

**VISIE GEBOUWD  
ERFGOED**

**GEMEENTE TEYLINGEN**

**NOVEMBER 2018**



## Colofon

© Copyright 2018 Dorp, Stad en Land

Behoudens de uitzonderingen van de Auteurswet mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Dorp, Stad en Land.

Dorp, Stad en Land  
Adviseurs Omgevingskwaliteit  
Stationsplein 45 (hoofdingang A)  
Postbus 29129  
3001 GC Rotterdam  
[www.dorpstadenland.nl](http://www.dorpstadenland.nl)

**INHOUD**

	pagina
0. Gebouwd verleden; inleiding	4
1. Thema 1: Identiteit	5
2. Thema 2: Erfgoed loont	7
3. Thema 3: Beschermen en behouden	8

## GEBOUWD VERLEDEN

### INLEIDING

Met een groot aantal rijks- en gemeentelijke monumenten, het beschermd dorpsgezicht Warmond, de archeologische verwachtings- en beleidskaarten en de bomenlijst is de bescherming van het erfgoed in de gemeente in veel gevallen goed geborgd. Tegelijkertijd zijn er allerlei objecten en plekken die geen wettelijke bescherming genieten, maar wel het behouden waard zijn omdat ze van belang zijn voor de identiteit van de gemeente.

Aan de hand van deze visie wil de gemeente de behoudsmogelijkheden van het gebouwde erfgoed onder de aandacht brengen. Daarbij wordt niet alleen gedacht aan bescherming als monument, maar ook aan behoud door het aanwijzen van beeldbepalende objecten en maatregelen zoals het stimuleren van hergebruik. De visie moet de inwoners, ondernemers en gemeente een goede basis bieden om in samenspraak het gebouwde erfgoed te behouden.

### Behoud van erfgoed

Het gebouwde verleden is van belang voor de identiteit van de gemeente.

De traditionele bollenschuren en villa's van bollentelers zijn zichtbare herinneringen aan het agrarisch verleden van de geestgronden net zoals de boerderijen en molens in het veenweidegebied. Monumentale buitenplaatsen en huizen zijn getuigen van het burgerlijke leven, terwijl de vele kerken en het voormalig seminarie in Warmond herinneren aan het geestelijk verleden.

Bijzonder is de ruïne van Teylingen, die al sinds mensenheugenis onbewoond is maar in de geschiedenis van het middeleeuwse Holland een niet te onderschatten rol vervulde.

De initiatiefnota en motie vragen om een zorgvuldige omgang met zowel de monumenten en het beschermde gezicht als met overig erfgoed. Niet elk historisch pand zal een monument worden en in veel gevallen is voor de bijbehorende wettelijke bescherming niet voldoende aanleiding. Het aanwijzen van beeldbepalende objecten wordt genoemd als een goede aanvulling op het bestaande beleid. Beeldbepalende objecten zijn gebouwen, bouwwerken of andersoortig erfgoed met emotionele waarde en herkenbare ankers in het straatbeeld.

### Draagvlak

Zowel de initiatiefnota als de motie bevatten een oproep om het draagvlak voor erfgoed te verbreden. In overleg en samenspraak met inwoners, ondernemers, eigenaren en beheerders verstrekt de gemeente informatie over en zoeken naar oplossingen voor behoud.

### Visie

De visie is een agenda voor gesprekken, omlijnt het speelveld, beschrijft mogelijkheden en geeft uitgangspunten voor het gezamenlijk behoud van erfgoedwaarden. Om verschillende kanten te belichten is dit gedaan aan de hand van drie thema's: 'identiteit', 'erfgoed loont' en 'beschermen en behouden'.

## THEMA 1: IDENTITEIT

Erfgoed is een ankerpunt voor het collectief geheugen. Het gebouwde erfgoed vertelt het verhaal van Teylingen. Er is veel te zien en beleven, zowel voor inwoners als voor toeristen. Het erfgoed van de gemeente is iets om trots op te zijn. Zowel in de dorpen als langs de linten en verspreid in het buitengebied staan historische gebouwen, die herinneren aan een rijk verleden. Het met erfgoed samenhangende historisch bewustzijn draagt bij aan de identiteit van de gemeente en een prettig leefklimaat. De gemeente spant zich in om dit erfgoed voor de toekomst te behouden.

### Collectief geheugen

De identiteit van de gemeente wordt onder meer bepaald door het verleden. De vele monumenten en goed bewaarde objecten zijn goed zichtbaar. Iedere bewoner en bezoeker kan genieten van het erfgoed. De aanwezigheid van het erfgoed is mede beeldbepalend voor de verbondenheid van bewoners met hun dorp of buurt. Wie aan het eind van de dag zijn dorp inrijdt, ziet al van verre de Sassenheimse watertoren staan, het Bos van Kranz, het Warmonderhek of een torenspits boven de bomen uitsteken en weet dat de statige villa aan het lint niet ver van huis is. Het gaat dus over meer dan alleen monumenten, beschermde gezichten en beeldbepalende objecten. Ook de context van aangewezen erfgoed en andere zichtbare dragers van het verleden maken deel uit van het gemeenschappelijk verleden. Het erfgoed heeft een eigen plaats in het geheugen van de inwoners van Teylingen en is belangrijk voor de beleving van het verleden. Erfgoed is een zichtbaar deel van het collectief geheugen. Met het aanwijzen van beeldbepalende objecten vult de gemeente de zorg voor het behoud van zichtbaar erfgoed nader in.

### Verhaal

Het zichtbare verleden is onderdeel van de biografie van de gemeente en de streek. Het is een gelaagd verhaal, waarin de tijdlagen bijna altijd vermengd zijn. Deze vermenging is onderdeel van de identiteit. De bollenschuren zijn een goed voorbeeld van veranderende objecten. Aan het begin van de twintigste eeuw zijn er veel gebouwd. Met de schaalvergroting van de landbouw en toenemend gebruik van installaties werden veel oudere schuren overbodig. Veel van die leegstaande schuren zijn ondertussen in de bebouwde kom komen te staan. Ze zijn aantrekkelijk geworden om in te wonen en verbouwd. Omstandigheden en context zijn veranderd. De gebouwen zijn aangepast voor hergebruik met behoud van de herinnering. Het erfgoed heeft een nieuw leven gekregen en een nieuwe plaats in het collectieve geheugen.

Erfgoed is onderdeel van een lopend verhaal, dat naar de toekomst moet worden doorgegeven.

### **Kennis maken, kennis delen**

Waardering vanuit het historisch perspectief gebeurt op basis van kennis. Wie niet weet wat de waarden zijn, zal daar ook geen oog voor hebben. Kennis ontwikkelen en delen draagt bij aan het behoud van erfgoed. Onderzoek, educatie en promotie houden erfgoed levend.

Door bij ontwikkelingen en hergebruik onderzoek te doen naar het verhaal van het erfgoed in zijn context kunnen initiatiefnemers en gemeente een gesprek aangaan over waarden, waarop kan worden voortgebouwd. Voor gebouwen gaat het daarbij onder meer om bouwhistorische verkenningen en nader onderzoek naar bouwhistorische en archeologische aspecten in het kader van een vergunningaanvraag. Voor locaties en ensembles zijn cultuurhistorische verkenningen het geëigende middel om de waarden in beeld te brengen als basis voor ruimtelijke instrumenten zoals stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen. Aangezien het bij de advisering omtrent erfgoed van belang is over plaatselijke kennis te beschikken, is het gewenst in de erfgoedcommissie voldoende leden te benoemen met kennis van de lokale historie. Ook zonder directe koppeling aan initiatieven stimuleert de gemeente cultuurhistorisch onderzoek of publicatie en promotie van resultaten vanuit algemeen belang, zoals dat bijvoorbeeld is gedaan door subsidie te geven aan de digitale Cultuurhistorische Atlas Duin- en Bollenstreek of door deel te nemen aan de tentoonstelling 'Archeologie uit je achtertuin' in het Rijksmuseum van oudheden in Leiden. Ook ondersteunt de gemeente op verschillende manieren bij educatie, de organisatie van de Open monumentendagen, de historische verenigingen, stichtingen en vrijwilligers waarmee erfgoed breed onder de aandacht wordt gebracht. Teylingen stimuleert hiermee de waardering voor erfgoed, wat bijdraagt aan het maatschappelijk draagvlak.

### **Gevolgen**

Dit betekent onder meer:

- De gemeente onderkent het belang van erfgoed en historisch bewustzijn voor de identiteit van Teylingen.
- Het gebouwde erfgoed is zowel een herinnering aan het verleden als een verhaal dat aan de toekomst moet worden doorgegeven.
- Met het aanwijzen van beeldbepalende objecten vult de gemeente de zorg voor het behoud van zichtbaar erfgoed nader in.
- Erfgoed is breder dan alleen monumenten, beschermde gezichten en beeldbepalende objecten. In gesprek met eigenaren en gebruikers stimuleert de gemeente het behoud van het gebouwde in de brede zin van het woord.
- De gemeente stimuleert kennisontwikkeling en kennisoverdracht om het draagvlak voor erfgoed te vergroten.
- In de gemeentelijke erfgoedcommissie moet inbreng van kennis van de lokale historie geborgd zijn.

## THEMA 2: ERFGOED LOONT

Erfgoed heeft economische waarde. De aanwezigheid van erfgoed heeft vaak een positieve invloed op de sfeer van de directe omgeving en daarmee op de economische waarde van het vastgoed. Verder draagt erfgoed bij aan het karakter van de dorpen en het buitengebied, dat daarmee aantrekkelijk is voor recreanten en bezoekers.

### **Aantrekkelijk**

De erkenning van het belang van gebouwd erfgoed voor de identiteit en de aantrekkelijkheid van de leefomgeving heeft in Teylingen een breed draagvlak. Voor bezoekers en toeristen zijn de oude panden, de lijnen van het landschap en structuur van de dorpen onderscheidende karakteristieken met een grote meerwaarde. De toeristen komen in de lente niet alleen voor de bollenvelden en in de zomer niet alleen om te varen op de Kagerplassen als de omgeving niet aantrekkelijk is. Daarbij komt dat ook investeerders worden aangetrokken door een omgeving die uit het oogpunt van cultureel erfgoed aantrekkelijk is. Mensen gaan graag wonen in een omgeving waar zij kunnen genieten van de schoonheid van erfgoed. Erfgoed is als gemeenschappelijk goed mede van belang voor de aantrekkelijkheid van Teylingen en daarmee voor de lokale economie.

### **Collectief en particulier**

De rijkdom van het erfgoed is niet voorbehouden aan enkelen.

De geschiedenis is van iedereen. Het gebouwde erfgoed is in zekere zin niet alleen particulier, maar ook collectief bezit. Tegelijkertijd zijn voor het behouden en in stand houden van gebouwd erfgoed juist de particuliere eigenaren en beheerders van groot belang. Zij gebruiken het en hebben het genot ervan, maar dragen ook de kosten. Particuliere eigenaren en beheerders spelen een belangrijke rol bij de restauratie en het beheer van gebouwd erfgoed.

### **Gebruik**

Met de verandering van de samenleving verandert ook het gebruik van het gebouwde erfgoed. De gemeente streeft ernaar bij deze verandering de erfgoedwaarde een belangrijke rol te geven. De gemeenschap vraagt eigenaren en beheerders rekening te houden met de erfgoedwaarde als collectief goed. Voor de bewoners van een monumentaal huis hoeft dit niet per se veel gevolgen te hebben, maar voor de eigenaren van minder courant erfgoed, zoals een voormalige kerk, kan dit een grote inspanning vragen.

Zonder nieuw gebruik dreigt leegstand en is zelfs sloop op termijn niet uit te sluiten. Herbestemming is dan ook nodig om het voortbestaan van deze gebouwen mogelijk te maken.

De gemeente wil actief meedenken en oplossingen zoeken voor herbestemming of ontwikkeling van gebouwd erfgoed, zodat de waarden daarvan behouden kunnen blijven. Dat geldt zowel voor aangewezen als voor niet aangewezen erfgoed.

### **Gevolgen**

Dit betekent onder meer:

- Erfgoed is van belang voor de aantrekkelijkheid van Teylingen en daarmee voor de lokale economie.
- Het gebouwde erfgoed is in zekere zin niet alleen particulier, maar ook collectief bezit.
- Particuliere eigenaren en beheerders spelen een belangrijke rol bij restauratie, onderhoud en het beheer van gebouwde erfgoed.
- De gemeente wil actief meedenken en oplossingen zoeken voor herbestemming of ontwikkeling van gebouwde erfgoed.

### **THEMA 3: BESCHERMEN EN BEHOUDEN**

Bij het beschermen en behouden van het gebouwde erfgoed is een evenwicht nodig tussen particuliere en collectieve belangen. Eigenaren en gemeente delen de verantwoordelijkheid om erfgoed in stand te houden. De mogelijkheden voor aanpassingen en hergebruik vragen om een passende afweging tussen belangen.

### **Gelaagd**

In een veranderende wereld gaan, als het goed is, behoud en vernieuwing samen op. Door het benutten van cultuurhistorische waarden met behoud van karakteristieke bebouwing en het creëren van ruimte voor hergebruik, kan de geschiedenis in al zijn gelaagdheid leesbaar blijven. De beschermde monumenten kunnen bij ontwikkelingen dienen als ankerpunten. Het zijn belangrijke toonbeelden uit het verleden, die richting kunnen geven aan nieuwe ontwikkelingen. Cultuurhistorische kenmerken klinken abstract, maar zijn ook uit te leggen als de kracht van de locatie. Het verhaal begint dan niet opnieuw, maar wordt verder verteld.

### **Kwaliteit herkennen**

Om te weten of het vanzelfsprekend is het verhaal verder te vertellen en op welke manier dat het best kan worden gedaan, is het nodig historische kwaliteiten te onderkennen. Met kennis van cultuurhistorie en waar nodig aanvullend onderzoek naar aanwezige waarden kunnen initiatiefnemers uitleggen op welke manier zij voortbouwen op de kwaliteit van de omgeving en er nieuwe aan toevoegen. Niet alle historische bebouwing roept nostalgische gevoelens op, maar het is te gemakkelijk om objecten gedachteloos te slopen. Of nieuwe kwaliteiten opwegen tegen de waarde van het bestaande is een afweging. Deze afweging moet zorgvuldig en op basis van kennis worden genomen.



### **Beeldbepalende objecten**

Gebouwd erfgoed kan beschermd zijn als rijksmonument, provinciaal of gemeentelijk monument. Hiervoor gelden bijvoorbeeld regelingen, die niet alleen minder mogelijkheden bieden voor vergunningsvrij bouwen, maar die ook de vrijheid beperken het interieur aan te passen naar woonwensen. Monumenten genieten een wettelijke bescherming. Door panden niet als monument maar als beeldbepalende objecten aan te wijzen, kan de gemeente inzetten op behoud van het exterieur van objecten zonder beperkingen te stellen aan het interieur en de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Dit betekent in beginsel niet een sloopverbod voor het hele object. Daarbij moet worden gedacht aan behoud van het exterieur van objecten, hoofdzakelijk de delen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en het landschap. Op deze manier wordt behoud als collectief belang geborgd en tegelijkertijd rekening gehouden met het particulier belang van de eigenaren en gebruikers. Deze aanpak past bij de landelijke ontwikkeling om met een minimum aan regels een zo groot mogelijk effect te bereiken.

De grondslag voor de aanwijzing van objecten is de herkenbare waarde van het erfgoed voor de identiteit en beleving van Teylingen. De gemeente hanteert daarbij drie criteria: ‘cultuurhistorische waarde’, ‘architectonische waarde’ en ‘situationele waarde’. Emotionele waarden zijn meegewogen in de beoordeling van de ‘cultuurhistorische waarde’.

Onder cultuurhistorische waarde wordt het belang van het object verstaan als bijzondere uitdrukking van een ontwikkeling: cultureel, sociaal, economisch, bestuurlijk, geestelijk, geografisch, landschappelijk, ruimtelijk, technisch of typologisch. Ook herinneringswaarde wordt in dit verband meegewogen.

Onder architectonische waarde wordt het belang van het object verstaan voor architectuur en kunsthistorie. Hieronder vallen onder meer de esthetiek van een ontwerp, bouwtechniek, materiaalgebruik en ornamentiek. Ook het belang voor het oeuvre van een architect, bouwmeester of kunstenaar kan in dit verband worden meegewogen.

Onder situationele waarde wordt het belang van het object verstaan in relatie tot de omgeving. Hieronder vallen onder meer de betekenis voor een ensemble, stedenbouw, landschap of ruimtelijke en functionele context.

De objecten worden aangewezen via een bestemmingsplan met een dubbelbestemming ‘cultuurhistorie’ met bijbehorende regels ten behoeve van behoud. Daarbij zal een relatie worden gelegd met redengevende beschrijvingen van de objecten, waarin eigenschappen en waarden nader worden toegelicht. Aanvullend zal in de welstandsnota het behoud van uiterlijk als uitgangspunt worden opgenomen, waarbij ook naar de redengevende beschrijving kan worden verwezen. Hiermee vallen de objecten onder een beschermende regeling, waarvan de mogelijkheden vergelijkbaar zijn aan die voor objecten binnen een beschermd dorpsgezicht zoals in Warmond.

### **Afwegen**

De gemeente bevindt zich op het snijpunt van particuliere en collectieve belangen. In het geval van het erfgoed is de gemeente allereerst vertegenwoordiger van gemeenschappelijke belangen. De gemeente stimuleert waar mogelijk en bewaakt waar nodig het behoud van gebouwd erfgoed. Voor monumenten en het beschermd gezicht is deze verantwoordelijkheid in de wet vastgelegd, voor onder meer de beeldbepalende objecten is dit een keuze. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor ruimtelijke ordening en het verlenen van omgevingsvergunningen, waarbij juist veranderingen mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij moet het belang van de erfgoedwaarde worden gewogen. De gemeente is een logische gesprekspartner voor initiatiefnemers en moet alle belangen wegen om maatwerk mogelijk te maken. Behoud van erfgoedwaarde is daarbij het uitgangspunt. Daarvoor kan het nodig zijn passend hergebruik mogelijk te maken of te stimuleren, bijvoorbeeld om een object een nieuwe functie te geven en daarmee het onderhoud op de lange duur te borgen.

Leegstand is immers funest voor onderhoud en brengt daarmee duurzame instandhouding in gevaar. De gemeente staat op vergelijkbare gronden ook open voor gesprekken over behoud van erfgoed dat niet is aangewezen als monument of beeldbepalend object.

In verband met de duurzame instandhouding van het erfgoed houdt de gemeente toezicht op de staat van onderhoud. Door het toezicht krijgt de gemeente een beeld van de conditie van het erfgoed. Als daar aanleiding toe is kan de gemeente, zonder gelijk te vervallen in handhaving, in gesprek treden met eigenaren en gebruikers over de staat van onderhoud. Erfgoed is gediend met een preventieve benadering van toezicht.

Hoewel behoud het uitgangspunt is, kan het voorkomen dat er moet worden afgewogen of (gedeeltelijke) sloop mogelijk is. Daarbij zal het belang van de erfgoedwaarde op zichzelf en het belang van het erfgoed voor de beleving en identiteit worden gewogen vanuit het beginsel 'geen sloop, tenzij de technische, economische of maatschappelijke noodzaak wordt aangetoond'. Deze afweging is bij een beeldbepalend object lichter en weegt minder aspecten dan bij een monument. Voor een beeldbepalend object is het behoud van de beleving vanuit de openbare ruimte het uitgangspunt. De afweging betreft dus de verschijningsvorm van het exterieur. Voor een monument is de weging niet alleen zwaarder, maar worden ook andere aspecten gewogen zoals het interieur en het behoud van oorspronkelijke materialen.

### **Subsidie**

Om erfgoed in stand te houden zijn financiële middelen nodig. Eigenaren maken door de beperkingen soms extra kosten. Omdat erfgoed ook te zien is als algemeen belang, kan de gemeente de eigenaren van gemeentelijke monumenten en beeldbepalende objecten financieel tegemoetkomen in de kosten voor onderhoud en restauraties in de vorm van subsidie.

Voor gemeentelijke monumenten is er een subsidieregeling. Voor beeldbepalende objecten wordt nog een regeling opgesteld. De gemeente stimuleert en ondersteunt waar mogelijk bij het vinden van bijvoorbeeld aanvullende financiering, garantstelling of crowdfunding.

### **Aanwijzing**

Ook bij het aanwijzen van erfgoed wordt een afweging gemaakt. De cultuurhistorische waarden worden gewogen om te zien of een gebouw of bouwwerk voldoende van belang is voor aanwijzing.

Daarbij gaat het onder meer om cultuurhistorische waarden zoals het belang van een ontwikkeling of bijzondere herinneringswaarde, om architectuurhistorische waarden zoals de esthetische kwaliteit van een ontwerp, om situationele waarden zoals de betekenis voor een ensemble, om de gaafheid en herkenbaarheid en om de zeldzaamheid. Bij het aanwijzen kan de staat van onderhoud worden meegewogen om eigenaren geen onredelijke onderhoudsverplichtingen op te leggen. Bij een eventuele overweging omtrent het opheffen van de aanwijzing en het verwijderen uit de lijst, zullen de herstellkosten van achterstallig onderhoud niet worden meegewogen aangezien verondersteld mag worden dat de staat van onderhoud al bij de aanwijzing is meegewogen, en een normale staat van onderhoud verwacht mag worden.

### **Duurzaamheid**

Een duurzame omgang met energie is een maatschappelijk speerpunt.

Het gevolg is een toename van isolatie van gebouwen maar ook van vormen van duurzame energieopwekking zoals zonnepanelen en windturbines.

Veel historische gebouwen hebben specifieke aanpassingen nodig voor het besparen en opwekken van energie en het verbeteren van comfort.

Het behoud van cultuurhistorische waarde en het verduurzamen van gebouwen zijn twee maatschappelijke doelen, die niet zonder meer met elkaar te verenigen zijn. Dit kan een dilemma zijn. De balans tussen energie-maatregelen en het behoud van cultuurhistorische waarde zal bij monumenten anders uitvallen dan bij beeldbepalende objecten, omdat bij de eerste categorie de mogelijkheden vanuit de wet in een ander kader zijn geplaatst dan bij de tweede categorie. Het is nodig om vooraf goed te bepalen welke cultuurhistorische waarden van belang zijn en maatwerk te leveren. Het rieten dak van een boerderij is niet de aangewezen plek om vol te leggen met zonnepanelen. Dit verandert het aanzien van het gebouw sterk en waarschijnlijk moeten er aanpassingen worden gedaan aan de historische dakconstructie. De kans is groot, dat het minder ingrijpend is om dezelfde panelen op een bijgebouw te plaatsen.

Een goede inventarisatie van mogelijkheden en waarden is van belang. Voor monumenten en in beschermde gezichten is dit altijd maatwerk.

Bij beeldbepalende objecten zijn veel duurzaamheidsmaatregelen zonder vergunning mogelijk, bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen op daken en het aanbrengen van dubbele beglazing of isoleren aan de binnenzijde. Alleen voor ingrijpende maatregelen zoals gevelisolatie aan de buitenzijde is een vergunning nodig. Mochten vergunningvrije maatregelen niet voldoende resultaat opleveren, dan kunnen initiatiefnemers in gesprek gaan met adviseurs van de gemeente om een passende oplossing te zoeken. Mocht dit niet tot een oplossing leiden, dan zal het college de erfgoedwaarde en de duurzame omgang met energie tegen elkaar afwegen en een besluit nemen welke maatregelen passend zijn. De gemeente spant zich in om maatwerk te leveren.

**Archief**

Voor het opnemen van documenten en documentatie afkomstig van particuliere organisaties of personen kan worden aangesloten op bestaand beleid.

**Gevolgen**

Dit betekent onder meer:

- Erfgoed is behoudswaardig, dus voorkom het verloren gaan van historische, monumentale en beeldbepalende objecten.
- Aanwijzen gebouwen en andere bouwwerken als beeldbepalend object. Opnemen medebestemming beeldbepalende objecten met bijbehorende regels ten aanzien van behoud in bestemmingsplannen en aanvullende richtlijnen voor behoud van uiterlijk van bouwwerken in welstandsnota.
- Erfgoed is gediend met een preventieve benadering van toezicht.