



Commissie Bezwaarschriften Gemeente Elburg - Nunspeet



Postadres gemeente Elburg:

Postbus 70,
8080 AB Elburg
Telefoon (0525) 688688

Gemeente Nunspeet
college van burgemeester en wethouders
Postbus 79
8070 AB NUNSPEET

Postadres gemeente Nunspeet:

Postbus 79
8070 AB Nunspeet
Telefoon (0341) 25 99 11

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Bijlage
1 mei 2023	821356		

Onderwerp: advies inzake bezwaar intrekking status gemeentelijk monument Elspeterbosweg 61 te Vierhouten

Geacht college,

Aanleiding

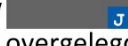
Op 13 december 2022 hebt u het besluit genomen om de status van gemeentelijk monument Elspeterbosweg 61 te Vierhouten in te trekken. Tegen deze beslissing is op 26 januari 2023 een bezwaarschrift ingediend door  namens de erfgenamen/rechtsopvolgers van .

Advies

De commissie bezwaarschriften (commissie) adviseert u het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De commissie adviseert het bestreden besluit van 13 december 2022 in stand te laten.

Procedure

Volgens artikel 2 van de Verordening Commissie Bezwaarschriften Elburg en Nunspeet, zijn wij belast met de voorbereiding van de beslissing op dit bezwaarschrift.

Op 04 april 2023 heeft een hoorzitting plaatsgevonden waarbij de heren  (bezwaarden) zijn verschenen en de bezwaren hebben toegelicht. Verder zijn de heer en mevrouw  (eigenaren) verschenen. Namens uw college hebben mevrouw  en de heer  gesproken. Door bezwaarden en het college zijn pleitnota's overgelegd welke integraal onderdeel uitmaken van het dossier. Van het horen is een audioverslag beschikbaar.

Het bezwaarschrift voldoet aan de wettelijke eisen en is ontvankelijk voor behandeling.

Gronden van bezwaar

Samengevat brengen bezwaarden de volgende gronden naar voren:

Op 12 april 1989 heeft de heer  de betreffende boerderij gekocht van de heer . Onderdeel van deze transactie is een hypotheekakte tussen de kopende en verkopende partij, waarbij de kopende partij zich aan de volgende afspraak verbindt: " *Het verbondene moet in goede staat van onderhoud worden gehouden; het mag niet van aard of*

bestemming worden veranderd, niet met erfdienstbaarheden, hypotheek of enige andere zakelijk recht worden bezwaard."

- De erfgenamen hebben de oud-Veluwse boerderij in 2002 voorgedragen voor plaatsing op de monumentenlijst vanwege de aanwezige cultuurhistorische waarden van het pand (bouwhistorisch, gaafheid en lokale geschiedenis) en vinden het van belang dat deze historische waarden behouden blijven. De boerderij is op 7 mei 2007 op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst.
- De heren [REDACTED] (Huize Vierhouten B.V.) hebben aansluitend zich middels ondertekening resp. aanvaarding van de hypotheekakte, akkoord verklaard met de in de akte opgenomen onderhoudsplicht en hebben in strijd hiermee het pand laten verpauperen.
- Op grond van de nog altijd van kracht zijnde hypotheekakte, vanwege een nog immer openstaande restschuld zijn de opgenomen verplichtingen in de akte nog altijd van toepassing.

Wettelijk kader

De onderstaande artikelen uit de Erfgoedverordening 2018 (Erfgoedverordening) van de gemeente Nunspeet zijn van toepassing.

Artikel 3. Aanwijzing als beschermd gemeentelijk cultuurgood of beschermde gemeentelijke verzameling

1. Burgemeester en wethouders kunnen ambtshalve besluiten een cultuurgood dat van bijzondere cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis of uitzonderlijke schoonheid is en dat als onvervangbaar en onmisbaar behoort te worden behouden voor het gemeentelijk cultuurbezit en dat in eigendom is van de gemeente of dat aan de zorg van de gemeente is toevertrouwd aan te wijzen als beschermd gemeentelijk cultuurgood.
2. Burgemeester en wethouders kunnen ambtshalve besluiten een verzameling van bijzondere cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis, die als geheel of door een of meer van de cultuurgooden die een wezenlijk onderdeel van de verzameling zijn, als onvervangbaar en onmisbaar behoort te worden behouden voor het gemeentelijk cultuurbezit en die in eigendom van de gemeente is of die aan de zorg van de gemeente is toevertrouwd aan te wijzen als beschermde gemeentelijke verzameling.
3. Voor de aanwijzing van een cultuurgood dat of een verzameling die aan de zorg van de gemeente is toevertrouwd is toestemming van de eigenaar vereist.
4. Over het voornemen van een aanwijzing, bedoeld in het eerste of tweede lid, alsmede over de vervreemding van een beschermd gemeentelijk cultuurgood of een beschermde gemeentelijke verzameling of over het afstand doen van de zorg daarvoor vragen burgemeester en wethouders advies aan een commissie als bedoeld in artikel 4.18 van de Erfgoedwet.
5. Dit artikel is niet van toepassing op:
 - a. beschermde cultuurgooden en beschermde verzamelingen als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, en
 - b. cultureel erfgoed dat is aangewezen op grond van een provinciale erfgoedverordening als bedoeld in artikel 3.17, eerste lid, van de Erfgoedwet.

Artikel 4. Wijziging, intrekking en vervallen van de aanwijzing als beschermd gemeentelijke cultuurgoed of beschermde gemeentelijke verzameling

1. Burgemeester en wethouders kunnen een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 3, eerste of tweede lid, ambtshalve wijzigen of intrekken. Artikel 3, vierde lid, is hierop van overeenkomstige toepassing, tenzij het een aanpassing van ondergeschikte betekenis betreft of het cultuurgoed of de verzameling waarop de aanwijzing betrekking heeft als zodanig is tenietgegaan.

2. Een aanwijzing vervalt met ingang van de dag waarop het cultuurgoed of de verzameling waarop de aanwijzing betrekking heeft wordt aangewezen als:

- a. Beschermd cultuurgoed of beschermde verzameling als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, of
- b. Beschermd cultureel erfgoed op grond van een provinciale erfgoedverordening als bedoeld in artikel 3.17, eerste lid, van de Erfgoedwet.

3. Zodra de wijziging, intrekking of het vervallen van een aanwijzing onherroepelijk is geworden wordt dat onverwijld bijgehouden in het gemeentelijk erfgoedregister.

Overwegingen ten aanzien van de ontvankelijkheid

De commissie onderzoekt eerst of het bezwaar ontvankelijk is, zodat eventueel daarna over kan worden gegaan tot de inhoudelijke behandeling daarvan.

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt onder belanghebbende verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Om als belanghebbende in de zin van de Awb te kunnen worden aangemerkt, dient een natuurlijke persoon volgens vaste jurisprudentie een voldoende objectief bepaalbaar, eigen, persoonlijk belang te hebben dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit. Gevolgen van enige betekenis ontbreken indien de gevolgen wel zijn vast te stellen, maar de gevolgen van de activiteit voor de woon-, leef- of bedrijfssituatie van betrokkene dermate gering zijn dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt.

De commissie stelt vast dat bezwaarden erfgenamen/rechtsopvolgers zijn van de heer J, destijds eigenaar van de boerderij. Gezien het feit dat op het betreffende object een hypotheek actief is tussen bezwaarden en de huidige eigenaar overweegt de commissie dat bezwaarden kunnen worden aangemerkt als belanghebbenden. De commissie acht daarom het bezwaar ontvankelijk.

Overwegingen ten aanzien van de inhoud

In het hiernavolgende gaat de commissie in op hetgeen wat door partijen is aangevoerd. De commissie beoordeelt of het college terecht en op goede gronden het besluit heeft genomen.

De commissie overweegt dat de reden inzake de intrekking van de monumentale status de slechte onderhoudsstaat is waarin het object verkeert, als gevolg van het uitblijven van onderhoud door de eigenaar. Op basis van het advies van de monumentencommissie en een tweetal onafhankelijke adviesrapporten heeft het college besloten om de monumentale status in te trekken. Aan het besluit zijn door uw college een aantal voorwaarden verbonden, namelijk:

- Dat het pand, Elspeterbosweg 61, wordt gesloopt en dat de sloop van het pand plaatsvindt onder begeleiding van Monumentenwacht Gelderland.

- Monumentenwacht Gelderland bepaalt welke onderdelen er kansrijk zijn voor hergebruik en opgeslagen kunnen worden in het historisch bouwfragmentendepot.
- Nadat het pand is gesloopt wordt de bouwmogelijkheid op de locatie verwijderd uit het bestemmingsplan.

De commissie constateert dat op het moment van het collegebesluit d.d. 13 december 2022 het bij het college niet bekend was dat de betreffende hypotheekakte, die is overgelegd door bezwaarden, nog altijd van kracht is. In de akte van 1989 is opgenomen dat de terugbetaling van de geldlening dient plaats te vinden in vijf jaren na het passeren van de akte, nu 34 jaar geleden. Aan alle achttien erven is door een notaris in 2006 een onherroepelijke volmacht ter ondertekening ter finale kwijting voorgelegd. Door drie erven, waaronder bezwaarden, is niet ingestemd met deze finale kwijting.

De commissie overweegt dat het college beoordelingsruimte heeft bij de vraag of een onroerende zaak kan worden aangemerkt als monument zoals is vastgelegd in de Erfgoedverordening. Deze ruimte geldt ook indien, zoals hier, aan de orde is of een aangewezen monument nog steeds voldoende monumentale waarde heeft om de status te behouden. Deze beoordelingsruimte is ingevuld door middel van toetsingscriteria zoals omschreven is in de Erfgoedverordening die ook worden gehanteerd bij aanwijzingsbesluiten. In de verordening is daarnaast aan de monumentencommissie een belangrijke adviserende rol toegekend.

In de Erfgoedverordening staat inzake het aanwijzen dan wel intrekken van een monumentale status als voorwaarde genoemd dat het college een advies opvraagt bij de ingestelde Monumentencommissie. De commissie is van oordeel dat het advies van de Monumentencommissie zorgvuldig en gemotiveerd tot stand is gekomen ondanks het feit dat ten tijde van het uitbrengen van dit advies de Monumentencommissie niet beschikte over alle geldende informatie en documenten, waaronder de nog steeds van kracht zijn hypotheekakte en de aanwezigheid van een drietal erfgenamen die niet hebben ingestemd met de in 2006 aangeboden finale kwijting. De commissie stelt zich op het standpunt dat het advies van de Monumentencommissie niet anders was geweest wanneer zij wel over al deze informatie beschikte. Ten aanzien van de nakoming van de afspraken uit de hypotheekakte overweegt de commissie dat dit een privaatrechtelijke kwestie betreft tussen bezwaarden en eigenaren.

Ten aanzien van de vervallen status van de boerderij beroepen bezwaarden zich op het feit dat de eigenaren de verplichting hebben om een pand met monumentale status te onderhouden en in stand te houden. Het is de taak van de gemeente om hier toezicht op te houden. Door het college is aangevoerd dat het niet meer is na te gaan of en in hoeverre er onderhoudscontroles zijn uitgevoerd in de periode 2008-2019. Het betreffende pand staat niet aan een vanaf de openbare weg zichtbare locatie of aan een openbare weg, maar op een privéterrein waardoor de boerderij niet direct zichtbaar is. De gemeente heeft geen meldingen ontvangen dat het pand niet wordt onderhouden.

In opdracht van het college zijn een tweetal onafhankelijke adviesrapporten overgelegd over de bouwtechnische staat, de monumentale kwaliteiten, wat het financieel zou betekenen om het pand in stand te houden en welke onderdelen van het pand nog monumentale waarde hebben en op welke wijze deze onderdelen bewaard kunnen blijven. De commissie concludeert dat uit

deze adviezen blijkt dat een forse investering nodig is om het monument in stand te houden en hiermee het belang om het vervallen object te herstellen onevenredig groot is ten aanzien van de kosten die dit herstel met zich meebrengt voor de eigenaar. Daarnaast speelt het feit dat met het herstellen van het pand niet de monumentale waarden worden hersteld. De commissie oordeelt dat er door bezwaarden geen tegen-adviezen zijn overgelegd waaruit blijkt dat de gestelde conclusie zoals beschreven in de onafhankelijke adviesrapporten anders is.

Conclusie

Alles overziend concludeert de commissie dat het bestreden besluit terecht en op goede gronden is genomen. De motivering en belangenafweging om gebruik te maken van de bevoegdheid om de monumentale status in te trekken komt voldoende terug in het besluit. Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond. Het bestreden besluit kan in stand worden gelaten.

De Commissie Bezwaarschriften,
de secretaris,

A large rectangular grey box redacting the signature of the secretary. A small blue square with a white 'J' is visible at the bottom right corner of the box.A small rectangular grey box redacting the name of the secretary. A small blue square with a white 'J' is visible at the bottom right corner of the box.

de voorzitter,

A large rectangular grey box redacting the signature of the chair. A small blue square with a white 'J' is visible at the bottom right corner of the box.A small rectangular grey box redacting the name of the chair. A small blue square with a white 'J' is visible at the bottom right corner of the box.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen