



Ambachts- en Baljuwhuis te Voorschoten t.b.v. het biedboek

Beschermde monumenten worden vanwege hun algemene belang voor de samenleving met extra zorg omringd. Zij dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van onze leefomgeving, zijn dragers van de ontwikkelingen die onze samenleving heeft doorgemaakt en vertellen het verhaal van onze voorgangers. Het Ambacht- en Baljuwhuis getuigen van de oorspronkelijke bestuurlijke structuur van Voorschoten en hebben derhalve een belangrijke functie in het openbare leven gehad. Gebouwen blijven in stand als zij een functie hebben en worden gebruikt, want alleen dan is er bereidheid om te investeren in onderhoud. Het hebben van een functie draagt bij aan de instandhouding van beschermde monumenten. Er is daarom altijd bereidheid om mee te werken aan eventueel benodigde functiewijzigingen en daarmee verbonden aanpassingen van het gebouwde monument. Er is dus veel mogelijk, maar eventuele transformaties vinden vanwege de zorgplicht wel onder begeleiding plaats. Eigenaren kunnen bij hun planontwikkeling een beroep doen op de kennis en expertise van de erfgoedambtenaren van de gemeente en kunnen plannen in een vroegtijdig stadium door de gemeentelijke commissie Welstand en Erfgoed laten toetsen.

Wettelijk kader

Het Ambachts- en het Baljuwhuis aan de Voorstraat (respectievelijk de nummers 14 en 12 in het rijksmonumenten register) in Voorschoten zijn beiden op 2 mei 1968 opgenomen in het register van rijksmonumenten. Het register is digitaal te raadplegen (www.cultureelerfgoed.nl/monumentenregister). Een afschrift van de inschrijving in het rijksmonumentenregister is ten tijde van de aanwijzing verstuurd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin het rijksmonument zich bevindt, derhalve aan de gemeente Voorschoten.

Het Ambachtshuis en het Baljuwhuis zijn separaat van elkaar als rijksmonument aangewezen en in het rijksmonumentenregister opgenomen. Het betreft de rijksmonumentnummers 38024 (Baljuwhuis) en 38025 (Ambachtshuis). Regel is dat een eventuele wijziging van de kadastrale aanduiding van een rijksmonument door de bewaarder van het kadaster en de openbare registers binnen veertien dagen aan de minister moet worden gemeld. Indien de kadastrale aanduiding van het rijksmonumentenregister en de openbare registers niet overeenkomen, zijn de kadastrale aanduidingen in de openbare registers leidend.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn verbodsbepalingen opgenomen die zien op het zonder omgevingsvergunning slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of het laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd bij de gemeente aangezien deze overheid als bevoegd gezag fungeert. Het besluit om een omgevingsvergunning al dan niet te verlenen, wordt genomen door het college van burgemeester en wethouders. Het college wordt hierbij geadviseerd door de onafhankelijke gemeentelijke commissie. Het verkrijgen van een eventueel benodigde omgevingsvergunning voor aanpassing van de rijksmonumenten, wordt als ontbindende voorwaarde opgenomen in de verkoopovereenkomst.

De gemeente houdt ook toezicht op de instandhouding van een monument en heeft de mogelijkheid de eigenaar te verplichten noodzakelijk onderhoud te plegen om de instandhouding van het monument te garanderen. Dit vergt een actief beleid van aanschrijving. Als een eigenaar geen gehoor



geeft en niet tot het plegen van onderhoud overgaat, kan de gemeente in het uiterste geval overgaan tot het opleggen van een last onder dwangsom. Het gaat bij dit alles om onderhoud dat noodzakelijk is voor de instandhouding van het monument. Dergelijke maatregelen moeten door de gemeente eenduidig beschreven worden in het gehele proces.

Beide panden zijn gelegen binnen het op 23 februari 1968 van rijkswege aangewezen beschermde dorpsgezicht Voorschoten. Het is op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verboden om zonder omgevingsvergunning over te gaan tot sloop van een pand dat binnen het beschermde gezicht is gelegen. In de Welstandsnota van de gemeente Voorschoten is er specifiek welstandsbeleid geformuleerd voor het beschermde dorpsgezicht onder de titel Voorstraat en omgeving. Dit beleid is erop gericht om “het ensemble van cultuurhistorische waarden te behouden en waar mogelijk te versterken. Hierbij moeten individuele ruimtelijke ingrepen recht doen aan de omgeving waarin het is gesitueerd. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn: oorspronkelijke bouwstijl en architectuur, cultuurhistorische waarden, de schaal van de bebouwing, diversiteit in gesloten gevelwanden opgebouwd uit diverse individuele gevels en detaillering van het gevel- en dakvlak. Daarnaast is het van belang om welstandshalve terughoudend om te gaan met de hoeveelheid aan gevelreclame en te zorgen voor kwalitatief hoogwaardige uitvoering ervan.” In de nota zijn specifieke welstandscriteria geformuleerd waaraan wordt getoetst wanneer er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Subsidiemogelijkheden

De rijksoverheid heeft verschillende subsidieregelingen ingesteld om eigenaren te helpen hun rijksmonument in stand te houden en indien nodig te restaureren. In hoeverre hierop een beroep kan worden gedaan hangt af van de (oorspronkelijke) functie van het rijksmonument en binnen welke categorie de eigenaar valt.

Er bestaat een woonhuisregeling voor rijksmonumenten. Deze regeling is gericht op het bieden van een financiële tegemoetkoming voor de instandhouding en restauratie van woonhuismonumenten. De regeling is bedoeld voor particuliere eigenaren. Bij het bepalen of een rijksmonument een woonhuis is, is de bestemming in de openbare registers leidend. Het Ambachts- en Baljuwhuis heeft de bestemming verblijfsruimte. Er kan alleen een beroep op de regeling worden gedaan als de bestemming van het Ambachts- en Baljuwhuis (deels) wordt omgezet naar een woonbestemming.

Een tweede regeling is de Subsidieregeling instandhouding monumenten. De regeling is bedoeld om een tegemoetkoming te bieden in de instandhoudingskosten van een rijksmonument. Leidend criterium om vast te stellen of een object voor deze regeling in aanmerking komt, is de oorspronkelijke functie van het monument zoals deze is weergegeven in het rijksmonumentenregister. Zowel het Ambachts- als het Baljuwhuis vallen in de categorie woningen en woningbouwcomplexen en vallen hierdoor buiten de regeling.

Een uitzondering wordt voor de Sim gemaakt voor eigenaren die in een van de volgende categorieën vallen: professionele organisaties voor monumentenbehoud (POM) (mits er in de aanwijzingsgrond hiervoor geen uitsluiting is opgenomen), gemeenten, provincies en waterschappen.

Een derde regeling is de Subsidieregeling restauratie rijksmonumenten Zuid-Holland 2013. Deze regeling is bedoeld om eigenaren financieel tegemoet te komen in het geval een rijksmonument gerestaureerd dient te worden. Of een rijksmonument in aanmerking komt voor de regeling wordt



ook in dit geval bepaald door de oorspronkelijke functie van het object. Evenals bij de Sim-regeling zijn objecten die oorspronkelijk zijn gebouwd als woning uitgesloten van de regeling. Er zijn enige uitzonderingen, maar die zijn niet van toepassing op het Ambachts- en Baljuwhuis. De provincie Zuid-Holland die de regeling uitvoert, volgt bij toelating tot de regeling niet de uitzondering die het rijk hanteert bij de Sim voor specifieke eigenaren.

Het Nationaal Restauratiefonds biedt verschillende financiële faciliteiten voor eigenaren van rijksmonumenten in de vorm van laagrentende leningen.

Woonhuissubsidie-regeling

Is bedoeld voor particuliere eigenaren en gericht op het bieden van compensatie voor de instandhoudings- en restauratiekosten van een rijksmonument. Het gaat hierbij om de instandhouding van monumentale onderdelen. Het subsidiepercentage is momenteel vastgesteld op 38% van de instandhoudingskosten (2021-2022).

Subsidieregeling Instandhouding Monumenten (hierna: Sim)

Voor niet woonhuismonumenten kan een beroep worden gedaan op de Sim. De regeling is bedoeld om financiële ondersteuning te bieden voor de reguliere onderhoudskosten van het rijksmonument. Hiertoe dient een 6-jaren onderhoudsplan te worden opgesteld. Aanvragen kunnen worden ingediend in de periode 1 februari t/m 31 maart van ieder lopend jaar. De maximaal verkrijgbare subsidie is 60% van de subsidiabele kosten. Welke kosten subsidiabel zijn, is beschreven in de Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten. De hoogte van de subsidie is maximaal 3% van de herbouwwaarde. De aanvragen worden ingediend bij en beoordeeld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De subsidie wordt uitgekeerd in jaarlijkse voorschotten. Na afloop van de zes jaar wordt het definitieve subsidie vastgesteld op basis van een verantwoording. Het Nationaal Restauratiefonds draagt zorg voor de uitbetaling van de voorschotten en de verrekening met de vastgestelde subsidie.

(Subsidieregeling restauratie rijksmonumenten Zuid-Holland 2013

Het verstrekken van de rijksmiddelen voor restauratie van rijksmonumenten is een taak die sinds 2012 is gedelegeerd aan de provincie Zuid-Holland. Deze overheid heeft hiertoe de Subsidieregeling restauratie rijksmonumenten Zuid-Holland 2013 vastgesteld. Aanvragen kunnen bij de provincie worden ingediend in de periode 1 december tot 1 maart van enig jaar. Van de eigenaar wordt verwacht dat deze 50% van de totale kosten co-financiert. De hoogte van de subsidie is maximaal 50% van de totale kosten met een bovengrens van € 1.000.000,-. Men hanteert een ondergrens van € 25.000,- subsidie.

Op basis van dezelfde regeling subsidieert provincie Zuid-Holland maatregelen die beogen de toegankelijkheid en duurzaamheid te verbeteren. Aanvragen kunnen worden ingediend vanaf 1 mei tot 30 juni van enig jaar. Als drempelbedrag voor de totale kosten hanteert men € 10.000,-. Een weigeringsgrond is als een monument minder dan 30 dagen per kalenderjaar wordt opengesteld. Ook voor deze regeling geldt dat men verwacht dat de eigenaar zelf 50% van de totale kosten draagt. De regeling is nu nog gekoppeld aan het herbestemmen van een rijksmonument. De maximale subsidie bedraagt 50% van de totale kosten met een maximum van € 100.000,-. Er worden rangschikkingscriteria gehanteerd die de volgorde van toekenning bepalen als de vraag het subsidieplafond te boven gaat. Dit is overigens ook van toepassing op de toekenning van restauratiesubsidie.)



Bouwhistorische verkenning

In het kader van de verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis laat de gemeente Voorschoten een Bouwhistorische verkenning opstellen door een onafhankelijk bouwhistoricus. De verkenning fungeert bij het vervreemden van de rijksmonumenten als een belangrijke informatiebron voor de beoordeling van de door potentiële kopers ingediende plannen. De rapportage biedt namelijk inzicht in de door bouwhistorisch onderzoek vastgestelde cultuurhistorische waarden van de panden. Door de cultuurhistorische waarden inzichtelijk te maken, kunnen deze een rol spelen bij de belangenafweging die gemaakt moet worden bij de beoordeling van plannen die door potentiële kopers worden ingediend.

Door de bouwhistorische verkenning binnen de vervreemdingsprocedure beschikbaar te stellen aan potentiële kopers, is de rapportage ook richtinggevend voor de planvorming door genoemde partijen. In een dergelijk rapport is namelijk (mede) in plattegrond en opstand aangegeven welke onderdelen van het gebouw een hoge waarde, een monument- of een indifferente waarde hebben. Hiermee wordt ook inzicht geboden in de mogelijkheden om aanpassingen aan de gebouwen te realiseren en waar wijzigingen mogelijk gaan conflicteren met de vastgestelde cultuurhistorische waarden.

Dit is niet alleen van belang in het vervreemdingsproces, maar ook bij een verdere uitwerking van eventueel benodigde aanpassingsplannen in aanloop naar het verkrijgen van een eventueel benodigde omgevingsvergunning. Als dat aan de orde is, zal de onafhankelijke gemeentelijke commissie Welstand en Cultureel Erfgoed een advies uitbrengen aan het college van B&W. De commissie kijkt daarbij of de cultuurhistorische waarden door een wijziging niet onevenredig worden geschaad. Als er sprake is van (partiële) sloop, herbestemming, grootschalige restauratie of grootschalige ingrepen, geeft ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed het college van B&W advies. Sinds kort publiceert de Rijksdienst een dergelijk advies op hun website (veelal binnen twee weken na het afgeven van het advies). Het college van B&W zal mede op basis van de adviezen van de gemeentelijke commissie en eventueel de RCE een besluit nemen over de aanvraag. Bij het nemen van het besluit kunnen ook andere belangen een rol spelen bij de besluitvorming. Echter, als het college van B&W wil afwijken van het advies van de gemeentelijke commissie (of van de RCE), dient dit inhoudelijk beargumenteerd te gebeuren.

Duurzaamheid

Binnen de monumentensector zijn afspraken gemaakt over de bijdrage die de sector aan de klimaatdoelstellingen gaat leveren. Overeengekomen is dat de sector een CO₂-reductie van 40% in 2030 en 60% in 2040 zal realiseren als gemiddelde over de gehele monumentenvoorraad in Nederland. Er ligt voor monumenteigenaren dan ook een opgave om onderzoek te doen naar de mogelijkheden om het bezit te verduurzamen.

Als het Ambachts- en Baljuwhuis ten gevolge van de verkoop een ander gebruik krijgt en aanpassingen aan het pand noodzakelijk zijn, is het opportuun om in de planvorming ook naar de verduurzaming van het pand te kijken en duurzaamheidsmaatregelen te integreren in de planuitvoering. Een bruikbaar instrument om meer inzicht te krijgen welke maatregelen voor een specifiek monument geëigend zijn, is de Energiescan monumenten.

Delft, 29 januari 2021