

Nota van Inlichtingen (NVI) Kallestraat 11 Hunsel (Bruggerhof)

Datum;21-09-2020

Vragen:

1. Volledige sloop en/of herbouw is uitgesloten. Hoe moet ik dit lezen? Het pand is op een aantal punten sterk vervallen en sloop is op sommige punten de enige reële optie om ook te voldoen aan het fossiel vrij maken en het überhaupt bewoonbaar maken volgens de moderne eisen. Geld deze eis ook als het pand wordt teruggebracht in oorspronkelijke vorm/staat met maximaal behoud van de her- te gebruiken materialen?
2. Verschillende hoog-bouwhistorische-waarde-gekenmerkte elementen zijn uit de periode van de laatste 100 jaar. Mijn plan behelst het terugbrengen van het pand naar de oorspronkelijke staat van plusminus 200 jaar geleden. In hoeverre is dit onoverkomelijk en hoe wordt dit gewaardeerd in de waardestelling? Bijvoorbeeld de voorgevel heeft een afwijkende, modernere steen, dan de rest van de boerderij. Ik wil deze slopen en vervangen door een authentieke veldbrandsteen-gevel. Zo zijn er ook schoorsteenmantels, kookplaatsen, vloeren die ik of wil verplaatsen, of verwijderen omdat ze te "modern" zijn en niet passen bij de gewenste indeling van het woonhuis.
3. Een deel van het perceel is in gebruik als weide. Heeft de huidige gebruiker hiervan rechten opgebouwd en zo ja wat zijn deze?
4. Zijn het stukje grond links/ ten noorden van het kapelletje en het stuk tussen de grond die nu bij de boerderij wordt verkocht en de golfbaan in eigendom van de gemeente? Is het mogelijk/ bespreekbaar om deze grond bij de boerderij te kopen.
5. Bij de sluitingsdatum van de inschrijving staat 'per post' tussen haakjes. Mag een inschrijving dus ook persoonlijk worden afgegeven bij het gemeentehuis of is het belangrijk dat er een datum van de post op staat?

Antwoorden:

1. en 2. Behoud van een monument betekent automatisch dat het gebouw gehandhaafd moet worden en hierdoor de monumentale waarden niet onevenredig worden aangetast. Bij de herbouw van een monument gaan de monumentale waarde verloren. Dat door de slechte staat van bepaalde onderdelen van het gebouw, en tevens voor het kunnen voldoen aan de minimale technische eisen voor bewoning en andere functies, aanpassingen doorgevoerd moeten worden is vanzelfsprekend mits ook hier de monumentale waarden niet onevenredig worden aangetast. Uit een plan moet blijken welke onderdelen zodanig slecht zijn dat deze niet meer te restaureren zijn en sloop noodzakelijk is. Het terugbrengen van deze onderdelen dient op een verantwoorde wijze, liefst met gebruik van de oorspronkelijke materialen, uitgevoerd te worden. Het zondermeer slopen en herbouwen van gehele bouwmassa's tast de monumentale waarden van het object te veel aan. De waardstelling is uitgevoerd voor het gebouw zoals het er nu ligt en ontstaan is in de laatste 400 jaar, de fasering is duidelijk in het pand herkenbaar. Alle aanpassingen van na de tweede wereldoorlog zijn in feite niet van historische waarde en kunnen verwijderd worden. Het terug restaureren naar een bepaalde periode is niet wenselijk en is alleen mogelijk indien bepaalde onderdelen als verstorend kunnen worden aangemerkt en bekend is hoe het pand er destijds uit zag. Betreffende de relatief jonge en afwijkende voorgevel is denkbaar dat deze in materiaal, indeling en uitvoering terug gebracht wordt naar de periode van net voor de vervanging van deze gevel (19^e eeuw). Belangrijk is wel om hiervoor onderzoek te doen naar het vermoedelijke uiterlijk van deze gevel in deze periode. In het algemeen kan gesteld worden dat wijzigingen van het monument mogelijk zijn na goed onderzoek en overleg met onze commissie ruimtelijke kwaliteit waarbij goed onderbouwd wordt waarom bepaalde wijzigingen (/sloop) noodzakelijk zijn. Er zal door onze commissie een belangenafweging gemaakt moeten worden waarbij het grootste belang het behoud van de monumentale waarden is.
3. De huidige gebruiker heeft geen rechten opgebouwd.
4. Het stuk grond links van de kapel is gemeentegrond. Dit wordt nu niet in de verkoop betrokken en er kan ook nog geen toezegging worden gedaan of deze grond wordt verkocht. De grond van de golfbaan is niet in eigendom van de gemeente.
5. Het mag ook persoonlijk worden afgegeven bij de balie. Dit kan wel het beste tijdens openingstijden van het gemeentehuis worden gedaan in verband met het verkrijgen van een ontvangstbevestiging.