

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Joke Jongeling (0495-575265)	DJ-766860
Portefeuillehouder	: drs. G.J.W. (Geert) Gabriëls	Zaaknummer: 766775
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Voornemen intrekken aanwijzing als gemeentelijk monument Houtbroek 3A Stramproy.

Voorstel

1. Het ontwerpbesluit ter inzage te leggen om de aanwijzing van het pand Houtbroek 3A als gemeentelijk monument in te trekken.
2. Dit op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

Inleiding

Op 2 januari 2005 besloot uw college het pand Houtbroek (destijds nabij 3, nu nummer 3A, perceel F1037) aan te wijzen als gemeentelijk monument. De redengevende omschrijving is voor uw informatie bijgevoegd.

De voormalige boerderij annex huiskamercafé is van bijzondere waarde onder meer vanwege de oorspronkelijke opzet en de landschappelijke ligging. Bij de aanwijzing zijn de bouwkundige staat en het gebruik niet bij de beoordeling betrokken.

In 2013 heeft de toen al jarenlang onbewoonde boerderij een nieuwe eigenaar gekregen. Vanwege familiebanden en daarmee verbonden emotionele waarde is alles in het werk gesteld om hier bewoning te realiseren. Er is een bouwhistorisch rapport opgesteld en een architect heeft onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van restauratie. Dit was praktisch en financieel niet haalbaar. Daarop heeft de eigenaar in 2017 verzocht de aanwijzing in te trekken. De commissie Cultuurhistorie adviseerde dit nog niet te doen en een plan voor (ver)nieuwbouw te ontwikkelen en dit soepel te beoordelen. De betreffende stukken zijn bijgevoegd.

Na grondig onderzoek heeft de eigenaar op 23 mei 2019 zijn plannen gepresenteerd. Deze houden onder meer in dat de bouwmassa opnieuw en met aangepaste situering en afmetingen wordt herbouwd.

Beoogd effect/doel

Weert, 17 juni 2019	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
	akkoord							
	bespreken							

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

Akkoord

Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 09-07-2019

Niet akkoord

Gewijzigde versie

A-stuk

B-stuk

C-stuk

De secretaris,

Nummer: 9

Het doel is functioneel gebruik van een woning op deze locatie mogelijk te maken, met maximaal behoud van de historische karakteristiek. Met het voorliggend advies wordt beoogd de procedure te starten om het pand af te voeren van de gemeentelijke monumentenlijst.

Argumenten

1.1 De technische staat van het pand is zeer slecht.

De boerderij is tientallen jaren onbewoond geweest. Het pand is nog wel als stal in gebruik geweest, maar wordt nu al zeker sinds 2012 niet meer gebruikt. Het dak en muren zijn voor een deel ingestort.

Het pand is gebouwd eind 19e eeuw met goedkope en weinig duurzame materialen zoals een lichte vakwerkconstructie met stroleem. Daardoor is de levensduur beperkt. Herstel met meer duurzame materialen verenigt zich niet met de status als gemeentelijk monument.

1.2 Het pand voldoet in het geheel niet aan moderne eisen.

De muren van het bestaande gebouw zijn enkel steens en niet geïsoleerd. Dat is technisch nog op te lossen. Lastiger is het dat de hoogtes van de ruimtes, deuren en ramen in het geheel niet voldoen. Zowel de buiten- als de binnendeuren zijn circa 1.80 m hoog.

Technisch is dit ook niet op te lossen met verlagen van de vloeren vanwege de hoge grondwaterstand ter plekke.

De eigenaar wil toekomstbestendig wonen met gebruikmaking van duurzame materialen en systemen. Dit is technisch niet mogelijk in combinatie met de slechte bouwkundige staat van het pand.

1.3 Restauratie is technisch en financieel niet haalbaar.

Vanwege de zeer slechte bouwkundige staat is restauratie met behoud van de intrinsieke waarden niet mogelijk. Restauratie met duurzame materialen doet afbreuk aan de monumentale waarden. Tevens zou deze restauratie veel duurder zijn dan nieuwbouw. Het is niet reëel de eigenaar met deze buitensporige kosten te belasten.

1.4 Bij aanwijzing van monumenten en intrekking van die status wordt rekening gehouden met de gebruikswaarde.

Volgens artikel 2 van de Erfgoedverordening wordt bij het toepassen van de verordening rekening gehouden met de bestaande en mogelijke toekomstige gebruiksfuncties van monumenten. De eigenaar heeft serieuze pogingen gedaan om dit monument te behouden en weer in gebruik te nemen. In de huidige vervallen staat heeft het pand geen enkele gebruikswaarde en het perspectief op zinvol toekomstig gebruik is niet aanwezig. Intrekking van de aanwijzing is daarom gerechtvaardigd.

1.5 De eigenaar heeft de wens de bouwmassa te vergroten en verschuiven.

Bij herbouw van de boerderij is het voornemen van de eigenaar de afmetingen met circa 10% te vergroten, zodat aan hedendaagse regelgeving kan worden voldaan. Tevens is er de wens de boerderij enkele meters van de weg af te plaatsen. Dit is mogelijk met een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan. Dit is alleen mogelijk als het pand geen monument meer is.

1.6 Bewoning is mogelijk volgens het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan ter plaatse is geactualiseerd en staat inmiddels bewoning toe. Het intrekken van de aanwijzing is dus geen beletsel voor het beoogde gebruik. Ook het door de eigenaar gewenste terugleggen van de bouwmassa ten opzichte van de huidige rooilijn en het vergroten van de bouwmassa is mogelijk als de aanwijzing is ingetrokken.

1.7 De karakteristieken kunnen op hoofdlijnen behouden blijven.

De eigenaar heeft een band met de bebouwing en is van plan de boerderij op hoofdlijnen terug te bouwen. Dit betekent eenzelfde bouwmassa, verhoudingen, oriëntatie, kleur- en materiaalgebruik. Verder blijft het verhaal van een boerderij behouden als ook de ligging nabij de Belgische grens aan een 'smokkelroute'.

Het intrekken van de status als gemeentelijk monument betekent wel dat het plan niet meer wordt getoetst door de Monumenten-welstandscommissie. Het pand ligt namelijk in een welstandsvrij gebied. Gezien de voorgeschiedenis wordt u geadviseerd het nieuwe plan ambtelijk te laten toetsen op gebied van stedenbouw en welstand.

2.1 De commissie Cultuurhistorie moet om advies gevraagd worden.

Volgens de vigerende Erfgoedverordening wordt het advies van de commissie Cultuurhistorie gevraagd. Deze commissie heeft op 21 augustus 2017 negatief geadviseerd over de intrekking. De eigenaar is hierover bericht bij ambtelijke brief van 18 oktober 2017, zie bijlage.

In de vergadering van 23 mei 2019 is het verzoek opnieuw besproken naar aanleiding van nieuwe plannen die dezelfde dag aan de Monumenten-welstandscommissie zijn voorgelegd. De commissie heeft begrip voor de praktische en financiële bezwaren.

2.2 Voor het intrekken van de aanwijzing van een gemeentelijk monument geldt de Erfgoedverordening Weert 2014.

De Erfgoedverordening bepaalt dat uw ontwerpbesluit, zoals bijgevoegd, aan de zakelijk gerechtigden om zienswijzen wordt toegestuurd. Dit betreft de eigenaar en eventuele hypotheccair schuldeiser. Deze laatste is hier niet van toepassing, zie bijlage. Daarna vindt gedurende zes weken terinzagelegging plaats. Daarna volgt een definitief besluit.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Geen gevolgen.

Duurzaamheid

Intrekken van de aanwijzing als gemeentelijk monument maakt duurzame bewoning op deze locatie mogelijk.

Uitvoering/evaluatie

Het ontwerpbesluit toesturen aan de eigenaar en gedurende zes weken ter inzage leggen. Na ontwerpbesluit en eventuele zienswijzen definitief besluiten over intrekking van de aanwijzing als gemeentelijk monument van Houtbroek 3A.

Communicatie/participatie

Het ontwerpbesluit wordt via de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Overleg gevoerd met

Intern:

Wethouder Van Eijk
Marian Arts, Marjo Beeren en Henk Creemers van R&E

Extern:

Commissie Cultuurhistorie en Monumenten-welstandscommissie.

Bijlagen:

- Redengevende omschrijving Houtbroek 3A d.d. 4 januari 2005
- Cultuurhistorische analyse Houtbroek 3A d.d. maart 2012
- Brief eigenaar d.d. 3 juli 2017
- Brief gemeente Weert d.d. 16 oktober 2017
- Uittreksel kadaster d.d. 25 juni 2019