

Aantekenen

De Paljaert B.V.
T.a.v. de directie
Nieuwstraat 25
5683 KA BEST

Raadhuisplein 1
Postbus 50
5680 AB Best

Tel.: 0499 - 360911
Fax: 0499 - 360232
info@gemeentebest.nl
www.gemeentebest.nl
BNG: 28.50.01.051

Uw Brief van	20-12-2011	Ons kenmerk	PU12-09706/PU11-10309
Uw kenmerk		Behandeld door	Mevr. [REDACTED]
Datum	01-11-2012	Telefoonnummer	0499-360911
Verzonden	01-11-2012		
Onderwerp	Besluit aanwijzing gemeentelijk monument: Nieuwstraat 25 te Best		

Geachte directie,

Aanleiding

In december 2011 bent u geïnformeerd dat het college van burgemeester en wethouders voornemens is uw pand gelegen aan de Nieuwstraat 25 aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument, conform artikel 3 van de Erfgoedverordening Best 2010. De monumentencommissie heeft in haar vergadering van 9 maart 2012, positief geadviseerd over de aanwijzing als beschermd gemeentelijk monument.

Zienswijzen

Alvorens over te gaan tot het aanwijzen en registreren van het object als beschermd gemeentelijk monument, bent u op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om een zienswijze hieromtrent naar voren te brengen. Het gaat hierbij om het pand aan de Nieuwstraat 25.

Belangenafweging

Voordat tot het aanwijzen als beschermd gemeentelijk monument wordt overgegaan, is het noodzakelijk dat alle betrokken belangen worden afgewogen. Hierbij zijn zowel uw belangen als het (algemene) belang tot aanwijzing als beschermd gemeentelijk monument naar voren gekomen.

Besluit

Wij hebben in onze vergadering van 16 oktober 2012 een belangenafweging gemaakt tussen het belang van de eigenaar en de algemene belangen.

Wij delen u mede bij besluit van 16 oktober 2012 het pand aan de Nieuwstraat 25 te Best, staande op kadastraal geregistreerd perceel, sectie H 1469, gelet op de bij dit besluit behorende beschrijving, als gevolg van artikel 3 van de Erfgoedverordening Best 2010 aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument.

Een kopie van het collegebesluit, het advies van de monumentencommissie, een beschrijving en de kadastrale onderlegger treft u in de bij het besluit behorende bijlagen aan.



Bezwaar en beroep

Tegen dit besluit kunt u als belanghebbende binnen zes weken na de datum van verzending een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders, Postbus 50, 5680 AB Best.

Voorts kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank te 's-Hertogenbosch, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Dit kan ook digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Een dergelijk verzoek kan alleen worden ingediend nadat bij burgemeester en wethouders een bezwaarschrift is ingediend. U dient bij het verzoek tot voorlopige voorziening een afschrift van het bezwaarschrift te overleggen.

Voor vragen met betrekking tot het bovenstaande kunt u contact opnemen met [REDACTED] beleidsmedewerker cultuurhistorie. Zij is bereikbaar op maandag, dinsdag en donderdag op telefoonnummer 0499 – 360 934.

Burgemeester en wethouders van Best,

[REDACTED]
drs. A.G.T. van Aert
burgemeester

[REDACTED]
C.M.M. Noordman
gemeentesecretaris



Notulen

Reg.Nr.:INT12-3864 | **Datum B&W vergadering:** 16 oktober 2012

Aanwezigen: drs. A.G.T. van Aert, burgemeester
drs. C.M.M. Noordman, gemeentesecretaris
drs. P.E.J.M. Gondrie, wethouder
ing. A.A.M.J. Walraven, wethouder
drs. Th. J.C. Reijnders, wethouder

Afwezigen :

CONCEPT

1	Onderwerp/Samenvatting	PFH: / Ava	Besluit	Com.
INT12-3755	Conceptnotulen B&W-vergadering d.d. 9 oktober 2012.		Notulen vastgesteld.	ja
2	Onderwerp/Samenvatting	PFH: / Ava	Besluit	Com.
INT12-3807	Lijst van ingekomen stukken.		Voor kennisgeving aangenomen.	ja
3	Onderwerp/Samenvatting	PFH: / Ava	Besluit	Com.
INT12-3809	Uitnodigingen en ontvangsten.		Vastgesteld met inachtneming van de beslissingen van het college.	ja
4	Onderwerp/Samenvatting	PFH: / Ava	Besluit	Com.
INT12-2691	Stand van zaken projecten.		Besproken en voor kennisgeving aangenomen.	ja
5	Onderwerp/Samenvatting	PFH: / PG	Besluit	Com.
INT12-3494	Aanwijzing gemeentelijke Monumenten. Het college heeft besloten aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument: Nieuwstraat 23, Nieuwstraat 25, Spoorstraat 1, Molenkampseweg 1/Hoge Vleutweg 1 in Best.		Het college besluit 1. In te stemmen met het definitieve besluit tot aanwijzing als beschermd gemeentelijk monument van Nieuwstraat 23, Nieuwstraat 25, Spoorstraat 1, Molenkampseweg 1/Hoge Vleutweg 1 te Best, op basis van de gemeentelijke 'Erfgoedverordening Best 2010', en de redengevende beschrijving en het advies van de monumentencommissie. 2. De eigenaren en zakelijk gerechtigden schriftelijk in kennis te stellen van het definitieve besluit. 3. Publiceren van besluit via gebruikelijke weg in de lokale dag-/weekbladen.	

Verslag monumentencommissie Best

9 maart 2012, 14:00u- 17:00u
Raadhuisplein 1 te Best

aanwezig:

- [] architect-stedenbouwkundige en deskundige op het gebied van wederopbouwerfgoed,
- [] cultuurhistoricus,
- [] architectuurhistoricus en adviseur ruimtelijke kwaliteit (tevens voorzitter)
- namens de gemeente Best: [] []

Nieuwstraat 23-25

- a. oriëntatie ter plaatse en zienswijze eigenaar
De commissie heeft een bezoek gebracht aan het pand Nieuwstraat 23. De eigenaar heeft bezwaren tegen plaatsing van het gehele pand op de monumentenlijst, en draagt aan dat het pand in 2005 grotendeels door brand is verwoest en nadien in een andere vorm is herbouwd. Slechts de voorgevel is daarbij gehandhaafd.
Uit de oriëntatie ter plaatse blijkt inderdaad dat interieur, kapconstructie en de vorm van de achterbouw van recente datum zijn, en geen monumentale onderdelen bevatten. Wel merkt de commissie op dat de linkerzijgevel van de hoofdmassa grotendeels oorspronkelijk is.
- b. Beoordeling redengevende beschrijving en selectieadvies.
De commissie is van mening dat alleen datgene dient te worden aangewezen als monument wat ook echt monumentale waarde bezit. Zij adviseert dan ook alleen voorgevel, zijgevel hoofdmassa en kapvorm als monumentaal te benoemen. Overigens is de commissie van mening dat plaatsing op de gemeentelijke lijst, ook met deze beperking, terecht is, gelet op de benoemde waarden.
De commissie stelt voor de tekst van de redengevende beschrijving enigszins aan te passen conform bijgevoegd voorstel.

De commissie adviseert de voorgevel, de zijgevels van de hoofdmassa en de kapvorm van de hoofdmassa van Nieuwstraat 23-25 aan te wijzen als gemeentelijk monument.

BEST, NIEUWSTRAAT 23/25

Algemene gegevens

Gemeente : Best
Plaats + Postcode : Best, /// //
Straat + Huisnr. : Nieuwstraat 23/25

Naam :
Kadastrale aanduiding : Sectie H 1469
Eigenaar : [redacted] eigenaar pand Nieuwstraat 25
[redacted] - [redacted] eigenaar pand Nieuwstraat 23
Oorspronkelijke functie : Klompenmakersvakschool
Huidige functie : Kantoorruimte (nr 25) en Woonruimte (nr 23)
Bouwjaar : 1914
Bouwstijl : Eclectisch, traditionalistisch
Architect : //

Beschreven door : [redacted] SRE Milieudienst
Datum beschrijving : 1-07-2011
Datum foto's : 1-07-2011

Literatuur/bronnen : (*) info [redacted]

Procedure	:	stap	datum
	:	Opgenomen in M.I.P.	
	:	Geïnterviewd door	[redacted] SRE
	:		Milieudienst
	:	Voorgedragen voor plaatsing	9. maart 2012
	:	Aangewezen als	

Situering

Het pand Nieuwstraat 23/25 is gelegen dichtbij het centrum van Best aan de doorgaande weg door Best tussen Oirschot en St. Oedenrode. Deze straat kan gekenmerkt worden als een historisch bebouwingslint, met traditionele woningen, dertiger jaren villa's en panden met een meer eigentijdse architectuur dichtbij het centrum van Best met winkels en appartementen.

Beschrijving

Typering en hoofdvorm

Het pand Nieuwstraat 23/25 is eenlaags, met doorgestoken zijgevels (afgedekt met zink), voorzien van een mansardekap afgedekt met gesmoorde kruispannen en drie gemetselde schoorstenen met siermetselwerk.

De gevels zijn in donkerrood/bruine steen uitgevoerd en in kruisverband gemetseld en aan de voorzijde voorzien van een knipvoeg.

Ontstaansgeschiedenis

Het pand Nieuwstraat 23/25 is in 1914 als klompenmakersvakschool gesticht. De oudste en belangrijkste bedrijfstak in het begin van de vorige eeuw was de klompenmakerij. In die tijd telde Best ca. 330 mensen die hierin werkzaam waren.

De opleiding duurde 3 jaar en werd bezocht door 20 leerlingen. Toen de rijkssubsidie verviel, moest de school in 1924 haar deuren sluiten. De school werd toen verbouwd tot twee woonhuizen.

Op dit moment bevinden er zich twee kantoren (*).

De voorzijde is later (mogelijk in de dertiger jaren) aangepast met twee dakkapellen boven de entrees van de woningen, gecombineerd met een Frans balkon.

Voorgevel

De voorgevel is geheel symmetrisch opgebouwd en wordt gekenmerkt door twee entreepartijen met links en rechts een rechthoekig venster met bovenlicht en glas in lood invulling voorzien van een getoogde anderhalfsteense rode rollaag met een geel gemetselde sluitsteen boven een terugliggend siermetselwerkveld van gele en donkerrode stenen. Het onderste deel van de vensters zijn voorzien van luiken bevestigd met doken. De entree is in het plaveisel aan de straatzijde benadrukt door een terazzo-stoep.

Het pand is voorzien van een grijs geverfde gesmeerde plint, een "speklaag" (twee lagen) van gele bakstenen aan de bovenzijde van de vensters en een fries van siermetselwerk van gele steen met terugvallende rechthoekige velden van wit stucwerk, omzoomd met een rode steen onder de geprofileerde uitgetimmerde houten bakgoot.

In het midden van het pand een tweelaags gedeelte met twee rechte vensters eveneens voorzien van twee getoogde anderhalfsteens rode rollagen met een geel gemetselde sluitsteen boven een terugliggend siermetselwerk veld van gele en rode stenen. Ook bij deze vensters is aan de bovenzijde een speklaag van gele steen (twee lagen) aangebracht.

Het rechter venster is een oorspronkelijk schuifraam met bovenlicht en glas in lood invulling. Het linker raam is vernieuwd.

Boven de rollagen een gemetselde attiek met rode hoekpenanten en gele halfsteens gemetselde "spijlen", afgedekt met twee lagen geel metselwerk en twee lagen rood metselwerk. In de openingen van attiek is het onderliggende muurwerk afgedekt met gemetselde dorpels van rode stenen.

De getrapte, verdiepte liggende entree is voorzien van een deur met bovenlicht en links en recht een voor de gevel uitstekende bloklijst van rood metselwerk en een uitkraging met siermetselwerk ten behoeve van het betonnen balkonplateau. Aan de onderzijde van de lijst staand metselwerk op plintheoogte waartussen een hardstenen trede.

Boven de entrees een door de goot stekende dakkapel met deuropening, voorzien van een uitkragende steekkap met makelaar en geprofileerde wangafdekkingen en een eenvoudig hekwerk, links en rechts de doorgezette bloklijst met een uitkraging van siermetselwerk ter hoogte van de uitgetimmerde goot.

Rechter zijgevel

Naast het pand een steeg afgesloten door middel van een poort. Ter plaatse van de begane grond is aan de voorzijde een "half" venster aangebracht met bovenlicht en aan de achterzijde een zelfde venster als aan de voorzijde zonder luiken, afgedekt met halfsteens rollagen.

Ter plaatse van de verdieping twee schuiframen met bovenlichten met glas in lood invulling afgedekt met anderhalfsteense getoogde rollagen.

Interieur en constructie

In het linker pand zijn geen waardevolle elementen aanwezig door een brand. Alle vensters zijn vernieuwd.

In het rechter pand zijn eveneens geen waardevolle elementen door verbouwingen ten behoeve van het verzekeringskantoor.

Bijgebouwen, erf en beplanting

Er zijn geen waardevolle bijgebouwen op het erf aanwezig. De voorgevel staat pal aan de openbare weg.

Waardering

Cultuurhistorische waarde

Het pand heeft waarde als herinnering aan de klompenmakersvakschool en als voorbeeld voor een vroeg twintigste-eeuws dubbel woonhuis.

Architectuurhistorische waarde

Het pand wordt gekenmerkt door een eclecticismistische traditionalistische architectuur. De voorgevel is, voor de ontstaansperiode, rijk geornamenteerd. De monumentale waarde ligt in de voorgevel, de zijgevels van de hoofdmassa en de kapvorm van de hoofdmassa. Er zijn geen interieurwaarden. De voorgevel heeft in de loop der tijd enkele wijzigingen ondergaan, die verband houden met het veranderde gebruik, zoals de toevoeging van balkons boven de entrees van de woningen.

Stedenbouwkundige waarde

Het pand Nieuwstraat draagt in sterke mate bij aan het historische karakter van dit deel van de Nieuwstraat.

Foto's



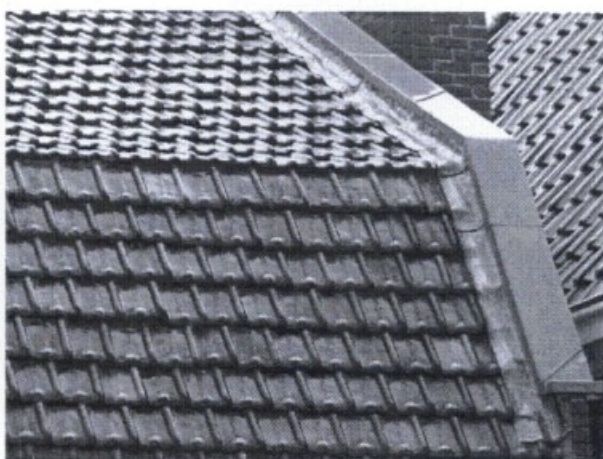
Middenpartij met attiek



Voorgevel Nieuwstraat 25



Entreepartij met dalkapel en balkon



Dakranddetail met kruispannen



Voorgevel pand Nieuwstraat 23/25



Achtergevel pand Nieuwstraat 25



Detail schoorsteen



Zijgevel Nieuwstraat 25



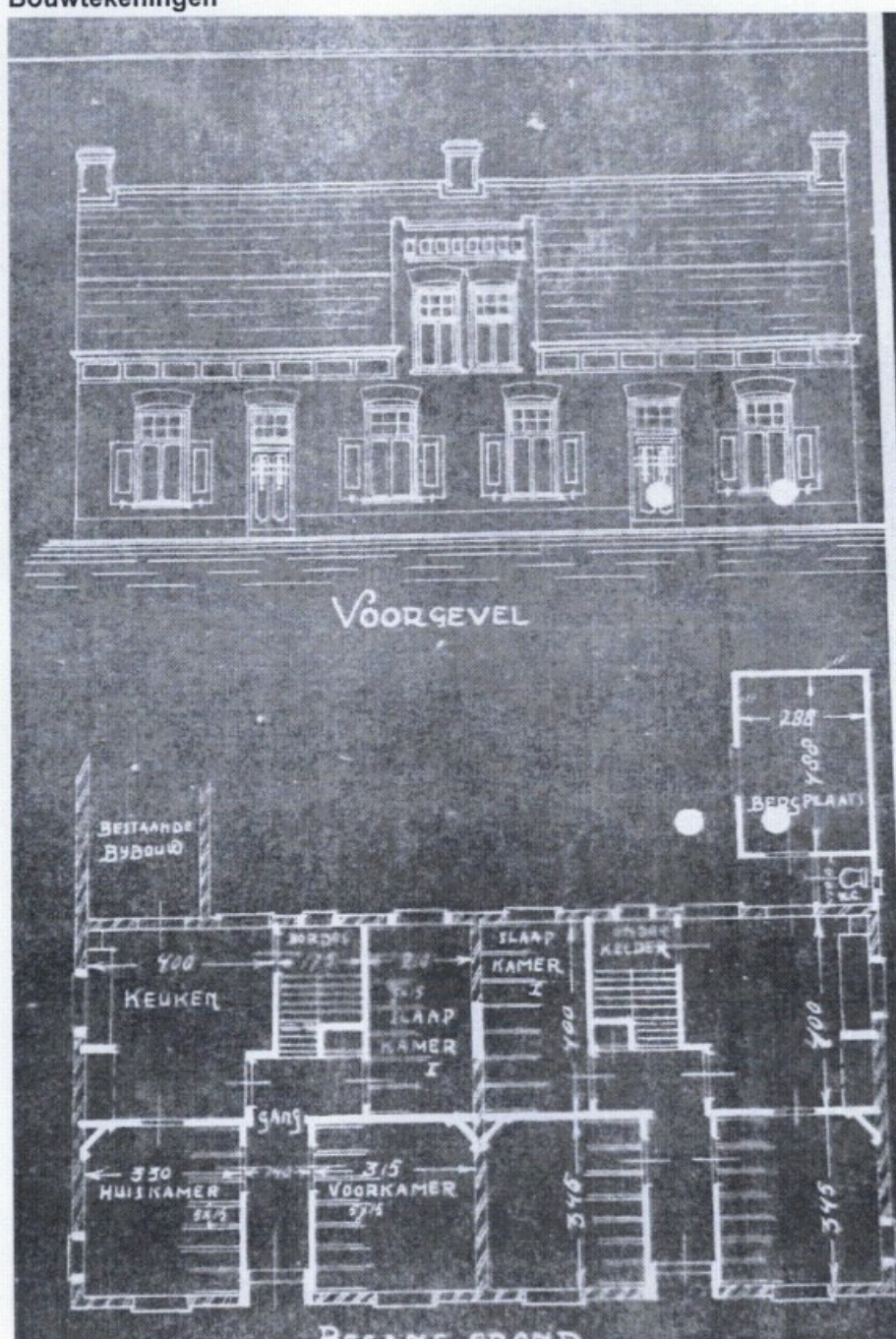
Vernieuw venster Nieuwstraat 23

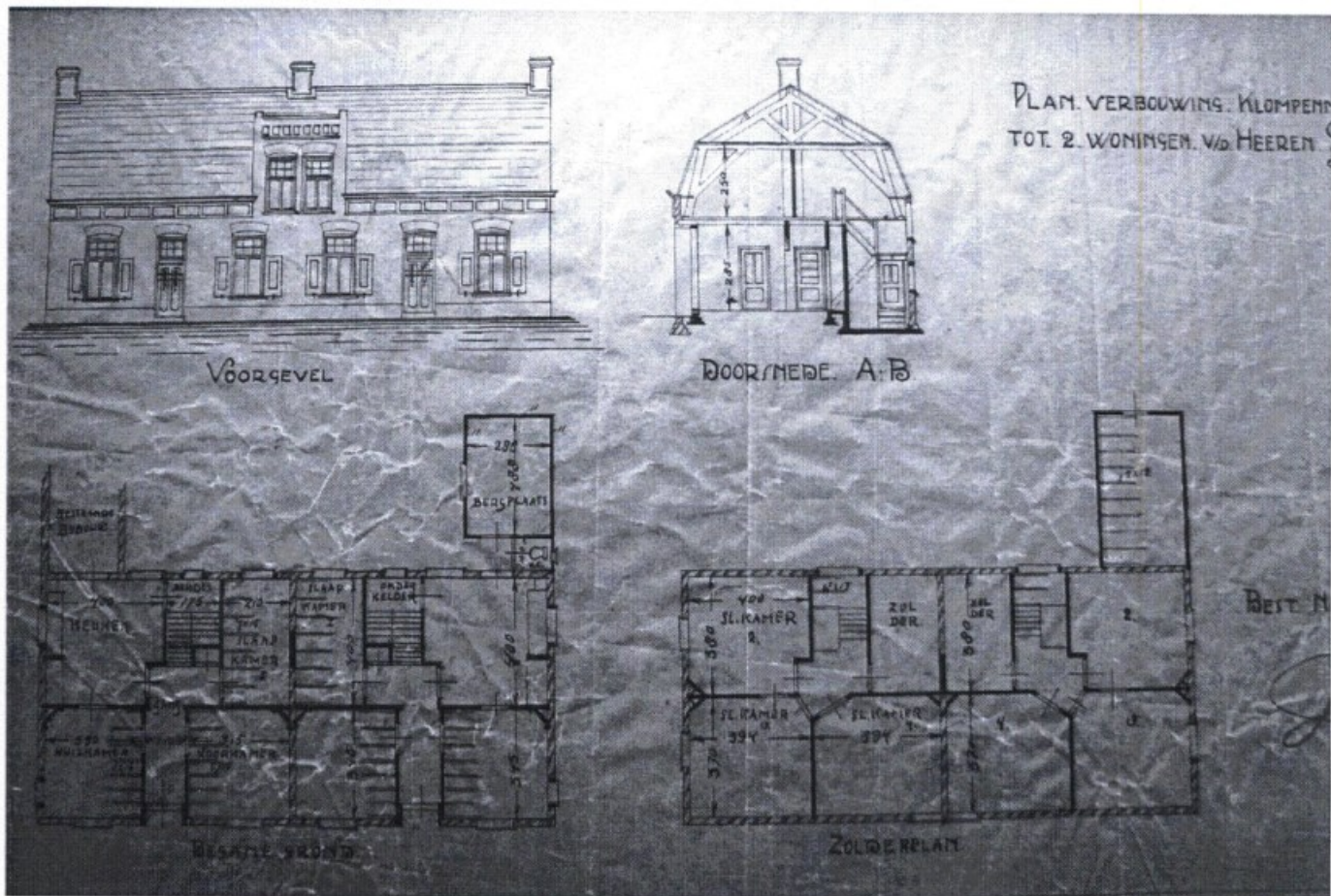


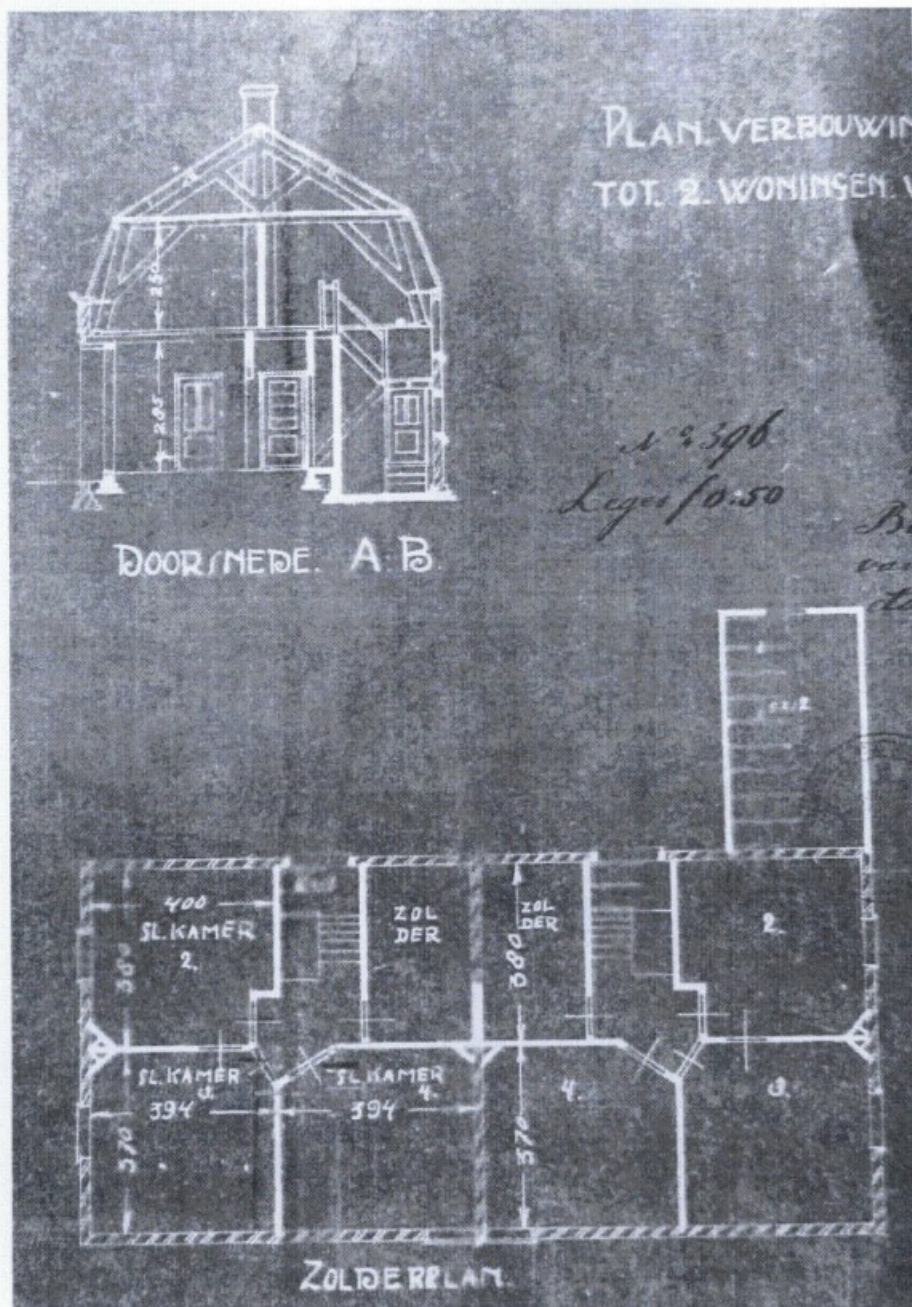
Zijgevel Nieuwstraat 23

Situatie (Kadastraal/stedenbouwkundig kaartje met ingekleurd de monumentale bebouwing)

Bouwtekeningen







Historische kaartuitsnede

0 m 5 m 25 m

Schaal 1:500

BEST
H
1470



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.