

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 18bw000132

Datum voorstel: 10 april 2018	Onderwerp: Molenstraat 1 te Valburg
Voorstel portefeuillehouder: Het pand aan de Molenstraat 1 schrappen van de gemeentelijke monumentenlijst.	
Team/ behandelend ambtenaar: TPR / R. Jakobs	Status voorstel: openbaar
Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal	Datum b&w-vergadering: 17 april 2018
Doorgeleiding naar de raad: nee	Indien naar de raad: n.v.t.
Betrokkenen bij voorstel extern:	Betrokkenen bij voorstel intern: H. Huisman, H. Bos, P. Spaan, L. Albers vd Linden
Advies type voorronde raad:	

Bijlagen voor B&W:

Advies CRK: 17ink20386

Bijlagen voor raad:



Voorstel

Het pand aan de Molenstraat 1 schrappen van de gemeentelijke monumentenlijst.

Inleiding

In het coalitieprogramma “Overbetuwse Lente” staat dat het college sociale verbindingen van de dorpen wil behouden en waar mogelijk versterken. Daarnaast willen we het bestaande voorzieningenniveau in de dorpen (waaronder Valburg) handhaven en waar mogelijk versterken. De nieuwbouw van een MFC in Valburg draagt hieraan bij. Immers het bestaande “t Kriekske” voldoet niet meer aan de huidige wensen/eisen van de gebruikers.

Op 27 februari jl. heeft uw college besloten (18bw000062) om het ontwerpbestemmingsplan dat onder andere de realisatie van een nieuw MFC mogelijk maakt, in procedure te brengen. Om het MFC te kunnen realiseren, heeft u ook besloten een perceel grond van Klok aan te kopen. Voor de realisatie van het MFC is naast dit aangekochte perceel ook een deel van het perceel van het naastgelegen pand Molenstraat 1 nodig. Het pand Molenstraat 1 is eigendom van de gemeente Overbetuwe en staat op de gemeentelijke monumentenlijst.

De locatie voor MFC Valburg is voortgekomen vanuit de wens van de bevolking om een nieuw MFC. Hiertoe is in het verleden een locatiestudie gedaan. Uit deze studie is gebleken dat de locatie tussen het Wapen van Valburg en nieuwbouwwijk Molenzicht de beste is. MFC Valburg wordt hiermee op een goed bereikbare locatie gerealiseerd. Om het MFC goed zichtbaar te maken en nog beter in te passen in de openbare ruimte is het gewenst om het pand aan de Molenstraat 1 te slopen. Dit is niet mogelijk zolang het als monument moet worden beschouwd. Voordat we nieuwe plannen maken voor de herinrichting van het openbaar gebied is het daarom gewenst een besluit te nemen over het al dan niet behouden van de monumentale status van het pand.

Doel en beoogd effect

Met dit besluit schrappen we de monumentale status van het pand aan de Molenstraat 1 te Valburg. Hiermee beogen we de weg vrij te maken voor de herinrichting van het openbaar gebied Molenhoekplein en omgeving.

Argumenten

- 1.1 Om MFC Valburg beter bereikbaar en zichtbaarder te maken en voor een betere aansluiting met het plan Molenzicht is er de wens tot herinrichting van het Molenhoekplein.*

Om de aansluiting/overgang tussen het nieuwbouwplan Molenzicht en het bestaande Valburg beter te maken is er de wens om het Molenhoekplein opnieuw in te richten. De herinrichting van het Molenhoekplein draagt daarnaast bij aan trekkelijkheid van het gebied en zal een positief effect hebben op het gebruik van MFC Valburg

- 1.2 Het pand Molenstraat 1 staat een goede herinrichting van het Molenhoekplein in de weg.*

Door de sloop van het pand aan de Molenstraat 1 kan het openbaar gebied beter worden ingericht, waarbij MFC Valburg beter zichtbaar wordt. De sloop van het pand biedt de mogelijkheid om het Molenhoekplein een grotere kwaliteitsimpuls te geven dan wanneer het pand blijft staan.



1.3 Om het pand aan de Molenstraat 1 te kunnen slopen moet het eerst van de gemeentelijke monumentenlijst worden geschrapt.

Voordat we het pand aan de Molenstraat 1 kunnen slopen moet de monumentale status van het pand gehaald worden. Een monumentaal pand kan niet gesloopt worden.

1.4 Bij de realisatie van MFC Valburg komt het gebruik van het monument als woning onder druk te staan.

Om het MFC Valburg te kunnen realiseren, hebben we een deel van het perceel van Molenstraat 1 nodig en een perceel grond dat we van Klok hebben aangekocht. Om het openbaar gebied rondom MFC Valburg goed in te kunnen richten moeten we het perceel Molenstraat 1 opnieuw inrichten. Het gebruik van het pand als woning komt hiermee onder druk te staan, het huidige tijdelijk gebruik (anti-kraak) wordt beëindigd.

1.5 De destijds gehanteerde uitgangspunten voor plaatsing van dit pand op de monumentenlijst hebben in de loop der jaren hun waarde verloren.

Het pand Molenstraat 1 is op de monumentenlijst geplaatst vanwege:

- “de gaaf bewaard gebleven hoofdvorm, de detaillering en het materiaal gebruik; dit dorpshuis met agrarisch bedrijfsgedeelte valt op door de fraai gedecoreerde voorgevel”;
- “de ligging. Oorspronkelijk was dit pand temidden van boomgaarden aan een doorgaand weggetje, dat nu verlegd is. Het pand maakt onderdeel uit van een ensemble van boerderijachtige bebouwing in de kom van Valburg.”

Het agrarische bedrijfsgedeelte is al niet meer aanwezig; alleen het hoofgebouw en een schuurtje in de tuin staan er nog. Het hoofgebouw kent inderdaad een gedecoreerde voorgevel.

De ligging van het pand in zijn omgeving is als gevolg van diverse ontwikkelingen op verschillende manieren aangetast. De boomgaarden zijn als gevolg van woningbouwplannen verdwenen. Van ligging aan een doorgaand landweggetje is al lang geen sprake meer. Het pand ligt nu naast het Molenhoekplein, direct aan de toegangsweg daar naartoe.

1.6 Het wegnemen van de monumentale status past in de lijn van de actualisatie van de monumentenlijst.

De raad heeft het verzoek gedaan om in 2018 de monumentenlijst te actualiseren. Besluitvorming over het pand Molenstraat 1 kan in dit kader worden gezien als onderdeel van deze actualisatie.

1.7 Het is de wens van de inwoners van Valbrug om het MFC in het centrum van het dorp te realiseren.

Studie naar een nieuwe locatie in het verleden heeft als uitkomst dat de meest geschikte locatie voor nieuwbouw van MFC Valburg is gelegen aan het Molenhoekplein, tussen het Wapen van Valburg en nieuwbouwproject Molenzicht. Met de keuze voor deze locatie is aangesloten bij de wens van de bewoners dat het MFC is gelegen nabij het centrum van Valburg.



Kanttekeningen en risico's

1.1 *De CRK heeft een negatief advies afgegeven betreffende het schrappen van de monumentale status.*

De CRK heeft advies uitgebracht over het schrappen van de monumentale status van het pand Molenstraat 1. De CRK concludeert:

"(...) het exterieur van de voormalige boerderij niet of nauwelijks is gewijzigd. De ten tijde van de aanwijzing benoemde architectuurhistorische waarden zijn nog onverminderd aanwezig. De omgeving van het monument is in de afgelopen jaren gewijzigd. Hierdoor is de stedenbouwkundige waarde van het pand enigszins verminderd. Desondanks neemt het pand nog altijd een belangrijke en beeldbepalende positie in binnen de kern van het dorp Valburg."

De CRK adviseert het pand te handhaven op de gemeentelijke monumentenlijst en te zoeken naar een nieuwe functie voor het object. Wanneer het pand wordt gehandhaafd staat dit echter een goede herinrichting van het Molenhoekplein en omgeving in de weg.

Financiën

Het wegnemen van de monumentale status van het pand Molenstraat 1 te Valburg heeft geen financiële consequenties. Op het moment dat het pand wordt gesloopt of er andere werkzaamheden plaatsvinden heeft dat uiteraard wel financiële consequenties. Op dat moment moet de boekwaarde worden afgewaardeerd. Het pand is eigendom van de gemeente.

Vervolg

Planning

Niet van toepassing

Communicatie

Na uw besluit om het pand aan de Molenstraat 1 van de monumentenlijst te halen informeren we conform de "Erfgoedverordening gemeente Overbetuwe 2017" de zakelijk gerechtigden over uw besluit. Omdat de gemeente zelf eigenaar is van het object en er geen andere zakelijk gerechtigden in het Kadaster bekend zijn, gaan we ervan uit dat met de besluitvorming ook alle zakelijk gerechtigden zijn geïnformeerd.

Uw besluit zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

Evaluatie

Niet van toepassing.

