



	Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
B	11/10			
W	13/10			
W	7/9			
W	11/9			
W	13/9			
S	2/9			14 SEP. 2023

Aan burgemeester en wethouders

Datum:	6 juni 2023	Zaaknummer:	821356
Portefeuillehouder:	J. Groothuis		
Ambtenaar:			
Team:	ROV/Ruimtelijke Ordening		
Naam teammanager:			
Directie:			
Raad:	Nee		
Commissie:	Nee		
OR:	Nee		
Communicatie:	Ja	Openbaar:	Ja
Bijlage(n):	1 bezwaarschrift, 2 verweerschrift, 3 advies van de Commissie Bezwaarschriften, 4 concept brief voor bezwaarmaker		
Betrokken teams:	VTH		

Onderwerp:

Bezwaar intrekking aanwijzing gemeentelijk monument Elspeterbosweg 61

Samenvatting

Op 13 december 2022 heeft uw college het besluit genomen om de status van het gemeentelijk monument Elspeterbosweg 61 te Vierhouten in te trekken. De boerderij is, bij collegebesluit d.d. 07-05-2007, aangewezen als gemeentelijk monument. Reden van de intrekking van deze status is de slechte onderhoudsstaat waarin het pand inmiddels verkeert, dit als gevolg van het uitblijven van onderhoud. Alleen een aanzienlijke investering kan het pand redden, echter zal met deze investering de monumentale waarde van het pand niet in stand kunnen worden gehouden. Aan het intrekken van de status van gemeentelijk monument heeft u een aantal voorwaarden verbonden, waaronder dat het pand wordt gesloopt. Tegen het besluit van 13 december 2022 en de hieraan gekoppelde voorwaarde om het pand te slopen is bezwaar aangetekend. Het genoemde bezwaarschrift is voor advies voorgelegd aan de Commissie Bezwaarschriften.

Advies aan burgemeester en wethouders

1. Kennis te nemen van het advies van de Commissie Bezwaarschriften en dit advies over te nemen.
2. Het in bezwaar bestreden besluit, zijnde het intrekken van de status van het gemeentelijk monument Elspeterbosweg 61 te Vierhouten, in stand te laten. De bezwaarmaker ontvankelijk te verklaren maar het bezwaarschrift zodanig ongegrond te verklaren.
3. Het besluit op het bezwaar aan te vullen met de toevoeging dat het pand Elspeterbosweg 61 uiterlijk op 1 juli 2024 is gesloopt.

Collegevergadering van:
Beslissing college:

Nummer:

TOELICHTING

Inhoudelijke toelichting

Op 13 december 2022 heeft uw college het besluit genomen om de status van gemeentelijk monument Elspeterbosweg 61 te Vierhouten in te trekken. De boerderij is, bij collegebesluit d.d. 07-05-2007, aangewezen als gemeentelijk monument. Reden van de intrekking van deze status is de slechte onderhoudsstaat waarin het pand inmiddels verkeert, dit als gevolg van het uitblijven van onderhoud door de eigenaar. Alleen een aanzienlijke investering kan het pand redden. Om een indruk te krijgen van de huidige onderhoudstoestand van het pand zijn er bij het voorstel dat op 13 december 2022 is besproken een tweetal onderhoudsrapportages gevoegd. Naast dat er een forse investering nodig is voor de instandhouding van het pand bleek ook uit de rapportages dat de investering niet zou bijdragen aan het in stand houden van de monumentale waarden van het pand.

Naast dat uw college heeft besloten om de status van gemeentelijke monument Elspeterbosweg 61 te Vierhouten in te trekken heeft u aan het intrekken van deze status een aantal voorwaarden verbonden, namelijk dat het pand wordt gesloopt; dat de sloop van het pand plaatst vindt onder begeleiding van Monumentenwacht Gelderland zodat zij kunnen bepalen welke onderdelen kansrijk zijn voor hergebruik. Deze onderdelen kunnen vervolgens worden opgeslagen in het historisch bouwfragmentendepot. Nadat het pand is gesloopt worden de bouwmogelijkheden op de betreffende locatie verwijderd uit het bestemmingsplan.

Bezwaarschrift d.d. 24 januari 2023

Op 24 januari 2023 (ontvangen op 26 januari 2023) is tegen het besluit van 13 december 2022, namens de erfgenamen/rechtsopvolgers van [REDACTED] bezwaar aangetekend door de heer [REDACTED].

Het bezwaar, dat als bijlage 1 bij dit voorstel is gevoegd, richt zich op het intrekken van de status van gemeentelijk monument en op de hieraan gekoppelde voorwaarden voor sloop. Dit om reden van het feit dat op het betreffende object een hypotheek geldig is tussen de eigenaar en bezwaarmaker, kan bezwaarmaker als belanghebbende worden aangemerkt. Het bezwaar is daarmee ontvankelijk te verklaren.

Gronden van bezwaar

Op 12 april 1989 heeft de heer [REDACTED] het pand Elspeterbosweg 61 van de heer [REDACTED] gekocht. Onderdeel van deze transactie is een hypotheekakte tussen de kopende en de verkopende partij, waarbij de kopende partij zich aan de volgende afspraak verbindt:

B. Het verbondene moet in goede staat van onderhoud worden gehouden; het mag niet van aard of bestemming worden veranderd, niet met erfdienstbaarheden, hypotheek of enig andere zakelijk recht worden bezwaard; (.....)

Op grond van deze, nog altijd van kracht zijnde hypotheekakte, is de onderhoudsplicht voor het pand nog immer van toepassing.

De bezwaren op het primaire collegebesluit zijn:

- a. 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 (plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst in vervolg op deze voordracht op d.d. 7 mei 2007)
- b. De heren [REDACTED] 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.
- c. Op grond van de nog altijd van kracht zijnde hypotheekakte, vanwege een nog openstaande restschuld zijn de opgenomen verplichtingen in de akte nog altijd van toepassing.

Het bezwaarschrift is voor advies voorgelegd aan de Commissie Bezwaarschriften

Het genoemde bezwaarschrift is voor advies voorgelegd aan de Commissie Bezwaarschriften gemeente Elburg – Nunspeet (hierna: de Commissie Bezwaarschriften).

Naast dat het bezwaarschrift is voorgelegd aan de Commissie Bezwaarschriften, is namens uw college op 27 maart 2023 een verweerschrift ingediend. Het verweerschrift is als bijlage 2 bij dit collegevoorstel gevoegd.

Op 4 april 2023 heeft de Commissie Bezwaarschriften een hoorzitting gehouden. Bij deze hoorzitting waren aanwezig de heren [REDACTED] (bezwaarden) en zij hebben de bezwaren toegelicht. Verder zijn de heer en mevrouw [REDACTED] (eigenaren) verschenen. Van de zijde van de gemeente waren aanwezig mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED].

Advies van de Commissie Bezwaarschriften d.d. 1 mei 2023

De Commissie Bezwaarschriften heeft op 1 mei 2023 haar advies uitgebracht aan uw college. (Voor dit advies van de Commissie Bezwaarschriften wordt verwezen naar bijlage 3 bij dit collegevoorstel). De Commissie Bezwaarschriften adviseert in haar advies van 1 mei 2023 aan uw college, om het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De commissie adviseert het bestreden besluit van 13 december 2022 in stand te laten.

Alles overziend is de Commissie Bezwaarschriften van mening 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.

Op grond van de bovenstaande wordt uw college geadviseerd om:

1. Kennis te nemen van het advies van de Commissie Bezwaarschriften en dit advies over te nemen.
2. Het in bezwaar bestreden besluit, zijnde het intrekken van de status van het gemeentelijk monument Elspeterbosweg 61 te Vierhouten, in stand te laten. De bezwaarmaker ontvankelijk te verklaren maar het bezwaarschrift ongegrond.
3. Het besluit op het bezwaar aan te vullen met de toevoeging dat het pand Elspeterbosweg 61 te Vierhouten uiterlijk op 1 juli 2024 is gesloopt.

Financiële toelichting

N.v.t.

Alternatieven, kanttekeningen en risico's

Tijdens de zitting werd het sentiment duidelijk dat leeft bij de bezwaarmakers betreffende het pand Elspeterbosweg 61 te Vierhouten. De zitting werd afgesloten met een emotioneel betoog van de bezwaarmakers. Een betoog dat zich richtte tegen het besluit om de monumentale status van het pand te verwijderen en om het pand te laten slopen. Met de sloop van het pand gaat een deel van hun familiegeschiedenis verloren en volgens de bezwaarmakers een deel van een stukje geschiedenis van Vierhouten.

Om die reden zou overwogen kunnen worden om de voorwaarden die zijn verbonden aan het intrekken van de monumentale status, te laten vervallen. De monumentale status van het pand wordt ingetrokken en het is vervolgens aan de eigenaar van het pand wat hij hiermee gaat doen. Hierdoor blijft het onderpand, waar nog deels een hypotheek op rust, staan.

Zoals uw college heeft kunnen lezen dateert de betreffende hypotheekakte, die is overgelegd door bezwaarden en die nog altijd van kracht is, uit 1989. In de akte 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. Naar nu blijkt is de volledige terugbetaling van de hypotheek tot op heden nog steeds niet afgerond. Tijdens de procedure om het pand aan te wijzen als een gemeentelijk monument bleek dat op het pand nog een hypotheek rustte.

In 2006 is door een notaris aan achttien erven een onherroepelijke volmacht ter ondertekening ter finale kwijting voorgelegd. Door drie erven, waaronder de bezwaarmakers, is niet ingestemd met deze finale kwijting omdat zij vasthouden aan de bepalingen zoals die zijn opgenomen in de betreffende hypotheekakte.

Het niet ondertekenen van deze volmacht en het aanwijzen van het pand als zijnde een gemeentelijk monument hebben uiteindelijk niet het effect gehad dat bezwaarden hiermee dachten te bereiken, namelijk de instandhouding van het pand en daarmee het behoud van een pand dat onderdeel uitmaakt van hun familiegeschiedenis.

In één van de rapportages die is opgesteld om het onderhoud van het pand in beeld te brengen zijn een aantal alternatieven genoemd om het pand in stand te laten. Eén hiervan is dat het pand in de vorm van een ruïne de herinnering aan de plek in stand zou kunnen houden. Het terrein rond de boerderij zou dan 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.

De reden om niet voor dit alternatief te kiezen is omdat het pand zich bevindt op privé terrein dat niet zichtbaar vanaf de openbare weg. De herinnering aan deze plek in Vierhouten is hierdoor niet voor breed publiek te aanschouwen.

Echter zal het laten staan van het pand in welke vorm dan ook niet bijdragen aan de instandhouding van het pand om die reden wordt dit dan ook niet geadviseerd.

Daarnaast zal voor het laten vervallen van de voorwaarden zoals die zijn gesteld aan de intrekking van de monumentale status van het pand opnieuw advies gevraagd dienen te worden aan de monumentencommissie. De monumentcommissie heeft er juist op aangedrongen om de voorwaarden zoals deze nu zijn opgenomen te verbinden aan de intrekking van de monumentale status van het pand Elspeterbosweg 61 te Vierhouten.

Communicatie

Bezwaarmaker middels bijgaande concept brief (bijlage 4) informeren over het "besluit op bezwaar".

Evaluatie

Het is mogelijk dat tegen het "besluit op bezwaar", zoals met dit collegevoorstel wordt voorgesteld, beroep wordt ingesteld bij de rechtbank (Rechtbank Arnhem, Team bestuursrecht). De uitkomst van deze beroepsprocedure zal eventueel aanleiding vormen tot een evaluatie van de besluitvorming van de gemeente in deze zaak.

Geheimhouding

Er is geen reden (wettelijke grondslag) om vertrouwelijkheid op te leggen.

Bewonersparticipatie

N.v.t.

Beleidsindicatoren

N.v.t.

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