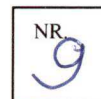




GEMEENTE BOEKEL



Voorstel aan College van Burgemeester en Wethouders

 Vertrouwelijk: ☒

 Openbaar: ☐

Algemene gegevens	
Datum	21 januari 2016
Paraaf directeur	
Beh. Ambtenaar	G. Klop
Zaaknummer	Z/018726
Documentnummer	AB/015633

Planning en routing	Datum
B&W vergadering	2 februari 2016
	tkn agenda Datum
Commissie	
AZ ☐ BZ ☐ GZ ☐	☐ ☐
Raad	☐ ☐

College	Bespreken	Conform voorstel
Burgemeester	☐	☒
Wethouder BZ	☐	☒
Wethouder GZ	☐	☒
Secretaris	☐	☒

Gevolgen	Ja	Nee
OR	☐	☒
Communicatie / persbericht	☐	☒
Personele consequenties	☐	☒
(Juridische) Risico's	☐	☒

Onderwerp:	Aanwijzing objecten tot cultuurhistorisch waardevol pand		
Voorgesteld besluit:	1. Het standpunt in te nemen (voornemen) om aan de 22 in dit voorstel aangegeven panden een aanduiding 'karakteristiek' toe te kennen. 2. De eigenaren van die panden die momenteel nog geen chw-aanduiding hebben, op de hoogte te stellen van uw voornemen en hen de mogelijkheid bieden om binnen zes weken een inspraakreactie kenbaar te maken. 3. Na beoordeling van de inspraakreacties te bepalen of het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' wordt doorgezet en de betreffende aanduidingen opgenomen worden in het bestemmingsplan Omgevingsplan Buitengebied 2016. 4. De overige panden in dit voorstel op te nemen op een 'schaduwlijst' en te bepalen dat deze panden wellicht een aanduiding kunnen krijgen indien deze dusdanig gerestaureerd worden dat wel sprake is van een karakteristiek pand.		
Samenvatting voor in media:	Niet van toepassing.		
Advies Financiën:			
Collegebesluit:			Opmerkingen
	aanhouden	☐	
	conform	☒	
	anders, nl	☐	



Voorstel aan het College van Burgemeester en Wethouders

Inleiding / probleemstelling:

In uw vergadering van 12 februari 2014 heeft u besloten om:

1. Opdracht uit te zetten bij Monumentenhuis Brabant voor een quickscan van de cultuurhistorische waarden van meerdere objecten binnen onze gemeente en het categoriseren hiervan.
2. De kosten hiervoor van circa € 3.150,00 te dekken uit het budget voor 'Gemeentelijk beleid monumentenzorg' (kostensoort 4343201).

De gemeentelijke monumentencommissie had al een inventarisatie gedaan naar meerdere panden. Op basis hiervan zijn er meerdere panden doorgegeven aan Monumentenhuis Brabant waar onderzoek naar verricht moest worden. Ambtshalve is deze lijst nog aangevuld.

Inmiddels zijn de resultaten van de quickscan bekend. Deze zijn besproken in de monumentencommissie en naar aanleiding hiervan is het onderhavige document opgesteld waarin uw college een voorstel wordt gedaan over de aanwijzing van meerdere objecten tot cultuurhistorisch waardevol c.q. karakteristiek pand.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- ✓ Bestemmingsplan buitengebied 2005
- ✓ Erfgoedverordening 2010

Toelichting (argumenten, beoogd resultaat):

Bijgevoegd aan dit voorstel treft u de resultaten van de quickscan aan, de bijbehorende tabel en de categorisering. Deze documenten zijn voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie en zijn tijdens twee vergaderingen besproken. In de onderstaande tabel treft u het eerste standpunt over deze panden aan van de commissie. Hierbij wordt opgemerkt dat de groen gearceerde objecten volgens de commissie een aanduiding dienen te krijgen en de rood gearceerde niet.

	Adres			Adres	
1	Arendnest 3		37	Lage Raam 6	
2	Berkhoek 6		38	Leurke 6	
3	Berkhoek 16-18		39	Molenstraat 7	
4	Bezuidenhout 1		40	Molenstraat 8	
5	Biesthoek 1		41	Mutshoek 2	
6	Biesthoek 3-3a		42	Mutshoek 7	
7	Bovenstehuis 24		43	Neerbroek 13 – 13a	
8	Bovenstehuis 28		44	Neerbroek 18	
9	Bovenstehuis 30		45	Neerbroek 20	
10	Bovenstehuis 36 – 36a		46	Noordstraat 3 – 5	
11	Burgt 1 - 3		47	Noordstraat 7	
12	Burgt 9		48	Peelsehuis 10	
13	Burgt 15		49	Peelstraat 12	
14	Daniël de Brouwerstraat 2		50	Peelstraat 20	
15	Daniël de Brouwerstraat 11		51	Rietvenseweg 2	
16	De Aa 3		52	Statenweg 2	
17	De Aa 4 – 4a		53	Statenweg 36	
18	De Bunders 11		54	Statenweg 77	
19	De Bunders 13		55	Telefoonstraat 39 – 39a	
20	Elzen 1		56	Vale Peelweg 1	
21	Elzen 7		57	Volkelseweg 13	
22	Elzen 10 – 10 a		58	Volkelseweg 32	
23	Elzen 12		59	Vosdeel 4	
24	Elzen 16		60	Vosdeel 6	
25	Gagelstraat 1		61	Voskuilenweg 13	
26	Gemertseweg 1		62	Wanroijseweg 3	
27	Gemertseweg 12		63	Wanroijseweg 5	
28	Grote Baan 2		64	Waterdelweg 3	
29	Grote Baan 6		65	Waterdelweg 6	
30	Het Goor 2		66	Zandhoek 5	
31	Het Goor 4 – 4a		67	Zandhoek 7	
32	Het Goor 6 – 8		68	Zandhoek 9	
33	Hoekstraat 3		69	Zandhoek 11	
34	Hoekstraat 5		70	Zijp 4	
35	Kluisstraat 3		71	Statenweg 5	
36	Lage Raam 4				

Dit betekent dat de commissie adviseert om in totaal aan 18 objecten een chw c.q. karakteristieke aanduiding toe te kennen.

Ambtelijk bestaan nog discussiepunten over enkele panden. Hieronder wordt daar nader op ingegaan:

Neerbroek 13 - 13a

In 2013 heeft een lid van de monumentencommissie dit object bekeken. Dit had ermee te maken dat er een verzoek was binnengekomen om deze boerderij te splitsen. Dit is alleen mogelijk als het een cultuurhistorisch waardevolle boerderij betreft. Er is destijds geconcludeerd dat de boerderij met kleine ingrepen wel weer cultuurhistorisch waardevol te maken is. Dit is gecommuniceerd richting verzoeker. Aangezien verzoeker onlangs te kennen heeft gegeven uit te willen zoeken of splitsing tot de mogelijkheden behoort, wordt voorgesteld om voor dit pand toch een aanduiding op te nemen.

Hoekstraat 5

In 2014 heeft uw college onder voorwaarden principemedewerking verleend aan de splitsing van de woonboerderij aan de Hoekstraat 5 te Venhorst. Dit pand is momenteel nog opgenomen als chw-pand. Gezien het feit dat hier reeds principemedewerking is toegezegd en er een voorontwerp wijzigingsplan is aangeleverd, wordt voorgesteld om deze aanduiding te behouden.

Burgt 15

Er is een bestemmingsplanprocedure doorlopen. In de specifieke bouwregels is het pand aangeduid als 'karakteristiek'. Hierbij is aangegeven dat het enkel de buitenzijde van belang is. In dit kader wordt ook voorgesteld om dit object een chw-status toe te kennen. De monumentencommissie heeft twijfels uitgesproken over de waarden van dit pand, dit omdat het pand niet karakteristiek is. Gezien de recente aanduiding op basis van een extern deskundigenrapport kunnen we niet anders dan dit pand meenemen.

Zandhoek 7-9

Zowel de woning aan de Zandhoek 7 als die aan de Zandhoek 9 zijn in het bestemmingsplan dat in 2014 is vastgesteld door onze gemeenteraad, aangewezen tot cultuurhistorisch pand. Voorstel is dan ook om ook voor nummer 9 deze status te behouden.

Daniël de Brouwerstraat 2

In 2010 is het bestemmingsplan 'Woningen Daniel de Brouwerstraat' vastgesteld. De woning heeft een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie gekregen. De commissie oordeelt dat deze aanduiding niet 'gewenst' is. Dan zou beter Daniël de Brouwerstraat 11 aangeduid kunnen worden. Gezien de recente aanduiding wordt toch voorgesteld om dit pand op te nemen. Overigens was dit pand in 2005 ook al aangeduid.

Telefoonstraat 39

Deze woning heeft in een doorlopen bestemmingsplanprocedure (2011) de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Hier is geen onderbouwing voor gegeven in de toelichting en er zijn geen regels voor opgenomen. Gezien het feit dat er geen onderbouwing is opgenomen en de commissie een aanduiding niet noodzakelijk acht, wordt voorgesteld om dit pand niet op te nemen met een chw aanduiding.

Statenweg 36

Voor dit pand is eind 2015 een sloopvergunning afgegeven. Het pand had namelijk geen chw-aanduiding en derhalve stond er niets in de weg aan verlening hiervan. Het pand kan derhalve van onze lijst gehaald worden.

Op basis hiervan adviseren wij uw college om in ieder geval de panden die in de tabel op de volgende pagina in 'groen' zijn aangegeven, een aanduiding chw c.q. karakteristiek aanduiding toe te kennen.

	Adres			Adres	
1	Arendnest 3		37	Lage Raam 6	
2	Berkhoek 6		38	Leurke 6	
3	Berkhoek 16-18		39	Molenstraat 7	
4	Bezuidenhout 1		40	Molenstraat 8	
5	Biesthoek 1		41	Mutshoek 2	
6	Biesthoek 3-3a		42	Mutshoek 7	
7	Bovenstehuis 24		43	Neerbroek 13 – 13a	
8	Bovenstehuis 28		44	Neerbroek 18	
9	Bovenstehuis 30		45	Neerbroek 20	
10	Bovenstehuis 36 – 36a		46	Noordstraat 3 – 5	
11	Burgt 1 - 3		47	Noordstraat 7	
12	Burgt 9		48	Peelsehuis 10	
13	Burgt 15		49	Peelstraat 12	
14	Daniël de Brouwerstraat 2		50	Peelstraat 20	
15	Daniël de Brouwerstraat 11		51	Rietvenseweg 2	
16	De Aa 3		52	Statenweg 2	
17	De Aa 4 – 4a		53	Statenweg 36	
18	De Bunders 11		54	Statenweg 77	
19	De Bunders 13		55	Telefoonstraat 39 – 39a	
20	Elzen 1		56	Vale Peelweg 1	
21	Elzen 7		57	Volkelseweg 13	
22	Elzen 10 – 10 a		58	Volkelseweg 32	
23	Elzen 12		59	Vosdeel 4	
24	Elzen 16		60	Vosdeel 6	
25	Gagelstraat 1		61	Voskuilenweg 13	
26	Gemertseweg 1		62	Wanroijseweg 3	
27	Gemertseweg 12		63	Wanroijseweg 5	
28	Grote Baan 2		64	Waterdelweg 3	
29	Grote Baan 6		65	Waterdelweg 6	
30	Het Goor 2		66	Zandhoek 5	
31	Het Goor 4 – 4a		67	Zandhoek 7	
32	Het Goor 6 – 8		68	Zandhoek 9	
33	Hoekstraat 3		69	Zandhoek 11	
34	Hoekstraat 5		70	Zijp 4	
35	Kluisstraat 3		71	Statenweg 5	
36	Lage Raam 4				

Voorontwerp omgevingsplan Buitengebied

De panden die in de tabel in 'groen' zijn weergegeven, liggen allemaal in het buitengebied. Aangezien het voorontwerp van het omgevingsplan op dit moment ter inzage ligt, is het verstandig om te bekijken wat een cultuurhistorische status voor gevolgen kan hebben. In dat plan wordt gesproken van karakteristieke gebouwen. Hierover is onder andere het onderstaande bepaald:

Artikel 4.7 Functieverandering met afwijking bij monumenten en karakteristieke gebouwen

4.7.1 Afwijking van verbod op functiewijziging voor wonen

Omgevingsvergunning om van het bepaalde in lid 2.1.2.2, 2.5.2.2, 2.9.2.3 of 2.13.2.2 af te wijken wordt door het bevoegd gezag verleend voor de functie Wonen. De afwijking kan worden toegepast voor woningsplitsing, vergroting van de aanwezige woning binnen het totale bouwvolume of realiseren van een woning in een object dat nog niet voor wonen in gebruik is.

4.7.2 Beoordelingsregels afwijking

Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

1. de functie Wonen wordt toegekend voor maximaal één extra woning;
2. de extra woning is uitsluitend toegestaan indien tevens sprake is van het behoud, herstel en de versterking van het waardevolle object op het bouwperceel;
3. de maatregelen die genomen worden voor het behoud, herstel en de versterking van het waardevolle object op het bouwperceel worden als voorwaardelijke bepaling aan de omgevingsvergunning gekoppeld;
4. voor de extra woning kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd;

5. omliggende bedrijven worden niet onevenredig in hun activiteiten en/of ontwikkelingsmogelijkheden aangetast;
6. de kwaliteit van het landschap zoals beschreven in Vitaal Buitengebied Boekel, kwaliteitsgids wordt niet aangetast;
7. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst zoals opgenomen in Vitaal Buitengebied Boekel Vitaal Buitengebied Boekel, waardering;
8. voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden of een vast te stellen hogere grenswaarde voor geluid van wegverkeer;
9. er worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegestaan binnen de 35 Ke contour van vliegveld Volkel;
10. er worden geen nieuwe kwetsbare objecten of nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen 10-6-contouren van inrichtingen of leidingen gerealiseerd;
11. voor ontwikkelingen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats.

Hieruit komt naar voren dat bij splitsing sprake moet zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst zoals opgenomen in Vitaal Buitengebied Boekel. Investeren in het karakteristieke pand behoort dan tot de mogelijkheden. Dit is dan echter geen noodzaak. Op het moment blijkt dat landschappelijk een voldoende tegenprestatie wordt geleverd, dan is dat vaak voldoende.

Keuzemogelijkheden:

Eerder heeft uw college aangegeven zoveel mogelijk historische objecten (voornamelijk boerderijen) te willen beschermen. Met deze insteek heeft Monumentenhuis Brabant ook de quickscan uitgevoerd. De commissie is echter van mening dat 'slechts' 18 panden in aanmerking komen voor een chw aanduiding. Met de ambtelijke toevoegingen en het vewrijderen van Statenweg 36 komen we uit op 22 objecten.

Monumentenhuis Brabant heeft in de quickscan de panden beoordeeld aan de hand van de onderstaande criteria:

- Architectuurhistorische waarde
- Cultuurhistorische waarde
- Ruimtelijke samenhang/landschappelijke waarde
- Gaafheid

Belangrijk is om op te merken dat de monumentencommissie vooral heeft gekeken naar de cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde en naar de gaafheid. Door de commissie is in mindere mate gekeken naar de ruimtelijke samenhang/landschappelijke waarde. De vraag die in de commissie met name speelde was: kan het object met een beperkte financiële inspanning weer hersteld worden in de oude staat? Hierdoor heeft de monumentencommissie met een meer kritische blik gekeken naar de objecten dan Monumentenhuis Brabant.

Uw college wordt in ieder geval voorgesteld om de 22 objecten uit de tweede tabel uit dit collegevoorstel, een aanduiding 'karakteristiek' toe te kennen. Het gaat dan over de panden:

- | | |
|------------------------------|------------------------|
| 1. Arendnest 3 | 13. Neerbroek 13 – 13a |
| 2. Berkhoek 6 | 14. Neerbroek 18 |
| 3. Burgt 15 | 15. Peelstraat 20 |
| 4. Daniël de Brouwerstraat 2 | 16. Statenweg 5 |
| 5. De Bunders 13 | 17. Statenweg 77 |
| 6. Elzen 10 – 10a | 18. Volkelseweg 13 |
| 7. Gemertseweg 1 | 19. Volkelseweg 32 |
| 8. Het Goor 4 – 4a | 20. Waterdelweg 6 |
| 9. Hoekstraat 5 | 21. Zandhoek 7 |
| 10. Lage Raam 4 | 22. Zandhoek 9 |
| 11. Mutshoek 2 | |
| 12. Mutshoek 7 | |

Als keuzemogelijkheid geef ik u mee dat de panden die niet direct aangewezen worden als 'karakteristiek', op een schaduwlijst komen. Deze panden kunnen eventueel later alsnog een dergelijke aanduiding krijgen. Hiervoor moet een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden. Voorwaarde is dan wel dat de benodigde kwaliteitswinst voor een groot deel in het pand wordt geïnvesteerd en vooraf wordt aangetoond dat na restauratie/renovatie het pand wel als karakteristiek c.q. cultuurhistorisch waardevol wordt gezien. Dit staat dan ter beoordeling aan de monumentencommissie.

- X Het staat uw college verder natuurlijk altijd vrij om meerdere panden te voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. In dit kader merk ik op dat de gemeente eigenaar is van het pand Statenweg 5. Het betreft de boerderij op het terrein da in gebruik is bij Stichting Manege Rutger van Herpen. De staat van onderhoud van het pand is niet erg goed. In het verleden is wel eens gesproken van sloop. Zoals uit het advies van de monumentencommissie blijkt staat zij op het standpunt dat het pand voldoende beschermenswaardig is om op te nemen op de lijst.

Communicatie

Uw besluit zal vooralsnog als 'vertrouwelijk' worden bestempeld. Dit omdat er na de kennisgeving geen voorbereidingsbescherming geldt en de betreffende panden die nu nog geen aanduiding hebben, verbouwd of zelfs gesloopt zouden kunnen worden. Op het moment dat het ontwerp van het omgevingsplan in procedure wordt gebracht, dan pas gaat deze bescherming in. Vanaf dat moment is uw besluit ook pas openbaar.

De eigenaren van de panden die op dit moment nog geen 'chw-aanduiding' hebben, zullen op de hoogte gesteld worden van uw voornemen. Vervolgens hebben zij 6 weken de tijd om een reactie te geven. Daarna bepaalt uw college (advies: monumentencommissie) of de betreffende panden al dan niet een aanduiding zullen krijgen in het ontwerp omgevingsplan buitengebied. Voorgesteld wordt om de eigenaren van de panden die in het huidige bestemmingsplan al een aanduiding hebben, niet aan te schrijven. Voor hen verandert er namelijk niets.

Naast het feit dat het voor veel eigenaren een eer kan zijn om in een pand te wonen met een cultuurhistorisch waardevolle aanduiding, biedt het ook ruimere mogelijkheden als hij of zij iets met het pand wil. Het duidelijkste voorbeeld hiervan is woningsplitsing. Dit is op basis van zowel provinciaal als ons eigen beleid enkel mogelijk bij panden met een chw- aanduiding of een monumentenstatus. Nadeel kan zijn dat indien het pand gewijzigd gaat worden, hier eerst toestemming voor benodigd is van de gemeente (aanlegvergunning). Dit kan echter tevens een voordeel zijn. Door het pand te wijzigen met niet authentieke onderdelen (bijvoorbeeld dakkapellen) kan er sprake zijn van kapitaalsvernietiging.

Overigens is het niet zo dat als een pand niet wordt aangewezen, dit in een later stadium niet alsnog kan gebeuren. Dit is echter een veel lastiger (en kostbaarder) traject voor de eigenaar.

Financiële gevolgen en dekking:

Geen.

Aanbesteding en Social Return

Niet van toepassing.

(Juridische) Risico's:

Niet van toepassing.

Voorstel:

1. Het standpunt in te nemen (voornemen) om aan de onderstaande 22 panden een aanduiding 'karakteristiek' toe te kennen:

1. Arendnest 3
2. Berkhoek 6
3. Burgt 15
4. Daniël de Brouwerstraat 2
5. De Bunders 13
6. Burgt 15
7. Elzen 10-10a
8. Gemertseweg 1
9. Het Goor 4-4a
10. Hoekstraat 5
11. Lage Raam 4
12. Mutshoek 2
13. Mutshoek 7
14. Neerbroek 18
15. Peelstraat 20
16. Statenweg 5
17. Statenweg 77
18. Volkelseweg 13
19. Volkelseweg 32
20. Waterdelweg 6
21. Zandhoek 7
22. Zandhoek 9



2. De eigenaren van die panden die momenteel nog geen chw-aanduiding hebben, op de hoogte te stellen van uw voornemen en hen de mogelijkheid bieden om binnen zes weken een inspraakreactie kenbaar te maken.
3. Na beoordeling van de inspraakreacties te bepalen of het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' wordt doorgezet en de betreffende aanduidingen opgenomen worden in het bestemmingsplan Omgevingsplan Buitengebied 2016.
4. De overige panden in dit voorstel op te nemen op een 'schaduwlijst' en te bepalen dat deze panden wellicht een aanduiding kunnen krijgen indien deze dusdanig gerestaureerd worden dat wel sprake is van een karakteristiek pand.

Uitvoering en Evaluatie / te ondernemen acties	Termijn weeknr.:	Actie door:

Bijlagen:

- ✓ Quickscan cultuurhistorische waarden (Monumentenhuis Brabant)
- ✓ Tabel quickscan cultuurhistorische waarden (Monumentenhuis Brabant)
- ✓ Categorisering cultuurhistorisch waardevolle objecten
- ✓ Verslag monumentencommissie d.d. 1 december 2014
- ✓ Concept-verslag monumentencommissie d.d. 12 januari 2015
- ✓ Advies over panden die naast de genoemde door de monumentencommissie, ook nog in aanmerking komen om een status te krijgen (Monumentenhuis Brabant)

