

Aanwijzen Wilhelminalaan 1 als gemeentelijk monument

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-24-376490
Datum collegevergadering: 22 april 2025
datum raadsvergadering: 28 mei 2025
agendapunt:
portefeuillehouder: Mevr. C.J. Hoekstra
behandelend ambtenaar: Julia Scheffer
emailadres: j.scheffer@hltsamen.nl
programma: Bedrijvigheid

Wij stellen voor:

1. Wilhelminalaan 1 in Hillegom aan te wijzen als gemeentelijk monument;
 2. de bescherming te beperken tot het exterieur van Wilhelminalaan 1;
 3. in te stemmen met de registeromschrijving.
-

Inleiding

In mei 2024 heeft het Cuypersgenootschap een aanvraag ingediend voor de aanwijzing van Wilhelminalaan 1 (villa Santwyck) als gemeentelijk monument volgens artikel 5 van de Erfgoedverordening gemeente Hillegom 2024. Om te voorkomen dat het pand, in afwachting van een besluit over de aanvraag, wordt gesloopt of gewijzigd is op 11 juli 2024 de voorbescherming ingegaan.

De volgende stappen zijn gezet om tot een voorstel voor een besluit over de aanvraag te komen:

- Ten eerste werd onderzoek gedaan naar de huidige cultuurhistorische waarden van het pand.
- Ten tweede werd onderzoek verricht naar de bouwtechnische en constructieve staat van het pand.
- Ten derde werden de belangen van de eigenaar in kaart gebracht.
- Ten vierde werd de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit om advies gevraagd.

Bestaand kader en context

- Coalitieakkoord Hillegom 'Met trots vooruit' 2022-2026
- Erfgoedverordening gemeente Hillegom 2024

Beoogd effect

Het doel van het aanwijzen van Wilhelminalaan 1 als gemeentelijk monument, met beperking van de bescherming tot het exterieur, is het behoud van de cultuurhistorische waarden van het exterieur. Door de bescherming te beperken tot het exterieur wordt beoogd ruimte te houden voor ontwikkelingen om het pand een toekomst te geven.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad is bevoegd om een gemeentelijk monument aan te wijzen.

De gemeenteraad kan, op voorstel van burgemeester en wethouders, besluiten een monument dat van bijzonder belang is voor de gemeente vanwege de cultuurhistorische waarde aan te wijzen als gemeentelijk monument (artikel 5.1 van de Erfgoedverordening gemeente Hillegom 2024).

1.2 Het object bevat monumentwaarden.

In april 2022 heeft adviesbureau IDDS een bouwhistorische verkenning gedaan naar de Wilhelminalaan 1 (bijlage 2). Uit het onderzoek bleek dat het object hoge monumentale waarden bevatte. In september 2024 werd een aanvullend cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 3). Dit aanvullende onderzoek stelt dat het exterieur sinds 2022 niet noemenswaardig is gewijzigd en dus nog steeds hoge monumentale waarden bevat.

2.1 Het herstellen van alle elementen met hoge monumentwaarde zet de haalbaarheid van een renovatie onder druk.

De technische en constructieve staat van Wilhelminalaan 1 is slecht. Kostbare ingrepen op relatief korte termijn zijn nodig om delen van Wilhelminalaan 1 te behouden en het pand constructief solide en veilig bruikbaar te maken. Renovatie en herontwikkeling binnen het bestaande casco is technisch mogelijk, maar de uitvoerbaarheid hangt af van de financiële haalbaarheid. De renovatie van enkel het exterieur vraagt al om een zeer grote investering. Het bovenstaande blijkt uit onderzoek naar de constructieve staat van het casco (bijlage 4). Door de bescherming te beperken tot het exterieur van het pand, wordt de financiële haalbaarheid van een renovatie en herontwikkeling niet verder onder druk gezet.

3.1 De registeromschrijving wordt opgenomen in het gemeentelijk erfgoedregister.

De registeromschrijving bevat gegevens ter identificatie van het object. De registeromschrijving wordt bij besluit tot aanwijzing als monument opgenomen in het gemeentelijk erfgoedregister.

Kanttekeningen

1.1 Wilhelminalaan 1 is reeds beschermd als 'erfgoed middel'.

Wilhelminalaan 1 is een karakteristiek bouwwerk. Deze status is in het omgevingsplan Buitengebied en Zanderij omschreven als 'erfgoed middel'. Dit betekent dat het bouwwerk wordt beschermd met een zorgplicht en toegelaten activiteiten. Op deze wijze wordt onder andere bepaald dat bouwwerken die behoren tot 'erfgoed middel' niet zonder omgevingsvergunning mogen worden veranderd of gesloopt. Voor gemeentelijke monumenten, in het omgevingsplan omschreven als 'erfgoed hoog', geldt dat minder werkzaamheden vergunningsvrij zijn.

1.2 De eigenaar staat negatief tegenover de aanwijzing.

De eigenaar van Wilhelminalaan 1 is gehoord over het voornemen om Wilhelminalaan 1 aan te wijzen als gemeentelijk monument en is akkoord met de verwoording van zijn belangen in dit voorstel.

De eigenaar staat negatief tegenover de aanwijzing omdat de status de haalbaarheid van een herontwikkeling nog verder onder druk zet. De gemeente heeft op dit aangeven een objectief bouwtechnisch en constructief onderzoek laten uitvoeren (bijlage 4). Dit onderzoek stelt dat de mogelijkheid van een herontwikkeling ligt in de economische haalbaarheid van zowel zeer hoge investeringen, vanwege de slechte staat, als van de bruikbaarheid van de huidige opzet in een nieuwe gebruiksfunctie. Deze uitkomst heeft richting gegeven aan beslispunt 2 van dit voorstel.

De eigenaar overweegt om het pand te verkopen. Een positieve reactie van het college op

een principeverzoek voor de herontwikkeling van de villa en de achtergelegen tuin is door de eigenaar opgenomen in de 'prospectus' voor de verkoop.

2.1 De gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit adviseert om ook delen van het interieur te beschermen.

Op grond van artikel 17.9 van de Omgevingswet is een gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit (GACO) ingesteld. Op grond van artikel 8 van de Erfgoedverordening gemeente Hillegom 2024 vraagt het college advies aan de GACO over de aanwijzing als gemeentelijk monument. Op grond van artikel 11 van de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Hillegom 2022 neemt het college een besluit met inachtneming van het onafhankelijk advies van de commissie.

De GACO adviseert om naast het exterieur ook alle dragende elementen van het interieur te beschermen, net als de niet dragende elementen die de ruimte indeling vormen en enkele interieurelementen met monumentwaarde. Dit advies wordt niet overgenomen, omdat het de haalbaarheid van een renovatie en herontwikkeling onder druk zet. Zie argument 2.2.

De GACO geeft als alternatief ter overweging om de voorbescherming te laten voortduren tijdens de renovatie. Nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd kan de voorbescherming vervallen en het resultaat worden aangewezen als gemeentelijk monument. Dit advies wordt niet overgenomen omdat de aanpak tijdsintensief is, het uitdagingen geeft op het gebied van vergunningverlening en de gemeente op korte termijn duidelijkheid wil geven aan de eigenaar over de aanwijzing.

2.2 De gewenste architectonische kwaliteit wordt mogelijk niet gehaald.

Het risico van renovatie van in- en exterieur is dat de gewenste architectonische kwaliteit zoals omschreven in het onderzoek naar de cultuurhistorische waarde, niet gehaald kan worden. Dit komt door de omvang van de ingreep en het aantal te herstellen delen. Veel delen kunnen waarschijnlijk niet worden hersteld. Deze worden dan vervangen door nieuwe materialen, waardoor de cultuurhistorische waarde vermindert.

Financiële consequenties

De status van gemeentelijk monument brengt met zich mee dat de eigenaar subsidie kan aanvragen bij de gemeente op basis van de subsidieverordening monumenten Hillegom 2007. Dat houdt in dat de eigenaar jaarlijks restitutie van het eigenaren gedeelte van de onroerendzaakbelasting kan krijgen.

Juridisch kader

Op grond van artikel 3.16 van de Erfgoedwet heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om een erfgoedverordening op te stellen en dient het college een gemeentelijk erfgoedregister van aangewezen cultureel erfgoed bij te houden (zo artikel 2 van de Erfgoedverordening gemeente Hillegom 2024).

Op grond van artikel 5.1 van de Erfgoedverordening gemeente Hillegom 2024 is de gemeenteraad bevoegd om, op voorstel van burgemeester en wethouders, een gemeentelijk monument aan te wijzen.

Op grond van artikel 17.9 van de Omgevingswet is een gemeentelijke adviescommissie ingesteld. Op grond van artikel 8 van de Erfgoedverordening gemeente Hillegom 2024 vraagt het college advies aan de adviescommissie t.a.v. de aanwijzing als gemeentelijk monument. Op grond van artikel 11 van de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Hillegom 2022 neemt het college het besluit met inachtneming van het onafhankelijk advies van de commissie.

Aanpak, uitvoering en participatie

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het besluit gepubliceerd in het gemeenteblad en verwerken burgemeester en wethouders de aanwijzing direct in het gemeentelijk erfgoedregister. Ook wordt de aanwijzing ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister en in het kadaster. De aanwijzing wordt schriftelijk bekend gemaakt aan alle zakelijk gerechtigden.

Duurzaamheid

Dit voorstel maakt dat villa Santwyck langer behouden blijft voor Hillegom.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft enkel betrekking op de gemeente Hillegom.

Urgentie

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Aanvraag (20240522 aanvraag Villa Santwyck)
2. Bouwhistorisch onderzoek april 2022 (Rapport IDDS A2169 Hillegom Wilhelminalaan 1)
3. Addendum bouwhistorisch onderzoek okt 2024 (Addendum bouwhistorisch onderzoek 1024)
4. Rapport Pieters bouwtechniek feb 2025 (Rapport Pieters bouwtechniek 300225)
5. Registeromschrijving

Namens het college van Hillegom,

M. Witkamp
Secretaris

R. ter Hark
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 22 april 2025 met als onderwerp Aanwijzen Wilhelminalaan 1 als gemeentelijk monument,

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 5 van de Erfgoedverordening gemeente Hillegom 2024,

gezien het advies van de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Hillegom van 7 april 2025,

Besluit:

1. Wilhelminalaan 1 in Hillegom aan te wijzen als gemeentelijk monument;
2. de bescherming te beperken tot het exterieur van Wilhelminalaan 1;
3. in te stemmen met de registeromschrijving.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 28 mei 2025,

Y.P.A. Hermans
Griffier

R. ter Hark
Voorzitter