



Leon van den Beucken

## **Technische vragen RV 56 Bestemmingsplan Landhuis Moubis Waterloostraat Steyl**

De vaststelling van bestemmingsplan Landhuis Moubis, roept een serie vragen op bij de fractie van EENLokaal.

In de beschrijving bij “beoogd effect” wordt gewag gemaakt van de herontwikkeling van het in verval geraakte rijksmonumentale Landhuis Moubis en de noodzakelijke restauratie ervan.

In 2021 zou er een vergunning verstrekt zijn voor enkel de casco restauratie. Over restauratie wordt al sedert 2000 (de voormalige gemeente Tegelen) gesproken.

### **Vraag 1**

**Hoe heeft het kunnen gebeuren dat dit rijksmonument nog 20 jaar verder heeft kunnen vervallen en geheel afhankelijk is geweest van een invulling van een nieuwe functie zoals nu voorligt aan de gemeenteraad?**

### **Antwoord**

In beginsel draagt de eigenaar van het pand de verantwoordelijkheid voor de instandhouding van het monument. De instandhouding/restauratie van een Rijksmonument is in zijn algemeenheid een kostbare aangelegenheid. De laatste particuliere eigenaar was tevens de bewoonster (van 2000 – 2019) van het pand. Gedurende deze periode is zij kennelijk niet toegekomen aan de volledige restauratie van het pand. In 2021 is het pand verkocht aan de huidige eigenaar / ontwikkelaar. Deze is aan de slag gaan met het plagen van noodzakelijk onderhoud. De huidige eigenaar/ontwikkelaar kan de beoogde restauratie pas vervolgen, nadat de daarvoor benodigde omgevingsvergunning is afgegeven door het college.

Uit eerdere gesprekken met bewoners afgelopen winter en daarvoor, is gebleken dat er behalve het initiatief dat hier nu voorligt, een ander initiatief aan de orde is, of is geweest. Voor dit initiatief zou het draagvlak aanmerkelijk groter zijn.

Zo is er 23 juli 2019 een conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 11 appartementen aan de Waterloostraat.

### **Vraag 2**

**Zijn er voordien andere initiatieven bij de gemeente of de bewoners in beeld geweest, die het verval van het gebouw zouden keren en op (meer) draagvlak konden rusten? Zo ja, waarom zijn die dan afgeketst? Is daar ook met bewoners over gepraat?**

### **Antwoord**

In 2019 is een principe verzoek ingediend door de huidige initiatiefnemer voor de realisatie van 11 appartementen in het pand. Dit plan bleek echter onvoldoende opbrengsten te genereren voor de restauratie en exploitatie van het pand. Verder zijn er geen concrete verzoeken / aanvragen bekend bij de gemeente.

### Vraag 3

**Hoort daarbij ook het genoemde initiatief (conceptaanvraag omgevingsvergunning) voor 11 appartementen?**

### Antwoord

Zie het antwoord bij vraag 2.

Dan komt er 24 september informatie binnen bij de Rijksdienst Cultureel Erfgoed voor een eventuele verbouwingen naar maar liefst 30 appartementen. Volgens bewoners wordt er desondanks een infobord geplaatst waar het getal 11 exclusieve woningen wordt opgevoerd.

### Vraag 4

**Wanneer was het de gemeente bekend dat er 30 appartementen zouden komen, en klopt het dat er een informatiebord voor 11 appartementen en zo ja, is bekend waarom die “verouderde” informatie zo lang daar op dat bord gestaan heeft?**

### Antwoord

Op 20 september 2020 is heeft de huidige initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de realisatie van 28 zorgappartementen in het pand. De formele aanvraag die op 31 maart 2022 is ingediend ziet op 31 zorgappartementen en 1 logeerkamer.

Voor de inhoud van de informatie die op een bouwbord wordt weergegeven draagt de gemeente geen verantwoordelijkheid.

Er wordt ook gezegd dat er sprake moet zijn van een “goede ruimtelijke ordening”. Echter in het kader van de nieuwe Omgevingswet wordt dit anders gedefinieerd: “toedeling van de juiste functies op de juiste plek”.

### Vraag 5

**Hoe kan een “juiste toedeling van functies op de juiste plek” hier worden onderbouwd, immers het is een andere definitie.**

### Antwoord

Het huidige verzoek om een wijziging van het bestemmingsplan dateert van 14 januari 2022. Op basis van het overgangsrecht van de Omgevingswet wordt zowel het verzoek om wijziging van het bestemmingsplan als ook de aangevraagde omgevingsvergunning gecoördineerd afgehandeld op basis van het ‘oude’ recht. Dientengevolge wordt het verzoek afgehandeld op basis van de Wet ruimtelijke ordening en dient er dus sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Er wordt gesteld dat “het ontbreken van draagvlak bij een aantal bewoners van Park Waterloo niet wil zeggen dat de beoogde herontwikkeling niet voldoet aan de eisen van goede RO”. De gemeente gebruikt de term een aantal bewoners. Volgens onze informatie mankeert het bij bijna 80% van de inwoners aan draagvlak voor deze specifieke ontwikkeling met deze schaalgrootte.

In de bijlage van het bestemmingsplan wordt aangegeven:

“Omgevingsdialoog:

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de beoogde ontwikkeling vroegtijdig aan omwonenden wordt toegelicht en met de omgeving wordt besproken. Initiatiefnemer heeft daarom de omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden. Ondanks de uitgebreide informatieverstrekking, aanpassingen aan het plan en de toepassing van (beperkende) maatregelen is het helaas niet gelukt om met alle bewoners van Park Waterloo een consensus te verkrijgen. Tijdens de informatiebijeenkomsten en de verdere correspondentie met bewoners van het park, zijn er inhoudelijke aspecten besproken waar gevolg aan is gegeven en waar rekening

mee is gehouden. Dit is tevens in het ontwerp meegenomen”

De onderliggende passage lijkt er een beetje op te duiden dat met de meesten wel consensus zou zijn bereikt.

#### Vraag 6

Is het de informatie die bij mij bekend is voor wat betreft draagvlak, in zoverre juist dat het overgrote deel van de mandelige bewoners deze ontwikkeling, in deze soort, omvang en inclusief de omgevingsdialoog en argumentatie niet ziet zitten?

#### Antwoord

De exacte percentages van voor en tegenstanders binnen het park Waterloo is niet bekend. Zoals toegelicht in het raadsvoorstel is verder voldaan aan het voeren van de gevraagde omgevingsdialoog.

#### Vraag 7

Kan uitgelegd worden, op basis van welke criteria, artikelen, dat de samenwerkingsovereenkomst 2001, voor dit project niet meer van toepassing? Wat betekent het feit dat ook de eigenaar van het landhuis Moubis mandelige eigenaar is?

#### Antwoord

De meermaals aangehaalde samenwerkingsovereenkomst (SOK) is in 2000 gesloten. De huidige eigenaar en initiatiefnemer van het aangevraagde initiatief was daarbij toen geen partij. De SOK heeft voor de huidige eigenaar en initiatiefnemer daarom geen bindende werking. Alleen de bij deze SOK betrokken partijen kunnen elkaar aanspreken op naleving van de in de SOK vervatte afspraken.

Bovendien is de betreffende SOK met daarin als beoogde invulling van Landhuis Moubis met maximaal 6 appartementen inmiddels 24 jaar geleden (in 2000) gesloten. Sindsdien is er sprake van veranderende inzichten, is het landhuis steeds verder in verval geraakt en speelt bij de gewijzigde invulling het belang van het behoud en restauratie van het rijksmonumentale Landhuis Moubis, vanuit gemeentelijke optiek, een zwaarwegende rol. Enkel met een volwaardige exploitatie van het pand is de restauratie en behoud uitvoerbaar. Bovendien sluit het initiatief aan bij de in de Woonvisie 2021-2026 uitgezette koers voor wat betreft het bieden van een passend woningaanbod voor de doelgroep die in aanmerking komt voor intensieve zorg en verpleging.

De gemeente heeft zijn publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en rol bij het beoordelen van het verzoek om de bestemming te wijzigen en de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van Landhuis Moubis. De gemeente kan vanuit haar uitsluitend publiekrechtelijke rol en verantwoordelijkheid niet privaatrechtelijk worden aangesproken.

Voor wat betreft de vraag over het mandelige eigendom:

Het private eigendom van de initiatiefnemer aan de Waterloostraat 28 (Landhuis Moubis en bijbehorend perceel) valt niet onder een mandelig perceel (gemeenschappelijk eigendom), waarop de statuten van de Belangenvereniging van Eigenaren van toepassing zijn. Daarnaast is de initiatiefnemer ook mandelig eigenaar van de binnen het Park Waterloo gelegen gemeenschappelijke gronden. Dat wil met name zeggen dat de eigenaar een evenredige bijdrage moet leveren aan het onderhoud van het park.