

M E M O

AAN : Leden van de commissie Ruimte

VAN : Wethouder Huijsmans, namens deze M. Rooijackers

DATUM : mei 2012

BETREFT : Stand van zaken panden Koningsplein 12-14-16 te Asten

Samenvatting

De toestand van de panden Koningsplein 12-14-16 verslechtert met de dag. De rijksmonumentale status die op de panden rust, geeft niet de vrijheid om een ontwikkeling te realiseren die we graag zouden willen op deze locatie. Ook het feit dat we maar voor een beperkt deel eigenaar zijn en met nog een gesprekspartner aan tafel zitten, de erfgenamen van mevrouw De Bruijn, bemoeilijkt de situatie om tot planvorming voor deze locatie te komen.

Er moet dringend iets gebeuren met deze panden. Door de gecompliceerdheid van deze locatie (rijksmonumentale status en eigendomsverhouding) zit er geen beweging in enige ontwikkeling op deze locatie. Toch willen we nu proberen om beweging in dit project te krijgen door een aanvraag omgevingsvergunning te doen om te komen tot sloop van deze panden.

Motivering

Het Rijksbeleid is erop gericht om monumenten zoveel mogelijk te behouden. Maar wat als de onderhoudsstaat dermate slecht is, en het financieel gezien niet rendabel is om de panden te restaureren? Dit is in 2008 aanleiding geweest om in overleg te treden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Voorafgaand aan dit overleg, is een bouwkundig onderzoek uitgevoerd. Dit bouwkundig onderzoek toonde aan dat het pand Koningsplein 16 behoudenswaardig was en dat voor de panden Koningsplein 12-14 kon worden ingezet op sloop.

In dit eerste overleg met de RCE is besproken wat in de Centrumvisie was opgenomen voor deze locatie. Dit bleek voor de RCE volstrekt onbespreekbaar. De Rijksdienst gaf aan dat er 2 varianten zijn om het plangebied te ontwikkelen:

- Behoud en restauratie van Koningsplein 16 met uitzondering van de aanbouw aan de Mgr. den Dubbeldenstraat. Voor de panden Koningsplein 12 en 14 wordt geadviseerd een herbouw/reconstructieplan te vervaardigen.
- Behoud en restauratie van Koningsplein 16 met uitzondering van de aanbouw aan de Mgr. den Dubbeldenstraat en het slopen van Koningsplein 12-14, mits er een ruimtelijke visie over de invulling van deze locatie wordt opgesteld.

Dit heeft de gemeente gedwongen een andere weg in te slaan. De insteek die werd gekozen was om een ander stedenbouwkundig plan te realiseren dat uitgaat van handhaving van Koningsplein 16 en sloop van de panden Koningsplein 12-14.

Naar aanleiding hiervan is een constructief bouwkundig onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouwkundige toestand niet dusdanig is, dat sloop noodzakelijk is. Dit kan een mogelijke sloop bemoeilijken.

Uitgaande van de 2 benaderingen van het RCE, hebben de erfgenamen geprobeerd een marktpartij te vinden, die dit verder wilde ontwikkelen. In de praktijk blijkt dat een marktpartij in deze tijden van crisis niet te vinden is, maar dat er gezien de bouwkundige staat van de panden wel iets moet gebeuren.

Gezien het voorgaande willen we nu insteken op hetgeen in de Centrumvisie is opgenomen voor wat betreft de invulling van deze hoek. De Centrumvisie gaat voor deze locatie uit van vervangende nieuwbouw. Om dit op te starten willen we een aanvraag omgevingsvergunning gaan voorbereiden om te komen tot sloop van deze panden. Naar verwachting lopen we hierbij tegen het probleem aan dat vanuit het Rijk geen medewerking zal worden verleend. De gemeente is immers het bevoegd gezag om over de vergunningaanvraag te besluiten. De Rijksdienst is hierin slechts een adviesorgaan. We kunnen dus in afwijking van het advies van het Rijk vergunning verlenen, maar gezien de starre houding van de RCE moet hieronder wel een hele goede onderbouwing liggen.

Aan BRO is offerte gevraagd om de betreffende onderbouwing te leveren. De financiële onderbouwing zal worden geleverd door een stagiair die deze opdracht vanuit zijn HBO-opleiding uitvoert.

Risico's

Met de erfgenamen zal een overeenkomst moeten worden gesloten, waarin het kostenverhaal is opgenomen.

Het budget is inmiddels flink overschreden. Indien we met de erfgenamen geen afspraken kunnen maken over de kostenverdeling, moeten we dit traject niet ingaan. Het risico dat wij als gemeente dan voor de kosten zullen opdraaien, is te groot.

Uitvoering

Als een overeenkomst met de erfgenamen is gesloten over het kostenverhaal, zal aan BRO opdracht worden verleend voor het leveren van de onderbouwing om te komen tot sloop van deze panden. Een aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van deze rijksmonumentale panden zal dan eveneens worden aangevraagd en zal volgens de reguliere procedure worden afgehandeld.

Financiën

Het financiële voordeel dat hierdoor zal ontstaan ligt voor het grootste deel bij de erfgenamen, omdat zij voor het grootste deel eigenaar zijn. Het is daarom ook niet meer dan reëel dat de kosten die benodigd zijn om de onderbouwing voor het slopen van deze panden te leveren, in rekening worden gebracht bij de erfgenamen. Omdat zij voor ca. 90% eigenaar zijn, is het ook niet meer dan redelijk dat zij het grootste deel van de kosten voor hun rekening nemen. Bij reguliere aanvragen, betaalt men alleen legeskosten. Bij monumenten worden geen leges geheven. Na 1 april kan men voor het slopen van panden volstaan met een melding. Dus ook hiervoor kunnen geen leges meer worden geheven. Omdat in dit geval meer inspanning moet worden geleverd om de sloop van de panden voor elkaar te krijgen, zullen we afspraken moeten maken over het verhalen van deze kosten. Ook zullen afspraken worden gemaakt over de kosten die moeten worden gemaakt voor het indienen van een aanvraag tot sloop van de panden, zoals omschreven in artikel 5.1 en 7.2 van het MOR.

m.rooijackers@asten.nl