



Leon van den Beucken

19-5-24

VERVOLG Technische vragen RV 56 Bestemmingsplan Landhuis Moubis Waterloostraat Steyl

Bedankt voor de beantwoording van de eerdere vragen, er zijn na het ons doen toekomen van diverse stukken, nog enkele (aanvullende) vragen resterend.

Notitie Handhaving Rijksmonument Palais Moubis.

U geeft aan dat het college bij het vaststellen van het nieuw VTH-beleid, ook een bestuurlijke beleidskeuze heeft gemaakt, welke ziet op behoud, versterking en bescherming van erfgoed. Waarbij zo nodig handhavend kan worden opgetreden als onderhoud wordt nagelaten, waarmee dit in gevaar wordt gebracht. Er wordt dan beoordeeld of het opportuun is om de aan het college toegekende bevoegdheid, gebruik te maken.

Vraag 1

Zou er in de tijd vóór 2021 (vorige eigenaar) wel handhavend opgetreden zijn, als de bestuurlijke beleidskeuze VTH-erfgoed toen al van kracht was?

Antwoord

Bij de keuze om al dan niet handhavend op te treden wordt altijd de afweging gemaakt of de inzet van het bestuursrecht op dat moment nodig en ook het meest geschikt is. Daarvoor is niet per se een bestuurlijke beleidskeuze nodig. Door de gemaakte beleidskeuze met betrekking tot erfgoed wordt hier nu voorrang aan gegeven.

Verder is het volgende te lezen: De nieuwe eigenaar is aan de slag gegaan met het plegen van het noodzakelijke onderhoud en heeft een casco-omgevingsvergunning aangevraagd en gekregen voor de restauratie van het pand.

Vraag 2

Wellicht ten overvloede: Betreft het reeds gedane noodzakelijk onderhoud van de nieuwe eigenaar (sinds 2021) reeds werkzaamheden die een bijdrage leveren c.q. geleverd hebben tot het “redder” van het pand?

Antwoord

De dakgoten zijn waterdicht gemaakt en de hemelwaterafvoer is nagekeken en waar nodig hersteld. In gevelkozijnen zijn platen aangebracht. De klokkentoren is ten behoeve van de restauratie van het dak afgehaald en verder is het spant onder het dak, ter hoogte van de klokkentoren, verstevigd.

Vraag 2a (aanvullende vraag per e-mail van 21 mei 2024 ontvangen)

De subsidie die verkregen is rondom het casco. Op enig moment is er door SE vanaf gezien i.v.m. bezwaar aantal omwonenden. Desondanks zijn er wel werkzaamheden geweest in het pand, hoe en waarom?

Antwoord

Deze vraag wordt reeds beantwoord onder 2.

Ter overbrugging van de periode om het gebouw te ontwikkelen alsmede het voorkomen van definitief verval van Landhuis Moubis is aanspraak gemaakt op de zogeheten herbestemmingssubsidie (wind- en waterdicht maken 2021) om de ernstigste gebreken aan te pakken.

Gemeentelijke juridische beoordeling Samenwerkingsovereenkomst 2000 in relatie tot Palais Moubis

Voor wat betreft de samenwerkingsovereenkomst:

“De huidige eigenaar is geen contractpartij en daarmee niet gehouden aan de samenwerkingsovereenkomst. Rechten en plichten uit de samenwerkingsovereenkomst zijn niet overgedragen. Uitgezonderd die op het vlak van gemeenschappelijke eigendom van gronden. De particuliere eigenaar was niet verplicht tot de overdracht van de overige rechten en plichten. De samenwerkingsovereenkomst is hiermee niet meer uitvoerbaar.

Het Palais Moubis en daarbij behorende grond is in eigendom van de huidige initiatiefnemer. De VvE heeft met het gebouw en deze grond dan ook geen bemoeienis. Bemoeienis enkel met de gronden die in gemeenschappelijke (mandelige) eigendom zijn, waaronder de ontsluitingswegen en het groen. Eigenaren van kavels in dat gebied (inclusief de eigenaar van Palais Moubis) zijn verplicht lid van de VvE. Ze dragen hun deel bij aan de kosten voor het beheer van het gemeenschappelijke (mandelige) deel.

Vraag 3

Hoe zit dat dan als er gronden, afscheidingen buiten de die van de initiatiefnemer, in het gemeenschappelijke deel (tijdelijk) nodig zijn, zoals de toegangswegen, groenvoorzieningen enz., kunnen daar dan geen problemen optreden als er geen toestemming van de andere eigenaren vanuit de VvE voor komt, inclusief de poort?

Antwoord

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning, waar het hier nu om gaat, speelt dit geen rol. Dit is namelijk geen privaatrechtelijke aangelegenheid

Het burgerlijk wetboek bevat hiervoor een voorziening, het zogeheten 'ladder- en steigerrecht'. Dit betekent dat partijen elkaar via het privaatrecht hierop kunnen aanspreken.

Informatiebrief renovatie en herbestemming 10 februari 2021

In deze informatiebrief is een berekening van de bijdrage als ware er 11 wooneenheden en gestoeld op de verhouding van verkeersbewegingen. De projectontwikkelaar zou dan voor meerdere wooneenheden gaan bijdragen.

Vraag 4

Is er al bekend, wat het definitieve bedrag is, dat de projectontwikkelaar aan de VvE gaat betalen per jaar indien de ontwikkeling wordt ingezet en hoe verhoudt zich dat tot nu?

Antwoord

Nee, dat is niet bekend en ook dit betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid.

De ontwikkelaar in het kader van de gevoerde omgevingsdialoog aangegeven dat deze een extra bijdrage aan de Belangenvereniging Park Waterloo wil leveren ten behoeve van het onderhoud. Dit zou neer komen op een vermeerdering van €6.000,00 per jaar. Zie verder: 'Eindverslag omgevingsdialoog 'Landhuis Moubis, Waterloostraat 28 te Steyl, d.d. 16 november 2021 met referentienummer: 5935-1811-016.