



	Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
B	6/12			
W	07/12			
W	11/12			
W	11/12			
W	6/12			
S	30/11			

Aan burgemeester en wethouders

Datum:	17 november 2022	Zaaknummer:	811947
Portefeuillehouder:	J. Groothuis		
Ambtenaar:			
Team:	ROV/Ruimtelijke Ordening		
Naam teammanager:			
Directie:			
Raad:	Nee		
Commissie:	Nee -		
OR:	Nee		
Communicatie:	Ja	Openbaar:	Ja
Bijlage(n):	2 onderhoudsrapportages, lijst met te behouden onderdelen, brief intrekking aanwijzing		
Betrokken teams:	VTH		

Onderwerp:

Intrekken aanwijzing gemeentelijk monument Elspeterbosweg 61 te Vierhouten

Samenvatting

De onderhoudstoestand van het gemeentelijke monument Elspeterbosweg 61 is dermate dat alleen een aanzienlijke investering het pand kan redden. Een tweetal onderhoudsrapportages die als bijlage bij dit voorstel zijn bijgevoegd geven een indruk van de huidige onderhoudstoestand. Naast dat voor instandhouding een forse investering nodig is zal deze investering niet bijdragen aan het in stand houden van de monumentale waarden van het pand. De investering zal vanwege de grootschalige vernieuwingen bijdragen aan het in stand houden van het monumentale beeld. Om die reden wordt voorgesteld het gemeentelijke monument gelegen aan de Elspeterbosweg 61 te Vierhouten van de lijst met gemeentelijke monumenten te verwijderen maar hieraan wel voorwaarden te verbinden. De leden van de monumentencommissie kunnen zich vinden in het voornemen om het pand te verwijderen van de lijst met gemeentelijke monumenten.

Advies:

- In te stemmen met het intrekken van de monumentale status van het pand Elspeterbosweg 61 te Vierhouten en de eigenaar middels bijgevoegde brief hiervan in kennis stellen.
- De eigenaar te verplichten dat de sloop van het pand plaats vindt onder begeleiding van Monumentenwacht Gelderland zodat zij kunnen bepalen welke onderdelen kansrijk zijn voor hergebruik en opgeslagen kunnen worden in het historisch bouwfragmentendepot,
- Nadat het pand is gesloopt de bouw mogelijkheden op de locatie verwijderen uit het bestemmingsplan.

Collegevergadering van: 13-12-2022
Beslissing college: conform advies

Nummer: 14

TOELICHTING

Inhoudelijke toelichting

Bijgaand ontvangt uw college een tweetal rapportages over de staat van onderhoud van het gemeentelijk monument Elspeterbosweg 61 te Vierhouten.

Dit pand, een boerderij, staat op het terrein van Landgoed "Huize Vierhouten". De boerderij dateert uit dezelfde periode als Huize Vierhouten. Huize Vierhouten is eigendom van de familie [REDACTED]

[REDACTED] Het pand Elspeterbosweg 61 staat sinds 1993 op de lijst met gemeentelijke monumenten.

In het verleden zijn er tussen de voormalige eigenaar(vader van de huidige eigenaar) en de gemeente conflicten geweest over het uitvoeren van herstelwerkzaamheden waarvoor een vergunning-aanvraag nodig was. De voormalige eigenaar weigerde deze vergunning aan te vragen en besloot geen onderhoud meer aan het pand uit te voeren, wat tot gevolg heeft gehad dat de bouwkundige staat van de boerderij steeds verder achteruit is gegaan.

In december 2019 is met de huidige eigenaar van het pand gesproken en naar aanleiding van dit gesprek heeft de gemeente het initiatief genomen voor een bouwkundig onderzoek naar de bouwtechnische staat, de monumentale kwaliteiten en wat het financieel zou betekenen om het pand in stand te houden. De conclusie van dit onderzoek, uitgevoerd door Huis en Erfgoed Collectief, was dat de onderhoudstoestand zeer slecht is als gevolg van jaren geen of weinig onderhoud uitvoeren. Het onderzoeksrapport treft uw college als bijlage aan bij dit voorstel.

Ondanks dat op het dak dekzeilen zijn aangebracht zijn er lekkages ontstaan. De (draag)constructies zijn hierdoor steeds meer verzwakt en een deel van de linker zijgevel was al ingestort. De meeste kozijnen, ramen, deuren en luiken zijn door houtrot en schimmels flink aangetast wat ook geldt voor de zoldervloeren en balklagen.

De totale kosten van het herstel zijn in 2020 geraamd op € 325.000,-. In het gesprek dat destijds is gevoerd met de eigenaar werd door hem aangegeven dat hij geen geld heeft om het pand op te knappen. De middelen waarover hij beschikt gaan op aan het in stand houden van het huidige landgoed.

Vanuit de gemeente zijn er subsidiemogelijkheden voor instandhouding en onderhoud van gemeentelijke monumenten. Eigenaren van gemeentelijke monumenten kunnen op basis van Deelverordening subsidie gemeentelijke monumenten Nunspeet in aanmerking komen voor een subsidie van maximaal € 30.000,-. De provincie vult deze subsidie aan met een jaarlijks vastgesteld % waardoor de subsidie uit zou kunnen komen op een bedrag dat ligt rond € 50.000,-. Deze subsidie zou een bijdrage kunnen leveren aan de kosten van herstel.

In december 2021 is er een vervolg gesprek geweest met de eigenaar, de aanleiding was de zorgelijke conditie van het monument en de instandhouding van het monument. De op dat moment betrokken bestuurders en een jurist van VTH hebben het monument bezocht en een gesprek gevoerd met de eigenaar van het monument. Naar aanleiding van dat gesprek is besloten om een aanvullend onderzoek uit te voeren naar de onderdelen van de boerderij die nog monumentale waarde hebben en op welke wijze deze onderdelen bewaard kunnen blijven. Het Monumenten Advies Bureau heeft opdracht gekregen voor dit onderzoek, het onderzoeksrapport treft uw college aan als bijlage bij dit voorstel.

Behoud van monumentale onderdelen

In het rapport wordt ingegaan op de vraag welke onderdelen en elementen waarde hebben en hergebruikt kunnen worden bij een ander monument, voor het geval dat er niet ontkomen kan worden aan de sloop van het monument.

Voor de Elspeterbosweg 61 geldt voor bijna alle individuele interieuronderdelen dat deze vanwege hun zeer eenvoudige uitvoering buiten de huidige ruimtelijke context oftewel wanneer je deze uit de huidige boerderij haalt de onderdelen ook merendeels hun waarde verliezen. Dit geldt voor de twee

paneeldeuren in de keuken, de bordenlijst met blokklijstje en de eenvoudige houten schouw in de woonkamer. Deze hebben wanneer ze verwijderd worden weinig historische waarde en bovendien zullen deze ook nog hersteld dienen te worden. Voor de historische wandtegels geldt dat het zeer de vraag is of de nog aanwezige tegels intact blijven wanneer ze worden verwijderd. Wat overblijft is de historische gebintconstructie, enkele balken, enkele houten vloer- en beschotdelen en de historische bakstenen over voor hergebruik. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de gebintconstructie alleen nog bruikbaar wordt geacht bij de opbouw van een historiserende schuur bij een monumentale boerderij. De bakstenen, ijzerwaren en houten onderdelen kunnen via de handel in historische bouwmaterialenhandel worden ingezet voor restauraties. De vernieuwde onderdelen, zoals de daksporen, die geen historische waarde hebben kunnen nog goed als bouw materiaal kunnen worden ingezet. Uit oogpunt van een duurzame sloop zouden ook dit soort onderdelen zoveel mogelijk hergebruikt moeten worden. Het advies is omdat het voor een groot deel gaat om vrij specifieke materialen, de afbraak/sloop van het pand in samenwerking zou moeten plaatsvinden met het historisch bouwfragmentendepot van Monumentenwacht Gelderland. Dit om te bepalen welke onderdelen kansrijk zijn voor hergebruik.

Instandhoudingsplicht gemeentelijk monument.

Eigenaren van gemeentelijke monumenten hebben de plicht om hun monument in stand te houden. Deze instandhoudingsplicht voor gemeentelijke monumenten is vastgelegd in artikel 12 van de Erfgoedverordening 2018 van de gemeente. E.e.a. hangt samen met artikel 2.2, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wabo, waarin staat dat het nalaten van noodzakelijk onderhoud aan een monument, dat tot gevolg heeft dat het voortbestaan van het monument gevaar loopt, een overtreding is. De gemeente dient dan ook toe te zien op deze instandhouding en dient als het nodig is te handhaven. Bij deze handhaving moet er wel rekening worden gehouden dat deze in verhouding staat tot de overtreding. Zo is het redelijk om van een eigenaar van een monument te eisen dat gaten in het dak met het juiste type dakpannen worden dicht gemaakt, dat het dak in ieder geval wind- en waterdicht wordt afgedekt. Wat niet als redelijk wordt ervaren is om van een eigenaar te eisen dat een half ingestort huis door een algehele restauratie en reconstructie in zijn oude staat wordt teruggebracht, over dergelijke situaties is door de jaren heen jurisprudentie ontstaan. Voor deze casus geldt ingeval van handhaving dat ook de eigen rol van de gemeente meegenomen zal moeten worden. Zoals al eerder beschreven was er in het verleden een conflict met de voormalige eigenaar van het pand over het aanvragen van een vergunning voor herstelwerkzaamheden aan het pand, wat heeft geleid tot de huidige onderhoudstoestand van het pand. E.e.a. heeft zich afgespeeld in 2008, niet exact kan herleid worden welke acties vanuit de gemeente nog meer zijn ondernomen dan een brief waarin de eigenaar wordt gewezen op onderhoudsactiviteiten die vergunning plichtig zijn en een brief waarin een preventieve dwangsom is opgelegd als gevolg van het bouwen zonder een vergunning. Wat er daarnaast aan acties is ondernomen om de eigenaar te wijzen op en te houden aan zijn instandhoudingsplicht is niet duidelijk. Pas in 2019 is er weer contact geweest tussen de huidige eigenaar en de gemeente.

Procedure intrekking aanwijzing gemeentelijk monument

De procedure om de aanwijzing van een gemeentelijk monument in te trekken is opgenomen in de Erfgoedverordening 2018. In artikel 4 is opgenomen dat burgemeester en wethouders kunnen besluiten om een aanwijzing in te trekken als het cultuurgoed of de verzameling waarop de aanwijzing betrekking heeft, als zodanig is tenietgegaan. Dit artikel bepaalt ook dat bij wijziging van een aanwijzing en bij intrekking van de status als beschermd gemeentelijke cultuurgoed of beschermde gemeentelijke verzameling dezelfde adviesprocedure geldt als bij de aanwijzing van een gemeentelijk monument. Dat houdt onder andere in dat over het voornemen advies wordt gevraagd aan de monumentencommissie.

Advies van de gemeentelijke monumentencommissie

Het pand is meerde malen besproken met de leden van de monumentencommissie. Voorafgaand aan het opstellen van het onderhoudsrapport door het Monument Advies Bureau is de locatie bezocht, bij dit bezoek was één van de leden van de monumentencommissie aanwezig.

De onderhoudsrapportages die als bijlage bij dit voorstel zijn gevoegd zijn recent op 2 november besproken met de leden van de monumentencommissie en hen is gevraagd om advies.

De leden van de monumentencommissie zijn van mening dat herstel van het pand niet leidt tot herstel van de monumentale waarden van het pand vanwege de grootschalige vernieuwingen.

Hierbij dienen grote delen van het monument te worden afgebroken en vernieuwd. Hierdoor wordt slechts de beeldwaarde van het monument hersteld, niet de intrinsieke waarde.

De leden van de monumentencommissie adviseren het college:

- het pand van de lijst met gemeentelijke monumenten te verwijderen,
- de nog aanwezig monumentale onderdelen uit het pand te halen en deze op te slaan,
- na sloop van het pand de bouwmogelijkheden op de locatie uit het bestemmingsplan te halen.

Beoogd effect

Het verwijderen van het pand Elspeterbosweg 61 te Vierhouten van de lijst met gemeentelijke monumenten.

Financiële toelichting

N.v.t.

Alternatieven, kanttekeningen en risico's

In de rapportage van het Monumenten Advies Bureau worden naast de instandhouding ook alternatieven genoemd om het monumentale beeld van het pand en van de plek in stand te houden. In het rapport wordt aangegeven dat vanuit technisch oogpunt het nog zeker niet nodig is om de boerderij te slopen. Hoewel men wel van mening is dat met het voortdurende verval ook een afname van de monumentale waarden plaats vindt. Zelfs als ruïne zal de boerderij nog lange tijd de herinnering aan de laatste 'echte' schaapherder van Vierhouten levend houden. Het terrein rond de boerderij zou om veiligheidsredenen met een hek afgescheiden kunnen worden waardoor het pand aan de natuur wordt geschonken. Op dit moment maakt een uil soms gebruik van de boerderij en ook voor diverse andere dieren zou de ruïne een interessante vestigingsplaats bieden.

Een ander alternatief dat wordt genoemd is om de boerderij te slopen maar beperkte delen te behouden om toch de herinnering aan dit monument te behouden. Dit zou kunnen door de onderste delen van de muren en de openheid van het erf als karakteristieke elementen in het bestemmingsplan op te nemen.

De alternatieven die worden genoemd om toch een deel van het pand of het pand deels in stand te houden zijn opties die overwogen kunnen worden wanneer het zou gaan om een monument dat zichtbaar is vanaf de openbare weg en dat openbaar toegankelijk is. Dit geldt niet voor dit pand, het staat op privé terrein en is daarnaast niet zichtbaar vanaf de openbare weg. De herinnering aan de laatste 'echte' schaapherder van Vierhouten wordt hierdoor niet voor breed publiek levend gehouden.

Vanuit technisch oogpunt is het niet nodig om de boerderij te slopen, in stand houden behoort tot de mogelijkheden. Indien gekozen zou worden voor instandhouding en dus voor handhaving, zal besluitvorming hierover zorgvuldig moeten worden voorbereid. Duidelijk moet worden welke monumentale waarden nog aanwezig zijn en op welke wijze die tegen verder verval kunnen worden beschermd. De instandhoudingsplicht gaat namelijk niet zover dat het (nagenoeg) afbreken en opnieuw opbouwen van het monument verplicht kan worden gesteld. Voor deze boerderij kan gesteld worden dat deze nagenoeg opnieuw opgebouwd moeten worden.

Advies

De onderhoudstoestand van het gemeentelijke monument Elpseterbosweg 61 is dermate dat alleen een aanzienlijke investering in het pand zal bijdragen aan de instandhouding van het pand. Een investering waarmee de monumentale waarden van het pand niet meer kunnen worden hersteld. De investering zal bijdragen aan het in stand houden van het monumentale beeld.

Gezien de huidige onderhoudstoestand van de boerderij en de investering die nodig is voor het herstel is het niet redelijk, rekening houdend met jurisprudentie die door de jaren heen is ontstaan, om van de huidige eigenaar te eisen de min of meer vervallen boerderij in zijn oude staat terug te brengen.

Om die reden wordt voorgesteld het gemeentelijke monument gelegen aan de Elspeterbosweg 61 te Vierhouten van de lijst met gemeentelijke monumenten te verwijderen en hieraan de volgende voorwaarden te verbinden:

- sloop van het pand vindt plaats onder begeleiding van Monumentenwacht Gelderland zodat zij kunnen bepalen welke onderdelen kansrijk zijn voor hergebruik en opgeslagen kunnen worde in het historisch bouwfragmentendepot,
- Nadat het pand is gesloopt de bouwmogelijkheden op de locatie verwijderen uit het bestemmingsplan.

Communicatie

Over het voorgenomen besluit van uw college zal de eigenaar van het pand worden geïnformeerd, door middel van bijgevoegde brief.

Evaluatie (Is evaluatie nodig, en zo ja, wanneer?)

N.v.t.

Vertrouwelijkheid

Het voorstel is pas openbaar nadat de eigenaar middels bijgevoegde brief op de hoogte is gesteld van het besluit van uw college om het genoemde pand te verwijderen van de lijst met gemeentelijk monumenten.

Beleidsindicatoren

Als er sprake is van een beleidsindicator (effecten van het beleid) dan ben je verplicht dit in het collegevoorstel te benoemen. Graag onder dit kopje benoemen.

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