GEMEENTE WEERT

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Weert

Nr. 437406

17 september 2026

Besluit Wilhelminasingel 10 B, Voormalige bewaarschool, patronaatszaal en kleuterschool, thans bekend als Theater de Huiskamer met theatercafé

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WEERT overwegen als volgt:

De samenstelling van een gemeentelijke monumentenlijst is een belangrijk onderdeel van het gemeentelijk monumentenbeleid. Op grond van artikel 3 van de 'Erfgoedverordening Weert 2022' kan hun College, al dan niet op verzoek van belanghebbenden, besluiten onroerende monumenten aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument.

De aanwijzing komt voort uit het Collegebesluit van 24 maart 2026, waarin het voornemen kenbaar is gemaakt dat het College voornemens is om het pand aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Voor het object: de voormalige bewaarschool, patronaatszaal en kleuterschool, thans bekend als Theater de Huiskamer met theatercafé, Wilhelminasingel 10B, kadastraal bekend als Sectie O nummer 2510 en 2512, is een redegevende omschrijving opgesteld. Het object staat al reeds jaren om voorgedragen te worden als gemeentelijk monument en voldoet ruimschoots aan de criteria om te worden voorgedragen voor de gemeentelijke monumentenlijst.

Het ontwerpbesluit tot aanwijzing van het onroerend goed heeft met ingang van 1 april 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Naar aanleiding hiervan zijn van de eigenaren van het object zienswijzen ontvangen. Bij dit ontwerpbesluit is een redengevende omschrijving gevoegd, bestaande uit een objectbeschrijving, waardering en situatietekening, genaamd: 'Redegevende omschrijving de voormalige bewaarschool, patronaatszaal en kleuterschool, thans bekend als Theater de Huiskamer met theatercafé (4 pagina's).

Zienswijze 1.

De aanwijzing tot gemeentelijk monument heeft directe invloed op de verkoopbaarheid, financierbaarheid en de economische waarde van het pand. De gevolgde handelswijze is opmerkelijk. Het pand is immers actief onder de aandacht van de gemeente gebracht, welke vervolgens aangegeven heeft geen interesse te hebben in de overname van het pand, terwijl wel gelijktijdig het voornemen wordt uitgesproken om het object te belasten met een gemeentelijke monumentenstatus en de daarbij behorende beperkingen.

In reactie op deze zienswijze merken wij het volgende op. Het College heeft veel vrijheid als het gaat om de beslissing of een bepaald pand als monument wordt aangewezen. Hiertoe zal eerst moeten worden bepaald of het object voldoende architectuurhistorische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde en voldoende zeldzaamheidswaarde heeft om als monumentaal te kunnen worden beschouwd. Het College heeft op dit onderdeel dus een ruime beoordelingsvrijheid. Vervolgens moet het belang van het behoud van de monumentale waarden worden afgewogen tegen de andere belangen die aan de orde zijn, in het bijzonder de belangen van de eigenaar. Wordt het pand minder waard, worden gebruiksmogelijkheden ingeperkt. Het College heeft bij deze afweging van belangen een grote beleidsvrijheid. Uit vaste rechtspraak volgt, dat als in het kader van de bij de aanwijzing te verrichten belangenafweging door de eigenaar van het monument concreet wordt gesteld dat de monumentenstatus negatieve gevolgen heeft voor bijvoorbeeld herontwikkeling of verkoop en dit voldoende wordt gemotiveerd, deze aspecten al bij de aanwijzing van belang zijn. Deze dienen in dat geval niet pas bij de aanvraag om een omgevingsvergunning tot wijziging of sloop van het aangewezen monument aan de orde te komen. Het ligt op de weg van het College om op deze belangen in te gaan en te onderzoeken of er alternatieve mogelijkheden zijn voor een zinvol hergebruik van het monument en of 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. Verder volgt uit de rechtspraak dat uitsluitend een financieel belang onvoldoende is om van aanwijzing af te zien. Weliswaar behoort dus de gemeente in het kader van de beslissing tot al dan niet aanwijzing te onderzoeken, welke gevolgen een aanwijzing voor de eigenaar zou hebben, zowel wat betreft de gebruiksmogelijkheden als – in relatie daarmee – wat betreft de financiële consequenties, maar die onderzoeksverplichting wordt pas geactiveerd wanneer de eigenaar de negatieve gevolgen voor hem/haar van een aanwijzing concreet stelt en onderbouwt. Gaat het om de financiële gevolgen, dan moet de eigenaar aannemelijk te maken dat hij onevenredig nadeel lijdt en dit overtuigend met feitenmateriaal en cijfers te onderbouwen. Uit de rechtspraak blijkt dat de bewijslast behoorlijk hoog ligt. Wij stellen vast dat hetgeen in de zienswijze is gesteld aannames

zijn die niet verder met bewijsdocumenten zijn onderbouwd. Ons College ziet in deze zienswijze dan ook geen reden om van de van de aanwijzing tot gemeentelijk monument af te zien.

Zienswijze 2

Onvoldoende concrete motivering van de monumentale waarde

De grondslag voor het College om een pand aan te wijzen als gemeentelijk monument is gelegen in artikel 5 van de Erfgoedverordening Weert 2022. In dit artikel is bepaald dat het College kan besluiten een monument of archeologisch monument dat van bijzonder belang is voor de gemeente vanwege zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde aan te wijzen als gemeentelijk monument. Op grond van het bepaalde in artikel 8 van de Erfgoedverordening vragen hiertoe advies aan de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit gemeente Weert of die daarvoor in de plaats komt. De gemeentelijke adviescommissie betrekt in ieder geval de leden die deskundig zijn op het gebied van de monumentenzorg bij het advies. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 26 maart 2026 positief geadviseerd.

In het kader van het voornemen tot aanwijzing is een redengevende omschrijving opgesteld. De redengevende (monument)beschrijving is het instrument dat gebruikt wordt als basis voor de bescherming van een object als monument. De redengevende (monument)beschrijving is een letterlijke beschrijving van de uiterlijke kenmerken van het object op het moment van opname. Het vermoedelijke bouwjaar wordt vermeld, net als de bouwstijl en bekende historische gegevens. Omdat archiefonderzoek in principe niet nodig is, blijft meer gedetailleerde historische informatie achterwege. Na een beschrijving van iedere zijde van het object volgt de zogenaamde waardering. Hierin komt naar voren op welke vlakken het object waardevol is. Dit kan variëren van algemene cultuurhistorische waarde tot stedenbouwkundige waarde, van sociaaleconomische waarde tot architectuurhistorische waarde en van beeldbepalende waarde tot ensemblewaarde. De redengevende omschrijving vorm de juridische basis van de monumentenstatus. De bescherming betreft altijd het gehele object, inclusief het interieur.

Voor het onderhavige object is ook een redengevende omschrijving opgesteld. In deze redengevende omschrijving wordt zowel de algemene geschiedenis als het exterieur en interieur van het pand beschreven. Zoals hiervoor gesteld hoeft dit verder niet in afzonderlijke details uitgewerkt te worden omdat de bescherming op het gehele object ziet, exterieur als interieur.

Zienswijze 3

Onduidelijkheid over de reikwijdte van de bescherming

In de zienswijze wordt de vraag opgeworpen dat het erop lijkt dat de gemeente niet alleen het exterieur, maar ook mogelijk delen van het interieur onder de bescherming wil brengen. Dit is essentieel, omdat het pand een functionele, culturele en maatschappelijke invulling kent. Zoals hiervoor reeds opgemerkt wordt zowel het exterieur als het interieur, voor zover dit als onroerend valt te beschouwen, onder de bescherming gebracht. Hierbij hoeft dus niet gespecificeerd te worden welke onderdelen van het interieur monumentale waarde hebben. Waarom de elementen bescherming behoeven is beschreven in de redengevende omschrijving. Zoals hiervoor ook al aangegeven, de redengevende omschrijving heeft de status van een juridisch document. Dit betekent dat toekomstige wijzigingen of verbouwingen moeten worden getoetst aan de redengevende beschrijving.

Zienswijze 4

Gevolgen voor verkoop, overdracht en potentiële kopers

In de zienswijze wordt aangegeven dat het pand zich in een concreet verkoop- en overdrachtstraject bevindt. De voorgenomen aanwijzing heeft daardoor directe gevolgen. Een aanwijzing als monument kan de financiële positie van de eigenaar beïnvloeden. Het pand kan bijvoorbeeld minder waard worden omdat de monumentenstatus het minder aantrekkelijk maakt, omdat door de monumentenstatus sommige gebruiksmogelijkheden sterk worden ingeperkt of wegvallen en ook omdat voor het in stand houden van het pand aan allerlei eisen moet worden voldaan die meer geld kosten dan wanneer het pand geen monument zou zijn. Zoals hiervoor ook al aangegeven is de stand van de rechtspraak in deze heel helder. De eigenaar van een object moet enig financieel nadeel op de koop toe nemen. Een gemeente hoeft met het financiële belang van de eigenaar pas rekening gaan houden als sprake is van een onevenredig financieel nadeel. Ons College is van mening dat dit op dit moment door de eigenaren onvoldoende wordt aangetoond. In de zienswijze wordt gesteld dat het de beoordeling van de eigenaar is dat het voornemen tot aanwijzing als gemeentelijk monument een negatief effect ***kan*** hebben op de

verkoopbaarheid, financierbaarheid en ontwikkelruimte van het pand. Deze beoordeling is daarom niet speculatief, maar gebaseerd op de eigen deskundigheid en praktijkervaring.

Ons College merkt in deze op dat deze stelling verder niet met enig bewijsstuk wordt onderbouwd. Of er sprake is van een financieel nadeel en dan meer specifiek een onevenredig financieel blijkt niet uit de overgelegde zienswijze. In tegenstelling tot hetgeen in de zienswijze naar voren wordt gebracht, is het juist wel aan de eigenaren om aan te tonen dat de aanwijzing tot een onevenredig financieel nadeel leidt wat vervolgens door het College in de belangenafweging moet worden meegewogen.

Dat de eigenaren daar nu niet voor kiezen is voor rekening en risico van hen, niet van het College.

Zienswijze 5

Schade, waardedruk en nadeelcompensatie

Het College wordt verzocht om nadrukkelijk de financiële, juridische en praktische gevolgen concreet te onderzoeken en kenbaar te betrekken bij de besluitvorming. Hierbij wordt tevens verzocht om uitdrukkelijk in te gaan op de vraag of en zo ja op welke wijze nadeelcompensatie of een andere financiële tegemoetkoming aan de orde kan zijn. Op de eerste plaats merken wij op dat, zoals hiervoor ook reeds is gemotiveerd, het College een afweging dient te maken van de diverse belangen bij de aanwijzing van een object tot gemeentelijk monument. Om hier invulling aan te geven is het College verplicht om het voornemen tot aanwijzing bekend te maken, waardoor de eigenaar de mogelijkheid krijgt een zienswijze tegen dit voornemen kenbaar te maken. Het is vervolgens aan het College om deze zienswijze bij de definitieve aanwijzing mee te wegen. Dit kan bijvoorbeeld door in de zienswijze gemotiveerd met bewijsstukken te onderbouwen dat de aanwijzing leidt tot een onevenredig financieel nadeel aan de zijde van de eigenaar. Wij stellen vast dat een dergelijke onderbouwing in de zienswijze niet is aangeleverd, zodat ons College op dat punt ook verder geen afweging kan maken. Er moet sprake zijn van onevenredig financieel nadeel. De enkele stijging van de onderhoudskosten of een lagere verkoopopbrengst maken nog niet dat een aanwijzing onrechtmatig is.

De eigenaren kunnen na de aanwijzing tot gemeentelijk monument aanspraak maken op een subsidieregeling namelijk de WeVIM (Weerter Verordening instandhouding monumenten). Hierin kunnen eigenaren aanspraak maken op een tegemoetkoming voor bijvoorbeeld regulier onderhoud.

Nadeelcompensatie

In de Omgevingswet is geregeld welke besluiten een grondslag vormen voor een aanspraak op nadeelcompensatie, maar specifiek is dit geregeld in artikel 15.1 Omgevingswet. De aanwijzing tot gemeentelijk monument is niet als grondslag voor nadeelcompensatie opgenomen. De reden hiervoor is dat de enkele aanwijzing van het pand tot gemeentelijk monument het gebruik van het monument niet wijzigt.

Zienswijze 6

Onevenwichtige positie door handelswijze gemeente

De wijze waarop de gemeente in dossier heeft gehandeld wordt als onzorgvuldig en onevenwichtig ervaren. Het College een grote mate van beleidsvrijheid toe bij de beslissing op een object als gemeentelijk monument aan te wijzen. Het is ook niet nieuw dat de gemeente dit voornemen heeft. In het verleden, namelijk in 2002, 2005 en 2021 is dit object ook al naar voren gekomen om aangewezen te worden als gemeentelijk monument. Gebleken is dat de definitieve besluitvorming hiertoe ontbreekt, althans in het archief niet valt te traceren. Dit heeft ons College ertoe doen besluiten om de procedure tot aanwijzing volledig overnieuw te doen. Het College gaat ook niet mee in hetgeen in de zienswijze wordt gesteld aangaande het gebruik van het object. Het feit dat het object wordt aangewezen als gemeentelijk monument zegt niks over het gebruik. De gebruiksfunctie van het object verandert niet. Het enige wat verandert is dat het object valt onder de gemeentelijke erfgoedverordening. Praktisch geldt er omgevingsvergunningplicht bij de wijziging tot gemeentelijk monument, zoals bepaald in artikel 14 in de erfgoedverordening.

Zienswijze 7

Gebrekkige communicatie en ontbreken voorafgaand overleg

Op grond van de Erfgoedverordening is de gemeente niet verplicht in overleg te treden met de eigenaar, tenzij het een kerkelijk monument betreft. Nadat het voornemen kenbaar is gemaakt is er contact geweest met de eigenaren. Hierbij is actief gewezen op het feit dat de termijn voor het indienen van een ziens-

wijze zou verstrijken. De termijn voor het indienen van een zienswijze de zienswijze ook nog eens met zes weken is verlengd. Hierdoor zijn de eigenaren ruimschoots in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijze 8

Alternatieven voor formele monumentenaanwijzing

Het object is op dit moment gelegen in beschermd stadsgezicht, conform de nota *beschermde stads- en dorpsgezichten Weert 2008*. Hiermee is het exterieur in feite beschermd. Bij dit pand wensen we ook het interieur te beschermen, dit is middels de beschermde stadsgezicht binnenstad en haar uitlopers simpelweg niet mogelijk. Het interieur beschermen kan alleen maar namelijk via de monumentenstatus en niet via een ander gremium, zelfs niet als het pand als beeldbepalend/karakteristiek wordt aangeduid. Dat betekent niet, dat er niets meer mag. Per ingreep en verbouwing aan het pand zal moeten worden gekeken welke ingrepen aanvaardbaar zijn voor het pand. Dit is voor ieder pand anders en zal vaak maatwerk zijn.

De zienswijzen geven geen aanleiding van het aanwijzen van het object Wilhelminasingel 10B tot gemeentelijk monument af te zien.

Op basis van genoemde omschrijving en toetsing aan de criteria heeft de gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) op 15 juli 2026 geadviseerd, gelet op het bepaalde in artikel 8 van de Erfgoedverordening Weert 2022, het pand aan de Wilhelminasingel 10B te Weert te plaatsen op de gemeentelijke monumentenlijst.

Gelet op de desbetreffende bepalingen van de Erfgoedverordening Weert 2022 van de gemeente Weert en de Algemene wet bestuursrecht.

BESLUIT:

Burgemeester en Wethouders van Weert besluiten om de voormalige bewaarschool, patronaatszaal en kleuterschool, thans bekend als Theater de Huiskamer met theatercafé aan de Wilhelminasingel 10B aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument, conform bijgevoegde redengevende omschrijving: 'Redengevende omschrijving gemeentelijk monument voormalige bewaarschool, patronaatszaal en kleuterschool, thans bekend als Theater de Huiskamer met theatercafé'.

Weert, 15 september 2026

Burgemeester en wethouders van Weert,

A.M.A Vrijenhoek

gemeentesecretaris

mr. R.J.H. Vlecken

burgemeester

Bijlage: Redengevende omschrijving gemeentelijk monument voormalige bewaarschool, patronaatszaal en kleuterschool, thans bekend als Theater de Huiskamer met theatercafé

Redegevende omschrijving gemeentelijk monument voormalige bewaarschool, patronaatszaal en kleuterschool, thans bekend als Theater de Huiskamer met theatercafé

Adres: Wilhelminasingel 10B, Weert

Kadastrale gegevens: Gemeente Weert, sectie O, perceel 2510 en 2512.

Monumentnummer: WEE 030



Ruimtelijke context

Het pand ligt aan de rand van de historische binnenstad van Weert aan de singels, direct grenzend aan het voormalige Ursulinenklooster. De Wilhelminasingel was in het interbellum een inbreidingslocatie waar open ruimten tussen bestaande bebouwing werden ingevuld. Het pand vormt een bijzonder ensemble met de buurpanden Wilhelminasingel 10 (tegenwoordig bekend als het RICK) en Wilhelminasingel 12 (het voormalig postkantoor, nu casino). Beide panden zijn tevens aangewezen tot gemeentelijk monument. Het gebouw vormt door zijn forse bouwmassa, symmetrische voorgevel en markante entreepartijen een beeldbepalend element in de straatwand.

Historische context

Het pand werd in 1929 ontworpen door toenmalig stadsarchitect ir. Mathieu Bauwens, samen met Wilhelminasingel 12. Het maakte onderdeel uit van het Ursulinencomplex en werd vanaf de bouw gebruikt als bewaarschool en patronaatszaal, later als kleuterschool. De vormgeving weerspiegelt de sociaaleconomische en religieuze ontwikkeling van Weert in het interbellum. Na 2003 kreeg het gebouw een nieuwe maatschappelijke functie als opvang voor verslavingszorg. In 2016 kreeg het pand zijn huidige bestemming als theater met theatercafé.

Redegevende omschrijving

Voormalige bewaarschool en patronaatsgebouw uit 1929, ontworpen door ir. M. Bauwens in een stijl die het zakelijk expressionisme combineert met Art-Déco-invloeden. In Nederland staat deze stijl ook wel bekend als de Amsterdamse School. Het object is waardevol vanwege de karakteristieke bouwmassa, gevelgeleding, detaillering (glas-in-lood, siersmeedwerk, keramische pironnen) en de zeldzame halfronde uitbouwen met groot overstek aan de achterzijde.

De hoofdbouwmassa bestaat uit twee bouwlagen en een schilddak. Aan de voorzijde bevinden zich tevens twee tweelaagse aanbouwen met een plat dak. Het pand heeft een houten bakgoot met keramische pironnen. Aan de achterzijde (zijde St. Raphaëlpad) bevindt zich nagenoeg twee halfronde uitbouwen met betonnen dakoverstek. Te midden van deze halfronde uitbouwen bevindt zich een dubbele buitensteektrap met bovenbordes, waar een deur leidt naar de zaal. Onder dit bordes bevindt zich de ingang naar de benedenverdieping.

Exterieur

De gevels zijn nagenoeg oorspronkelijk, deze zijn opgetrokken in donker bruinrode baksteen in kettingverband met een terugliggende voeg. De symmetrische voorgevel heeft twee verticale entreepartijen met geglazuurde dorpelstenen en dubbele houten deuren met siersmeedwerk en hoge glas-in-loodvensters. Het middenstuk bevat gekoppelde vensters waarmee horizontale geleding ontstaat. Deze geleding en symmetrie is tevens te zien in de achterzijde van het pand.

Achtergevel en uitbouwen: De achtergevel weerspiegelt deels de opzet van de voorgevel in ieder geval op de verdieping De halfronde uitbouwen bevatten stalen meerruits ramen en deuren met glas.

De rechterzijgevel is beschilderd met een beeltenis van de onthoofding van Philips van Montmorency, deze is in 2014 aangebracht.

Interieur

Aan de binnenzijde is de hoofdstructuur goed herkenbaar gebleven. Op de begane grond is een doorbraak gemaakt om op de begane grond het theatercafé met bar te realiseren. Dit was oorspronkelijk ingericht als speelzaal-klaslokaal. De hal aan de achterzijde met tegelafwerking is oorspronkelijk. In de hal en de zaal bevinden zich ruiten met glas-in-lood. Het hoofdtrappenhuis met terazzo-vloerafwerking, kenmerkende trapvorm zijn nog oorspronkelijk. Ook de Patronaatszaal is nog nagenoeg oorspronkelijk met het oorspronkelijke podium en kozijnen.

Totaal

Het pand Wilhelminasingel 10B is monumentaal vanwege de architectonische gaafheid van het exterieur als representant in het oeuvre van architect Bauwens. Het pand kent een bijzondere relatie met de directe omgeving, met het ensemble van de naastgelegen panden Wilhelminasingel 10 en Wilhelminasingel 12. Het pand kent cultuurhistorische waarden als bijzondere uitdrukking van culturele en geestelijke ontwikkelingen in Weert. Tevens kent het pand een bijzondere samenhang tussen exterieur en interieur(onderdelen). Het pand is door de jaren heen zeer goed herkenbaar gebleven.

Foto's interieur





Foto links: inventarisnummer O.1932 gang aan de zijde Wilhelminasingel met tegelafwerkingen, gedateerd 1989

Foto rechts: O.1940 trappenhuis met tegelafwerking en ramen in glas in lood, gedateerd 1989

Foto’s exterieur


THEATER





Identificatie G.A.W. 1422: Wilhelminasingel, de schoolgebouwen van de Ursulinen, op de voorgrond achter de afrastering de tramlijn ged. 1930-1933