

Advies van de commissie voor bezwaarschriften aan het college van burgemeester en wethouders

Besluit waartegen bezwaar is gemaakt

Op 18 mei 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college), besloten het volledige gebouwcomplex van het voormalige postkantoor aan de Binnenweg 160 aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Bezwaarmakers

Tegen dit besluit heeft de heer mr. A.B. van Rijn (werkzaam als advocaat bij De Clercq Advocaten Notariaat) namens Sportveldweg Project B.V., Pentas Vastgoed Ontwikkeling B.V., Vennep Interholding B.V., Nidifa Holding B.V. (hierna zowel afzonderlijk als gezamenlijk: bezwaarmaker), bij brief én per e-mail van 1 juni 2022 bezwaar gemaakt. Bezwaarmaker wordt (uiteindelijk) rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer O.N. Draijer en de heer J.J. Wessel, beiden in de hoedanigheid van (uiteindelijk) zelfstandig bevoegd bestuurder.

Het bezwaarschrift voldoet aan de eisen

De termijn voor het maken van bezwaar is zes weken na de dag van verzending van het besluit. Het college heeft het bezwaarschrift op 1 juni 2022 ontvangen. Het bezwaarschrift is op tijd ingediend. Het bezwaarschrift voldoet ook aan de overige eisen in de Algemene wet bestuursrecht.

Hoorzitting

De commissie heeft op 6 oktober 2022 een hoorzitting gehouden. De voorzitter van de commissie was mevrouw drs. N.C.M. Mulder-Fikke. De voorzitter werd bijgestaan door twee leden: mevrouw mr. M.M.M. Buiten en mevrouw mr. A.M.C. Kalff-Hentenaar. Van de hoorzitting is een kort verslag gemaakt. Het verslag is een bijlage bij dit advies.

Feiten en omstandigheden

Op 25 oktober 2021 heeft de Historische Vereniging Heemstede-Bennebroek, Stichting Het Cuypersgenootschap en de Erfgoedvereniging Bond Heemschut (hierna zowel afzonderlijk als gezamenlijk: de aanvrager) een aanvraag aanwijzing tot gemeentelijk monument van het voormalig postkantoor aan de Binnenweg 160 ingediend. Als bijlagen bij deze aanvraag zijn meegestuurd de "Architectuurhistorische waardenstelling voormalig Post- en Telegraafkantoor, Binnenweg 160, Heemstede, architect Dick Greiner (1658-1959)" uitgevoerd door Bureau Wim de Wagt (Architectuurhistorisch advies en onderzoek) van 25 augustus 2021, het advies van Mooi Noord-Holland met betrekking tot de huidige aanwezigheid en herkenbaarheid van eventuele monumentale waarden van het pad op het adres aan de Binnenweg 160 van 18 augustus 2021 en de "Waardstelling voormalig postkantoor Binnenweg 160 Heemstede" uitgevoerd door dr. W.A. (Wim) de Wagt (architectuurhistoricus te Heemstede).

Op 25 oktober 2021 heeft bezwaarmaker een reactie gegeven op het moreel appèl van de gemeenteraad van 24 juni 2021 naar aanleiding van het voornemen van bezwaarmaker om de locatie van het voormalig Postkantoor aan de Binnenweg 160 middels sloop/nieuwbouw te herontwikkelen tot meerdere appartementen en een commerciële ruimte. Als bijlagen bij deze reactie is meegestuurd het openbare besluit van het college van 2010 om het voorstel tot aanwijzing als gemeentelijk

monument van het object aan de Binnenweg 160 af te wijzen en de “Notitie “Aanwijzing Gemeentelijke Monumenten” (2010)”.

Op 3 december 2021 heeft de gemeente het collegebericht met betrekking tot de update en tijdlijn Binnenweg 160 van 30 november 2021 ter info aan bezwaarmaker toegestuurd.

Op 13 december 2021 heeft de gemeente de bezwaarmaker geïnformeerd over het verloop van de procedure. Tevens is het collegebericht (van de collegevergadering van 30 november 2021) toegestuurd.

Op 15 december 2021 heeft de Erfgoedcommissie van Mooi Noord-Holland een monumentenadvies gegeven met betrekking tot het voormalig postkantoor aan het adres Binnenweg 160 te Heemstede. De Erfgoedcommissie adviseert positief over de monumentale waarde van dit pand en zij adviseert het college om het voormalig postkantoor aan het adres Binnenweg 160 aan te wijzen als gemeentelijk monument en plaatsing daarvan op de gemeentelijke monumentenlijst.

Op 17 december 2021 heeft de gemeente bezwaarmaker geïnformeerd over het verloop van de voortgang met betrekking tot de aanvraag om het object aan het adres Binnenweg 160 aan te wijzen als gemeentelijk monument. Tevens is het collegebericht (van de collegevergadering van 21 december 2021) toegestuurd.

Op 21 december 2021 heeft de advocaat verzocht om toezending van het advies van de erfgoedcommissie inzake de Binnenweg 160. Op 23 december 2021 heeft de gemeente op dit verzoek gereageerd.

Op 18 januari 2022 heeft de gemeente bezwaarmaker en de advocaat geïnformeerd over het verloop van de procedure.

Op 20 januari 2022 heeft de advocaat de gemeente verzocht om de besluitvorming zo spoedig mogelijk af te ronden en de zienswijzeperiode te verkorten.

Op 26 januari 2022 heeft de gemeente bezwaarmaker geïnformeerd over het voornemen van het college om het voormalig postkantoor aan de Binnenweg 160 te Heemstede aan te wijzen als gemeentelijk monument. Bezwaarmaker is tevens in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze over dit voorgenomen besluit kenbaar te maken.

Op 28 januari 2022 heeft de gemeente ter kennisgeving aan bezwaarmaker en de advocaat het collegebesluit (van de collegevergadering van 25 januari 2022) toegestuurd.

Op 1 februari 2022 heeft de gemeente ter kennisgeving aan bezwaarmaker en de advocaat het collegebesluit (van de collegevergadering van 13 februari 2018) toegestuurd. Dit collegebesluit was opgevraagd door de aanvrager. Tevens is de “Notitie “Aanwijzing gemeentelijke monumenten”, Bijlage bij besluit 679324” toegestuurd.

Op 14 februari 2022 heeft de advocaat zijn zienswijze met betrekking tot het object aan de Binnenweg 160 ingediend. De advocaat verzoekt namens bezwaarmaker

af te zien van het voornemen van het college om het voormalige postkantoor aan de Binnenweg 160 te Heemstede aan te wijzen als gemeentelijk monument en de aanvraag van de aanvragers af te wijzen. Aan deze zienswijze zijn meerdere bijlagen gevoegd.

Op 14 februari 2022 heeft de gemeente bezwaarmaker en de advocaat geïnformeerd dat het object Binnenweg 160 op de agenda van de commissie Samenleving van de gemeente staat, dat de vergadering online kan worden bijgewoond en tevens de mogelijkheid bestaat om te spreken.

Op 23 maart 2022 heeft de gemeente de advocaat geïnformeerd over de voortgang van de besluitvorming met betrekking tot het object Binnenweg 160 te Heemstede.

Op 25 maart 2022 en 29 maart 2022 heeft er e-mailcorrespondentie plaatsgevonden tussen de gemeente en bezwaarmaker met betrekking tot de huurovereenkomst tussen bezwaarmaker en de huurder van het object Binnenweg 160 (Riviera Maison).

Op 8 april 2022 heeft de gemeente bezwaarmaker geïnformeerd over het verloop van de procedure.

Bij besluit van 18 mei 2022 heeft het college besloten om het volledige gebouwcomplex van het voormalig postkantoor aan de Binnenweg 160 aan te wijzen als gemeentelijk monument. Tevens zijn bij dit besluit de “Nota van zienswijzen vm. Postkantoor Binnenweg 160”, de “Notitie aanwijzen gemeentelijk monument Binnenweg 160, Heemstede behorend bij collegebesluit 1009788 d.d. 17 mei 2022” en het onderzoek met betrekking tot de Binnenweg 160 te Heemstede, uitgevoerd door Mooi Noord-Holland op van 9 augustus 2021 meegestuurd. Tegen dit besluit zijn de bezwaren gericht.

Op 1 juni 2022 heeft de advocaat een verzoek om voorlopige voorziening ingediend bij de Rechtbank Noord-Holland. De voorzieningenrechter heeft het verzoek op 14 juli 2022 op zitting behandeld. Op 28 juli 2022 heeft de voorzieningenrechter uitspraak gedaan en ziet aanleiding het bestreden besluit te schorsen.

Op 29 september 2022 heeft de collegevertegenwoordiger een verweerschrift ingediend.

Samenvatting van de bezwaren

1. Het college heeft ten onrechte het bestreden besluit in strijd met artikel 5, derde lid, van de Erfgoedverordening Heemstede 2017 genomen;
2. Het college heeft ten onrechte gesteld dat artikel 5, derde lid van de Erfgoedverordening Heemstede 2017 in het licht van artikel 4:6 van de Algemene wet bestuursrecht kan en mag worden uitgelegd;
3. Het college heeft ten onrechte gesteld dat er in casu sprake is van gewijzigde inzichten en nieuwe feiten en veranderde omstandigheden in de zin van artikel 4:6 Algemene wet bestuursrecht die een heroverweging van de eerdere besluiten van 2010 en 2018 tot niet-aanwijzing rechtvaardigen;

4. Het college is ten onrechte overgegaan tot een belangenafweging, hoewel daarvoor op grond van artikel 5, derde lid van de Erfgoedverordening Heemstede 2017 geen grondslag bestaat;
5. Het college heeft het bestreden besluit in strijd met het eigen gemeentelijke beleid inzake de aanwijzing van gemeentelijke monumenten genomen;
6. Het college heeft in de belangenafweging ten onrechte onvoldoende gewicht gegeven aan het belang van de eigenaar, waaronder het financiële belang en zijn belang bij rechtszekerheid;
7. Het college heeft ten onrechte betwijfeld of de door de eigenaar opgevoerde kosten reëel zijn;
8. Het college heeft ten onrechte gesteld dat de effecten op de woningmarkt vallen buiten de kaders van de belangenafweging;
9. Het college stelt ten onrechte dat de aanwijzing van het pand als monument niet leidt tot financiële schade die voor rekening van de gemeente komt;
10. Het college stelt ten onrechte dat de aanwijzing van het pand als monument niet leidt tot vertraging van de bouwplannen omdat er nog geen aanvraag voor een omgevingsvergunning was ingediend;
11. Het college stelt ten onrechte dat het risico van leegstand en verloedering niet voldoende groot is, omdat een andere partij mogelijk geïnteresseerd is in aankoop en er voor 'dit markante gebouw op een prominente plek in Heemstede' ook andere invullingen denkbaar zijn;
12. Het college heeft het gestelde algemeen belang dat met de aanwijzing van het voormalige postkantoor als monument wordt gediend ten onrechte laten prevaleren.
13. In het – voor bezwaarmaker ondenkbare – geval dat het college inderdaad gerechtigd zou zijn tot aanwijzing over te gaan, heeft het college ten onrechte geen toepassing gegeven aan het bepaalde in artikel 3:4, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, op grond waarvan het college gehouden is het onevenredige nadeel dat door de aanwijzing voor de eigenaar ontstaat te compenseren;
14. Doordat het college geen c.q. onvoldoende rekening houdt met het financiële belang van de eigenaar en integendeel de last van de aanwijzing van het voormalige postkantoor volledig bij de eigenaar legt, handelt het in strijd met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (EVRM).

Op de hoorzitting heeft de heer Van Rijn naar voren gebracht dat bezwaarmaker verzoekt, met verwijzing naar artikel 7:15, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, om vergoeding van de kosten die zij in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs hebben moeten maken.

Relevante regelgeving

De wet- en regelgeving die belangrijk is staat in een bijlage bij dit advies.

Overwegingen van de commissie

De commissie heeft onderzocht of het voormalig postkantoor gelegen aan de Binnenweg 160 te Heemstede terecht is aangewezen als gemeentelijk monument.

Op grond van artikel 4, eerste lid, van de Erfgoedverordening Heemstede 2017 (hierna: de Erfgoedverordening) kan het college, al dan niet op aanvraag van een belanghebbende, een onroerende zaak aanwijzen als gemeentelijk monument. De

toetsingscriteria voor een aanwijzing als gemeentelijk monument worden opgesomd in artikel 5 van de Erfgoedverordening.

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

- de zaak heeft cultuurhistorische waarde;
- de zaak heeft stedenbouwkundige waarde;
- de zaak heeft architectuurhistorische waarde.

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

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

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.

De commissie heeft zich gebogen over twee voorliggende vragen, namelijk:

1. heeft het college de Erfgoedverordening op de juiste wijze toegepast bij het besluit om het voormalig postkantoor gelegen aan de Binnenweg 160 te Heemstede aan te wijzen als gemeentelijk monument?
2. is het college op goede gronden tot de slotsom gekomen om het voormalig postkantoor gelegen aan de Binnenweg 160 te Heemstede aan te wijzen als gemeentelijk monument? In het bijzonder gaat het daarbij om de belangenafweging.

1. Toetsing aan de Erfgoedverordening

Met betrekking tot de vraag of het college de Erfgoedverordening juist heeft toegepast bij het besluit om het voormalig postkantoor gelegen aan de Binnenweg 160 te Heemstede aan te wijzen als gemeentelijk monument is allereerst artikel 5, derde lid, van de Erfgoedverordening van belang. In dit lid staat vermeld dat het college geen onroerende zaak mag aanwijzen als gemeentelijk monument als deze onroerende zaak wegens het ontbreken van voldoende cultuurhistorische en/of stedenbouwkundige en/of architectuurhistorische waarden eerder is afgewezen als gemeentelijk monument.

Afwijzing in 2010

Met betrekking tot het besluit tot afwijzing van het voorstel tot aanwijzing van gemeentelijk monument in 2010 wordt in de "Notitie "Aanwijzing Gemeentelijke Monumenten" (2010) (opgesteld door de Monumentencommissie van de Stichting Welstandszorg Noord-Holland) als advies omschreven dat een uitgebreide omschrijving van het pand ontbreekt en dat het voor de commissie daardoor onduidelijk is of er voldoende monumentale waarden aanwezig zijn. Daarnaast gaat de Monumentencommissie in op de zeldzaamheidswaarde en wijst zij het college erop dat er reeds een pand in Heemstede als rijksmonument is aangewezen uit de wederopbouwperiode en dat er tevens andere voorbeelden van panden uit deze periode aanwezig zijn in Heemstede die meer in de rede liggen

dan het voormalig postkantoor, dat zich kenmerkt door veel uitgevoerde verbouwingen. De Monumentencommissie adviseert het college om het voormalig postkantoor niet aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument. Het opstellen van een nadere beschrijving en het horen van de eigenaar (destijds nog relevant) was daarom niet aan de orde. Het college heeft daarom in 2010 besloten om geen uitgebreide omschrijving op te vragen en heeft tevens besloten om het pand niet aan te wijzen als gemeentelijk monument. De afwijzing in 2010 was dus niet vanwege het ontbreken van voldoende cultuurhistorische en/of stedenbouwkundige en/of architectuurhistorische waarden.

Afwijzing in 2018

Met betrekking tot het besluit tot afwijzing van het voorstel tot aanwijzing van gemeentelijk monument in 2018 wordt in de "Notitie "Aanwijzing gemeentelijke monumenten", Bijlage bij besluit 679324" (opgesteld door de Monumentencommissie van MOOI Nederland) het college geadviseerd om af te zien van aanwijzing tot gemeentelijk monument op grond van artikel 5, tweede lid, onder c, van de Erfgoedverordening (zeldzaamheidswaarde). Daarbij vermeldt de Monumentencommissie dat het college reeds in 2010 heeft besloten om het betreffende pand niet aan te wijzen als gemeentelijk monument. Bij dat besluit heeft het college overwogen dat er voorbeelden zijn van panden uit de wederopbouwperiode in Heemstede waarvan de aanwijzing als gemeentelijk monument – gelet op de stedenbouwkundige waarden en authenticiteit – meer in de rede ligt dan genoemd pand, dat zich kenmerkt door veel verbouwingen. De Monumentencommissie sluit af met het feit dat het verzoek tot heroverweging van het besluit van 2010 niet heeft geleid tot gewijzigde besluitvorming. Het college besluit derhalve wederom tot niet aanwijzing van het pand als gemeentelijk monument.

Met betrekking tot de voorlopige voorziening die ingesteld was in deze zaak was de voorzieningenrechter van oordeel dat artikel 5, derde lid, van de Erfgoedverordening dwingend geformuleerd is. De bepaling is duidelijk en niet voor meer dan één uitleg vatbaar. De beoordelingen uit 2010 en 2018 en de daarop volgende besluiten om het pand aan de Binnenweg 160 te Heemstede niet aan te wijzen als gemeentelijk monument maken daarom – gegeven de dwingende formulering van artikel 5, derde lid, van de Erfgoedverordening en gelet op de rechtszekerheid – dat er thans voor een positieve beoordeling geen ruimte meer bestaat.

De commissie overweegt dat het college overtuigend naar voren heeft gebracht dat per abuis in het besluit van 2018 verwezen is naar artikel 5, derde lid, van de Erfgoedverordening. Het eerdere besluit waarnaar verwezen wordt, namelijk het besluit van 2010, is destijds niet afgewezen als gemeentelijk monument wegens het ontbreken van voldoende cultuurhistorische en/of stedenbouwkundige en/of architectuurhistorische waarden. De commissie volgt de voorzieningenrechter in de conclusie dat artikel 5, derde lid, van de Erfgoedverordening inderdaad dwingend geformuleerd is, duidelijk is en niet voor meer dan één uitleg vatbaar. Artikel 5, derde lid, van de Erfgoedverordening houdt in dat als een eerdere weigering tot aanwijzing is gebaseerd op het ontbreken van voldoende cultuurhistorische en/of stedenbouwkundige en/of architectuurhistorische waarden er niet opnieuw tot aanwijzing kan worden besloten. De commissie overweegt echter dat zowel in 2010 als in 2018 is besloten het pand niet aan te wijzen vanwege het ontbreken

van zeldzaamheidswaarde en niet wegens het ontbreken van voldoende cultuurhistorische en/of stedenbouwkundige en/of architectuurhistorische waarden.

De commissie benadrukt dat de afwijzing van het pand als gemeentelijk monument in 2010 en 2018 in rechte vast en deze besluiten formele rechtskracht hebben. De abusievelijke verschrijving in het besluit van 2018 door de verwijzing naar artikel 5, derde lid, van de Erfgoedverordening doet hier niet aan af.

De commissie concludeert dat er bij dit besluit dus geen situatie was als bedoeld in artikel 5, derde lid, van de Erfgoedverordening. Het college was dus bevoegd om inhoudelijk te oordelen over de aanvraag om het voormalig postkantoor gelegen aan de Binnenweg 160 te Heemstede aan te wijzen als gemeentelijk monument.

De commissie overweegt dat de bezwaren met betrekking tot dit onderwerp ongegrond zijn.

2. Inhoudelijke beoordeling van de aanvraag tot aanwijzing

Met betrekking tot de vraag of college op goede gronden tot de slotsom gekomen is om het voormalig postkantoor gelegen aan de Binnenweg 160 te Heemstede aan te wijzen als gemeentelijk monument is allereerst artikel 5, eerste en tweede lid, van de Erfgoedverordening, van belang. Deze leden geven de toetsingscriteria weer voor een aanwijzing van een onroerende zaak als gemeentelijk monument.

Een onroerende zaak kan in aanmerking komen voor aanwijzing als gemeentelijk monument als deze onroerende zaak volledig of vrijwel volledig cultuurhistorische waarde, stedenbouwkundige waarde en architectuurhistorische waarde heeft. In de Toelichting op de Erfgoedverordening staat omschreven waar het bij deze waarden respectievelijk om gaat. Teneinde voor aanwijzing als gemeentelijk monument in aanmerking te kunnen komen dient in ieder geval het casco van het object in relatief goede staat te verkeren, de oorspronkelijke vorm of aanleg in de hoofdopzet is nog aanwezig, tenzij sprake is van een belanghebbende historische gegroeide situatie en de onroerende zaak heeft een zekere zeldzaamheidswaarden. Uit de Toelichting op de Erfgoedverordening blijkt dat de vraag of aan deze criteria is voldaan, ter beoordeling van het college is.

Zoals onder “1. Toetsing aan de Erfgoedverordening” ook aangegeven, is met betrekking tot het besluit tot afwijzing van het voorstel tot aanwijzing van gemeentelijk monument in 2010 in de “Notitie “Aanwijzing Gemeentelijke Monumenten” (2010) (opgesteld door de Monumentencommissie van de Stichting Welstandszorg Noord-Holland) als advies omschreven dat een uitgebreide omschrijving van het pand ontbreekt en dat het voor de commissie daardoor onduidelijk is of er voldoende monumentale waarden aanwezig zijn. Daarnaast gaat de Monumentencommissie in op de zeldzaamheidswaarde en wijst zij het college erop dat er reeds een pand in Heemstede als rijksmonument is aangewezen uit de wederopbouwperiode en dat er tevens andere voorbeelden van panden uit deze periode aanwezig zijn in Heemstede die meer in de rede liggen dan het voormalig postkantoor, dat zich kenmerkt door veel uitgevoerde verbouwingen. De Monumentencommissie adviseert het college om het voormalig postkantoor niet aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument. Het opstellen van een nadere beschrijving en het horen van de eigenaar (destijds nog relevant) was daarom niet aan de orde. Het college heeft daarom in 2010 besloten

om geen uitgebreide omschrijving op te vragen en heeft tevens besloten om het pand niet aan te wijzen als gemeentelijk monument, vanwege het ontbreken van zeldzaamheidswaarde.

Zoals onder “1. *Toetsing aan de Erfgoedverordening*” ook aangegeven, is met betrekking tot het besluit tot afwijzing van het voorstel tot aanwijzing van gemeentelijk monument in 2018 in de “Notitie “Aanwijzing gemeentelijke monumenten”, Bijlage bij besluit 679324” (opgesteld door de Monumentencommissie van MOOI Nederland) het college geadviseerd om af te zien van aanwijzing tot gemeentelijk monument op grond van artikel 5, tweede lid, onder c, van de Erfgoedverordening (zeldzaamheidswaarde). Daarbij vermeldt de Monumentencommissie dat het college reeds in 2010 heeft besloten om het betreffende pand niet aan te wijzen als gemeentelijk monument. Bij dat besluit heeft het college overwogen dat er voorbeelden zijn van panden uit de wederopbouwperiode in Heemstede waarvan de aanwijzing als gemeentelijk monument – gelet op de stedenbouwkundige waarden en authenticiteit – meer in de rede ligt dan genoemd pand, dat zich kenmerkt door veel verbouwingen. De Monumentencommissie sluit af met het feit dat het verzoek tot heroverweging van het besluit van 2010 niet heeft geleid tot gewijzigde besluitvorming. Het college besluit derhalve wederom tot niet aanwijzing van het pand als gemeentelijk monument, vanwege het ontbreken van zeldzaamheidswaarde.

Met betrekking tot het besluit tot afwijzing van het voorstel tot aanwijzing van gemeentelijk monument in 2022 heeft het college een advies van MOOI Noord-Holland opgevraagd. In dit advies wordt (onder meer) ingegaan op de waardering van het pand op basis van de cultuurhistorische waarden, de situationele waarden, de architectuurhistorische waarden, de zeldzaamheid en de gaafheid. Met betrekking tot de zeldzaamheid wordt het volgende omschreven: “*In de gemeentelijke context heeft het postkantoor een hoge zeldzaamheidswaarde. Het gebouw is één van een reeks op elkaar opvolgende voornaamste postkantoren in Heemstede en is hieruit architectonisch gezien het meest uniek. Daarnaast is het één van de weinige voorbeelden van hoogwaardige wederopbouwarchitectuur in Heemstede dat nog bewaard is gebleven en bovendien nog bijzonder gaaf is. Dit maakt het gebouw van belang voor de gemeentelijke bouwgeschiedenis*”.

De commissie merkt op dat er een grote discrepantie bestaat met betrekking tot de zeldzaamheidswaarde van het pand op dit moment ten opzichte van 2018 en 2010. Eerder is aangegeven dat er andere voorbeelden van panden in Heemstede zijn uit de wederopbouwperiode. In het recente advies van MOOI Noord-Holland staat omschreven dat het voormalig postkantoor één van de weinige voorbeelden is in Heemstede uit deze periode. Aangezien niet gebleken of gesteld is dat er in Heemstede in de afgelopen jaren monumentale panden uit de wederopbouwperiode verloren zijn gegaan dan wel niet meer aangewezen zijn als monument, heeft het college de commissie niet kunnen overtuigen dat het voormalig postkantoor een hogere zeldzaamheidswaarde heeft dan in 2018 en 2010. De argumenten van het college dat er anders wordt aangekeken tegen panden uit de wederopbouwperiode, waardoor het pand door verloop van tijd waardevoller is geworden en dat het voormalig postkantoor onderdeel is van een reeks opvolgende postkantoren doen de commissie ook niet overtuigen. Dat er sprake is van cultuurhistorische waarde wordt immers niet bestreden. Dat het voormalig postkantoor deel uitmaakt van een reeks opvolgende postkantoren was

in 2018 ook al bekend bij het college en de commissie acht het verloop van vier jaar niet voldoende dat de zeldzaamheidswaarde van het pand daardoor dusdanig verhoogd is. Tot slot voert het college het argument dat de visie en de kijk op monumenten gewijzigd is. Dit is echter niet opgenomen in de Cultuurnota en niet algemeen bekend. In verband met de rechtszekerheid verwacht de commissie transparantie van de gemeente op dit gebied. Daarnaast geeft de nieuwe visie van het college toelichting op de cultuurhistorische waardering van panden uit de wederopbouwperiode en zien niet op de zeldzaamheidswaarde.

Op grond van het vorenstaande overweegt de commissie dat het college de gewijzigde zeldzaamheidswaarde van het pand niet kan steunen op het advies van MOOI Noord-Holland en de daarop gebaseerde motivering.

De commissie is zich ervan bewust dat de Monumentencommissie een wettelijke adviseur is als bedoeld in artikel 3:5 van de Algemene wet bestuursrecht. Met betrekking tot de voormelde discrepantie van de zeldzaamheidswaarde is de commissie van mening dat het college zich niet voldoende van heeft vergewist dat het ingestelde onderzoek zorgvuldig is geweest als bedoeld in artikel 3:9 van de Algemene wet bestuursrecht. De Centrale Raad van Beroep geeft aan dat een rapport waarop het bestuursorgaan zich baseert blijk moet geven van een zorgvuldig onderzoek en moet deugdelijk gemotiveerd, inzichtelijk en consistent zijn¹.

De commissie overweegt dat, nu niet gebleken is van een zekere zeldzaamheidswaarde van het voormalig postkantoor, niet aan alle vereisten voor aanwijzing van een gemeentelijk monument is voldaan, zoals omschreven in artikel 5, eerste en tweede lid, van de Erfgoedverordening.

De commissie concludeert dat het college niet op goede gronden tot de slotsom is gekomen om het voormalig postkantoor gelegen aan de Binnenweg 160 te Heemstede aan te wijzen als gemeentelijk monument.

De commissie overweegt dat de bezwaren met betrekking tot dit onderwerp gegrond zijn.

Naar aanleiding van de bezwaren

Ad 1 tot en met 3

De commissie constateert dat de bezwaren 1 tot en met 3 betrekking hebben op artikel 5, derde lid, van de Erfgoedverordening.

De commissie verwijst naar haar overwegingen met betrekking tot artikel 5, derde lid, van de Erfgoedverordening, zoals hiervoor omschreven.

In aanvulling daarop overweegt de commissie dat artikel 5, derde lid, van de Erfgoedverordening dwingend geformuleerd is, duidelijk is en niet voor meer dan één uitleg vatbaar. De commissie ziet geen aanknopingspunt om dit artikel uit te leggen in het licht van artikel 4:6 van de Algemene wet bestuursrecht.

Ad 4

Nu niet is gebleken dat er sprake is van zeldzaamheidswaarde, komt de commissie eigenlijk niet toe aan de vraag of – gelet op de betrokken belangen –

¹ CRvB 30 juni 2017, ECLI:NL:CRVB:207:2226

het college in redelijk tot de aanwijzing had kunnen komen. Voor de volledigheid gaat het college echter toch op de belangenafweging in.

Het college heeft mede op basis van de zienswijze een belangenafweging gemaakt, waarbij het belang van de bezwaarmaker is afgewogen tegen het algemeen belang. Het college heeft aangegeven dat de zienswijze van de bezwaarmaker het college geen aanleiding heeft gegeven het betreffende pand niet aan te wijzen als gemeentelijk monument.

De commissie wijst er op dat de belangenafweging door een bestuursorgaan zijn grondslag vindt in artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. In dit artikel staat dat het bestuursorgaan de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen afweegt, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit. De voor één of meer belanghebbende nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doel.

De commissie overweegt dat het college terecht is overgegaan tot belangenafweging en concludeert dat dit bezwaar ongegrond is.

Ad 5

De commissie volgt het standpunt van het college dat er weliswaar afwegingsruimte is bij de aanwijzing als gemeentelijk monument, maar dat deze ruimte wel wordt ingekaderd door de gemeenteraad vastgestelde verordening. Uit de toelichting blijkt dat de gemeenteraad ervoor heeft gekozen om selectief om te gaan met aanwijzingen van gemeentelijke monumenten. Dit gemeentelijk beleid is in de verordening vertaald dat de aanwijzing moet worden geweigerd als het monument niet voldoende zeldzaamheidswaarde heeft. Het college is van mening dat uit het rapport van MOOI Noord-Holland deze zeldzaamheidswaarde voldoende is gebleken. De aanwezigheid van de voldoende zeldzaamheid wordt door bezwaarmaker betwist.

De commissie benadrukt zoals hierboven ook overwogen dat het advies MOOI Noord-Holland onvoldoende basis biedt voor de conclusie dat er nu wel sprake zou zijn van zeldzaamheidswaarde. En dat in het bijzonder niet aannemelijk is gemaakt hoe een pand dat in 2010 en in 2018 onvoldoende zeldzaamheidswaarde had, in 2022 wel voldoende zeldzaamheidswaarde toebedeeld krijgt. De nieuwe visie van het college op de aanwijzing van panden uit de wederopbouwperiode als gemeentelijk monument geeft alleen toelichting op de cultuurhistorische waardering van dergelijke panden. Dat sprake is van cultuurhistorische waarde is echter niet voldoende om tot aanwijzing te komen.

De commissie concludeert dat dit bezwaar gegrond is.

Ad 6 tot en met 14

De commissie constateert dat de bezwaren 6 tot en met 14 betrekking hebben op de belangenafweging door de gemeente.

De commissie verwijst naar de vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State². Volgens de Afdeling heeft het college beleidsvrijheid bij de aanwijzing van een monumentwaardige onroerende zaak als beschermd gemeentelijk monument. Die vrijheid vindt haar begrenzing in de Monumentenverordening en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De rechter oordeelt of het betrokken bestuursorgaan in redelijkheid, bij afweging van de betrokken belangen, tot de aanwijzing heeft kunnen komen. De ten tijde van de besluitvorming bestaande situatie is daarbij van belang. Uit dezelfde vaste rechtspraak volgt verder dat, indien in het kader van de bij de aanwijzing te verrichten belangenafweging door de eigenaar van het monument concreet is gesteld dat de monumentenstatus negatieve gevolgen heeft voor bijvoorbeeld herontwikkeling of verkoop en dit genoegzaam is gemotiveerd, deze aspecten reeds bij de aanwijzing van belang zijn. Deze dienen in dat geval niet eerst bij de aanvraag om een omgevingsvergunning tot wijziging dan wel sloop van het aangewezen monument aan de orde te komen. Het ligt dan op de weg van het betrokken bestuursorgaan om op deze belangen in te gaan en aannemelijk te maken dat er alternatieve mogelijkheden zijn voor een zinvol hergebruik van het monument waardoor het met de aanwijzing te dienen belang van het behoud van het monument prevaleert boven het belang van de eigenaar om de aanwijzing achterwege te laten. Ingeval het bestuur aannemelijk heeft gemaakt dat een dergelijk hergebruik mogelijk is, is het vervolgens aan de eigenaar om het tegendeel aannemelijk te maken.

Gelet op deze rechtspraak is het niet in de eerste plaats aan het college om te onderzoeken of zinvol gebruik van het voormalig postkantoor na aanwijzing als monument nog mogelijk is, maar aan de bezwaarmaker om concrete gegevens aan te leveren waaruit volgt dat de monumentenstatus in de weg staat aan zinvol gebruik van het voormalig postkantoor en dit standpunt genoegzaam te motiveren.

De commissie constateert dat het college veel ruimte heeft als het gaat om welk belang uiteindelijk prevaleert; het belang van de monumentenbescherming of de financiële en andere belangen van de eigenaar van het pand. Een eigenaar wordt namelijk met allerlei beperkingen geconfronteerd door toekenning van de monumentenstatus. Het ligt op het pad van bezwaarmaker om aan te tonen dat door de aanwijzing hij financieel onevenredig hard is geraakt en niet over kan gaan tot reële herontwikkeling van het pand.

Daarbij is het niet zo dat ieder financieel nadeel dat door de monumentenstatus voor de eigenaar zou ontstaan, maakt dat diens belang uiteindelijk zwaarder moet wegen dan het belang van de monumentenbescherming. Daarbij speelt een rol of en in hoeverre een pand door de monumentenstatus economisch minder waard, slechter verkoopbaar of zelfs onverkoopbaar is geworden. Het is in eerste instantie aan de eigenaar om de vermindering van de economische waarde en de mindere of niet-verkoopbaarheid te onderbouwen.

Bezwaarmaker heeft weliswaar een overzicht van financiële gevolgen overgelegd, maar dit overzicht is zeer summier en niet nader onderbouwd. In het kader van de bij de aanwijzing – dan wel bij de heroverweging daarvan – te verrichten

² Onder meer ABRvS 25 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1358 en ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4681

belangenafweging zijn de negatieve gevolgen voor de eigenaar van belang. De eigenaar dient dan wel concreet te stellen dat de monumentenstatus negatieve gevolgen heeft voor bijvoorbeeld de herontwikkeling of verkoop en hij moet dit genoegzaam motiveren. De commissie overweegt dat bezwaarmaker de nadelige gevolgen niet concreet heeft aangegeven noch genoegzaam heeft gemotiveerd.

De commissie volgt het verweer van het college met betrekking tot de overige bezwaarpunten. Deze afweging is echter pas aan de orde als de aanwijzing zou hebben voldaan aan alle toetsingscriteria van de verordening.

Proceskostenvergoeding

Artikel 7:15, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt kortweg dat de kosten die in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs zijn gemaakt door het bestuursorgaan uitsluitend worden vergoed voor zover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.

De commissie adviseert het bestreden besluit te herroepen, om de in haar overwegingen omschreven redenen. Naar het oordeel van de commissie is daarom sprake van een aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid en dient het verzoek om vergoeding van de proceskosten van € 1082,00 te worden toegekend. Bij de berekening is uitgegaan van één punt voor de indiening van het bezwaarschrift (2022: € 541,00) en één punt voor het bijwonen van de hoorzitting (2022: € 541,00) waarbij het gewicht van de bezwaarzaak kan worden aangemerkt als “gemiddeld” (wegingsfactor 1).

Conclusie

De commissie concludeert na bestudering van alle relevante stukken, gelet op de bezwaren en hetgeen ter hoorzitting is aangevoerd dat de bezwaren gegrond zijn. Het advies van MOOI Noord-Holland biedt onvoldoende basis om te komen tot het standpunt dat sprake is van voldoende zeldzaamheidswaarde. Daarmee is niet gebleken dat is voldaan aan alle vereisten op grond van de Erfgoedverordening om het pand van het voormalige postkantoor aan de Binnenweg 160 te Heemstede aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Advies

De commissie adviseert het college:

- de bezwaren onder “Samenvatting van de bezwaren”, genummerd 2, 3 en 5 gegrond te verklaren en de overige bezwaren ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit te herroepen;
- opnieuw op de aanvraag te beslissen met inachtneming van dit advies; en
- het verzoek om proceskostenvergoeding van € 1082,00 toe te wijzen.

Heemstede, 27 oktober 2022

De commissie voor bezwaarschriften,



mevr. mr. L.A. van der Hoeff-Olgers
secretaris



mevr. drs. N.C.M. Mulder-Fikke
voorzitter

Regelgeving die belangrijk is

Behorende bij het advies van de commissie voor bezwaarschriften over het bezwaarschrift van **Sportveldweg Project B.V., Pentas Vastgoed Ontwikkeling B.V., Vennep Interholding B.V., Nidifa Holding B.V.**

Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, Rome, 04-11-1950

Artikel 1. Verplichting tot eerbiediging van de rechten van de mens

De Hoge Verdragsluitende Partijen verzekeren een ieder die ressorteert onder haar rechtsmacht de rechten en vrijheden die zijn vastgesteld in de Eerste Titel van dit Verdrag.

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 3:4

1. Het bestuursorgaan weegt de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit.
2. De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

(...)

Artikel 3:9

Indien een besluit berust op een onderzoek naar feiten en gedragingen dat door een adviseur is verricht, dient het bestuursorgaan zich ervan te vergewissen dat dit onderzoek op zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden.

(...)

Artikel 4:6

1. Indien na een geheel of gedeeltelijk afwijzende beschikking een nieuwe aanvraag wordt gedaan, is de aanvrager gehouden nieuw gebleken feiten of veranderde omstandigheden te vermelden.
2. Wanneer geen nieuw gebleken feiten of veranderde omstandigheden worden vermeld, kan het bestuursorgaan zonder toepassing te geven aan artikel 4:5 de aanvraag afwijzen onder verwijzing naar zijn eerdere afwijzende beschikking.

(...)

Artikel 4:84

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te

dienen doelen.

(...)

Artikel 7:15

1. Voor de behandeling van het bezwaar is geen recht verschuldigd.
2. De kosten, die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, worden door het bestuursorgaan uitsluitend vergoed op verzoek van de belanghebbende voorzover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.
3. Het verzoek wordt gedaan voordat het bestuursorgaan op het bezwaar heeft beslist. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek bij de beslissing op het bezwaar.
4. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld over de kosten waarop de vergoeding uitsluitend betrekking kan hebben en over de wijze waarop het bedrag van de kosten wordt vastgesteld.
5. Indien aan de belanghebbende in verband met het bezwaar een toevoeging is verleend op grond van de Wet op de rechtsbijstand, betaalt het bestuursorgaan de toe te kennen vergoeding aan de rechtsbijstandverlener. De rechtsbijstandverlener stelt de belanghebbende zoveel mogelijk schadeloos voor de door deze voldane eigen bijdrage. De rechtsbijstandverlener doet aan de Raad voor rechtsbijstand opgave van een kostenvergoeding door het bestuursorgaan.

Erfgoedverordening Heemstede 2017

Artikel 4 De aanwijzing tot gemeentelijk monument

1. Het college kan, al dan niet op aanvraag van een belanghebbende, een onroerende zaak aanwijzen als gemeentelijk monument.
2. Een aanvraag van een belanghebbende dient in ieder geval te omvatten: een beschrijving van de onroerende zaak en een onderbouwing van de criteria zoals genoemd het eerste lid van artikel 5.
3. Voordat het college over de aanwijzing een besluit nemen, vraagt zij advies aan de monumentencommissie over de criteria genoemd in het eerste lid van artikel 5.
4. Het vragen van advies aan de monumentencommissie kan achterwege blijven, indien:
 - a. sprake is van een spoedeisend geval;
 - b. het college van mening is dat niet wordt voldaan aan de criteria van het tweede lid van artikel 5.
5. Een voornemen om toepassing te geven aan het eerste lid van dit artikel wordt door het college schriftelijk bekendgemaakt aan alle zakelijk gerechtigden op de onroerende zaak die vermeld staan in de openbare registers, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Kadasterwet.
6. Voordat het college een onroerende zaak met een religieuze bestemming dat uitsluitend of in overwegend deel wordt gebruikt voor de uitoefening van de eredienst, als gemeentelijk monument aanwijst, voert zij overleg met de

- eigenaar.
7. Dit artikel is niet van toepassing op onroerende zaken met de status:
 - a. rijksmonument of
 - b. provinciale monument.

Artikel 5 Toetsingscriteria

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.
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 hoofdpzets nog aanwezig te zijn, tenzij sprake is van een belangwekkende historisch gegroeide situatie;
 - c. de onroerende zaak een zekere zeldzaamheidswaarde te hebben.
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.

Toelichting op de Erfgoedverordening Heemstede 2017

Artikel 4

Eerste lid

Het besluit tot aanwijzing is een discretionaire bevoegdheid van het college. Na afweging van alle betrokken belangen kan tot aanwijzing worden besloten. De afweging van de belangen van de rechthebbende ten opzichte van de te beschermen monumentale waarden moet uitdrukkelijk gemotiveerd in het besluit naar voren komen (de redengeving). De aanwijzing geeft geen recht op schadevergoeding. De aanwijzing verandert immers over het algemeen niets aan het gebruik van het monument. De uitoefening van genoemde discretionaire bevoegdheid door het college vindt plaats op basis van het huidige behoudende aanwijzingsbeleid, zoals mede opgenomen in de Cultuurnota 2016 t/m 2019.

Tweede lid

Door het college worden uitsluitend onderbouwde aanvragen in behandeling genomen.

Derde lid

Het college moet het advies inwinnen van de monumentencommissie over de criteria genoemd in artikel 5 lid, eerste lid. De verordening bindt het advies niet aan bepaalde voorschriften over vorm en inhoud, los van het gestelde in het eerste lid van artikel 6.

Vierde lid

De verordening bevat geen voorschriften voor de bescherming van de onroerende zaak gedurende de tijd dat de aanwijzingsprocedure loopt. De spoedprocedure kan in situaties met ernstige gevolgen voor de aan te wijzen onroerende zaak bewerkstelligen dat binnen korte tijd de aanwijzing plaatsvindt en beschermingsbepalingen van toepassing zijn. Er moeten - naar het oordeel van het college – gegronde redenen aanwezig zijn om de spoedprocedure te kunnen gebruiken.

In het tweede lid van artikel 5 staan de criteria genoemd waaraan een object in ieder geval moet voldoen om aangewezen te kunnen worden als gemeentelijk monument. Indien het college van mening is dat een object niet aan de criteria van artikel 5, tweede lid voldoet, hoeft toetsing aan artikel 5, eerste lid - en de advisering hierover van de monumentencommissie - niet plaats te vinden.

Vijfde lid

Voor alle zakelijk gerechtigden op de betreffende onroerende zaken is ontvangst van het voornemen van een aanwijzing door burgemeester en wethouders van belang, niet alleen voor de eigenaar. Dit lid is nodig ondanks het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) dat belanghebbenden - waaronder zakelijk gerechtigden - zienswijzen naar voren kunnen brengen (artikel 4:8).

Zesde lid

Ingeval van aanwijzing van een onroerende zaak met religieuze bestemming tot gemeentelijk monument is overleg tussen eigenaar en gemeente nodig. Het gaat i.c. om een onroerende zaak die eigendom is van een kerkgenootschap, een zelfstandig onderdeel daarvan, een lichaam waarin kerkgenootschappen zijn verenigd, of van een ander genootschap op geestelijke grondslag en die uitsluitend of voor een overwegend deel wordt gebruikt voor het gezamenlijk belijden van de godsdienst of levensovertuiging. Overleg en overeenstemming betreffen de wezenlijke belangen van de godsdienstuitoefening in de zaak. Voor bijvoorbeeld een pastorie, een catechisatieruimte of verblijven van kloosterlingen geldt deze verbijzondering voor kerkelijke monumenten in de regel dan ook niet. Zij vallen onder de voorschriften die voor de andere onroerende zaken gelden.

Zevende lid

Monumenten die al zijn aangewezen als rijksmonument of provinciaal monument, komen niet voor aanwijzing als gemeentelijk monument in aanmerking.

Artikel 5

In dit artikel worden de algemene toetsingscriteria genoemd waaraan een onroerende zaak dient te voldoen om door het college als gemeentelijk monument te kunnen worden aangewezen.

Bij cultuurhistorische waarde gaat het om

- a. de structuur, bestemming of verschijningsvorm verbonden met een specifieke politieke, culturele, geestelijke, sociale, economische of algemeen lokaal historische ontwikkeling;
- b. de relatie met de geschiedenis van het bouwen in Heemstede;
- c. de zeldzaamheidswaarde qua functie;
- d. het verband met een bepaalde historische gebeurtenis;
- e. het verband met bepaalde historische personen.

Bij stedenbouwkundige waarde wordt gekeken naar

- a. de betekenis vanuit
 - situering
 - markering stadsbeeld
 - representatie vormgeschiedenis van Heemstede
- b. de betekenis vanwege
 - verkaveling
 - inrichting
- c. de zeldzaamheidswaarde qua
 - aanleg
 - structuur
 - relatie met de omgeving

Bij de architectuurhistorische waarde

- a. oorspronkelijkheid van het ontwerp
- b. stilistische betekenis
 - aanzet van een stijl
 - overgang van stijlen
 - prototype van een stijl
- c. zeldzaamheidswaarde qua
 - type;
 - stijl
 - materiaalgebruik
- d. kwaliteit gevelcompositie
- e. kwaliteit detaillering
 - constructie
 - ornamenten
- f. markante verschijningsvorm
- g. kwaliteit ruimtelijk concept

De bescherming betreft uitsluitend de in de redengevende beschrijving weergegeven onderdelen.

Tweede lid

De vraag of aan de criteria van het tweede lid van artikel 5 wordt voldaan is ter beoordeling van het college.