

Bijlage 1 Raadsvoorstel en –besluit aanwijzing cultuurhistorisch waardevolle boerderijen



Raadsvoorstel

Vergadering d.d.	29 september 2015	Agendapunt:	
Datum B&W	18 augustus 2015	Portefeuillehouder	CTÖ
Document-nr	15.11674	Opsteller	pkie01

Onderwerp

Aanduiding cultuurhistorisch waardevolle boerderijen buitengebied

Voorstel

1. De panden Bussereind 2, 2a en 4 te Steensel, Groenstraat 14 te Wintelre en Kreiel 12 te Wintelre, aan te duiden als cultuurhistorisch waardevolle panden.
2. De panden op te nemen in de eerstvolgende aanpassing van de erfgoedkaart en de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Inleiding/aanleiding

Het provinciaal beleid voor boerderijsplitsing in het buitengebied is met het vaststellen van de provinciale Verordening Ruimte in 2012 aangescherpt. Het is alleen nog mogelijk om boerderijen met cultuurhistorische waarden te splitsen in twee woningen. De gemeenteraad is het bevoegde gezag om panden aan te wijzen en ze vervolgens vast te leggen in een erfgoedkaart en bestemmingsplan.

Op dit moment lopen een aantal projecten van boerderijsplitsing (al dan niet in combinatie met de sanering van een voormalig agrarisch bedrijf) vast omdat de boerderij niet gesplitst kan worden vanwege strijd met de provinciale regels. De splitsing is vanuit het gemeentelijk ruimtelijk beleid geen probleem en is voor de initiatiefnemer vaak noodzakelijk om de sanering van het bedrijf financieel haalbaar te maken.

Een groot aantal boerderijpanden zijn al aangewezen als monument of aangeduid als cultuurhistorisch waardevol pand. De panden Bussereind 2, 2a en 4 te Steensel, Groenstraat 14 te Wintelre en Kreiel 12 te Wintelre zijn nog niet als zodanig aangeduid. Met de heemkundekringen is overleg gevoerd over de authentieke waarden van deze oude (langgevel)boerderijen. Hierbij is gebleken dat de aanduiding "cultuurhistorisch waardevol" aanvaardbaar is.

Bij de aanstaande herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" zal een inventarisatie plaatsvinden van alle overige oude (langgevel)boerderijen en worden gezien of deze ook als cultuur historisch waardevol kunnen worden aangeduid.

Wettelijk en/of beleidskader

De erfgoedkaart bevat een overzicht van alle cultuurhistorisch waardevolle objecten in de gemeente Eersel. Het bestemmingsplan Buitengebied biedt de juridische kaders voor verankering van cultuurhistorische waarde.

De Toekomstvisie 2030 en coalitieakkoord 2014-2018 gaan uit van een leefbaar buitengebied.

Behoud en herstel van belangrijke waarden en de bevordering van sloop van oude bebouwing zorgt voor leefbaarheid op het platteland.

Argumenten

1.1 *De panden zijn karakteristiek voor het buitengebied.*

De boerderijpanden hebben authentieke waarden of kunnen met kleine verbouwingen (aan bijvoorbeeld de gevels) weer authentiek gemaakt worden. Ze zijn beeldbepalend voor de wegen waaraan ze gelegen zijn. Het betreft voornamelijk (langgevel)boerderijen waarbij van oudsher het woon- en stalgedeelte in de zelfde bouwmassa waren opgenomen.

1.2 *Splitsing kan de sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing mogelijk maken.*

De sanering van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing zorgt voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Sanering is financieel vaak lastig voor de betreffende agrariër. Als boerderijsplitsing mogelijk wordt, dan kunnen stoppende agrariërs wel het bedrijf saneren.

- 2.1 *De cultuurhistorische waarden moeten behouden blijven.*
Monumenten zijn beschermd via de Monumentenwet. De bescherming van cultuurhistorisch waardevolle panden kan via het bestemmingsplan geregeld worden. Daarin worden regels opgenomen zodat bij sloop en herbouw extra voorwaarden kunnen worden gesteld ter behoud en herstel van de belangrijke waarden.
- 2.2 *De provincie verplicht de gemeente om de cultuurhistorisch waardevolle panden aan te duiden.*
De provincie toetst bij boerderijsplitsingen of de panden door de gemeenteraad zijn aangeduid en opgenomen in een geschikt beleidsdocument. De erfgoedkaart biedt het overzicht van de betreffende panden.

Alternatieven

N.v.t.

Risico's

1. en 2. *Verstoring van de woningmarkt.*
De afgelopen 5 jaar zijn in de gemeente ongeveer 5 cultuurhistorisch waardevolle boerderijen gesplitst. De aanwijzing van extra panden zal naar verwachting niet leiden tot een groot aantal aanvragen. De woningmarkt zal daarom niet verstoord worden. Bovendien is het college altijd bevoegd geen medewerking te verlenen aan splitsing als dit niet past binnen het woningbouwprogramma.
1. en 2. *Gevolgen voor de eigenaar.*
De eigenaar van een pand moet -indien hij het pand deels of geheel wil slopen- een vergunning aanvragen voor de sloopactiviteiten. Sloop is alleen toegestaan als het pand geen cultuurhistorische waarden meer heeft (door bijvoorbeeld verval). Verbouwingen - waarbij de waarden behouden of sterkt worden- zijn wel toegestaan. Daarnaast kan het college (op basis van advies van de Welstandcommissie) nadere eisen stellen bij aanvragen voor bouwactiviteiten aan of bij het pand. De aanwijzing kan dus beperkingen met zich meebrengen. Anderzijds kan zonder de aanwijzing geen medewerking worden verleend aan de plannen tot splitsing van het pand.

Financieel

De erfgoedkaart wordt aangepast bij het regulier onderhoud.
Het bestemmingsplan wordt aangepast bij de eerstvolgende herziening.
De aanpassingen zijn geen extra meerwerk waardoor geen extra kosten worden gemaakt.

Communicatie/Participatie

De eigenaren zijn op de hoogte van het feit dat splitsing van de boerderijpanden alleen mogelijk is nadat deze door de gemeenteraad zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol.
De lijst met panden is voorgelegd aan de heemkundekringen.
De panden worden opgenomen in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan..

Planning

Aanpassing erfgoedkaart: regulier onderhoud in derde kwartaal 2015.
Herziening bestemmingsplan: opstarten procedure in het derde kwartaal 2015.

Bijlagen

Geen.



Eersel, 18 augustus 2015
Burgemeester en wethouders van Eersel
de secretaris,

de burgemeester,

de heer mr. H.J.M. Timmermans

mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

Aangepast na de commissievergadering

.....

Eersel,
Burgemeester en wethouders van Eersel
de secretaris,

de burgemeester,

de heer mr. H.J.M. Timmermans

mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

Raadsbesluit

R 15-

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 augustus 2015;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 8 september 2015;

b e s l u i t :

1. De panden Bussereind 2, 2a en 4 te Steensel, Groenstraat 14 te Wintelre en Kreiel 12 te Wintelre, aan te duiden als cultuurhistorisch waardevolle panden.
2. De panden op te nemen in de eerstvolgende aanpassing van de erfgoedkaart en de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 29 september 2015
De raad voornoemd
de griffier,

de voorzitter,

de heer H.J. Broekman

mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers