

Onderwerp

Beschermingsvoorstel 1e groep beschermingsprogramma Nijmeegs Erfgoed Beschermd

Opsteller	Mayke Haaksman	Collegebesluit	15 februari 2022
Programma	Cultuur en Cultureel erfgoed	Behandeldatum Raad	9 maart 2022
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

Eerder is aan uw Raad dit voorstel reeds voorgelegd. Ten tijde van dit nieuwe raadsvoorstel heeft uw Raad dat voorstel reeds geagendeerd voor de besluitronde van 9 maart 2022. In dat voorstel waren echter twee adressen verwisseld, te weten Dorpsstraat 104 en 112. In dit nieuwe voorstel wordt voorzien in een besluit van de raad waarin beide adressen uit de beslispunten zijn gehaald, zodat we voor deze objecten een nieuwe en correcte beschermingsprocedure kunnen volgen.

Op 19 oktober 2021 is de beschermingsprocedure gestart voor de eerste groep gebouwen van het beschermingsprogramma Nijmeegs Erfgoed Beschermd. Het belanghebbendenonderzoek heeft plaats gevonden. Twee zienswijzen geven aanleiding het beschermingsvoorstel te wijzigen en twee panden niet voor te dragen voor bescherming. Drie objecten worden nu voorgedragen voor bescherming als gemeentelijk monument en 25 voor bescherming als beeldbepalend pand.

Voorstel

1. Het raadsvoorstel 'Beschermingsvoorstel 1e groep beschermingsprogramma Nijmeegs Erfgoed Beschermd' d.d. 11-01-2022 met toestemming van de Raad in te trekken en te vervangen door en te besluiten op basis van dit raadsvoorstel met bijlagen.
2. De volgende objecten aan te wijzen als gemeentelijk monument en op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen:
 - Van Dulckenstraat 18-20, ID-code 3253
 - Dr. Jan Berendsstraat 69, ID-code 2933
 - Postweg 60, ID-code 3267
3. De volgende objecten aan te wijzen als beeldbepalend pand en op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen:
 - Bredestraat 46-50, ID-code 3114
 - Bredestraat 54, ID-code 3115
 - Bredestraat 63, ID-code 3116
 - Bredestraat 75, ID-code 3117
 - Bredestraat 79-81, ID-code 3118
 - Bredestraat 91, ID-code 3119
 - Bredestraat 197, ID-code 3338
 - Dennenstraat 115-117, ID-code 3123
 - Kerkpad 65, ID-code 3141
 - Kerkpad 71, ID-code 3143
 - Kerkpad 73-75, ID-code 3144
 - Kerkpad 81-83, ID-code 3145

- Kerkpad 85, ID-code 3146
 - Kerkstraat 1, bij, ID-code 3222
 - Kerkstraat 4, ID-code 3147
 - Kerkstraat 34, ID-code 3148
 - Kerkstraat 201-203, ID-code 3151
 - Kerkstraat 205, ID-code 3152
 - Korte Bredestraat 24-26, ID-code 3154
 - Nocturnestraat 201, ID-code 3158
 - Schependomlaan 40-40a-42, ID-code 3159
 - Schependomlaan 51, 51a-d, ID-code 3160
 - Schependomlaan 76, ID-code 3163
 - Schependomlaan 81, ID-code 3164
 - St. Agnetenweg 77, ID-code 3166
4. De volgende objecten *niet* aan te wijzen als beeldbepalend pand:
 - Kerkstraat 26, ID-code 3171
 - Kerkstraat 74-76, ID-code 3150
 5. De wijziging van de Erfgoedverordening 2021 vast te stellen, inhoudende een wijziging van de definitie van beeldbepalend pand.
 6. Het wijzigingsbesluit op de eerste dag na bekendmaking inwerking te laten treden met terugwerkende kracht terug tot en met 28 mei 2021 (datum (inwerkingtreding Erfgoedverordening 2021)).

Aanleiding

In 2020 heeft de raad de Erfgoedstrategie vastgesteld. De Erfgoedstrategie bepaalt de koers voor het gemeentelijk erfgoedbeleid voor de komende jaren.

Er is een drietal opgaven geformuleerd:

- Betere instandhouding en bescherming
- Krachtiger publieksbereik door professionalisering, regie en samenwerking
- Inzet op profilering als oudste stad

Op 13 april 2021 hebben wij de raad geïnformeerd over hoe wij uitvoering willen geven aan de uitvoering van de Erfgoedstrategie. In de notitie 'Uitvoeringstrategie 2021 en verder' hebben wij aangegeven dat wij de komende jaren aan de slag gaan met het beschermingsprogramma erfgoed om nieuwe monumenten aan te wijzen. We hebben hierbij aangegeven prioritering in het beschermingsprogramma aan te brengen op basis van objecten die het meest risico lopen op ongewenste verbouwingen of sloop.

Het beschermingsprogramma 'Nijmeegs erfgoed beschermd' hebben we nu verder uitgewerkt en wij zullen jaarlijks drie beschermingsronden opstarten. Het gehele beschermingsprogramma omvat op dit moment 462 objecten en zal zeker tot 2026 lopen. De totaallijst en de planning is bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Wij hebben op 19 oktober 2021 besloten de eerste beschermingsprocedure van het beschermingsprogramma te starten. Het belanghebbendenonderzoek heeft plaats gevonden en er zijn 6 zienswijzen binnen gekomen, één telefonische reactie en één reactie per mail. Bij de paragraaf Argumenten in dit voorstel wordt op de zienswijzen en reacties gereageerd. De conclusie is dat we naar aanleiding van twee zienswijzen voorstellen om twee panden niet voor te dragen voor bescherming. De andere ingekomen zienswijzen

geven geen aanleiding om de aard en omvang van de voorgenomen bescherming te wijzigen. 30 objecten worden daarom nu voorgedragen voor bescherming. De Commissie Beeldkwaliteit heeft over alle 30 objecten positief geadviseerd.

Eerder is aan uw Raad dit voorstel reeds voorgelegd. Ten tijde van dit nieuwe raadsvoorstel heeft uw Raad dat voorstel reeds geagendeerd voor de besluitronde van 9 maart 2022. In dat voorstel waren echter twee adressen verwisseld, te weten Dorpsstraat 104 en 112. In dit nieuwe voorstel wordt voorzien in een besluit van de raad waarin beide adressen uit de beslispunten zijn gehaald, zodat we voor deze objecten een nieuwe en correcte beschermingsprocedure kunnen volgen.

Beoogde impact

Het is de ambitie van Nijmegen, als oudste stad van Nederland, om ons unieke erfgoed te benutten om de aantrekkelijkheid van onze stad voor (nieuwe) bewoners, bedrijven en bezoekers te vergroten en hen nog sterker te verbinden aan de stad. Met ons erfgoed verbinden wij bewoners aan 'hun' straat, wijk en stad. Het doel van het beschermingsprogramma is om op basis van een planning en prioriteiten de komende jaren waardevol erfgoed aan te gaan wijzen als beschermd monument en zo bij te dragen aan de opgave Betere instandhouding en bescherming van het erfgoed, zoals opgenomen in de Erfgoedstrategie 2020. De aanwijzing van deze eerste groep objecten tot monument draagt hieraan bij.

Argumenten

1. Uitvoering geven aan Erfgoedstrategie

Wij willen uitvoering geven aan de opgave Betere instandhouding en bescherming van de erfgoedstrategie. Bescherming als monument is één van de instrumenten om erfgoed te kunnen behouden. De afgelopen jaren is toch steeds gebleken dat bescherming nodig was om ongewenste sloop of wijziging van bijzondere en karakteristieke objecten te voorkomen. Wij zijn ons er terdege van bewust dat bescherming van particuliere eigendommen als monument beperkingen voor de eigenaar met zich meebrengt. Verbouwingen en (ingrijpende) wijzigingen kunnen niet zonder vergunning uitgevoerd worden en er wordt beoordeeld of het monument de gewenste ingrepen kan verdragen.

2. Selectiecriteria voor monumenten

De criteria waaraan een object moet voldoen om beschermd te kunnen worden zijn opgenomen in de Erfgoedstrategie 2020.

Bij gemeentelijke monumenten gaat het om een bescherming van zowel het exterieur als het interieur. Gebouwen en objecten die hiervoor in aanmerking komen zijn veelal grotendeels gaaf bewaard gebleven. De gebouwen en objecten vertegenwoordigen een tijdperiode of onderwerp uit de Nijmeegse geschiedenis en hebben daarom ook cultuurhistorische waarde.

Bij beeldbepalende panden is de bescherming gericht op de verschijningsvorm in de openbare ruimte. Het gaat dan om de gevels grenzend aan openbare ruimte, het volume en/of de bouwmassa. Deze gebouwen en objecten zijn karakteristiek voor een buurt of wijk. De bescherming is gericht op de ruimtelijke context. Het exterieur hoeft niet volledig gaaf bewaard te zijn gebleven. Er moeten voldoende beeldbepalende elementen in relatie tot de omgeving zijn om een bescherming te kunnen rechtvaardigen.

Per pand zijn de argumenten voor bescherming vastgelegd in de redengevende omschrijving.

3. Algemene bevindingen zienswijzen en vragen

Waardedaling vastgoed

Een aantal zienswijzen heeft betrekking op de vrees dat de waarde van het eigendom verminderd door de aanwijzing van het pand als monument. Er zijn diverse onderzoeken hierover uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen eenduidig antwoord te geven is op de vraag of monumentenbescherming tot waardeverandering leidt. Onderzoek (G. Marlet, *Atlas 2011 voor gemeenten. De waarde van cultuur voor de stad*) toont aan dat historisch erfgoed positieve invloed heeft op de prijsontwikkeling van woningen. Uit de publicatie *Cultureel erfgoed op waarde geschat* uit 2013 blijkt dat erfgoed een grote economische toegevoegde waarde heeft en dat er veelal waardevermeerdering optreedt als een pand monument wordt.

Ontbreken gemeentelijke financiële tegemoetkoming

Ook blijkt uit een aantal zienswijzen dat eigenaren bezwaren hebben tegen de bescherming als er geen gemeentelijke financiële tegemoetkoming in de beperkingen tegenover staat. Over het vrijmaken van financiële middelen door de gemeente voor een bijdrage in de kosten voor het instandhouden van monumenten kan uw raad besluiten bij de behandeling van de Stadsbegroting.

Verduurzaming

Verder hebben eigenaren zorgen over de mogelijkheden van verduurzaming van hun pand als het beschermd wordt als monument.

Ook voor monumenten zien wij mogelijkheden voor verduurzaming. We vinden dit zelfs belangrijk om ze voor de toekomst te kunnen behouden. Het afgelopen jaar hebben we daarom 92 maatwerkadviezen bij bestaande woonhuis monumenten gesubsidieerd. We hebben hiervoor vanuit het Rijk een Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE) ontvangen. Uit deze maatwerkadviezen blijkt dat er wel degelijk mogelijkheden zijn voor het verduurzamen van monumenten. Naast quick-wins als het waterzijdig inregelen van radiatoren, het aanbrengen van radiatorfolie, het benutten van dikke gordijnen en luiken, zijn er ook diverse isolatiemaatregelen mogelijk. In veel historische kozijnen kan dun isolatieglas worden geplaatst, schuinen daken kunnen vanaf de binnenzijde geïsoleerd worden, platte daken vanaf de buitenzijde. Er kan tochtwering bij kozijnen worden aangebracht en kieren bij ramen en deuren kunnen gedicht worden. Ook kunnen monumenteigenaren gebruik maken van de landelijke ISDE regeling voor het treffen van isolatiemaatregelen.

4. Zienswijzen

De Commissie Beeldkwaliteit heeft positief geadviseerd over de voorgenomen bescherming, zie adviesbrief d.d. 30-09-2021. Naar aanleiding van een drietal zienswijzen is opnieuw advies gevraagd aan de Commissie Beeldkwaliteit, zie de adviesbrieven d.d. 21-12-2021.

Voor 24 objecten zijn geen reacties binnengekomen. Wij gaan er daarom vanuit dat de kadastraal belanghebbenden geen bezwaren hebben tegen het beschermingsvoornemen

en stellen voor de redengevende omschrijvingen voor deze panden zoals in procedure gebracht ongewijzigd vast te stellen.

Er zijn een 8 reacties binnengekomen, waarvan één per mail en één telefonisch. Hieronder volgen per object de reactie en zonodig de overwegingen en conclusie:

1. Schependomlaan 76

De eigenaar heeft in een mail aangegeven het leuk te vinden dat zijn pand monument wordt, maar het niet kloppend vindt dat met een monumentenbescherming hem de regie over zijn woning wordt ontnomen zonder dat daar iets tegenover staat. Hij geeft aan dat hij het belangrijk vindt dat dit soort panden voor de gemeenschap behouden blijft, maar dat hij dan wel de verwachting heeft dat de gemeente er ook iets voor terug doet. Verder geeft de eigenaar aan dat de beschrijving van het pand zoals deze is opgesteld niet klopt door de vermelding van een sierspant, die er niet meer is.

Reactie college

De beschrijving is aangepast aan huidige situatie.

De monumentwaarde is het uitgangspunt voor bescherming. Compensatie of subsidie is geen voorwaarde om objecten te kunnen beschermen.

Op dit moment is er geen subsidiebudget beschikbaar. In bijgevoegde 'Notitie mogelijkheden gemeentelijke financiering cultureel erfgoed' geven wij inzicht in waarom een Nijmeegs fonds voor monumenten nodig is en wat de mogelijkheden hiervoor zijn.

2. Kerkstraat 4

Uit de ingekomen reactie van deze eigenaar blijkt dat de eigenaar zeer verheugd is over de voorgenomen bescherming. In 2012 was een eerdere beschermingsronde geweest in de buurt, waarbij andere gebouwen monument werden. De eigenaar is blij dat zijn gebouw hier nu ook bij aangesloten wordt.

Reactie college

We zijn verheugd over deze positieve zienswijze.

3. Kerkstraat 26

Uit de ingekomen zienswijze blijkt dat de eigenaren bezwaren hebben tegen de voorgenomen bescherming, omdat ze vraagtekens zetten bij de beschermwaardigheid als beeldbepalend pand. Hun visie is dat het gebouw te ver staat van de openbare weg; het ligt namelijk achter het erf van een ander gebouw en het is naar inzien van de eigenaar te veel verbouwd.

De zienswijze is aan de Commissie Beeldkwaliteit voorgelegd. Hierbij zijn ook de bevindingen naar aanleiding van een bezoek van de adviseur cultuurhistorie van de gemeente betrokken.

De commissie geeft in haar advies aan dat vanwege de vele aanpassingen die het pand heeft ondergaan en de afgelegen ligging het pand toch niet voldoet aan de selectiecriteria voor beeldbepalende panden.

Reactie college

Uit het advies van de Commissie Beeldkwaliteit d.d. 21-12-2021 blijkt dat het pand onvoldoende monumentwaarde bezit om in aanmerking te komen voor bescherming als beeldbepalend pand. Wij nemen dit advies over.

De zienswijze geeft daarmee aanleiding om af te zien van de beschermingsvoordracht.

4. Bredestraat 63

Uit de ingekomen zienswijze blijkt dat de eigenaar geen bezwaar heeft tegen de voorgenomen bescherming, maar dat de kleur van de dakpannen zoals genoemd in de redengevende omschrijving niet correct is.

Reactie college

De redengevende omschrijving is aangepast aan de huidige situatie.

5. Bredestraat 75

Uit de ingekomen zienswijze blijkt dat de eigenaar bezwaar heeft tegen de voorgenomen bescherming, omdat hij vreest beperkt te worden in het aan kunnen passen van het pand aan de eisen van de deze tijd. Verder is de eerder beschreven schoorsteen achter op het terrein niet meer aanwezig.

Daarnaast heeft het pand een aantal verbouwingen ondergaan waardoor bepaalde elementen, zoals de dakkapel, de voordeur en een tuinhek niet meer origineel zijn.

Reactie college

De redengevende omschrijving is aangepast naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen in de zienswijze. Bij beeldbepalende panden gaat het niet om nog volledig gaaf bewaard gebleven gebouwen. De bescherming is gericht op de gevels gericht op de openbare ruimte, waarbij onderdelen gewijzigd kunnen zijn, maar waarvan het totaal nog wel karakteristiek is voor de omgeving. Ook deels gewijzigde panden kunnen daarom in aanmerking komen voor de status beeldbepalend pand. Zie ook de toelichting op de status beeldbepalend pand aan het begin van deze paragraaf (Selectiecriteria voor monumenten).

Het beschermen van iemand eigendom als monument brengt inderdaad beperkingen met zich mee. Dit is inherent aan een beschermde status, waarbij een vergunningplicht geldt met als doel om aanpassingen aan het gebouw in relatie tot de monumentale waarden te kunnen beoordelen. Dat wil niet zeggen dat aanpassingen in z'n geheel niet meer mogelijk zijn. Aanpassingen aan de eisen van deze tijd worden in de regel mogelijk gemaakt, zolang er ook rekening wordt gehouden met de monumentale waarden. Bij beeldbepalende panden betreft de bescherming alleen het exterieur. Voor wijzigingen aan het interieur is geen vergunning nodig. Reguliere onderhoudswerkzaamheden zijn eveneens vergunningvrij.

Gelet op het voorgaande, meent ons college dat het algemeen belang om het pand aan te wijzen als beeldbepalend pand een zwaarder gewicht toekomt dan de individuele belangen van de eigenaren van het pand en er daarom geen aanleiding bestaat om het beschermingsvoornemen voor dit pand in te trekken of te wijzigen.

6. Bredestraat 91

De eigenaar geeft aan dat het gebouw al veel verbouwd was toen hij er recent kwam wonen. De eigenaar vraagt zich hierdoor af of het gebouw nog beschermwaardig is. Zo is het gebouw onder andere gezandstraald en opnieuw gevoegd, er zijn nieuwe ramen met dubbel glas geplaatst, de dakgoten en daklijsten zijn vervangen en er is een nieuwe dakkapel geplaatst.

De eigenaar vreest dat de bescherming hem verder zal tegenhouden om verduurzaming van het gebouw na te kunnen blijven streven.

Daarnaast vreest de eigenaar veel extra kosten te moeten maken om het gebouw in oude staat terug te brengen.

De zienswijze is aan de Commissie Beeldkwaliteit voorgelegd, met de vraag om op basis van deze nieuwe gegevens te adviseren over de beschermwaardigheid van het pand als beeldbepalend pand. In haar advies d.d. 21-12-2021 heeft de commissie aangegeven dat ondanks de recente vernieuwingen het pand nog steeds karakteristiek is voor Hees. Het pand is onderdeel van een historisch ensemble en speelt daar vanwege de bouwmassa, met onder andere de karakteristieke dakvorm, een beeldbepalende rol in. Tevens is het pand een duidelijke verwijzing naar het verleden, als voorbeeld van een villa van rijke Nijmegenaren die buiten gingen wonen.

Reactie college

We nemen het advies van de Commissie Beeldkwaliteit over.

Met betrekking tot de opmerkingen over duurzaamheid verwijzen we naar de paragraaf over het verduurzamen van monumenten hierboven. Vanwege de status als beeldbepalend pand zijn wijzigingen aan het interieur, zoals verduurzamingsmaatregelen, zonder vergunning mogelijk. De bescherming van het pand staat verduurzaming daarom niet in de weg.

Daarnaast brengt een monumentenstatus geen verplichtingen tot het in oude staat herstellen van het pand met zich mee.

Bovenstaande afwegingen leiden tot de conclusie dat het algemeen belang om het pand aan te wijzen als beeldbepalend pand een zwaarder gewicht toekomt dan de individuele belangen van de eigenaren van het pand. De zienswijze biedt geen aanleiding om aard en omvang van de bescherming te wijzigen.

7. Kerkstraat 74-76

De eigenaren van beide woningen geven aan dat de redengevende beschrijving voor bescherming door de gemeente niet duidelijk en concreet genoeg geformuleerd is. Beide eigenaren hebben ervaren dat zij zijn gesteld voor een *Fait accompli*, omdat hun gebouwen nu al een voorbescherming hebben en zij bij deze procedure voordien niet betrokken waren.

Door deze bescherming wordt de mogelijkheid om de gebouwen te verduurzamen vertraagd of zelfs geblokkeerd. Bovendien zal de combinatie beschermen en verduurzamen kosten met zich meebrengen, die niet op te brengen zijn.

De zienswijze is voorgelegd aan de Commissie Beeldkwaliteit met de vraag om ons opnieuw te adviseren over of de beschrijving voldoende basis biedt voor bescherming en of het pand voldoet aan de criteria voor beeldbepalende panden. In haar adviesbrief d.d. 21-12-2021 heeft de commissie aangegeven dat bij nadere beschouwing het pand teveel

aanpassingen heeft ondergaan die niet in lijn zijn met de architectuur van het pand en het daarom teveel aangetast is, waardoor het niet voldoet aan de selectiecriteria voor beeldbepalende panden.

Reactie college

Wij nemen het advies van de commissie over. De zienswijze geeft hiermee aanleiding af te zien van de beschermingsvoordracht.

Voor de reactie op het verduurzamen van de woningen verwijzen we naar de paragraaf hierboven.

8. Van Dulckenstraat 18-20

De nabestaanden van de onlangs overleden eigenaar van het pand hebben aangegeven in te stemmen met de aanwijzing van het pand als gemeentelijk monument. Wel hebben ze zorgen over de mogelijkheden van verduurzaming van het pand als het beschermd is.

Reactie van het college

In de paragraaf over het verduurzamen van monumenten hierboven geven wij een toelichting op de verduurzamingsmogelijkheden van monumenten.

5. Wijzigingsbesluit Erfgoedverordening 2021

Uit de op 28 april 2021 vastgestelde Erfgoedverordening zou uit de definities kunnen worden afgeleid dat een beeldbepalend pand altijd in een beschermd stads- of dorpsgezicht moet liggen. Dat is niet het geval zoals ook volgt uit de selectiecriteria opgenomen in bijlage 1 bij de Verordening. Er is sprake van een kennelijke verschrijving. Deze wordt bij dit wijzigingsbesluit aangepast.

Kanttekeningen

Besluitvorming buiten de gestelde termijn (19 april 2022) betekent dat de voorbescherming vervalt. Dit betekent dat de panden zonder vergunning verbouwd of gesloopt kunnen worden. Erfgoed kan dan verloren gaan.

Er is geen budget beschikbaar voor financiële ondersteuning van eigenaren in verband met de beperkingen die ontstaan door aanwijzing van hun eigendom tot beschermd monument. Over het vrijmaken van financiële middelen door de gemeente voor een bijdrage in de kosten voor het instandhouden van monumenten kan uw raad besluiten bij de behandeling van de Stadsbegroting.

Financiën

Er is geen begrotingswijziging aan de orde. De aanwijzing heeft geen financiële gevolgen of risico's.

Vervolg

Het besluit is openbaar nadat belanghebbenden per brief zijn geïnformeerd (artikel 10 lid 2, sub f Wet openbaarheid van bestuur). Na besluitvorming zal de Wijziging van de Erfgoedverordening 2021 gepubliceerd worden op overheid.nl.

De kadastraal belanghebbenden (eigenaren) zullen per brief geïnformeerd worden over het raadsbesluit. De beschermingen zullen ingeschreven worden in het register Wet

Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen. Ook zullen de nieuwe monumenten opgenomen worden in het gemeentelijke monumentenregister en op de website worden geplaatst.

Bijlagen

Alle redengevende omschrijvingen en kadastrale kaarten

Zienswijzen

Advies Commissie Beeldkwaliteit d.d. 30 september 2021

Collegevoorstel tbv start procedure

Brief start procedure

Adviesbrieven Commissie Beeldkwaliteit d.d. 21 december 2021