

Uw kenmerk:	Uw brief van: 16-08-2019	Zaaknummer: 31172-2019	Datum: 25-11-2019
Onderwerp: vragen sloop historische boerderij "Hilbert".	Bijlagen:	Voor informatie: Roelof Ekkelenkamp, tel.: (0572) 347 799	

Geachte heer Terlouw,

Op 16 augustus jl. heeft u vragen gesteld over de sloop van de historisch boerderij 'Hilbert' in Luttenberg. De beantwoording heeft wat langer op zich laten wachten dan gebruikelijk, daarover is ook contact met u geweest. In deze brief geven wij antwoord op uw vragen. Allereerst geven wij u een korte uiteenzetting hoe de gemeente Raalte omgaat met het behoud van karakteristieke panden in het buitengebied.

Cultuur historische waardevolle bebouwing

Onderdeel van het gemeentelijk beleid voor het buitengebied is het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, erven en ensembles. Het betreft zowel monumenten als karakteristieke panden. De gemeente Raalte heeft, voorafgaand aan de opstelling van het bestemmingsplan voor het buitengebied, door Het Oversticht een inventarisatie laten uitvoeren naar karakteristieke panden en erven in het buitengebied. Dit heeft geresulteerd in het document "Karakteristieke panden en erven in het buitengebied van de gemeente Raalte" (maart 2009)¹. Op basis van deze inventarisatie zijn naast de (gemeentelijke) monumenten ook de karakteristieke panden op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven met de aanduiding. De beoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van vooraf vastgestelde toetsingscriteria.

De criteria voor karakteristieke panden en erven zijn: relatie met het landschap, erfstructuur en erfinrichting, streekeigen verschijningsvorm, herkenbaarheid en mate van gaafheid, architectuur- en cultuurhistorische waarde. Bij het criterium herkenbaarheid en mate van gaafheid gaat het om de herkenbaarheid van de hoofdvorm en de herkenbaarheid in relatie tot zijn functie of voormalige functie. Bij de beoordeling van de gebouwen is dus uitsluitend de uitwendige karakteristiek en het erf meegenomen. De in pandige karakteristiek en bouwtechnische kwaliteit maakt geen onderdeel uit van de beoordelingscriteria van karakteristieke panden.

De aanduiding 'karakteristiek' heeft alleen positieve consequenties in de vorm van extra ontwikkelingsmogelijkheden, zoals splitsingsmogelijkheden of bewoning van karakteristieke bijgebouwen. Beperkende regels gelden alleen in de vorm van de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen aan de situering en/of verhoudingen van eventueel nieuw te bouwen bebouwing op het bouwvlak. Om het behoud van de karakteristieke panden te stimuleren hebben deze dus ruimere gebruiksmogelijkheden, maar geen 'sloopbeperking'. Dit is destijds mede ingegeven door het feit dat het opleggen van een sloopverbod een planschaderisico vormt.

Uw vragen:

1. *Was het college ten tijde van de sloopaanvraag op de hoogte van de boerderijgeschiedenis en het grote beeldbepalende belang van deze specifieke boerderij op deze specifieke plek?*

¹ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0177.BPGV20160001-0001/b_NL.IMRO.0177.BPGV20160001-0001_rb5.pdf

De boerderij is aangeduid als karakteristiek in de inventarisatie van Het Oversticht in 2009: landschap, streekeigen, erf en herkenbaarheid. De boerderij verkeerde in middelmatige staat van onderhoud maar bood perspectief voor renovatie.

In 2017 hebben wij besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek een woning te mogen realiseren in het karakteristieke bijgebouw (voormalige boerderij). Wij hebben daarbij gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 50.2 van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Raalte. Het wijzigingsplan is op 30 oktober 2018 vastgesteld en sinds 21 december 2018 onherroepelijk.

De initiatiefnemer kon volstaan met een sloopmelding voor het verwijderen van asbest en/of het uitvoeren van sloopwerkzaamheden aan de voormalige boerderij. De specifieke boerderijgeschiedenis of het beeldbepalend belang speelt daarbij geen rol van betekenis. Wat wel een rol speelt is dat met de realisatie van een woning in het voormalige bijgebouw daadwerkelijk wordt bijgedragen aan het herstel en/of behoud van het uitwendige karakter van het gebouw en dat de cultuurhistorische waarde van dit gebouw niet wordt aangetast.

2. *Is het college op de hoogte dat er in opdracht van de stichting Luttenberg 700 jaar recentelijk nog door een gerenommeerd bedrijf (BAAC) een rapport is opgemaakt naar de ouderdom van enkele oude boerderijen in Luttenberg en waarbij is geconcludeerd dat er voor deze boerderij sprake was van een zeer hoge ouderdom van de draagconstructie ?*

Wij zijn niet op de hoogte van het feit dat een dergelijk onderzoek in opdracht van de Stichting Luttenberg 700 is uitgevoerd. Aangezien het gebouw geen beschermd monument is, is ook geen bouwhistorisch advies vereist om inzicht te geven in de monumentale/ historische waarde van het gebouw. Het is ons wel bekend dat de eigenaar in deze zijn eigen verantwoordelijkheid heeft genomen voor het behoud van een voor de streek kenmerkende agrarische bebouwing en daarvoor deskundige begeleiding heeft gezocht voor de ontwikkeling van zijn plannen. Wij hebben ook kennis genomen van de resultaten van een Bureauonderzoek en geofysisch onderzoek van de locaties Spiekerbelt en Vrielinkhof aan de Butzelaarstraat welke door Laagland Archeologie in september 2017 is uitgevoerd. Dit project is uitgevoerd in opdracht van Stichting 700 jaar Luttenberg. Voor dit onderzoek is een subsidie verstrekt voor het laten uitvoeren van een non destructief archeologisch onderzoek ten behoeve van het boek Luttenberg 700. Het perceel Butzelaarstraat 67 maakt echter geen onderdeel uit van het onderzoeksgebied.

3. *In hoeverre en op welke wijze heeft de gemeente vooruitlopend op de sloop op proactieve wijze de eigenaren ondersteund bij haar zoektocht naar financiële mogelijkheden om de voor Luttenberg belangrijke en beeldbepalende historische boerderij te kunnen behouden ? (NB: dus niet alleen de rol en verantwoordelijkheid van de eigenaren beschrijven, maar vooral de ondersteunende werkwijze van de gemeente in deze als het gaat om het vinden van geschikte restauratiefondsen voor de eigenaren)*

Voor het borgen van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit is bij de voorbereiding van het wijzigingsplan advies gevraagd van de Ervenconsulente van Het Oversticht. Tijdens het locatiebezoek – in aanwezigheid van de eigenaar- én in het advies is geadviseerd de Monumentenwacht Flevoland Overijssel in te schakelen voor een onafhankelijk advies bij deze renovatie. Daarbij is aangegeven dat de Monumentenwacht kan helpen bij afweging in keuzes van streekeigenheid, cultuurhistorie en kosten van renovatie.

De initiatiefnemer heeft zich bij de verdere planuitwerking laten begeleiden door de Stichting Maarkels Landschap. Insteek was om het streekeigen kenmerkende aanzicht van de boerderij en het erf te behouden. Gedurende het proces bleken de gebinten ernstig te zijn aangetast en de originele muren in zeer slechte staat te zijn. Met de adviseurs is de conclusie getrokken dat behoudt van het karakteristieke pand geen reële optie is. In onderling overleg is er voor gekozen om de oude boerderij te slopen en deze te vervangen met historiserende nieuwbouw. Bij de beoordeling van de plannen is opnieuw de Ervenconsulente van Het Oversticht betrokken. Zij heeft het bouwplan op hoofdlijnen akkoord bevonden en daarbij tevens een aantal aandachtspunten genoemd welke o.a. betrekking hadden op het historisch bouwen.

4. *Wat is precies de opvatting en het besluit geweest van de Welstandscommissie als het gaat om het procesgebeuren (sloopaanvraag en nieuwbouwplan) van deze specifieke boerderij ?*

Sinds 1 januari 2016 worden plannen niet meer voorgelegd aan de Welstandscommissie.

5. *Ziet het college net als veel mensen in Raalte ook de grote recreatieve- , toeristische- , landschaps-, en historische waarden van behoud van de beeldbepalende boerderijen en het historische ensemble in het buitengebied van de gemeente Raalte ?*
- *Zo nee, waarom niet ?, Zo ja, welk beleid is hiervoor aan de orde om te voorkomen dat beeldbepalende- historisch belangrijke boerderijen in de gemeente Raalte worden gesloopt ?*

In de aanhef van deze brief is toegelicht op welke wijze ons beleid inzake monumenten en karakteristieke panden tot stand is gekomen en vertaald in het bestemmingsplan.

6. *Wat heeft het college precies van de gemeenteraad nodig om te voorkomen dat sloop van historisch belangrijke, en beeldbepalende boerderijen nog een keer gebeurd in de toekomst ?*

De vraag is hoe in bestemmingsplannen moet worden omgegaan met gebouwd cultureel erfgoed dat niet onder de bescherming van de Monumentenwet valt, maar wel een cultuurhistorische waarde heeft. De bescherming via de 'sloopvergunning' strekt niet zover als bij monumenten, maar een zekere basisbescherming kan wel worden bewerkstelligd via de planregels. Het opnemen van een algehele 'sloopbeperking' in het bestemmingsplan Buitengebied Raalte past niet in de systematiek van de stimuleringsregeling voor karakteristieke panden en vormt bovendien een planschaderisico. Het college zal in de toekomstige wijzigingsplannen in relatie tot karakteristieke panden (ingevolge artikels 50.1 en 50.2 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte) wel een duidelijke sloopregeling opnemen. Ook zal om een bouwinspectie worden gevraagd alvorens de procedures op te starten. Wij zullen de raad binnenkort (via 1^e verzamelplan) tevens voorstellen deze koerswijziging planologisch in te kaderen door aanpassing van voornoemde planregels.

In het kader van de implementatie van de Omgevingswet komt er een integrale heroverweging van de bestaande voorschriften en regels en dus ook ten aanzien van karakteristieke panden.

Wij gaan er van uit uw vragen hiermee te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Karin Cornelissen

de burgemeester
Martijn Dadema