

H. Koene
Brigidastraat 8
6255 AW Noorbeek

Eijsden-Margraten: 29 juni 2023
Onderwerp: Beantwoording artikel 36-vragen

Geachte mevrouw Koene,

Op 4 april, 20 april en 17 mei 2023 heeft u artikel 36 vragen gesteld. In deze brief ontvangt u, conform het Regelement van Orde, de reactie op de gestelde vragen over het adres Bovenstraat 19 en 21 in Noorbeek.

Aanvullend wenst het college kenbaar te maken dat bij de behandeling van deze zaak (ontwikkeling Bovenstraat Noorbeek) sprake is van een open bestuurscultuur, dat het proces democratisch is gevolgd en dat hiermee een transparant beeld is geschetst.

Tevens wenst het college de aanbeveling van [REDACTED] en [REDACTED] nogmaals te benoemen; *de rol van de gemeenteraad dient kritisch en behoedzaam te zijn. Van de gemeenteraad mag behoedzaamheid worden verwacht in discussies over integriteit van ambtenaren en bestuurders. Zij dient te voorkomen dat gevoelens over onvrede over communicatie of besluitvorming zonder terughoudendheid worden omgezet in aantijgingen en verdachtmakingen die de (persoonlijke) integriteit raken. Want ook dit draagt in sterke en zorgwekkende mate bij aan het ondermijnen van het vertrouwen in het lokale bestuur.*

Chronologische procesgang

- In oktober 2021 heeft de aanvrager de gemeente benaderd met een initiatief tot de herontwikkeling van de locatie Bovenstraat 19-21;
- Vanaf november 2021 tot aan het moment van aanvraag omgevingsvergunning is het plan nader uitgewerkt en zijn afspraken hierover vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Overleg met Rayonplanoloog en Welstand/Monumentencommissie heeft in deze periode ook plaatsgevonden.
- Oktober 2022; Erfgoedverordening aangepast;
- Omgevingsvergunning verleend voor het restaureren van het pand, pro forma casco restauratie Bovenstraat 21 (verleend 11 oktober 2021);
- Omgevingsvergunning verleend voor het slopen van indifferente bouwdelen Bovenstraat 19-21 (verleend 21 oktober 2022);
- Omgevingsvergunning verleend voor het restaureren van de vakwerkhoeve en het restaureren van 2 grondgebonden huurwooneenheden (verleend 19 januari 2023).

Behandeld door : [REDACTED]
Bijlage(n) : Geen
Documentnr. :

Uw brief van :
Uw kenmerk :

Ons kenmerk : Z/23/182549/629236



Vragen d.d. 4 april 2023

1. Heeft de eigenaar van Bovenstraat 19 – 21 ook gemeentelijke subsidie (€ 8500) aangevraagd zoals voor de kerk in Rijckholt is gebeurd (zie collegevergadering 13 september 2022)

Nee de eigenaar van Bovenstraat 19-21 heeft geen gemeentelijke subsidie aangevraagd.

2. Wanneer en hoe is de mogelijkheid om subsidie aan te vragen bij de provincie in het dossier Bovenstraat 19 -21 gekomen? Dit was immers een aanleiding om de erfgoedverordening te veranderen, een subsidieaanvraag die voor eind 2022 moest zijn ingediend aangezien dan de mogelijkheid tot aanvragen zou vervallen. (Raad 18 oktober 2022) Graag de stukken waarin dit is vastgelegd.

De mogelijkheid tot het aanvragen van subsidie bij de provincie bestond al langer, maar daarvoor diende het pand eerste te worden aangewezen tot gemeentelijk monument. Voor deze aanwijzing diende de Erfgoedverordening te worden gewijzigd. Al met al heeft dat behoorlijk wat tijd in beslag genomen omdat we te maken hebben met termijnen en wettelijke procedures.

3. De aanwijzing tot gemeentelijk monument gebeurt pas op 14 februari 2023 met een ingangsdatum 20 januari 2023. Op 20 januari staat het pand nog overeind, op 14 februari is het weg. De aanwijzing betreft dan in tegenstelling tot het collegebesluit van 29 november 2022 Bovenstraat 19 en 19A. Bovendien is er vergunning afgegeven voor huisnummer 21, dus niet voor 19 (zie uw antwoord op onze vorige artikel 36 vragen over vergunningverlening 19 januari 2023).

Wanneer is deze huisnummerwissel in het college besproken en op grond waarvan is, in tegenstelling tot dat collegebesluit en de informatie die de raad kreeg, toch op het huisnummer van de vakwerkboerderij (19) aangewezen?

Bij de totstandkoming van het raadsvoorstel en het voornemen tot aanwijzing in 2022 is de aanduiding gehanteerd zoals deze in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) was geregistreerd. In deze basisregistratie had het gebouw destijds geen eigen huisnummer meer. Omdat het pand op hetzelfde kadastrale perceel is gelegen als Bovenstraat 21 is het in de bovengenoemde stukken aangeduid als "Bovenstraat bij 21".

Het besluit tot aanwijzing is genomen op 17 januari 2023 en op 19 januari 2023 aan belanghebbende per brief kenbaar gemaakt. 19 januari 2023 is de datum waarop het besluit in werking treedt. In de stukken van de aanwijzing is het pand nog aangeduid als vakwerkboerderij Bovenstraat bij 21.

Op 19 januari is de omgevingsvergunning tot wijzigen van het pand in twee woningen verleend. Gelijkijdig hiermee zijn ook twee (nieuwe) huisnummers toegekend. Dat is een gebruikelijk gang van zaken bij het verlenen van vergunningen voor nieuwe woningen. De woningen hebben toen huisnummer 19 en 19A gekregen. Zie <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-29341.html>

Op 15 februari 2023 heeft een (vertraagde) publicatie van de aanwijzing plaatsgevonden. Omdat de huisnummering tussentijds was gewijzigd, staat in deze publicatie vermeld "De vakwerkboerderij gelegen aan de Bovenstraat thans huisnummer 19 en 19A te

Noorbeek" (zie <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-68121.html>).

4. De datum 14 februari 2023 is te laat voor de subsidieaanvraag die voor 31 december 2022 binnen had moeten zijn en waarvoor de status gemeentelijk monument een voorwaarde was. Waarom is er geen status gemeentelijk monument toegewezen op een moment dat het pand nog bestond en voor de subsidie sluitdatum?

In de voorstellen is nergens een fatale datum van 31 december 2022 genoemd. De uiterlijke indieningsdatum voor de huidige subsidieregeling is 31 oktober 2023. Echter geldt er wie het eerst komt wie het eerste maalt, waardoor subsidiebudgetten uitgeput kunnen zijn.

Wij hebben als gemeente ons uiterste beste gedaan om zo snel mogelijk te voldoen aan de criteria om onderhavig pand voor subsidie in aanmerking te laten komen. Naast de aanwijzing tot gemeentelijk monument, was daarvoor eveneens een herbestemmingsvergunning nodig. De aanwijzing en de aanvraag omgevingsvergunning zijn op elkaar afgestemd en vrijwel gelijktijdig verleend.

5. U schrijft dat de recente afbraak/demontage van de voorkant van de bebouwing zag op deze, reeds verleende vergunning. Wat bedoelt u met die zin? Heeft u het dan over het houten geraamte van het gebouw dat inderdaad enkele weken gestaan heeft, of heeft u het over het omvertrekken van het hele pand?

De verbouwing en voorwaarden zijn opgenomen in de verleende omgevingsvergunning. Hier zijn dergelijke vragen in beantwoord.

6. In artikel 14 van de anterieure overeenkomst is er sprake van de mogelijkheid dat de raad het bestemmingsplan niet goedkeurt. U heeft echter besloten het plan niet naar de raad te laten gaan op grond van het feit dat het 10 of minder woningen betreft. U koos voor een uitgebreide procedure omgevingsvergunning. U deed dat onder voorwaarden. Heeft de initiatiefnemer aan die voorwaarden voldaan? Graag een onderbouwd antwoord.

De bedoeling van artikel 14 is om de anterieure overeenkomst te kunnen ontbinden indien het plan niet tot uitvoering kan worden gebracht ten gevolge van het niet verlenen van de omgevingsvergunning en/of niet vaststellen van het bestemmingsplan. In artikel 14 van de anterieure overeenkomst is een bestemmingsplanprocedure genoemd, de initiatiefnemer heeft echter voor een uitgebreide procedure gekozen.

De wet biedt meerdere mogelijkheden aan een initiatiefnemer. De initiatiefnemer kan kiezen voor een uitgebreide vergunningprocedure of een bestemmingsplanherziening. Wij kunnen in deze slechts adviseren, maar geen procedure voorschrijven.

7. Het college schrijft: Het gedeelte dat binnen dit bestemmingsplan valt, heeft dus al sinds 2011 de bestemming "Wonen". Hier lijkt het er toch op dat ook de bestemming wonen niet overal ligt: Hiermee is het bouwplan strijdig met zowel de bestemming 'Wonen' als de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het college van

burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten vindt deze ontwikkeling echter passend binnen de woningbehoefte in de gemeente Eijsden-Margraten en meer specifiek voor de kern Noorbeek (...) Bovendien is sprake van een herstructureringslocatie. Het college is bereid medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 30 Wabo. Een verplicht onderdeel daarvan is een 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

De eerder gestelde vraag was: Wanneer is die bestemming daarop gelegd (voorheen waren het stallen/schuren/werkruimtes/weiland)? Vergunning 1 heeft enkel betrekking op de woonbestemming, die al aanwezig is sinds het bestemmingsplan, vastgesteld in 2011. Bij vergunning 2 wordt inderdaad een strook agrarische grond bij het plan betrokken.

8. Wat is een goede ruimtelijke onderbouwing? Wie bepaalt wat goed is?

Een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van een aanvraag die wordt behandeld middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure (art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo). In de wet is aangegeven waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen: "Voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet zijn de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing." Hiermee wordt een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd. "Goede ruimtelijke ordening" is een begrip uit de Wet ruimtelijke ordening (hierna; Wro). Zo stelt art. 3.1 lid 1 Wro dat de gemeenteraad een bestemmingsplan vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Een bestemmingsplan of afwijkingsvergunning moet altijd zijn gebaseerd op een "goede ruimtelijke ordening". Als de gemeente meewerkt met een bestemmingsplan of afwijkingsomgevingsvergunning, dan achten wij dat bij die ontwikkeling sprake is van goede ruimtelijke ordening. Is namelijk geen sprake van goede ruimtelijke ordening, dan wordt hier geen medewerking aan verleend.

9. Acht u dit een project waar de raad niet naar hoeft te kijken? Wat als het college 9 woningen in een wei vindt passen bij de woonbehoefte van een kern?

De gemeenteraad heeft 26 maart 2013 een lijst opgesteld met situaties waarin een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is. De bevoegdheid tot het vaststellen en wijzigen van deze lijst ligt bij de gemeenteraad. Voor de plannen waarop deze lijst van toepassing is, ligt de besluitbevoegdheid bij het college.

Bij Bovenstraat Noorbeek is geen sprake van "9 woningen in een wei", maar van een minimale strook agrarisch die wordt toegevoegd aan de woonbestemming.

10. Hoe oordeelt de provincie over dit project? (graag bijvoegen)

In het voortraject is het plan besproken met de rayonplanoloog van de provincie Limburg. De provincie Limburg onderschrijft dat het project een kwaliteitsverbetering inhoudt. Voor het overige heeft geen afstemming plaatsgevonden met de provincie, enkel over het inpassingsplan. Dit inpassingsplan is noodzakelijk, omdat de rode contour licht wordt

overschreden.

11. Het is reëel te verwachten dat de initiatiefnemer het project uitbreidt met nog een aantal woningen aan de andere kant van nummer 21 (huisnummer 25 blijkt nu ook in zijn bezit en waar je nummer 23 verwacht staat niks). Bent u hiervan op de hoogte?

Nee.

12. In de vergadering van 18 oktober wijst ondergetekende al op de ruimte naast nummer 21, de afwezigheid van nummer 23. Wat was het oorspronkelijke plan voor het hele gebied rond huisnummer 21 (is dat de hele herstructureringslocatie)? Graag stukken bijvoegen.

De vraag is onduidelijk. Huisnummering ontstaat uit het verleden. Het ontbreken van een huisnummer duidt niet op een (mogelijk) nieuwe bouwlocatie. Hiervoor is wet- en regelgeving leidend, en niet huisnummering.

13. Mag met een bouw begonnen worden voordat het vergunningstraject is afgerond?

Er zijn meerdere vergunningen verleend ter plaatse. Het is onduidelijk welke bouw met deze vraag wordt bedoeld. Juridisch mag niet gestart worden met bouwwerkzaamheden, voordat een vergunning is verleend.

14. Klopt het dat de bouw op Bovenstraat 19-21 op dit moment is stilgelegd? Per wanneer is dit gebeurd? Wie heeft dit besluit genomen en wanneer? Wat is de grond voor het stilleggen van de bouw? In de collegenotulen tot en met 14 maart 2023 vonden we daar niets over terug.

Op 28 februari 2023 is een bouwstop opgelegd. Reden voor de bouwstop is het handelen in strijd met de verleende omgevingsvergunningen (art. 2.3 Wabo). Het voorschrift ziet op de volgende onderdelen; het melden van de sloopwerkzaamheden; het aanleveren van informatie ten aanzien van de materialen (houten verbinden, stenen e.d.) die uit de demontage komen van het gemeentelijke monument en die vervolgens moeten worden hergebruikt in de herbouw.

Het voorgaande houdt in dat per direct alle gedemonteerde (houten) materialen moet worden beschermd tegen weersinvloeden. Concreet betekent dit dat alle (houten) materialen afgedekt op pallets moeten worden opgeslagen.

Het opleggen van een bouwstop is gemandateerd aan het afdelingshoofd VVTH+.

15. Tot wanneer ligt de bouw stil en onder welke voorwaarden mag de bouw hervat worden?

Zie voorgaande beantwoording. Onlangs is vastgesteld dat voldaan is aan de voorwaarden uit de bouwstop. De houten materialen zijn droog en op pallets opgeslagen. Ten aanzien van de wijze van demonteren / restaureren is een separaat

handhavingstraject gestart.

16. Een voorwaarde in de anterieure overeenkomst is dat de restauratie van de hoeve uiterlijk 31 december 2024 gereed is. Om te kunnen restaureren moet volgens de regels zijn gedemonteerd. Daarbij hoort ook een verantwoording op schrift. Heeft de initiatiefnemer zich aan die regels gehouden? Graag ontvangen wij, of krijgen wij inzage in de schriftelijke bewijzen van deugdelijke demontage.

De wijze van demonteren heeft niets te maken met de anterieure overeenkomst. De onjuiste wijze van demonteren is onderdeel van een separaat handhavingstraject. De vergunninghouder dient deze stukken nog te overleggen en zijn (nog) niet in bezit van de gemeente.

17. Wat kan de gemeente doen als de initiatiefnemer zich niet aan de regels heeft gehouden, behalve de bouw stilleggen? Welke middelen resten u verder nog?

- intrekken omgevingsvergunning (en);
- intrekken monumentale status.

18. U mag volgens de anterieure overeenkomst een boete opleggen van € 186.426, - bij niet nakomen van de restauratieafpraak. Wanneer niet deugdelijk is gedemonteerd kan er niet gerestaureerd worden en haalt de initiatiefnemer de streefdatum eind december 2024 sowieso niet. Legt u die boete op?

De voortgang van restauratie is bepaald in de omgevingsvergunning(en). Of er wel/niet meer gerestaureerd kan worden is aan de toezichthouder in samenspraak met de monumentencommissie om te beoordelen. De vraag met betrekking tot het gebruik maken van het boetebeding kan nu niet worden beantwoord. Hiervoor is het te vroeg en ontbreekt de context. In de anterieure overeenkomst zijn geen voorwaarden opgenomen over de wijze van restaureren. Dit is geregeld in de verleende omgevingsvergunning (en).

Vragen d.d. 20 april 2023

19. Met welke argumenten worden zaken met betrekking tot overtredingen zoals die plaatsvonden met het monument in Noorbeek geseponeerd?

Dit is een afweging voor het Openbaar Ministerie. Hier heeft het college geen zeggenschap over.

20. Waarom doet u geen aangifte? Dat is toch ook zonder juridische gevolgen noodzakelijk om dossiervorming te bereiken en zicht te houden op frequenties en zwaarte van overtredingen.

Het college heeft besloten om alsnog aangifte te doen van de handelingen van de vermeende overtreder, te weten; het handelen in strijd met de verleende omgevingsvergunning(en).

21. Waarom heeft u geen gebruik gemaakt van de gelegenheid om een beroep te doen op artikel 12 Strafvordering?

Een beroep op art. 12 Wetboek van Strafvordering is op dit moment niet aan de orde omdat het Openbaar Ministerie nog niet heeft beslist op de aangifte.

22. Wat heeft u nodig om dit wel te kunnen doen?

Zie antwoord onder 21.

23. Wat is precies het beleid, waar u aan refereerde in ons gesprek, dat maakt dat het college geen stappen onderneemt tegen initiatiefnemers die monumenten beschadigen?

Hoe, en op welke wijze, het college handhavend optreedt is opgenomen in het Omgevingsbeleidsplan VVTH. In dit beleidsplan is besloten door het college (ter kennisname aan de raad) dat in specifieke situaties, conform de Landelijke Handhaving Strategie, gekozen kan worden voor een afweging in samenspraak met het strafrecht (politie/Openbaar Ministerie). Het college heeft in dit geval wel gebruik gemaakt van handhavinginstrumenten, in casu het opleggen van een bouwstop middels een last onder dwangsom.

Vragen 17 mei 2023

24. U heeft geconstateerd dat er zich een groep personen op het terrein van de Bovenstraat bevonden. Hoe is deze groep samengesteld en wie was hun gids?

Naar aanleiding van het handhavingstraject, dat is gestart wegens het handelen in strijd met de verleende omgevingsvergunning, dient de overtreder stukken aan te leveren voor de vervolgstappen om verder te gaan met bouwwerkzaamheden. Om deze te beoordelen heeft de monumenten commissie een bezoek op de locatie gebracht, zowel aan de Bovenstraat als de loods waar het restant aan vakwerk ligt opgeslagen.

25. Welke onderzoeksvragen willen zij beantwoord zien?

Zie beantwoording onder 24.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,



Drs. M.A.G. Gerits



Mr. A.P. Krijnen