



Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	709007	Portefeuillehouder(s)	Bob Roelofs
Programmamanager/ leidinggevende	Carlien Bakker		
Ambtenaar	Marielle Vrijkotte	Vertrouwelijk	Embargo tot na informereren betrokkenen
Telefoonnummer	06 25776422	Datum in college	6 juni 2023
		Datum fataal	13 juni 2023

Onderwerp: Elderhofseweg 28-30 niet aanwijzen als gemeentelijke monumenten

Kernboodschap

Eind december 2022 heeft het college besloten om de aanwijspprocedure voor gemeentelijke monumenten op het starten voor het erf Elderhofseweg 28-30.

Na onderzoek is gebleken dat het mogelijk is om de geconstateerde waarden van het erf en de gebouwen op het erf voldoende te beschermen in het bestemmingsplan met de dubbelbestemming 'cultuurhistorische waarde'. Het erf Elderhofseweg 28-30 wordt daarom niet aangewezen als gemeentelijke monument.

Voorstel

1. Elderhofseweg 28-30 niet aan te wijzen als gemeentelijke monumenten.
2. Wanneer het bestemmingsplan Elderveld wordt herzien de gemeenteraad te verzoeken de cultuurhistorische waarden van het erf te beschermen met de dubbelbestemming 'cultuurhistorische waarde'.
3. De raad over dit besluit te informeren met bijgevoegde brief.

Inleiding

Op een groene locatie in het Elderveld ligt het erf 'de Stoeterij' gebouwd in 1813. Het erf bestaat uit een T-boerderij met naastliggend bakhuis en een karakteristieke paardenstal. Achterop het erf staat een schuur van omstreeks 1954. Decennialang werden er op het grondgebied paarden gefokt.

Op 20 december heeft het college besloten om te onderzoeken of het erf op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst kan worden. Uit de hiervoor gemaakt quickscan (uitgevoerd door het



Monumenten Advies Bureau) en het positieve advies van Team Welstand en Monumenten blijkt dat de gebouwen langs de Elderhofseweg en het erfensemble monumentwaardig zijn. De waarden zijn vooral van stedenbouwkundige-, architectuurhistorische- en cultuurhistorische aard. Vanwege zware oorlogsschade (WOII) is er veel oorspronkelijk materiaal verloren gegaan. Kozijnen, ramen en deuren zijn grotendeels naar het oorspronkelijke ontwerp vernieuwd en in het interieur zijn geen waardevolle elementen meer aanwezig (bouwhistorische- en interieurwaarden zijn nauwelijks meer aanwezig).

De eigenaren hebben in een zienswijze aangegeven grote bezwaren te hebben tegen het aanwijzen van de panden als gemeentelijke monumenten. Ze kunnen zich wel vinden in een dubbelbestemming 'cultuurhistorische waarde'.

De stedenbouwkundige-, de architectuurhistorische- en de cultuurhistorische waarden van het erf zijn in dit specifieke geval in het omgevingsplan/bestemmingsplan ook goed te borgen met de dubbelbestemming 'cultuurhistorische waarde'.

Beoogd effect

De gebouwen en het erf Elderhofseweg 28-30 niet beschermen via de Erfgoedverordening. De gemeenteraad verzoeken om sloop van (delen van) de gebouwen op het erf te voorkomen en het karakteristieke beeld, de erfstructuur en de erfinrichting te beschermen door het toekennen van de dubbelbestemming 'cultuurhistorische waarde' aan het erf Elderhofseweg 28-30.

Argumenten

1.1 *Aanwijzen als gemeentelijke monumenten is onnodig zwaar voor de geconstateerde stedenbouwkundige-, architectuurhistorische- en cultuurhistorische waarden van het erf.*

De geconstateerde waarden betreffen voornamelijk de buitenzijde en de samenhang van de gebouwen op het erf. Door de geconstateerde waarden van het erf te beschermen in het omgevingsplan/ bestemmingsplan middels de dubbelbestemming cultuurhistorische waarde wordt de bescherming niet onnodig zwaar.

1.2 *De eigenaren zijn tegen het plaatsen van de panden op de gemeentelijke monumentenlijst en gezien de geschiedenis van dit perceel en onze rol daarin als gemeente gaan we hierin mee.*

De eigenaren hebben bezwaren tegen het aanwijzen van de Elderhofseweg 28-30 als gemeentelijke monumenten:

- De gemeente was tot 2016 eigenaar van het erf en heeft het erf aan de huidige eigenaren verkocht als ontwikkellocatie.
- Omdat de panden Elderhofseweg 28-30 te koop staan, zal het aanwijzen van de panden de verkoop aan een geschikte partij vertragen en bemoeilijken. De kans op achterstallig onderhoud neemt hierdoor toe.



- Een monumentenstatus is te zwaar voor de geconstateerde waarden. De eigenaren vinden dat de geconstateerde waarden wel beschermd kunnen worden middels een dubbelbestemming cultuurhistorische waarde.

Ze hebben een zienswijze ingediend. De vertrouwelijke zienswijze is als bijlage opgenomen.

2.1 *Een dubbelbestemming 'cultuurhistorische waarde' in het bestemmingsplan/omgevingsplan is het beste instrument om de geconstateerde waarden te beschermen, en dus te behouden.*

Bij een vergunningsaanvraag wordt getoetst of de karakteristieke waarden, de erfstructuur en de erfinrichting niet onevenredig worden aangetast. Hiermee kunnen aantasting en sloop worden voorkomen. Ook eventueel gewenste nieuwbouw op het perceel wordt getoetst op de gevolgen voor de cultuurhistorische waarde.

De dubbelbestemming cultuurhistorische waarde wordt bij de eerstvolgende herziening van het omgevingsplan/bestemmingsplan Elderveld opgenomen. De verwachting is dat uiterlijk in 2024 hiervoor een omgevingsplan/bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd.

2.2 *De eigenaren zien een dubbelbestemming cultuurhistorische waarde als een mogelijkheid om het gezamenlijk belang van de eigenaren en de gemeente om het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle erf te borgen.*

Voor de eigenaren is het behoud van de karakteristieke uitstraling van de drie historische panden van "De Stoeterij" en het erf als geheel van groot belang. Ook zij willen net als de gemeente Arnhem sloop van deze panden in de toekomst voorkomen.

2.3 *De gebouwen langs de Elderhofseweg 28-30 en het erfensemble zijn cultuurhistorisch waardevol.*

Het complex is van belang voor de gemeente Arnhem wegens stedenbouwkundige waarden, architectuurhistorische en cultuurhistorische waarden.

Beschermenswaardige onderdelen van het complex zijn de T-boerderij (woonhuis en bedrijfsgedeelte), de paardenstal uit 1800-1820 en het tegen de oostzijde van het bedrijfsgedeelte aangebouwde zomerhuis uit 1890-1898. De landbouwschuur van omstreeks 1954 ten noorden van de boerderij is niet beschermenswaardig.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Het Elderveld is welstandsvrij.*

Voor het borgen van de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van de gebouwen en het erf zijn we geheel afhankelijk van de dubbelbestemming 'cultuurhistorische waarde'.



1.2 Beslistermijn is beperkt.

Het college dient binnen 16 weken nadat het voornemen tot aanwijzing kenbaar is gemaakt aan de zakelijke gerechtigden over de aanwijzing te beslissen. Deze termijn is reeds met ten hoogste 8 weken verlengd en de belanghebbenden zijn hiervan binnen de eerste termijn van 16 weken op de hoogte gebracht.

2.1 Het erf kent ook nu al bestuursrechtelijke beperkingen waardoor het onwaarschijnlijk is dat de gebouwen gesloopt worden.

Met het mogelijk maken van het splitsen van de gebouwen op het erf in vier wooneenheden is opgenomen dat de wooneenheden alleen in de bestaande gebouwen kunnen worden gerealiseerd. Bij herbouw van huidige bebouwing is het niet mogelijk de gebouwen te gebruiken voor de woonbestemming. De agrarische bestemming van het erf is bovendien gehandhaafd.

2.2 Het zal enige tijd duren voordat het herziene bestemmingsplan Elderveld wordt vastgesteld.

In de periode tussen het afbreken van de aanwijzprocedure gemeentelijke monumenten en het opleggen van de dubbelbestemming cultuurhistorische waarde zal de instandhouding van het erf worden geborgd door een vaststellingsovereenkomst.

Financiën

De ureninzet voor aanpassing van het bestemmingsplan gedekt is in de bestaande begroting.

Uitvoering

Van het besluit om Elderhofseweg 28-30 niet aan te wijzen als gemeentelijke monumenten maar een dubbelbestemming 'cultuurhistorische waarde' op te leggen, zullen de belanghebbenden op de hoogte worden gebracht. Zij hebben vervolgens zes weken de tijd om bezwaar aan te tekenen tegen dit besluit.

Bij het opstellen van een nieuw omgevingsplan/ bestemmingsplan voor het Elderveld wordt de dubbelbestemming inhoudelijk verder uitgewerkt. Het nieuwe omgevingsplan/ bestemmingsplan zal uiteindelijk vastgesteld moeten worden door de gemeenteraad. Beroep tot aan de RvS is mogelijk.

Communicatie

Na het besluit tot niet aanwijzen zullen alle zakelijke gerechtigden schriftelijk van dit besluit op de hoogte worden gesteld.

Het besluit zal worden gepubliceerd op internet via de website van de gemeente Arnhem.



Bijlagen

Stukken voor college

- Redengevende omschrijving Elderhofseweg 28 en 30
- Zienswijze-Elderhofseweg 28+30 (VERTROUWELIJK)
- Raadsbrief niet aanwijzen Elderhofseweg 28 en 30

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsbrief niet aanwijzen Elderhofseweg 28 en 30