

Sector Stedelijke Ontwikkeling & Beheer

Bezoekadres:

Markt 33

Ambtenaar

T. van der Velden

Telefoonnummer

14 045

Telefax

045-5676395

Zaaknummer

21i0007277

Aan de factievoorzitter van de SP Kerkrade

Mw. M.A.K.J. Laumann

Kaardebol 26

6467 HV KERKRADE

Uw brief van

12-3-2021

Onderwerp

Artikel 38 vragen sloop

kloostervleugel

Pannesheide

Uw kenmerk

Ons kenmerk

21u0021774

Datum

15 maart 2021



VERZONDEN 3 1 MAART 2021

Bijlage(n)

16

Geachte mevrouw Laumann,

In uw brief van 12 maart 2021 heeft u namens de SP Kerkrade vragen aan ons College gesteld op grond van artikel 38 van het Reglement van orde van de raad der gemeente Kerkrade. Deze vragen hebben betrekking op het voornemen tot sloop van de kloostervleugel Pannesheide.

Met deze brief volgt de beantwoording van deze vragen, waarbij steeds eerst de vraag wordt herhaald, waarna de beantwoording, conform uw nummering volgt.

- 1. Klopt het dat hier sprake is van een rijksmonument (nummer 513755)? Bent u het met ons eens dat er wettelijke regels zijn, op grond waarvan de gemeente c.q. de eigenaar verplicht is bij een rijksmonument het pand te onderhouden en verval te voorkomen? En dat de gemeente tot plicht heeft sloop en aantasting van een rijksmonument te voorkomen?**

Antwoord: Ja het is juist dat de betreffende kloostervleugel een rijksmonument betreft met monumentennummer 513755. Het is eveneens correct dat de eigenaar van een rijksmonument wettelijk verplicht is om het pand te onderhouden en verval te voorkomen. Gemeenten kunnen eigenaren op grond van de Erfgoedwet hierop aanspreken en verplichten tot het (op een minimaal en acceptabel niveau) in stand houden van een monumentale gebouw.

- 2. Op de website van de gemeente Kerkrade lezen we: Voor veranderingen of onderhoud aan een monument hebt u vaak een vergunning nodig. U moet zich dan houden aan strenge regels. Hoe heeft de gemeente Kerkrade zich aan deze strenge regels gehouden, wat heeft u gedaan en waaruit blijkt dat?**

Postbus 600 6460 AP Kerkrade

Telefoon 045 – 567 67 67

Telefax 045 – 567 63 95

E-mail gemeentehuis@kerkrade.nl

IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84

BIC BNGHNL2G

Antwoord: Ja, de gemeente heeft zich aan alle regels gehouden in relatie tot verandering of onderhoud van het monument. Gemeente Kerkrade heeft in de periode 2011-2012 in samenwerking en in samenspraak met de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed en de provincie Limburg gesprekken gevoerd met de eigenaar van de kloostervleugel. Inzet van de gesprekken was het behoud van het pand en het treffen van beschermende voorzieningen zoals het wind en waterdicht maken van het gebouw. Voorts is overeengekomen dat er een herbestemmings-onderzoek zou plaatsvinden gedurende een periode van minimaal 5 jaar. De eigenaar heeft zich daaropvolgend bereid verklaard om de sloop uit te stellen en heeft de in 2011 ingediende aanvraag sloopvergunning ingetrokken. De aanpak en inzet van partijen is in nota 12n00169 d.d. 20 maart 2012 verwoord. Betreffende nota is bijgevoegd als bijlage 1.

3. 3a. Is de verordening Monumenten 2004 de meest recente en de thans van toepassing zijn de verordening?

Antwoord: Ja de verordening Monumenten 2004 is nog steeds van toepassing en de meest recente versie.

3b. Is er conform deze verordening, met name art 14 gehandeld?

Antwoord: Artikel 14 is nu nog niet relevant aangezien er nog geen formele aanvraag voor een omgevingsvergunning sloop rijksmonument is ingediend. Wel is vooruitlopend op de aanvraag vergunning reeds een adviesverzoek voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie. Een adviesaanvraag bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is in voorbereiding.

3c. Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat was het advies van de monumentencommissie?

Antwoord: De monumentencommissie is schriftelijk om advies gevraagd. De Monumentencommissie adviseert de gevraagde sloopvergunning te weigeren.

3d. We willen graag een afschrift van de adviesaanvraag en het advies ontvangen.

Antwoord: De adviesaanvraag treft u bijgaand als bijlage 2 en 2A aan. Het advies van de monumentencommissie treft u als bijlage 2B aan.

4. Wie is thans eigenaar van dit gebouw? Indien dit de gemeente Kerkrade is, dan verzoeken wij u aan te geven van wie dit gebouw is gekocht, wanneer en waarom dit is gebeurd, wat de aankoop prijs was en wat de huidige boekwaarde is van het gebouw.

Antwoord: Het gebouw is thans nog steeds in eigendom van Jongen-Meulen grondparticipaties VOF. Op 12 januari 2021 is een koopovereenkomst afgesloten tussen de gemeente Kerkrade en eigenaar. De koopprijs bedraagt € 135.000,- k.k. In de koopovereenkomst is de voorwaarde opgenomen dat feitelijke overdracht (notarieel transport) van het gebouw zal plaatsvinden nadat een onherroepelijke sloopvergunning is verkregen. Op basis van taxatie d.d. 8 april 2020 is de marktwaarde vastgesteld op een bedrag van € 176.500,-. De nadere onderbouwing van de beoogde aankoop is verwoord in nota 19n00591 d.d. 12 november 2019. Deze nota is bijgevoegd als bijlage 3.

Postbus 600 6460 AP Kerkrade E-mail gemeentehuis@kerkrade.nl
Telefoon 045 – 567 67 67 IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
Telefax 045 – 567 63 95 BIC BNGHNL2G

5. 5a. Hoeveel heeft Kerkrade de laatste vijf jaar (per jaar) besteed aan onderhoud van het pand?

Antwoord: Gemeente Kerkrade is geen eigenaar van het pand en heeft dan ook geen investeringen gedaan aan onderhoud voor het betreffende pand.

5b. Zijn er subsidies ontvangen, zo ja hoeveel en wanneer?

Antwoord: Gemeente Kerkrade heeft zelf geen subsidies ontvangen.

6. Het pand is vervallen. Is verder verval momenteel gestopt? Is het gebouw momenteel water en winddicht?

Antwoord: Het gebouw is in 2012 in opdracht van de eigenaar wind en waterdicht gemaakt. Hiermee is het verval zo goed mogelijk tegen gegaan.

7. Wat heeft het college tot nu ondernomen om het rijksmonument te beschermen? Graag een overzicht met tijdlijn.

Antwoord: Zoals reeds bij vraag 5 is weergegeven is de gemeente Kerkrade geen eigenaar van het pand en heeft gemeente zelf in uitvoerende zin geen maatregelen getroffen om het pand te beschermen. Wel is in 2012 een subsidie uitgekeerd aan eigenaar om het pand wind en waterdicht te maken. Zie hiervoor eveneens nota 12n00169 d.d. 12 maart 2012 (bijlage 1). Voorts is gemeente in samenwerking met de eigenaar steeds betrokken geweest bij de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken. Voor de tijdlijn wordt verwezen naar de antwoorden bij vraag 8.

8. Uit de krant lezen wij, dat er in de periode 2011 tot en met 2018 drie onderzoeken naar mogelijke herbestemming van de slopen vleugel zijn geweest. We verzoeken u om ons die onderzoeken te doen toekomen en tevens aan te geven welke actie u op grond van die onderzoeken hebt ondernomen.

Antwoord: Eigenaar heeft in samenspraak met gemeente Kerkrade de navolgende mogelijkheden tot herbestemming onderzocht:

2010: Zorgwoningen: na gesprekken met onder andere Land van Rode en Woonzorg Nederland is gebleken dat deze herontwikkeling financieel niet haalbaar was. Zie bijlage 4: verslag Land van Rode 2-6-2010.

2013: Begeleid wonen: Foyer+ met Wonen Limburg is gebleken dat deze herontwikkeling financieel niet haalbaar was. Zie bijlage 5: Verslag Meulen projectontwikkeling d.d. 1-2-2013 en bijlage 6: Gespreksnotitie klooster Bleijerheide d.d. 12-02-2014.

2014-2016: Studentenhuisvesting: Kloth Vastgoed BV met HK Vastgoed Management haalbaarheid onderzocht echter bleek dat deze herontwikkeling financieel niet haalbaar was; potentiële investeerder zagen geen business case. Zie bijlage 7: memo d.d. 21-01-2016 en bijlage 8: Brochure Monastery 140929.

2016: Kluswoningen: Deze mogelijke herbestemming is uitvoerig onderzocht en zou middels een subsidie provincie Limburg ondersteund worden. Uiteindelijk is de aanvraag voor subsidie afgewezen waardoor het project financieel niet meer haalbaar bleek. Zie bijlage 9: Projectvoorstel kluswoningen klooster Bleijerheide d.d. 12-05-2016 en bijlage 10: Brief provincie Limburg afwijzing subsidie d.d. 21-12-2016.

2016: Aanmelding project kluswoningen bij IBA Parkstad. Project is uiteindelijk niet geselecteerd. Zie bijlage 11: IBA projectvoorstel Pannesheide kluswoningen d.d. 29-09-2016 en bijlage 12: mail afwijzing IBA project d.d. 15-11-2016.

9. 9a. Wanneer heeft het college de voorlopige beslissing tot sloop genomen?

Antwoord: Het besluit is d.d. 12 november 2019 genomen op basis van nota 19n00591 (zie bijlage 3).

9b. Waarom is de gemeenteraad daarvan niet actief op de hoogte gesteld?

Antwoord: Het besluit van 12 november 2019 is onder geheimhouding genomen en betrof een eerste instantie een haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheid tot verwerving en sloop van het kloostervleugel.

In december 2020 is vervolgens na afronding onderhandelingstraject met de eigenaar, door het college een besluit tot aankoop van de kloostervleugel genomen. Zie bijlage 13: nota koopovereenkomst klooster Pannesheide 20n00599 d.d. 20-12-2020).

Het college is van mening dat de informatievoorziening richting de raad eerder had gekund.

9c. Wij verzoeken u ons de besluitvorming uit het college en de onderliggende stukken te doen toekomen.

Antwoord: De relevante besluiten zijn: besluit d.d. 20-03-2012; nota 12n00169 (bijlage 1), besluit d.d. 12 november 2019; nota 19n00591 (bijlage 3) en besluit d.d. 20-12-2020; nota 20n00559 (bijlage 13).

10. Op grond van welke feiten is het college tot de conclusie gekomen dat slopen de enige mogelijkheid zou zijn?

Antwoord: Sloop van het kloosterpand is uiteraard niet de enige mogelijkheid, maar helaas blijkt dat alle onderzochte herbestemmingsmogelijkheden op financiële gronden niet haalbaar zijn. In 2012 zijn met de eigenaar duidelijke afspraken gemaakt over een traject van onderzoek gedurende een periode van 5 jaar naar een mogelijke herbestemming van de kloostervleugel. Al eerder had eigenaar in 2011 een verzoek voor sloopvergunning ingediend. Eigenaar heeft echter geen gebruik gemaakt van deze vergunning en gemeente per brief d.d. 30-03-2012 verzocht de sloopvergunning in te trekken (bijlage 14).

Alle betrokken partijen (Eigenaar, Rijksdienst Cultureel Erfgoed, provincie Limburg en de gemeente Kerkrade) hebben zich in 2012 geconformeerd aan de afspraak om bij het niet slagen van de het plan om een herbestemming te vinden, alsnog over te gaan tot sloop. Betrokken partijen zouden zich niet verzetten tegen het alsnog slopen van het pand. Deze afspraken zijn per brief d.d. 6-02-2012 schriftelijk vastgelegd (bijlage 15).



Aangezien thans 8 jaar later nog steeds geen passende herbestemming is gevonden acht het college ingrijpen op zijn plaats. Hiermee wordt tevens gevolg gegeven aan de afspraken uit 2012 om na uitvoerig onderzoek naar herbestemming toch over te gaan tot sloop van de kloostervleugel. College neemt nu de regie over in het belang van de omwonenden en moet daarvoor een vervelende beslissing nemen om een gedeelte van een monument op te offeren. Het college wenst de in 2012 gemaakte afspraken na te komen.

11. 11a. Is omtrent de voorgenomen sloop contact geweest met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed?

Antwoord: Ja omtrent het voornemen tot sloop is contact geweest met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Er heeft vooroverleg plaatsgevonden.

11b. Zo ja, wat was hun standpunt en reactie? We ontvangen graaf een afschrift hiervan.

Antwoord: Het definitieve standpunt is nog niet bekend. Er dient nog een formele aanvraag voor advies bij het RCE te worden ingediend.

11c. Zo nee, waarom is er geen contact gelegd?

Antwoord: n.v.t.

12. Is er al een sloopvergunning aangevraagd en afgegeven? Zo ja, dan ontvangen we graag een afschrift van aanvraag en vergunning.

Antwoord: Er is nog geen aanvraag voor sloopvergunning ingediend.

13. Is er een berekening wat een casco restauratie globaal zou kosten? Zo ja, dan ontvangen we die graag.

Antwoord: Ja er is een berekening beschikbaar. Deze berekening is uit 2016 en is bijgevoegd als bijlage 16

14. Bij de ingekomen stukken van de commissie GEZ 8.6 staat "Het verzoek Cuypersgenootschap zal integraal, naast de adviezen van de monumentencommissie en de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed, worden meegenomen in de beoordeling aanvraag sloopvergunning en de finale besluitvorming hieromtrent door het college." Klopt onze veronderstelling dat het collegebesluit gezien de verstrekkende gevolgen en het mogelijk slopen van een groot deel van een 130 jaar oud rijksmonument vervolgens aan de gemeenteraad wordt voorgelegd? Denk hierbij aan het budgetrecht en zeker ook de kader stellende functie van de raad.

Antwoord: In beginsel was het college in 2019 niet gehouden aan het aan de raad voorleggen van een besluit omgevingsvergunning. Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een vergunning voor de sloop van een rijksmonument te verlenen. Het besluit tot de voorwaardelijke aankoop en het voornemen tot sloop is reeds in 2019 genomen. In 2019 werden besluiten met financiële gevolgen boven € 250.000,- middels de voor- of najaarsnota gerapporteerd. In 2019 was een actieve informatieverstrekking vooruitlopend op de voor- en najaarsnota niet gebruikelijk. Het college erkent wel dat de raad over de plannen eerder geïnformeerd had kunnen worden.



15. **15a. Bovendien dient het college mogelijk zelf een aanvraag omgevingswet in om te kunnen slopen en verleend hetzelfde college (of zelfs dezelfde wethouder?) de sloopaanvraag. Kan dat wel?**

Antwoord: Ja het verlenen van een omgevingsvergunning voor de sloop is geheel conform regelgeving (Wabo). De aanvraag voor vergunning wordt ambtelijk voorbereid en ingediend. Het college dient met in achtneming van de verkregen adviezen een belangenafweging te maken en kan dan autonoom beslissen op een aanvraag voor vergunning.

- 15b. Vooraf toetsen door de gemeenteraad in het kader van de controlerende taak van de gemeenteraad is hier dan toch extra gewenst? Gaarne vernemen wij uw standpunt in deze.**

Antwoord: Besluitvorming inzake omgevingsvergunningen is conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor wat betreft Rijksmonumenten voorbehouden aan het college van burgemeester en wethouders van een gemeente. Voor de besluitvorming is wettelijk gezien geen extra controlerende taak voor de gemeenteraad voorzien. Zie ook het antwoord op vraag 14.

16. **Tevens willen wij u een mogelijke oplossing ter voorkoming van de sloop van dit gebouw aanreiken. Uw reactie vernemen wij graag.**

Antwoord: Het college staat altijd open voor aanbevelingen en oplossingen voor het behoud van de kloostervleugel. Deze zullen alsdan samen met de eigenaar op haalbaarheid worden getoetst.

17. **De SP heeft een concept ontwikkeld voor zorgbuurthuizen, waardoor mensen op ouderen leeftijd op een prettige manier in hun eigen wijk kunnen blijven wonen. Een afschrift van het plan Zorgbuurthuizen treft u hierbij aan. Wellicht dat een dergelijk concept ook in de andere wijken te realiseren is. Ook de minister heeft dit plan omarmt en wellicht bestaat de mogelijkheid voor een financiële bijdrage. Wij zullen dit bij onze partij navragen en eventuele informatie hierover direct nazenden. Een eerste globale inschatting levert op, dat een dergelijk zorgbuurthuis TECHNISCH GEZIEN in het pand te realiseren is. Bent u bereid te onderzoeken of een zorgbuurthuis in dit pand te realiseren is?**

Antwoord: Ja, het college is bereid om in samenwerking met de eigenaar een dergelijk onderzoek te verrichten. Wel dient een dergelijk onderzoek binnen vooraf overeengekomen kaders (financieel, tijdsduur, uitvoerbaarheid) plaats te vinden.

Het college,

dr. T.P. Dassen-Housen

De secretaris,

R.M.J.S. Stijns

Overzicht met bijlagen:

- Bijlage 1: nota 12n00169 d.d. 20-03-2012 Nota verdere aanpak klooster
- Bijlage 2: Brief adviesaanvraag sloop kloostervleugel Pannesheide monumentencommissie d.d. 27-11-2020
- Bijlage 2A: Aanvraag beoordeling voornemen tot sloop Rijksmonument
- Bijlage 2B: Advies monumentencommissie inzake voornemen tot sloop kloostervleugel d.d. 23-03-2021
- Bijlage 3: Nota 19n00591 d.d. 12-11-2019 collegebesluit haalbaarheidsonderzoek aankoop klooster
- Bijlage 4: Verslag Land van Rode 02-06-2010
- Bijlage 5: Verslag Meulen projectontwikkeling d.d. 01-02-2013
- Bijlage 6: Gespreksnotitie klooster Bleijerheide 12-04-2014
- Bijlage 7: Memo beëindiging initiatief studentenwoningen klooster Pannesheide d.d. 21-01-2016
- Bijlage 8: Monastery-Brochure-A3-140929
- Bijlage 9: Projectvoorstel kluswoningen Klooster Bleijerheide d.d. 12-05-2016
- Bijlage 10: Brief provincie Limburg afwijzing subsidie aanvraag d.d. 21-12-2016
- Bijlage 11: IBA projectvoorstel Pannesheide en kluswoning d.d. 29-09-2016
- Bijlage 12: Mail afwijzing IBA project d.d. 15 november 2016
- Bijlage 13: nota 20n00559 d.d. 22-12-2020 Koopovereenkomst kloostervleugel Pannesheide
- Bijlage 14: Brief Meulen projectontwikkeling intrekking aanvraag sloopvergunning d.d. 30-03-2012
- Bijlage 15: Brief Meulen projectontwikkeling met afspraken d.d. 6 februari 2012
- Bijlage 16: Raming kosten casco restauratie kluswoningen d.d. 12-04-2016