daarmee samenhangende modernere constructies onderscheiden de woningen in de Krekenbuurt zich duidelijk van het gros van het monumentenbestand van Zwolle. Vandaar dat er voor de Krekenbuurt andere mogelijkheden zijn dan de algemene voorschriften die nu voor elk monument gelden.

1.2 Handreiking in samenspraak met het OEG en betrokken bewoners

Op 15 december 2016 en op 16 februari 2017 zijn bijeenkomsten georganiseerd met bewoners die zich na oproepen hebben aangemeld om mee te denken. Ook Coöperatieve Vereniging van Eigenaren "ONS EIGEN GROEN" (OEG) is hierbij betrokken. De input vanuit de eerste bijeenkomst is verwerkt tot een concept handreiking waarop in de tweede bijeenkomst is verder gegaan. Vervolgens heeft via een schriftelijke ronde nog een finale consultatie plaatsgehad. Ondanks verschillen van inzicht op onderdelen zijn betrokkenen het in grote lijnen eens met de voorgestelde handreiking. Op 11 mei 2017 is de concept handreiking besproken in de monumentencommissie. De commissie was positief. Vervolgens is de concept-handreiking uitgewerkt tot een publieksversie.

1.3 12 onderwerpen in 5 hoofdstukken

De handreiking heeft als doel om vooraf inzicht te geven in de mogelijkheden en onmogelijkheden met betrekking tot onderhoud en aanpassingen aan de monumenten in de Krekenbuurt. Dit heeft er in geresulteerd dat het voor een eigenaar bijvoorbeeld duidelijk is onder welke voorwaarden er werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd aan kozijnen, ramen en deuren zoals vervanging en schilderen.

Datum 17 november 2017

Ook worden praktische tips gegeven, bijvoorbeeld over het op een goede manier toepassen van dakisolatie. Dit laatste is bijvoorbeeld mogelijk op een zodanige manier dat de dakrand niet wordt verhoogd en de na-isolatie uiteindelijk niet zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied en de gezamenlijke binnentuinen. Daarmee krijgt een eigenaar mogelijkheden tot hedendaagse comfortverbetering zonder dat de monumentale waarden worden aangetast. Een deel van de werkzaamheden in de handreiking kan zelfs zonder vergunning worden uitgevoerd.

De onderwerpen die aan de orde komen zijn:

1. Gevels
 - 1) Metselwerk buitengevels
 - 2) Voegwerk
 - 3) Gevelreiniging
 - 4) Hydrofoberen
 - 5) Kozijnen, ramen, deuren en gevelbetimmeringen
2. Dak
 - 1) Dakbedekkingen
 - 2) Lichtkoepels
3. Energiebesparende maatregelen
 - 1) Na-isolatie
 - 2) Zonnepanelen en -collectoren
4. Installaties
5. Bouwen

2.1 Er zijn al diverse werkzaamheden aan monumenten vergunningvrij

Door wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) per 1 januari 2012 zijn diverse werkzaamheden aan rijksmonumenten vergunningvrij geworden. Dit betreft:

- a. gewoon onderhoud, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort, kleur en aanleg (in geval van een tuin, park of andere aanleg) niet wijzigt of;
- b. een activiteit die uitsluitend leidt tot inpassende veranderingen van een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft;

Analoog daaraan heeft u op 13 maart 2012 de beleidsregel 'nadere regels vergunningvrije werkzaamheden gemeentelijke monumenten Zwolle' vastgesteld. De beleidsregel is op 2 april 2012 in werking getreden. Door middel van de vastgestelde 'nadere regels vergunningvrije werkzaamheden gemeentelijke monumenten Zwolle' is ook de vergunningplicht voor dergelijke werkzaamheden aan gemeentelijke monumenten vervallen.

2.2 De als vergunningvrij aangeduide werkzaamheden in de handreiking worden vergunningvrij als ze als nadere regels op grond van de artikel 9, lid 4 Erfgoedverordening 2010 worden aangemerkt.

Vanwege de leeftijd (bouwjaar: 1972-1974) en de daarmee samenhangende modernere constructies onderscheiden de woningen in de Krekenbuurt zich duidelijk van het gros van het monumentenbestand van Zwolle. Vandaar dat er voor de Krekenbuurt ruimere mogelijkheden zijn voor werkzaamheden die zonder vergunning kunnen worden uitgevoerd dan de beleidsregel uit 2012 die nu voor elk monument geldt.

Datum 17 november 2017

Hiertoe kunnen op grond van artikel 9, lid 4 Erfgoedverordening 2010 nadere regels worden gesteld: *Het verbod en de vergunningsplicht, als bedoeld in het tweede lid, gelden niet indien het college nadere regels stelt met betrekking tot de wijze waarop werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd en indien die regels worden nageleefd.*

Middels het tweede beslispunt worden de in de 'Handreiking voor onderhoud en wijzigingen woningen in de Krekenbuurt' aangegeven werkzaamheden die zonder vergunning mogelijk zijn onder de gestelde voorwaarden aangemerkt als nadere regels op grond van artikel 9, lid 4 Erfgoedverordening 2010 waarvoor het verbod en de vergunningsplicht, als bedoeld in het tweede lid, niet gelden.

We willen eigenaren in dit concrete geval van de Krekenbuurt tegemoet komen zodat zonnepanelen ook zonder omgevingsvergunning kunnen worden geplaatst. Voor het onderdeel monument gelden de bovengenoemde nadere regels. Voor het onderdeel 'bouwactiviteit' merken wij het platte dak aan als een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft (Bijlage II Artikel 4a, lid 1 onder b, sub 1 Besluit omgevingsrecht). Daarmee zou tevens geen omgevingsvergunning onderdeel bouwactiviteit nodig zijn. Het plaatsen van de zonnepanelen onder de gestelde voorwaarden tast het platte dak niet aan (geen historische dakbedekking) en de panelen zijn (nagenoeg) niet zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied en de gezamenlijke binnentuinen.

Risico's

Er bestaat een mogelijkheid van verlies aan monumentale waarden en/of het starten van een handhavingstraject indien een eigenaar de regels vrijer toepast.

Uit een eventuele juridische procedure zal moeten blijken of het plaatsen van zonnepanelen op platte daken zonder omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwactiviteit daadwerkelijk stand zal houden.

Financiën

--

Communicatie

De "Handreiking voor onderhoud en wijziging van de woningen in de Krekenbuurt" is opgesteld in samenspraak met een begeleidingsgroep van eigenaren. Iedere eigenaar heeft de mogelijkheid gehad om zich aan te melden en deel te nemen. Ook Coöperatieve Vereniging van Eigenaren "ONS EIGEN GROEN" (OEG) is betrokken.

Vervolg

Na vaststelling van de handreiking zal de begeleidingsgroep en het OEG worden geïnformeerd. Verder zal de handreiking bekend worden gemaakt middels publicatie. Ook krijgt iedere eigenaar een exemplaar toegezonden. Tevens zal de handreiking via internet raadpleegbaar worden. Na besluitvorming worden de 'Nadere regels vergunningvrije werkzaamheden gemeentelijke monumenten Krekenbuurt Zwolle' formeel gepubliceerd.

Op 23 maart 2016 heeft uw college bekend gemaakt het voornemen te hebben een bestemmingsplan voor te bereiden ten behoeve van het bestemmingsplan Aa-landen, Krekenbuurt. In het bestemmingsplan worden de huidige goot-en bouwhoogte van de bestaande legale bebouwing vastgelegd. Daarmee kan een wezenlijk element uit het stedenbouwkundig ontwerp, het zorgvuldig ontworpen hoogteverschil van plek tot plek, worden behouden. De bewoners/eigenaren van de

Datum 17 november 2017

Krekenbuurt zijn hier destijds per brief van in kennis gesteld. De gemeenteraad heeft op 13 maart jl. een voorbereidingsbesluit genomen.

Bewoners worden met het informeren over de handreiking tevens geïnformeerd over het vervolg in de bestemmingsplanprocedure. Dit betreft het starten van het wettelijk vooroverleg met diverse overheidsinstanties over het voorontwerpbestemmingsplan Aalanden – Krekenbuurt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij wordt tevens het vervolgproces met ontwerpbestemmingsplan, mogelijkheid tot indienen van een zienswijze etc. aangegeven.

Openbaarheid

Openbaar, embargo om belanghebbenden te kunnen informeren.