

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. De procedure, zoals beschreven in de Erfgoedverordening, is dat het college voordat het een besluit neemt advies vraagt aan de erfgoedcommissie en een voornemen tot aanwijzing schriftelijk bekendmaakt aan alle zakelijk gerechtigden op de onroerende zaak.

Op 25 oktober 2021 hebben de Historische Vereniging Heemstede-Bennebroek (HVHB), Stichting Het Cuypersgenootschap en de Erfgoedvereniging Bond Heemschut verzocht het voormalige postkantoor aan de Binnenweg 160 aan te wijzen als gemeentelijk monument. De erfgoedcommissie heeft hierover positief geadviseerd en op 25 januari 2022 heeft het college het voornemen uitgesproken het gehele object Binnenweg 160 aan te wijzen als gemeentelijk monument. De zakelijk gerechtigden op het perceel zijn hierover schriftelijk geïnformeerd. Gedurende een periode van vier weken (tot en met 23 februari 2022) konden belanghebbenden een zienswijze indienen.

Ingediende zienswijzen en belanghebbenden

Er zijn vijf zienswijzen binnengekomen: één van de eigenaar, één van de aanvragers van de monumentenstatus en drie van omwonenden. De eerste twee worden als belanghebbenden aangemerkt. Dit geldt niet voor de omwonenden/inwoners. Uit vaste rechtspraak volgt dat bij een aanwijzingsbesluit van een object als monument, in principe alleen de eigenaar of anderszins zakelijk gerechtigde van het object is aan te merken als belanghebbende. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State merkt daarbij op dat omwonenden, huurders, andere gebruikers van het betreffende object, geen belanghebbende kunnen zijn bij een dergelijk aanwijzingsbesluit. Dit heeft te maken met het feit dat de aanwijzing als monument niet de bestemming van het object wijzigt. Het levert daarmee dus niet snel een belang op voor anderen dan de eigenaar of zakelijk gerechtigde. Wijziging van (de bestemming van) een object, gebeurt immers bij andersoortige besluiten.

De zienswijzen van de omwonenden/inwoners zijn wel in het volgende overzicht opgenomen, maar (meestal) niet van een antwoord voorzien omdat zij geen belanghebbenden zijn.

De zienswijzen zijn geanonimiseerd opgenomen. Sommige zienswijzen zijn meermalen genoemd. In het overzicht zijn de zienswijzen samengevat en voor de leesbaarheid ondergebracht naar thema.

<u>Nota van zienswijzen vm. postkantoor Binnenweg 160</u>			
Versie:		13 mei 2022	
Thema / onderwerp	Indiener zienswijze	Reactie:	Antwoord gemeente Heemstede:
Juridische grondslag			
1	1	<p>Het college is niet bevoegd op grond van artikel 5 lid 3 Erfgoedverordening terug te komen op eerdere afwijzingen en het object Binnenweg 160 alsnog aan te wijzen als monument.</p> <p>Het is niet van belang of voldoende monumentale waarden aanwezig zijn, aangezien al eerder tweemaal een besluit tot niet-aanwijzing is genomen waardoor er geen ruimte meer is om in een derde aanloop alsnog tot aanwijzing over te gaan.</p>	<p>Artikel 5 lid 3 van de Erfgoedverordening moet gezien worden als een variant op artikel 4:6 Awb. Na de twee eerdere afwijzende besluiten zijn er nieuwe feiten naar voren gekomen. Het voorgenomen besluit tot aanwijzing is gebaseerd op een nieuw advies van Mooi Noord-Holland van 18 augustus 2021 dat positief is over de monumentale waarden en zeldzaamheidswaarde van het pand.</p> <p>Overigens zullen we bij herziening van de Erfgoedverordening kijken naar een mogelijke andere formulering van het derde lid van artikel 5 uit de Erfgoedverordening.</p>
2	1	<p>Het advies van de erfgoedcommissie is zonder belang omdat er geen ruimte bestaat voor een inhoudelijke beoordeling door het college van de aanvraag tot aanwijzing als monument.</p>	<p>Het college heeft nog voordat er een aanvraag lag ambtshalve Mooi Noord-Holland verzocht om onafhankelijk advies uit te brengen over de monumentale waarden van het pand Binnenweg 160. Dit verzoek werd gedaan vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid; gevraagd werd of het rapport van dr. W.A. de Wagt uit 2010 nog actueel was en wat op dat moment de waarden waren. Gelet op het positieve advies van 18 augustus 2021 is het college overgegaan tot een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag tot aanwijzing als monument. Daarna is conform de Erfgoedverordening nog een formeel advies gevraagd aan de erfgoedcommissie van Mooi Noord-Holland.</p>

3	1	De besluiten tot niet-aanwijzing van 29 juni 2010 en 13 februari 2018 hebben formele rechtskracht; hun rechtmatigheid kan niet meer ter discussie staan.	Deze besluiten waren niet tot de huidige eigenaar gericht. De eigenaar en de aan hem verbonden vennootschappen waren bij de eerdere niet-aanwijzingsbesluiten geen belanghebbenden, zodat zij geen beroep kunnen doen op de formele rechtskracht van eerdere niet-aanwijzingsbesluiten.
4	2	Bij het collegebesluit van 13 februari 2018 kloppen de twee gronden voor afwijzing niet. Ten eerste bleek ook uit de toen beschikbare informatie dat er voldoende zeldzaamheidswaarde en cultuurhistorische en/of stedenbouwkundige en/of architectuurhistorische waarden aanwezig waren. Ten tweede is het verzoek in 2018 afgewezen op de verkeerde veronderstelling dat het verzoek reeds eerder was afgewezen. Dat eerdere verzoek, uit 2011, is nooit formeel afgehandeld. Het B&W-voornemen werd ingetrokken, waardoor er nooit een afwijzingsbesluit is genomen.	Wij nemen nu een nieuw besluit op basis van nieuwe informatie. Zie ook de antwoorden bij 1 t/m 3. Dat klopt; in het besluit van 2018 is inderdaad geen rekening gehouden met het voorgenomen collegebesluit uit 2011 om het pand alsnog als gemeentelijk monument aan te wijzen. Dit besluit is indertijd, na de zienswijze van de commissie Samenleving te hebben gehoord, ingetrokken door het college.
5	2	Omdat de aanvraag voor monumentenstatus niet op grond van art. 5 lid 2 sub c en lid 3 had kunnen worden afgewezen, kan ook de 2018-afwijzing niet als grond dienen voor afwijzing van de huidige monumentenaanvraag.	Wij baseren het besluit op nieuwe informatie. Zie ook de antwoorden bij 1 t/m 3.
6	5	Een nieuw besluit van het college over het postkantoor is gerechtvaardigd omdat zich sinds het vorige besluit een wetwijziging heeft voorgedaan waardoor - in tegenstelling tot toen - nu géén sloopvergunning meer is vereist en de gemeente dus geen 'stok' in handen heeft om een voorgenomen sloop te voorkomen. Nu volstaat een sloopmelding.	Met het in werking treden van het Bouwbesluit per 1 april 2012 is de omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken, volgens de Woningwet, komen te vervallen. Daarvoor in de plaats is de meldingsplicht gekomen (artikel 1.26 BB). Maar ook onder de noemer van de Woningwet had de gemeente geen instrument, louter en alleen vanwege het feit dat het pand Binnenweg 160, vanwege het ontbreken van de monumentenstatus, geen bescherming genoot. Het feit dat er nu volstaan kan worden met een sloopmelding i.p.v. een sloopvergunning maakt de zaak dus niet anders. Er is nog wel een sloopvergunning vereist voor het slopen van een monument (Monument slopen: artikel

			<p>2.1, eerste lid, sub f Wabo (rijksmonument), artikel 2.2, eerste lid, sub b Wabo (gemeentelijk / provinciaal monument) en artikel 2.1, eerste lid, sub h Wabo (Beschermd stads- of dorpsgezicht)).</p> <p>Zie verder bij 'Inleiding' onder het kopje 'Ingediende zienswijzen en belanghebbenden'.</p>
7	5	Een nieuw besluit is ook te verdedigen omdat het perceel in 2021 van eigenaar is gewisseld en de huidige eigenaar andere plannen heeft met het perceel. Ook dit is een nieuwe, gewijzigde situatie die rechtvaardigt dat er opnieuw een belangenafweging plaatsvindt.	Zie bij 'Inleiding' onder het kopje 'Ingediende zienswijzen en belanghebbenden'.
Rechtszekerheid, gerechtvaardigd vertrouwen en behoorlijk bestuur			
8	1	De eigenaar mocht er bij aankoop van uitgaan dat hij nieuwbouw kon realiseren omdat er geen planologische, juridische en andere beletselen waren.	Het is correct dat het bestemmingsplan nieuwbouw niet in de weg staat. Dit brengt niet met zich mee dat het vertrouwen is gewekt dat het object niet zou worden aangewezen als monument. Zie verder ook de antwoorden bij 1 t/m 3.
9	1	De eigenaar mocht ervan uitgaan dat aanwijzing als gemeentelijk monument niet meer aan de orde was.	Zie de antwoorden bij 1 t/m 3 en 8.
10	1	Artikel 5 lid 3 Erfgoedverordening geeft de eigenaar rechtszekerheid; hierdoor kan hij erop vertrouwen dat zijn object niet steeds weer ter discussie wordt gesteld.	Dit zou betekenen dat gewijzigde inzichten nooit kunnen leiden tot heroverweging en alsnog aanwijzing van een object tot monument. Artikel 5 lid 3 van de Erfgoedverordening kan gezien worden als een variant op artikel 4:6 Awb (zie het antwoord bij 1).
11	1	Aanwijzing zou een vorm van onbehoorlijk bestuur zijn. De commissie Ruimte heeft op 21 juni 2021 aangegeven dat het juridisch kader vastligt en dat het nu aanwijzen van een monumentale status niet getuigt van goed bestuur.	Zie de antwoorden bij 1 t/m 3 en 8.

Financiële aspecten			
12	1	Bij aanwijzing zal een commercieel haalbare ontwikkeling op de locatie onmogelijk zijn.	Deze stelling wordt niet (nader) onderbouwd. Een monument kan nog steeds verbouwd worden met behulp van een omgevingsvergunning.
13	1	Bij aanwijzing ontstaat substantiële schade ter hoogte van ten minste € 2.650.000 voor de eigenaar (kosten ontwikkeling tot dusver, inkomstenderving, daling verkoopwaarde c.q. onmogelijkheid van verkoop).	De gestelde schade wordt nauwelijks onderbouwd en staat ook niet in causaal verband met de aanwijzing van het object tot monument. Bovendien is de aanwijzing van een object tot monument een rechtmatig overheidsbesluit die niet tot aansprakelijkheid leidt van de overheid.
Financieel risico voor gemeente			
14	1	Bij aanwijzing ontstaat voor de gemeente een substantieel financieel risico (schadeclaim door eigenaar, hoge maatschappelijke kosten gemeente door verantwoordelijkheid voor instandhouding). De gemeente moet dit financiële risico meewegen.	Een aanwijzing tot monument is een rechtmatig overheidsbesluit en leidt niet tot aansprakelijkheid van de gemeente voor vermeende schade.
15	1	Het is onduidelijk wat bedoeld wordt met 'Het voornemen tot aanwijzing heeft geen financiële consequenties'.	Het <u>voornemen</u> tot aanwijzing van een pand als gemeentelijk monument heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.
16	5	De financiële kant van het verhaal mag niet van doorslaggevende betekenis zijn. Uit rechtspraak blijkt dat de projectontwikkelaar geen onbeperkte schadevergoeding kan vorderen en dat een mogelijk financieel belang onvoldoende grond is om van aanwijzing als monument af te zien.	Zie bij 'Inleiding' onder het kopje 'Ingediende zienswijzen en belanghebbenden'.
Toekomst object bij aanwijzing en woningmarkt			
17	1	Bij aanwijzing komen geen nieuwe appartementen tot stand, de beoogde bijdrage aan de groei van de woonvoorraad en aan de doorstroming vindt niet plaats.	Nieuwe woningen kunnen ook gerealiseerd worden door transformatie van het object. Een monument kan nog steeds aangepast worden met behulp van een omgevingsvergunning.

18	1	Bij aanwijzing ontstaat leegstand en bestaat het risico van verloedering van de locatie als zich geen andere koper aandient	Wij kunnen herontwikkeling van het pand niet afdwingen. Wel kunnen we handhavend optreden om achteruitgang van het object te voorkomen.
19	1	Het is zeer de vraag of een andere commerciële partij belangstelling zal hebben voor het object wanneer hierop de status van monument rust.	Deze opmerking nemen we voor kennisgeving aan. Zie verder bij 12 en 13.
Monumentale waarden			
20	1	Er zijn geen nieuwe argumenten met betrekking tot de monumentale waarden om tot aanwijzing over te gaan die niet al ten tijde van de vorige afwijzing(en) bekend waren.	Wij zijn tot een gewijzigd inzicht gekomen over de monumentale waarde door het advies van Mooi Noord-Holland van 18 augustus. Ook speelt het verstrijken van de tijd hier een rol. Het laatste besluit is uit februari 2018. Hoe we als samenleving erfoed waarderen is aan verandering onderhevig en naarmate de tijd verstrijkt kan erfoed een andere waardering krijgen en aan waarde en betekenis winnen. Er wordt in toenemende mate belang gehecht aan het behoud van waardevolle panden.
21	1	In de begeleidende notitie bij het besluit van 29 juni 2010 wordt gesteld dat het voormalige postkantoor onvoldoende zeldzaamheidswaarde bezit en dat aanwijzing van andere panden uit de wederopbouwperiode meer in de rede ligt dan het onderhavige gebouw. In 2018 was het ontbreken van een zekere zeldzaamheidswaarde een overweging voor niet-aanwijzing.	Anno 2022 vinden wij het pand zeldzaam. Dit laat zich deels verklaren door de toegenomen belangstelling voor cultureel erfoed in het algemeen, en het ouder worden van het betreffende pand in het bijzonder. Los van het feit dat het een voorbeeld is van wederopbouwarchitectuur heeft het gebouw daarnaast een hoge zeldzaamheidswaarde als het voornaamste en architectonisch gezien meest unieke postkantoor in de reeks van elkaar opvolgende postkantoren in Heemstede. Hierdoor is het als een uniek postkantoor van groot belang voor de gemeentelijke bouwgeschiedenis. Zie ten aanzien van het besluit uit 2018 ook de toelichting bij 4.
22	1	De gemeente heeft de eigenaar niet geïnformeerd over het opvragen van onafhankelijk advies bij Mooi Noord-Holland in de zomer van 2021.	Het staat de gemeente vrij een onderzoek te verrichten naar de beschermenswaardigheid van objecten.

23	1	De eigenaar begrijpt niet waarom de gemeente in het voorjaar 2021 contact heeft opgenomen met de Historische Vereniging Heemstede Bennebroek op een moment dat hij en de gemeente nog vertrouwelijk met elkaar in gesprek waren over de voorgenomen ontwikkeling. Dit is gebeurd buiten zijn toestemming en medeweten.	De gemeente heeft altijd een goede relatie onderhouden met de HVHB. Vanuit dat oogpunt, en in goed vertrouwen, is de HVHB deelgenoot gemaakt van de (mogelijke) ontwikkelingen op het perceel Binnenweg 160, Echter zonder hierbij in detail te treden over de plannen, die toen al bij de gemeente bekend waren, en met het uitdrukkelijke verzoek om het binnen de HVHB te houden. De gemeente betreurt het dan ook ten zeerste dat dit vertrouwen op een gegeven moment is beschaamd.
24	3, 4, 5	Door aanwijzing als monument kan dit pand uit de wederopbouwperiode met hoge monumentale waarden voor Heemstede en de regio worden behouden voor huidige en toekomstige inwoners. Beeld en sfeer in de omgeving blijven behouden. Bij sloop gaat een markant en beeldbepalend pand met mooie historische kunst en cultuur verloren.	Zie bij 'Inleiding' onder het kopje 'Ingediende zienswijzen en belanghebbenden'.
Beleid			
25	1	Aanwijzing van het object Binnenweg 160 is strijdig met het beleid van de gemeente dat - objecten alleen worden aangewezen als deze een stijl of periode belichamen waarvan nog geen monumenten op de lijst voorkomen; - objecten alleen worden aangewezen als de eigenaar positief staat tegenover aanwijzing.	Dit was ongeschreven beleid en werd in hoofdzaak toegepast bij particuliere woningen, omdat toentertijd het belang van de woningeigenaar (vaak) van doorslaggevende betekenis was voor het besluit om al dan niet tot aanwijzing over te gaan . Bij zo'n beleid ontstaat echter het gevaar dat geen enkel pand meer kan worden aangewezen en het is om die reden dan ook verlaten. Bij het object Binnenweg 160 is sprake van een hoge zeldzaamheidswaarde voor Heemstede; hierop is mede het besluit gebaseerd.
26	1	In het besluit van het college van 13 februari 2018 zijn ook andere objecten afgewezen als gemeentelijk monument vanwege een negatieve reactie van de eigenaren. Dat moet ook gelden voor de eigenaar van Binnenweg 160 omdat hij ook een negatieve reactie heeft gegeven.	Het gaat nu om een nieuwe aanvraag en een nieuw besluit. Het besluit van 13 februari 2018 was gericht tot een andere eigenaar. Ook het besluit in 2018 over afwijzing van objecten van andere eigenaren is niet relevant voor het huidige besluit over Binnenweg 160. Zie verder ook bij 25.

27	5	Behoud van het pand is in lijn met de nieuwe Cultuurnota van de gemeente. Mocht het huidige commerciële gebruik van het pand niet kunnen worden gehandhaafd, dan kan het pand ook culturele functies dienen.	De huidige bestemming 'Gemengd-9' staat een culturele functie niet in de weg. Zie verder bij 'Inleiding' onder het kopje 'Ingediende zienswijzen en belanghebbenden'.
Belangenafweging			
28	1	Voor een belangenafweging bestaat vanwege artikel 5 lid 3 Erfgoedverordening Heemstede 2017 en vanwege het beleid van de gemeente geen ruimte.	Zie de antwoorden bij 1 t/m 3.
29	1	Er is geen sprake van nieuwe informatie die een hernieuwde belangenafweging rechtvaardigt.	Zie het antwoord bij 20.
30	1	Als er toch een belangenafweging zou plaatsvinden, dient het belang van de eigenaar bij niet-aanwijzing de doorslag te geven.	Bij ieder besluit moeten belangen worden afgewogen, zo ook bij dit besluit. Dat enkel en alleen het belang van de eigenaar de doorslag moet geven ontbeert onderbouwing. Buiten dit belang is er ook een algemeen (cultuurhistorisch en architectonisch) belang dat een rol speelt.
31	1	Het college schrijft in de brief van 26 januari 2022 dat het moreel appèl van de gemeenteraad ook betrokken wordt in de belangenafweging. Dit hoort niet te worden meegewogen.	Het moreel appèl dat de gemeenteraad heeft gedaan wordt niet meegewogen. Wel wordt de <u>reactie van de eigenaar</u> (d.d. 25-10-2021) op het moreel appèl betrokken bij de belangenafweging (en dus niet het morele appèl zelf). Overigens wordt ook de reactie van de eigenaar (d.d. 26-10-2021) op de aanvraag voor monumentenstatus (d.d. 25-10-2021) meegewogen.
32	1	De petitie voor behoud van het postkantoor zijn geen representatieve maar particuliere uitingen en kunnen geen verandering brengen in de juridische en materiële kaders die voor de besluitvorming gelden. Belangen kunnen niet opeens een ander gewicht krijgen door petitie.	Het college weegt het algemeen belang mee. De petitie wijzen er alleen op dat veel inwoners hechten aan het behoud van het object.
33	4, 5	De hele buurt en veel inwoners ondersteunen het voorgenomen besluit, zoals al eerder bekrachtigd door een petitie met 900 handtekeningen. Het grote	Zie bij 'Inleiding' onder het kopje 'Ingediende zienswijzen en belanghebbenden'.

		draagvlak voor aanwijzing dat hieruit blijkt, moet het college meenemen in de belangenafweging.	
34	2	De drie instellingen ter bescherming van erfgoed dienen als belanghebbend te worden aangemerkt.	De drie instellingen worden aangemerkt als belanghebbend.
35	2	Het algemeen belang van behoud van monumentwaardige (maar nog niet beschermde) panden kan boven het persoonlijke belang van de eigenaar gaan, ook als de eigenaar tegen monumentenstatus is en wanneer hij op grond van ruimtelijk beleid van de gemeente verwachtingen zou hebben dat sloop en nieuwbouw mogelijk zijn. Dit blijkt uit recente jurisprudentie en de erfgoedverordening van Heemstede kent in dit kader geen belemmeringen.	Het algemeen belang kan boven het persoonlijk belang van een eigenaar van een pand gaan.
36	5	Als directe burens zijn wij belanghebbende in de procedure.	Zie bij 'Inleiding' onder het kopje 'Ingediende zienswijzen en belanghebbenden'.
37	5	Het financiële belang van de eigenaar kan en mag niet zwaarder wegen dan de met plaatsing op de monumentenlijst gediende belangen.	Zie bij 'Inleiding' onder het kopje 'Ingediende zienswijzen en belanghebbenden'.
38	5	Behoud van Heemstedese kunst en cultuur, cultureel erfgoed, het historisch dorpsgezicht is van groot belang, Sloop is onomkeerbaar.	Zie bij 'Inleiding' onder het kopje 'Ingediende zienswijzen en belanghebbenden'.
Planontwikkeling			
39	1	Het bestemmingsplan is in 2011 juist aangepast onder meer met het oog op de locatie Binnenweg 160, met een mogelijkheid ruimer te bouwen en meer ruimte voor verschillende bestemmingen.	Nadat het postkantoor zijn deuren sloot en het perceel in 2004 een andere eigenaar kreeg, was duidelijk dat het handhaven van alleen een maatschappelijke bestemming niet in het belang was van het functioneren van de winkelstraat. Daarom zijn in 2011 de functies detailhandel, dienstverlening en wonen toegevoegd. Het toegelaten bouwvolume en de wijzigingsbevoegdheid zijn echter niet wezenlijk gewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan uit 1994.

40	1	De commissie welstand heeft op 9 december 2021 geadviseerd op hoofdlijnen akkoord te gaan met het (nieuwe) plan.	Dat is juist, maar de procedure voor het bouwplan is een andere dan die voor de aanvraag tot aanwijzing als gemeentelijk monument.
41	1	Aanwijzing leidt ertoe dat de eigenaar zijn plan voor kantoorruimte op de begane grond en 5 koopappartementen in het luxesegment niet kan uitvoeren. Dit is niet op rendabele wijze mogelijk binnen de bouwkundige structuur van het huidige gebouw en zeker als daarvoor ook nog de voorwaarden en beperkingen gelden die voortvloeien uit aanwijzing als monument..	Ook bij aanwijzing als gemeentelijk monument blijven er mogelijkheden om - met een omgevingsvergunning - te (ver)bouwen. Zie ook het antwoord bij 14. Dat een herontwikkeling van het pand bij een aanwijzing tot monument financieel niet rendabel is, is niet gebleken en ook niet onderbouwd.
42	1	De eigenaar heeft bij aanwijzing als monument geen andere optie dan zijn plannen te laten vallen het object weer (trachten) te verkopen	De keuze wat te doen bij aanwijzing als monument ligt bij de eigenaar.
43	5	Het pand verkeert in goede staat en is voor vele (culturele) doeleinden te gebruiken met behoud van de cultuurhistorische waarden.	Zie bij 'Inleiding' onder het kopje 'Ingediende zienswijzen en belanghebbenden'.

Zienswijzen ingediend door:

1. (geanonimiseerd)
2. Erfgoedvereniging Bond Heemschut, Stichting Het Cuypersgenootschap, Historische Vereniging Heemstede-Bennebroek *
3. (geanonimiseerd)
4. (geanonimiseerd)
5. (geanonimiseerd)

*) Op hun verzoek en met hun toestemming zijn deze drie erfgoedorganisaties wel met naam genoemd.