



## Raadsinformatiebrief

Onderwerp: Stand van zaken bescherming waardevolle gebouwen Eindhoven.

### Inleiding

Dit jaar heeft de raad de Erfgoeddoelen 2021-2022 vastgesteld. Daarin stellen wij onszelf onder andere tot doel om:

- Het naoorlogse gebouwde erfgoed goed te gaan beschermen (A1);
- De beschrijvingen en de bescherming van monumenten en historisch waardevolle panden te verbeteren (A5).

De Eindhovense erfgoedstichtingen zijn hierin onze partners. Regelmatig zijn zij onze oren en ogen in de stad. Samen met hen zorgen we ervoor dat het verhaal van de stad en het ruimtelijk erfgoed voor zowel huidige als toekomstige generaties behouden blijft.

Op 23 februari 2021 heeft het CDA, samen met de Christen Unie, OAE, D66, GroenLinks, LPF, PvdA, en 50PLUS, de motie 'Bescherming waardevolle gebouwen Eindhoven' ingediend. De indieners spreken hierin hun bezorgdheid uit over het behoud van specifiek erfgoed dat nog niet beschermd is. Op verzoek van het CDA hebben beide erfgoedstichtingen - de Henri van Abbestichting & Stichting Bescherming Wederopbouwerfgoed Eindhoven, een lijst van panden opgesteld die (dringend) bescherming nodig hebben. Deze motie is ingetrokken na toezegging van de wethouder van Klimaat & energie, Openbare ruimte & groen:

1. De opgesomde lijst van karakteristieke panden op onderdeel A1 (goede bescherming van het naoorlogse gebouwde erfgoed) en A5 (verbeteren beschrijving en bescherming van monumenten en historisch waardevolle panden) mee te nemen en te onderzoeken of de lijst een aanvulling vormt op hetgeen de gemeente reeds in gedachten heeft. Ook ensembles van groen bij deze panden worden daarin meegenomen.
2. De raad aan het eind van het jaar een overzicht van de stand van zaken ontvangt (inzicht geven in waar extra bescherming opgelegd kan worden).

Er is een QuickScan gemaakt van de huidige bescherming van de panden op deze lijst die uit gaat van het bestemmingplan of de Erfgoedverordening 2010.

Daarna is een bureaustudie uitgevoerd naar de cultuurhistorische of monumentale waarde van de panden op de lijst. Hierbij is gebruik gemaakt van de waardenstellende criteria conform de richtlijnen van de Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Op basis van deze bureaustudie is een selectie gemaakt van panden die zullen worden meegenomen in de uitvoering van de hierboven genoemd Erfgoeddoelen om te bezien waar extra bescherming kan worden opgelegd. Op de lijst in bijlage 1, zijn de panden die we meenemen in de laatste kolom groen gekleurd. Dat zijn er 19 van de in totaal 31. Zodra het



past binnen het budget dat hier jaarlijks voor beschikbaar is, worden aanvullende waardenstellende (veld)onderzoeken uitgevoerd door onafhankelijke onderzoeksbureaus. Daarna zal een afweging worden gemaakt m.b.t. welke panden aanvullend moeten worden beschermd. De erfgoedstichtingen blijven betrokken bij de uitvoering van de Erfgoeddoelen.

## ■ Motie/amendement/toezegging

### **Besluit van college van burgemeester en wethouders**

1. In te stemmen met het meenemen van de geselecteerde panden in de uitvoering van onze Erfgoeddoelen, en waar nodig deze panden nader te laten onderzoeken.
2. De raad middels deze RIB te informeren.

### **Argumenten/kanttekeningen**

#### *1.1. Met het voorstel in deze adviesnota wordt invulling gegeven aan de toezegging van de wethouder (namens het college).*

De QuickScan en de bureaustudie geven inzicht in waar mogelijk aanvullende bescherming kan worden opgelegd. Door de geselecteerde panden mee te nemen in de realisatie van de Erfgoeddoelen wordt duidelijk voor welke panden het wenselijk is die extra bescherming te gaan inregelen.

#### *1.2. De toezegging van de wethouder betreft ook dat ensembles van groen hierin worden mee genomen.*

Wanneer uit de bureaustudie bleek dat bij de betreffende panden sprake was van een waardevol ensemble met groen, dan is dit direct meegewogen. Een voorbeeld is de kloostertuin achter de panden aan de Koenraadlaan. Die werkt in dit geval waarde verhogend voor het ensemble.

#### *1.3. Bijna alle panden die op de lijst staan genieten al bescherming op basis van cultuurhistorische waarden*

In Eindhoven hebben we naast gemeentelijke monumenten ook 'cultuurhistorische panden'. Deze cultuurhistorische panden hebben op grond van hun cultuurhistorische waarde bijvoorbeeld een aanduiding Karakteristiek (KA) in het bestemmingsplan. Hieraan is een sloopvergunningstelsel gekoppeld, wat voorschrijft dat het verboden is om betreffende pand zonder vergunning geheel of gedeeltelijk te slopen. Een vergunning voor de sloop moet beoordeeld worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Zij kan pas akkoord gaan wanneer geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden. De panden die gelegen zijn in een Beschermd Stadsgezicht kennen eenzelfde bescherming onder de dubbelbestemming 'Waarde Beschermd Stadsgezicht'. Er zijn ook cultuurhistorische panden die beschermd worden vanuit de Erfgoedverordening 2010. Op de bijgevoegde lijst is aangegeven waar de huidige bescherming van elk pand op is gebaseerd.

#### *1.4. Voor een aantal panden geldt dat zij nog niet beschermd zijn.*

Wanneer tijdens de bureaustudie naar voren kwam dat nog onbeschermd panden, mogelijk cultuurhistorische waarden bevatten die beschermd zouden moeten worden, zijn deze opgenomen bij de groep geselecteerde panden die worden meegenomen in de



uitvoering van de Erfgoeddoelen. Wanneer dit bij nog onbeschermd panden niet het geval was, dan is in de bureaustudie onderbouwd waarom deze geen bescherming behoeven.

*1.5. Voor veel panden biedt de huidige cultuurhistorische aanduiding voldoende bescherming.*

Uit de bureaustudie blijkt dat er voor een groot deel van de panden op de lijst, na analyse aan de hand van de richtlijnen van de RCE, geen reden is om aan te nemen dat deze aanvullend beschermd moeten worden. Deze panden worden op dit moment dan ook niet nader onderzocht. Het sloopvergunningstelsel dat aan de cultuurhistorische aanduiding gekoppeld is, beschermt de cultuurhistorische waarden voldoende.

*1.6. De lijst met geselecteerde panden is afgestemd met de erfgoedstichtingen.*

Zowel de Henri van Abbestichting als de Stichting Bescherming Wederopbouwerfgoed Eindhoven hebben akkoord gegeven op de lijst met geselecteerde panden.

## **Kanttekeningen**

*1.1. Naast de panden op de ingediende lijst zijn er nog meer panden die in het kader van de Erfgoeddoelen 2021-2022 onderzocht zullen worden om te achterhalen of ze aanvullend beschermd zouden moeten worden.*

De snelheid van uitvoering is afhankelijk van het aantal gewenste onderzoeken i.r.t. ons onderzoeksbudget. Afhankelijk van middelen en capaciteit kunnen we overgaan tot aanvullende bescherming van panden waarbij dat écht nodig is.

*1.2. De raad zal via een bestemmingsplan procedure of aanwijzingsbesluit worden geïnformeerd over welke panden uiteindelijk aanvullende bescherming krijgen.*

Bij voornemens tot aanwijzing als gemeentelijk monument wordt vooraf contact gelegd met betreffende eigenaar. Vervolgens wordt het formele proces tot aanwijzingsbesluit gevolgd. De raad zal als bevoegd orgaan besluiten over de aanvullende bescherming middels een bestemmingsplanprocedure of een aanwijzingsbesluit.

*1.3. Onderdeel van het proces om tot aanvullende bescherming van panden te komen, inspraakrondes en bezwaarprocedures*

Het is mogelijk dat de extra bescherming die we uiteindelijk besluiten om op de geselecteerde panden te leggen, later of misschien zelfs niet gerealiseerd kan worden omdat eigenaren, omwonenden of andere belanghebbenden er bezwaar tegen hebben.

## **Kosten en dekking**

Op basis van eerdere onderzoeken die voorafgaand aan het aanwijzen van panden tot gemeentelijk monument zijn uitgevoerd, moeten we qua onderzoekskosten uitgaan van gemiddeld zo'n € 2500,- per pand. Het beschikbare budget voor Erfgoed maakt dat we een keuze moeten maken en dat we niet alle geselecteerde panden in één jaar kunnen laten onderzoeken.

## **Bijlagen** - Overzicht lijst met geselecteerde panden n.a.v. Motie M1A

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,  
secretaris

## Overzicht lijst met panden en selectie die wordt meegenomen in de Erfgoeddoelen 2021-2022

- Wederopbouw pand, Erfgoeddoelen A1  
■ Pand van vóór 1940, Erfgoeddoelen A5

| Omschrijving  | Adres  | Reeds beschermd of niet<br><input type="checkbox"/> Ja<br><input type="checkbox"/> Nee  | Komt in aanmerking voor onderzoek naar aanvullende bescherming vanaf 2022.<br><input type="checkbox"/> Ja<br><input type="checkbox"/> Nee |
|---|--|---|---|
| Voormalige Gereformeerde 'Oosterkerk'   | Fazantlaan 17 / Lakerstraat 1a                                   | Dubbelbestemming waarde beschermd stadgezicht in nieuwe BP Tongelre binnen de Ring 2020. (plus gebiedsgerichte welstandscriteria)   | KA en gebiedsgerichte welstand<br>Mogelijk onderzoek naar interieur   |
| Vooroorlogs schoolgebouw De Rungraaf (Aloysiusstichting) voor bijzonder onderwijs | Koenraadlaan 102   | Historisch stedenbouwkundige structuur Drents Dorp, sloopvergunningstelsel op basis van de erfgoedverordening   | KA is voldoende   |
| R.K. Jongensschool voor Lager Onderwijs 'Sint-Franciscus'                         | Kootwijkstraat 33  | Aanduiding Karakteristiek in het BP Halve Maan 2013, sloopvergunningstelsel   | KA is voldoende   |
| Woningen met hoekerkers en -torens  | Lodewijk Napoleonplein 17/18/19 / Amalia van Anhaltstraat 31/31a | Aanduiding Karakteristiek in nieuwe BP Strijp-Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020, sloopvergunningstelsel   | KA maar mogelijk onderzoek naar Zeldzaamheid  |
| Herenhuisen   | Mauritsstraat 10-14  | Nu nog geen bescherming, maar wel een aanduiding Karakteristiek in nieuwe BP Strijp-Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020   | KA is voldoende   |
| Herenhuisen (vormt ensemble met Mauritsstraat 10-14                               | Julianastraat 19-21  | Nu nog geen bescherming, maar wel een aanduiding Karakteristiek in nieuwe BP Strijp-Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020   | KA is voldoende   |
| Villa 'Huize de Haard' met karakteristieke glas-in-loodpui                        | Poirterslaan 26  | Beschermd stadsgezicht Den Elzent, dubbelbestemming beschermd stadsgezicht en sloopvergunningstelsel Stratum binnen de Ring II in het vigerende bestemmingsplan. (plus gebiedsgerichte welstandscriteria) | Sloopvergunningstelsel voor nu voldoende maar mogelijk onderzoek naar is dit iets typisch Eindhovens? Oorspronkelijke trap is er uit.     |
| Hoekhuis met karakteristieke hoekoplossing  | Ruusbroecleaan 21  | Beschermd stadsgezicht Den Elzent, dubbelbestemming beschermd stadsgezicht en sloopvergunningstelsel Stratum binnen de Ring II in het vigerende bestemmingsplan. (plus gebiedsgerichte welstandscriteria) | Sloopvergunningstelsel voldoende, KA in actualisatie BP   |
| Herenhuis met karakteristieke segmentboogvormige erker                            | Stratumsedijk 19   | Aan de weg gerelateerde bebouwing met sloopvergunningstelsel volgens erfgoedverordening   | Sloopvergunningstelsel<br>KA bij actualisatie BP  |
| Herenhuis met zeer fraaie eclectische Gelderse gevel                              | Stratumsedijk 21   | Aan de weg gerelateerde bebouwing met sloopvergunningstelsel volgens erfgoedverordening   | Sloopvergunningstelsel<br>KA bij actualisatie BP  |

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| Gedenksteen met afstand naar Lieshout (13.215 meters) (uit 1869)                              | Tongelresestraat (ongenummerd, bij nummer 1)     | X<br>(Hier wordt nog een erfgoedbordje geplaatst)   | Mogelijk aanduiding KA bij Actualisatie BP, en fysiek beschermen   |
| Philipsfabriek SX, oudste pand op Strijp S met fraaie stalen vakwerkspanten en gewelfde vloer | Torenallee 3                                     | Historisch stedenbouwkundige structuur Strijp-S sloopvergunningstelsel op basis van de erfgoedverordening.  | Sloopvergunningstelsel, wordt nader onderzocht in kader van FASE 4 Strijp-S  |
| Voormalige luciferfabriek, later garage Van der Meulen-Ansems                                 | Vestdijk (ongenummerd, achter de nummers 25-37w) | Aanduiding karakteristiek in het BP Binnenstad; Sloopvergunningstelsel en cultuurhistorisch pand.   | KA is voldoende  |
| Pakhuis en oude sigarenfabriek Blomhoff   | Vestdijk 141                                     | Historisch stedenbouwkundige structuur Binnenstad, sloopvergunningstelsel op basis van de erfgoedverordening  | Is reeds in 2018 onderzocht conclusie monumentwaardig ensemble   |
| 17e-eeuws achterhuis, compleet met 17e-eeuwse kap   | Vrijstraat 21                                    | Historisch stedenbouwkundige structuur Binnenstad, sloopvergunningstelsel op basis van de erfgoedverordening  | Kap achterhuis is monumentwaardig. Mogelijk alleen op onderdelen aanwijzen. Of goede vermelding in actualisatie bestemmingsplan Binnenstad/ centrum. Is verbouwd op basis van waardenstellend onderzoek van der Hoeve. |
| Poortgebouw van de Sint-Joris begraafplaats   | Sint-Jorislaan 37                                | Nu nog geen bescherming, maar wel een aanduiding Karakteristiek in nieuwe BP Strijp-Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020   | KA poortgebouw/ Joriskerk, begraafplaats pastorie ensemble<br><br>Maar geen info over relatie met flankerende woningen; ensemble   |
| De voormalige PLAZA bioscoop  | Leenderweg 65                                    | Aanduiding Karakteristiek in BP Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020   | KA is misschien niet voldoende, onderzoeken zeldzaamheid Is het plein voldoende beschermd  |
| Klooster Maria ter Engelen  | Koenraadlaan 102a                                | Aanduiding Karakteristiek in het BP Halve Maan 2013, sloopvergunningstelsel in BP. (en ook Historisch stedenbouwkundige structuur Drents Dorp, sloopvergunningstelsel op basis van de erfgoedverordening) | KA is misschien onvoldoende Onderzoeken zeldzaamheid en interieur Een van de weinige naoorlogse kloosters  |
| Voormalig consultatiebureau   | Jan van Schoonvorststraat 22                     | Historisch stedenbouwkundige structuur Stratum, sloopvergunningstelsel erfgoedverordening   | Sloopvergunningstelsel KA bij actualisatie BP Onderzoeken zeldzaamheid   |
| Zusterflat  | Vestdijk 25                                      | Aanduiding karakteristiek in het BP Binnenstad; Sloopvergunningstelsel en cultuurhistorisch pand  | KA is voldoende  |
| St. Janskerk  | Koning Arthurlaan                                | Zal met een aanduiding Karakteristiek worden opgenomen in het actualisatie bestemmingsplan Woensel Centraal + Noordoost   | KA is voldoende  |
| Thomaskerk  | Thomaslaan                                       | Aanduiding Karakteristiek in BP Oude Gracht 2017, sloopvergunningstelsel  | KA is voldoende  |
| Witte dorp buiten de ring (ensemble)  | Omgeving Rielseweg                               | Historisch stedenbouwkundige structuur Tuindorp, sloopvergunningstelsel   | In ieder geval in beeld brengen d.m.v. onderzoek   |
| Woningen  | Kruisstraat 97 - 161                             | Functieaanduiding Cultuurhistorische waarden, Aan de weg gerelateerde bebouwing, erfgoedverordening; sloopvergunningstelsel + objectgerichte criteria beeldkwaliteitsplan                                 | Sloopvergunningstelsel KA bij actualisatie BP  |
| Kantoorpand en andere panden op voormalig van Gent en Loosterrein                             | Fuutlaan 12                                      | Aanduiding KA in BP Tongelre binnen de Ring 2020  | Laten onderzoeken  |

|                                 |                                     |   |  |
|---------------------------------|-------------------------------------|---|--|
| "Paddenstoel" fellenoord        | Fellenoord                          | x   | KA in actualisatie BP<br>Laten onderzoeken CHW   |
| Winkelpand (voorheen Van Piere) | Rechtestraat 62-<br>Kerkstraat 4-8b | Aanduiding Karakteristiek in BP Binnenstad en dus cultuurhistorisch pand, sloopvergunningstelsel  | KA voldoende, maar mogelijk met Schuilkelder hogere waarde, militair erfgoed   |
| Woonhuis                        | Kruisstraat 102                     | Functieaanduiding Cultuurhistorische waarden, Aan de weg gerelateerde bebouwing, erfgoedverordening; sloopvergunningstelsel + objectgerichte criteria beeldkwaliteitsplan | Aanduiding KA in actualisatie BP!<br>Onderzoeken op monumentale waarde, monument voorgevel?  |
| Trafogebouw                     | Kanaaldijk-Noord 129                | X   | Hier weten we nog niet genoeg van. Vragen om argumentatie vanuit de erfgoedstichtingen, wat was de functie, hoe werd het gebruikt ect. |
| Trafo gebouw                    | Aalsterweg 22a/<br>Looijerstraat    | X   | KA bij actualisatie BP<br>Onderzoeken CHW  |
| Stroomhuis                      | Eindje 1                            | X   | KA in actualisatie BP<br>Onderzoeken CHW   |

#### **Uitleg sloopvergunningstelsel/ Aanduiding KA**

Het is verboden om een gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een verleende vergunning. Een omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen van het bouwwerk kan pas worden verleend indien:

De genoemde werken en werkzaamheden naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen onaanvaardbare aantasting van de karakteristieke waarden en kenmerken van het bouwwerk tot gevolg hebben. (Ter beoordeling of daarvan sprake is moet aanvrager een door een ter zake deskundige opgesteld onderzoek overleggen waarover door een ter zake deskundige gemeentelijke adviseur of -commissie een advies is uitgebracht.)