

Notitie aanwijzen gemeentelijk monument Binnenweg 160, Heemstede behorend bij collegebesluit 1009788 d.d. 17 mei 2022

1. Inleiding

Op grond van artikel 4 lid 1 van de Erfgoedverordening Heemstede kan het college, al dan niet op aanvraag van een belanghebbende, een object als beschermd gemeentelijk monument aanwijzen. Op 25 oktober 2021 heeft het college een aanvraag ontvangen van de Historische Vereniging Heemstede-Bennebroek (HVHB), Stichting Het Cuypersgenootschap en de Erfgoedvereniging Bond Heemschut om het voormalige postkantoor aan de Binnenweg 160 aan te wijzen als gemeentelijk monument. Volgens diverse rapportages¹ en het advies van de Erfgoedcommissie² heeft het voormalige postkantoor hoge monumentale waarden en zeldzaamheidswaarde voor Heemstede.

De eigenaar heeft andere plannen met het object en wil dit herontwikkelen door het pand te slopen en hier nieuwbouw te realiseren. De eigenaar is het niet eens met aanwijzing als gemeentelijk monument. Deze notitie gaat in op de procedure en op de overwegingen bij de aanvraag tot aanwijzing als gemeentelijk monument.

2. Procedure

Op basis van artikel 3.16 van de Erfgoedwet kan de gemeenteraad een erfgoedverordening vaststellen die ziet op het beheer en behoud van cultureel erfgoed gelegen binnen de desbetreffende gemeente, dat van bijzonder belang is voor die gemeente vanwege de cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis. De procedure voor aanwijzing van gemeentelijke monumenten in Heemstede is vastgelegd in de Erfgoedverordening Heemstede 2017.

Erfgoedverordening Heemstede 2017

De criteria om een object aan te wijzen als gemeentelijk monument staan in

Artikel 5 van de Erfgoedverordening:

¹

- 'Waardstelling voormalig postkantoor Binnenweg 160 Heemstede' (2010), opgesteld door dr. W.A. de Wagt;
- Rapportage van MOOI Noord-Holland, adviseurs omgevingskwaliteit te Alkmaar (18 augustus 2021);
- Rapport 'Architectuurhistorische waardstelling voormalig Post- en Telegraafkantoor Binnenweg 160, Heemstede, architect Dick Greiner (1958-1959)' van dr. W.A. de Wagt (25 augustus 2021).

² Advies d.d. 15 december 2021

Lid 1. Voor een aanwijzing als gemeentelijk monument komen onroerende zaken in aanmerking, die volledig of vrijwel volledig voldoen aan de volgende criteria:

- a. de zaak heeft cultuurhistorische waarde;
- b. de zaak heeft stedenbouwkundige waarde;
- c. de zaak heeft architectuurhistorische waarde.

Lid 2. Teneinde voor aanwijzing als gemeentelijk monument in aanmerking te kunnen komen dient in ieder geval:

- a. het casco van een object in een relatief goede staat te verkeren;
- b. de oorspronkelijke vorm of aanleg in de hoofdopzet nog aanwezig te zijn, tenzij sprake is van een belangwekkende historisch gegroeide situatie;
- c. de onroerende zaak een zekere zeldzaamheidswaarde te hebben.

Lid 3. Teneinde voor aanwijzing als gemeentelijk monument in aanmerking te kunnen komen, dient de onroerende zaak niet reeds eerder door het college wegens het ontbreken van voldoende cultuurhistorische en/of stedenbouwkundige en/of architectuurhistorische waarden te zijn afgewezen als gemeentelijk monument.

(Op het derde lid van artikel 5 wordt nader ingegaan bij 'Overwegingen'.)

Voordat het college over de aanwijzing een besluit neemt, vraagt het advies aan de Erfgoedcommissie (voorheen: monumentencommissie) van de stichting MOOI Noord-Holland over de criteria genoemd in het eerste lid van artikel 5.

Advies Erfgoedcommissie

De Erfgoedcommissie heeft op 15 december 2021 positief geadviseerd over de aanwijzing. Daarbij zijn, naast de criteria uit artikel 5 lid 1 van de Erfgoedverordening (cultuurhistorische waarde, stedenbouwkundige waarde en architectuurhistorische waarde) ook de gaafheid en zeldzaamheid in ogenschouw genomen. Op al deze criteria scoort het voormalige postkantoor hoog, zo blijkt uit het advies:

“Het voormalige postkantoor is van cultuurhistorisch belang vanwege de betekenis die het jarenlang heeft gehad voor inwoners als meest omvangrijke postkantoor in de reeks van vier postkantoren die in Heemstede gebouwd zijn en als uitdrukking van de ontwikkelingen op het gebied van postkantoren en publieke gebouwen in Heemstede, maar ook in Nederland. Daarnaast is het districtskantoor van bijzondere cultuurhistorische en militair-historische waarde vanwege de geïntegreerde schuilkelder uit de Koude Oorlog. De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van het vrijstaande gebouw, terugliggend gepositioneerd van de rooilijn en daarmee afgestemd op de overige bebouwing aan de Binnenweg, is nog als zodanig herkenbaar en als voorbeeld van de toenmalige opvatting van inbreiding en stadsontwikkeling in Heemstede van waarde. (...) Het gebouw is van bijzondere architectuurhistorische waarde als karakteristiek voorbeeld van de zakelijke architectuur uit de wederopbouwperiode. Kenmerkend voor openbare rijksgebouwen uit deze periode en eveneens van grote architectonische waarde, zijn de nog aanwezige kunstwerken van enkele belangrijke kunstenaars, die tevens van hoge kunsthistorische waarde zijn. Het gebouw heeft daarnaast waarde in het oeuvre van de

Amsterdamse architect Dick Greiner. (...) Het pand heeft vanwege de architectonische gaafheid en herkenbaarheid als voormalig postkantoor een bijzondere waarde. Het exterieur is grotendeels gaaf bewaard gebleven. Bij het interieur zijn de oorspronkelijke hoofdstructuur en de belangrijkste karakteristieke interieuronderdelen behouden gebleven. De open structuur van het terrein is nog goed afleesbaar. (...) Het postkantoor heeft in de gemeentelijke context een hoge zeldzaamheidswaarde, als het voornaamste en architectonisch gezien meest unieke postkantoor in de reeks van elkaar opvolgende postkantoren in Heemstede. Tevens heeft het hoge zeldzaamheidswaarde als één van de weinige voorbeelden van hoogwaardige en bijzonder gaaf bewaard gebleven wederopbouwarchitectuur in Heemstede, waardoor het van groot belang is voor de gemeentelijke bouwgeschiedenis.”

Gezien het positieve advies van de Erfgoedcommissie heeft het college op 25 januari 2022 besloten het voornemen uit te spreken om Binnenweg 160 aan te wijzen als gemeentelijk monument en de belanghebbenden hierover te informeren en in de gelegenheid te stellen een zienswijze te geven.

Zienswijze belanghebbenden

In totaal zijn vijf zienswijzen ontvangen op het voorgenomen besluit tot aanwijzing. Van de twee zakelijk gerechtigden op het object heeft netbeheerder Stedin laten weten dat aanwijzing als gemeentelijk monument voor hem geen aanleiding geeft om actie te ondernemen. De andere zakelijk gerechtigde, de eigenaar van het voormalige postkantoor, heeft een zienswijze gegeven en ook eerder in oktober 2021 gereageerd op de aanvraag voor monumentenstatus en op het moreel appèl van de gemeenteraad uit juni 2021 voor behoud van het pand. De erfgoedverenigingen die het verzoek tot aanwijzing hebben gedaan, hebben hun aanvraag kracht bij gezet met een positieve zienswijze. Verder hebben drie inwoners, waaronder directe burens, positief gereageerd op het voornemen tot aanwijzing. Deze laatste drie worden op basis van vaste rechtspraak niet als belanghebbende aangemerkt, omdat aanwijzing niet leidt tot een verandering van de bestemming van een object.

De eigenaar van het pand heeft, bij monde van zijn advocaat, in zijn zienswijze aangegeven het niet eens te zijn met aanwijzing. Hij heeft andere plannen met de locatie die voorzien in sloop en nieuwbouw op de locatie. Hiervoor heeft hij twee ontwerpen uitgewerkt die bedoeld zijn te passen binnen het bestemmingsplan. Voor het eerste ontwerp had hij al een akkoord op hoofdlijnen van de Welstandscommissie. Na een moreel appèl van de raad in juni 2021 om het gebouw te behouden, heeft hij een plan gemaakt voor nieuwbouw in de stijl van het voormalige postkantoor. Ook met dit ontwerp is de Welstandscommissie op hoofdlijnen akkoord.

De eigenaar heeft meerdere redenen voor zijn bezwaar tegen aanwijzing als monument. Hij vindt dat de juridische grondslag en beleidsruimte ontbreken om zijn pand als monument aan te wijzen. Dit is gezien de eerdere afwijzingen naar zijn mening in strijd met artikel 5 lid 3 van de Erfgoedverordening. Daarnaast wijst hij op het beleid van de gemeente dat, om over te gaan tot aanwijzing, de eigenaar hier positief tegenover moet

staan. Ook betoogt hij dat er geen nieuwe informatie of argumenten over de monumentale waarden zijn, die er niet waren ten tijde van de eerdere afwijzingen. Een ander punt dat de eigenaar naar voren brengt, is dat bij aanwijzing geen commercieel haalbare ontwikkeling op de locatie mogelijk is. Hij zegt bij aanwijzing substantiële schade ter hoogte van ten minste € 2.650.000 te zullen lijden. Verder zou voor de gemeente een substantieel financieel risico ontstaan, door een schadeclaim door de eigenaar en hoge maatschappelijke kosten voor de instandhouding. Voorts merkt hij op dat bij aanwijzing het risico van leegstand ontstaat en dat er het risico is van verloedering van de locatie als zich geen andere koper aandient. Bij aanwijzing komen er geen nieuwe appartementen tot stand en de beoogde bijdrage aan de groei van de woningvoorraad en aan de doorstroming vindt niet plaats.

Gezien dit alles is er in de optiek van de eigenaar geen ruimte voor een belangenafweging, maar mocht die toch plaatsvinden, dan moet het belang van de eigenaar bij niet-aanwijzing de doorslag geven.

Hierboven is de zienswijze van de eigenaar samengevat. In de nota van beantwoording is bij alle zienswijzen een reactie geplaatst. Mede op basis van de zienswijzen worden de verschillende belangen gewogen, waarbij het gaat om het algemeen belang en het belang van de eigenaar.

3. Overwegingen

Juridische grondslag en beleid

In februari 2018 besloot het college tot niet-aanwijzing van het object op grond van de Erfgoedverordening, artikel 5 lid 2 sub c en artikel 5 lid 3. Desalniettemin wordt aanwijzing nu opnieuw overwogen. Hieronder volgt een toelichting op welke (juridische) grond deze nieuwe overweging rust.

Artikel 5 lid 2 betreft de zeldzaamheidswaarde. Het besluit over gemeentelijke monumenten in februari 2018 was gebaseerd op het rapport 'Wederopbouwarchitectuur in Heemstede' (2015) van de HVHB. Bij het besluit uit 2018 om Binnenweg 160 niet aan te wijzen werd voortgebouwd op de overweging bij de eerdere afwijzing in 2010 dat 'er voorbeelden van panden uit de wederopbouw periode in Heemstede aanwezig zijn waarvan de aanwijzing als gemeentelijk monument - gelet op de stedenbouwkundige waarde en de authenticiteit - meer in de rede ligt dan genoemd pand, dat zich kenmerkt door veel verbouwingen.' Dat het college het voormalige postkantoor nu wel zeldzaam genoeg vindt voor plaatsing op de monumentenlijst, laat zich deels verklaren door de toegenomen belangstelling voor cultureel erfgoed in het algemeen, en het ouder worden van het betreffende pand in het bijzonder. Ondanks wijzigingen aan het interieur zijn de oorspronkelijke hoofdstructuur van het postkantoor en de belangrijkste karakteristieke interieuronderdelen behouden gebleven. Verder is het gebouw niet alleen zeldzaam als representant van de wederopbouwarchitectuur. Het gebouw heeft ook een hoge zeldzaamheidswaarde als het voornaamste en architectonisch gezien meest unieke postkantoor in de reeks van elkaar opvolgende postkantoren in Heemstede. Hierdoor is het van groot belang voor de gemeentelijke bouwgeschiedenis. Het gebouw wordt dus

niet alleen zeldzaam geacht als representant van wederopbouwarchitectuur (zoals in 2018) maar als uniek postkantoor.

Artikel 5 lid 3 is dwingend geformuleerd: Om voor aanwijzing in aanmerking te komen, dient de onroerende zaak niet reeds eerder door het college wegens het ontbreken van voldoende cultuurhistorische en/of stedenbouwkundige en/of architectuurhistorische waarden te zijn afgewezen als gemeentelijk monument. Strikt genomen zou dit een obstakel vormen voor aanwijzing. Dit zou er echter toe kunnen leiden dat een object nooit meer aangewezen kan worden als monument, wanneer in het verleden afwijzend is beslist. Gewijzigde inzichten zouden dan nooit kunnen leiden tot heroverweging en alsnog aanwijzing van een object tot monument. Dit zou niet wenselijk zijn en zo moet artikel 5 lid 3 dan ook niet begrepen worden. Het artikel moet gezien worden als een variant op artikel 4:6 van de Awb: er zijn na eerdere afwijzende besluiten nieuwe feiten naar voren gekomen.

Gewijzigde inzichten hebben geleid tot heroverweging van aanwijzing tot monument. Die gewijzigde inzichten hangen ten eerste samen met de veranderende omgang met erfgoed in de samenleving; de waarde en betekenis van erfgoed groeit nog steeds en in toenemende mate wordt er belang gehecht aan het behoud van waardevolle panden. Ten tweede kwam er nieuwe informatie over de monumentwaardigheid van het voormalige postkantoor: het advies van MOOI Noord-Holland uit augustus 2021. Toen er plannen kwamen voor de herontwikkeling van dit object waarvan de mate van monumentwaardigheid sinds 2010 vaker onderwerp van gesprek is geweest, maar te weinig bekend was over de huidige staat, heeft de gemeente uit zorgvuldigheid de vaste erfgoedadviseur MOOI Noord-Holland verzocht om een onafhankelijk advies. Hierbij werd gevraagd naar de actuele aanwezigheid en herkenbaarheid van eventuele monumentale waarden van het pand. Dit advies was uitermate positief: er is sprake van hoge monumentale waarden en een hoge zeldzaamheidswaarde voor Heemstede. Dat dit advies er al lag, was dan ook de reden dat het college het verzoek tot aanwijzing als gemeentelijk monument in behandeling heeft genomen. De cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectuurhistorische waarden van het voormalige postkantoor zijn onbetwist en staan niet ter discussie; er zijn meerdere rapporten en adviezen die de monumentwaardigheid aantonen en er zijn geen adviezen die het tegendeel bewijzen. Deze nieuwe feiten en veranderde omstandigheden rechtvaardigen de heroverweging van aanwijzing tot monument.

De eigenaar betoogt dat het beleid van de gemeente is om alleen monumenten aan te wijzen als de eigenaar hier positief tegenover staat. Het heeft inderdaad de voorkeur dat de eigenaar akkoord is met aanwijzing, maar als standaard beleid is dat niet haalbaar, omdat het risico zou ontstaan dat geen enkel pand meer kan worden aangewezen. Gezien het belang en de betekenis van het voormalige postkantoor voor Heemstede, wordt aanwijzing overwogen ondanks het feit dat de eigenaar het hiermee niet eens is.

Belang van de eigenaar

Het belang, zoals door de eigenaar naar voren gebracht, wordt hier meegewogen binnen de kaders van de monumentenprocedure. Buiten die kaders valt het feit dat zijn bouwplannen op hoofdlijnen akkoord zijn bevonden door de Welstandscommissie, omdat

dit een andere procedure betreft (al is er waardering voor zijn inspanningen om een nieuwbouwplan te maken dat rekening houdt met de wensen van omwonenden en de historie van de locatie). Ook de effecten op de woningmarkt vallen buiten de kaders van de belangenafweging

Wel een rol speelt het financiële belang voor de eigenaar. Hij meldt dat zonder sloop en nieuwbouw een rendabele herontwikkeling niet mogelijk is. Uit zijn zienswijze blijkt niet waarom dit onmogelijk zou zijn. Er zijn voorbeelden van herontwikkeling met behoud van de monumentale waarden van gebouwen, ook in Heemstede. Enkele Heemstedse voorbeelden zijn het voormalige seminarie Hageveld, het voormalige post- en telegraafkantoor aan de Raadhuisstraat, de voormalige bollenschuren aan de Herenweg en de Kadijk, het Wapen van Heemstede en Plein1.

De schadeposten die de eigenaar opvoert als gevolg van aanwijzing, zijn:

- ontwikkelings- en projectmanagementkosten
- schade door mogelijke leegstand
- financiële verplichtingen jegens de aannemer
- gederfde winst
- mislopen beleggingswaarde
- verlies door daling marktaandeel en mogelijke onverkoopbaarheid van het pand
- kosten voor juridische bijstand

De vraag is of deze kosten allemaal reëel zijn. Ze zijn gebaseerd op de aanname dat zonder sloop geen herontwikkeling mogelijk is op deze locatie. Zoals eerder opgemerkt, is het ook met behoud van het pand mogelijk hier woningen en/of kantoorruimte te realiseren.

Weliswaar brengt aanwijzing beperkingen voor de eigenaar met zich mee, maar met behoud van dit beschermenswaardige object zijn er nog steeds mogelijkheden voor herontwikkeling.

Algemeen belang

Het voormalige postkantoor heeft hoge monumentale waarden, zeldzaamheidswaarde, het casco is nog gaaf intact en daarmee voldoet het object aan de criteria uit artikel 5 van de Erfgoedverordening. Vanuit de huidige tijdgeest is het pand van betekenis voor Heemstede en voor de inwoners. Uit de zienswijzen van inwoners en uit de twee petitie's voor behoud van het gebouw is af te leiden dat er draagvlak is voor aanwijzing als monument.

Door aanwijzing als gemeentelijk monument blijft een waardevol pand behouden en wordt dit beschermd. Het is een karakteristiek en beeldbepalend pand. Bij sloop zou historische kunst en cultuur in Heemstede verloren gaan. De verschillende rapporten en adviezen onderstrepen dat het voormalige postkantoor voor Heemstede zeldzaam in zijn soort is, nog gaaf is en cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden heeft. Het behoud van beschermenswaardig erfgoed is wat wordt beoogd met de Erfgoedverordening Heemstede. Duidelijk is dat zonder aanwijzing als gemeentelijk monument het gehele object wordt gesloopt. Sloop is onomkeerbaar. Door het object als monument aan te wijzen kan het college met het instrument van de

omgevingsvergunning invloed uitoefenen op wat er wel en niet verbouwd of gesloopt kan worden.

De eigenaar wijst erop dat aanwijzing als gemeentelijk monument een financieel risico voor de gemeente met zich meebrengt. De eigenaar meldt dat hij als gevolg van aanwijzing als monument een verlies lijdt van ten minste €2.650.000 en dat hij de gemeente hiervoor aansprakelijk zal stellen. De aanwijzing kan inderdaad leiden tot schade maar dit is geen schade die voor rekening komt van de gemeente. Het aanwijzen van een monument is een rechtmatig besluit.

Er ligt momenteel geen aanvraag voor een omgevingsvergunning voor welke aanvraag past in het bestemmingsplan. Als die aanvraag niet is ingediend voor de aanwijzing van het pand tot monument, is er ook geen sprake van vertraging van de uitvoering van dat ontwerp door aanwijzing van het pand tot monument. Als die aanvraag wel ingediend zou zijn, en vergund moet worden omdat er geen strijd is met het bestemmingsplan, kan er door de aanwijzing van het pand tot monument wel vertraging ontstaan of bestaat zelfs de kans dat het plan niet uitgevoerd kan worden, omdat er geen monumentenvergunning verleend kan worden. In een dergelijk geval moet de gemeente rekening houden met vergoeding van schade als gevolg van het aanwijzingsbesluit of het pand in het kader van een belangenafweging niet aanwijzen als monument. Van een aanvraag om omgevingsvergunning is evenwel geen sprake en wij weten niet hoe die aanvraag er uiteindelijk gaat uitzien.

Het risico van leegstand en verloedering, dat door de eigenaar naar voren is gebracht, is inderdaad aanwezig. Vooralsnog is hij met de huidige huurder overeengekomen dat deze tot eind januari 2023 gebruik kan blijven maken van het gebouw. Hieruit is af te leiden dat op dit moment het risico van leegstand en verloedering niet zo groot lijkt. Op termijn kan dit wel het geval zijn. Uit de zienswijze van de eigenaar blijkt echter ook dat er een andere partij is die mogelijk geïnteresseerd is in aankoop. Daarnaast zijn er voor dit markante gebouw op een prominente plek in Heemstede ook andere invullingen denkbaar. Het risico van leegstand is niet dusdanig groot dat dit een reden is om de monumentenstatus af te wijzen.

4. Conclusie

Alles overwegende weegt het belang van de eigenaar tot sloop en nieuwbouw van het pand niet op tegen het algemeen belang tot behoud van het pand als gemeentelijk monument. Hetgeen in de zienswijze van de eigenaar door hem naar voren is gebracht is afgewogen en voorzien van een antwoord. Gelet op die beantwoording is de conclusie dat de zienswijze geen aanleiding geeft om de afweging te herzien. Het advies is daarom de gehele onroerende zaak aan te wijzen als gemeentelijk monument. Een herontwikkeling van het monument zal onvermijdelijk leiden tot ingrepen in het pand (zie ook eerdergenoemde voorbeelden). Aan de hand van een in te dienen verzoek voor een omgevingsvergunning kan worden bepaald welke ingrepen en toevoegingen uit oogpunt van de monumentale waarden aanvaardbaar zijn.