

Partij PRO
t.a.v. [REDACTED]



Eijsden-Margraten: 30 juni 2022

Onderwerp: Beantwoording artikel 36 vragen Dobbelsteynhoeve Margraten

Geachte raadslid,

In uw brief van 1 juni jl. heeft u vragen gesteld over de activiteiten die plaatsvinden bij en aan het rijksmonument de Dobbelsteynhoeve (hierna: de hoeve) in Margraten.

Voordat op uw vragen wordt ingegaan, zal eerst kort de situatie van de hoeve worden geschetst.

Algemeen

Sinds bijna 20 jaar stond de hoeve aan de Rijksweg nummer 6-6a in Margraten te koop. Als gevolg van de gestaakte bewoning en het gestaakte gebruik, raakte de hoeve steeds meer in verval. De hoeve is een rijksmonument.

Op 13 september 2019 is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor het verbouwen van de hoeve tot een woning, een groepsaccommodatie voor maximaal 26 personen en 6 starterswoningen. Door verlening van de gevraagde omgevingsvergunning en de uitvoering daarvan, zal weer sprake zijn van een waardige en karakteristieke entree van Margraten, komend van de richting Maastricht. De hoeve is gelegen op een prominente plek in de kern van Margraten op de kruising van de drukke Rijksweg met de Dobbelsteijnstraat en de Pastoor Brouwersstraat. De Pastoor Brouwersstraat vormt de entree van de kern Margraten.

De delen van de hoeve aan de Rijksweg staan al lange tijd leeg en verkeren door steeds verdergaand verval in een extreem bouwvallige staat. In de loop der jaren zijn verschillende pogingen ondernomen om te komen tot restauratie en herbestemming van de bouwvallige complexe onderdelen van de hoeve, dit echter zonder resultaat. De oorzaak hiervan is vooral gelegen in de incurantheid van de vervallen bouwdelen vanwege de slechte bouwkundige staat en ongewoon lastige ligging aan de drukke doorgaande Rijksweg.

Behandeld door [REDACTED]

Bijlage(n) :

Documentnr. :



Uw brief van : 1 juni 2022

Uw kenmerk :

Ons kenmerk [REDACTED]

De Monumentencommissie heeft door middel van een locatiebezoek kennis genomen van de situatie ter plaatse. Daarnaast is het restauratie- en herbestemmingsplan negen keer in de vergadering van de Monumentencommissie behandeld.

De Monumentencommissie heeft daarbij stapsgewijs getracht te komen tot een bouwplan dat zoveel mogelijk de monumentale waarden respecteert. Echter zijn daarbij omwille van de (lastige) herbestemming van de incurante hoeve ook soms concessies gedaan ten aanzien van de monumentale waarde.

Uw vragen

1. Is het u bekend dat de langgerekte gevel aan de straatzijde Rijksweg, een mooi voorbeeld van een strak gemetselde baksteenwand, inmiddels is doorboord met enkele verticaal langgerekte openingen aan de westzijde en met vierkante openingen rechts van de poort?

Reactie

Ja. De door u genoemde openingen (ramen), gelegen aan de straatzijde Rijksweg, zijn noodzakelijk voor lichttoetreding. Gelet op de gewenste functionele indeling voor herbestemming en de diepte van de schuur kan in deze lichttoetreding niet vanaf de binnenplaats worden voorzien. De openingen zijn daarom noodzakelijk voor herbestemming van het bouwvolume. Om het gesloten karakter van de monumentale wand zoveel mogelijk te behouden, zijn smalle ramen aangebracht die terug-liggend aan de binnenzijde van de buitenmuur zijn geplaatst. Hierdoor blijft in visuele zin het gesloten karakter muur van de behouden. Deze 'opening' zijn verleend door middel van een omgevingsvergunning.

Uit een controle van onze toezichthouder bleek dat de verticale openingen afwijken van de verleende vergunning. Er zijn rollagen toegepast. Dit is niet vergund en ook niet wenselijk, omdat het gesloten karakter van de wand zoveel mogelijk moet worden behouden. De vergunninghouder en de eigenaar van dat deel van de hoeve zijn aangeschreven door middel van een waarschuwingsbrief. De rollagen worden verwijderd en de ramen worden uitgevoerd zoals vergund.

2. Bent u met mij van mening dat het beeld van deze stoere hoeve door deze ingrepen ernstig wordt verstoord en de monumentale uitstraling wordt verstoord?

Reactie

Nee, wij zijn van mening dat als gebouwd wordt conform de omgevingsvergunning er weer sprake is van een waardige en karakteristieke entree van Margraten, komend van de richting Maastricht. Door de verbouwing en restauratie wordt het beeld van de hoeve en de monumentale uitstraling niet verstoord.

3. Zijn deze schendingen in de monumentencommissie, die het restauratieplan heeft moeten beoordelen, aan de orde geweest en heeft men zich daarmee akkoord verklaard?

Reactie

De Monumentencommissie heeft door middel van een locatiebezoek kennis genomen van de situatie ter plaatse. Daarnaast is het restauratie- en herbestemmingsplan negen keer in de vergadering van de Monumentencommissie behandeld.

De Monumentencommissie heeft daarbij stapsgewijs getracht te komen tot een bouwplan dat zoveel mogelijk de monumentale waarde respecteert. Echter zijn daarbij, omwille van de (lastige) herbestemming van de incurante hoeve, ook soms concessies gedaan ten aanzien van de monumentale waarde.

4. Als dit zo is, waarom heeft uw College hierbij niet aan de bel getrokken of op zijn minst het advies van de commissie niet overgenomen?

Reactie

Het college heeft op 20 april 2021 als volgt besloten:

*“1. In afwijking van het advies van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed, instemmen met het besluit ontwerp omgevingsvergunning voor het verbouwen van een schuur, stallen en garage tot woning, een groepsaccommodatie en 6 starterswoningen op de locatie [REDACTED] en 8, [REDACTED].
2. Als geen zienswijzen worden ingediend de definitieve vergunning verlenen.”*

Omwille van de (lastige) herbestemming van de incurante hoeve, zijn concessies gedaan ten aanzien van de monumentale waarde. Dit is tevens de reden waarom het college op een aantal punten is afgeweken van het advies van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed.

5. Bent u bereid de bouw stil te leggen en opdracht te geven tot herstel in de oude situatie?

Reactie

Nee. De bouw en restauratie zal niet worden stilgelegd, tenzij wordt afgeweken van de verleende omgevingsvergunning. Er vindt immers geen overtreding plaats waartegen het college handhavend kan optreden. De bouw kan dus niet worden stilgelegd zolang wordt gebouwd conform de verleende omgevingsvergunning.

6. Hoe vindt bij deze belangrijke operatie de begeleiding vanuit de gemeente plaats, de advisering, de door de Provincie opgedragen controle en de handhaving?

Reactie

Toezicht en begeleiding vindt plaats door middel van controles die regelmatig worden uitgevoerd door onze toezichthouder, al dan niet begeleid door onze monumentenspecialisten en de jurist omgevingsrecht. Controles vinden zowel aangekondigd, als onaangekondigd plaats. Tijdens deze controles vindt goed overleg plaats met de aannemer. Als wordt geconstateerd dat wordt afgeweken van de verleende omgevingsvergunning, worden de eigenaren van de hoeve aangeschreven door middel van een waarschuwingsbrief. Met andere woorden, er wordt handhavend opgetreden. Als

een overtreding wordt geconstateerd, zal dit worden gedeeld met onze monumentenspecialisten en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed. Daarnaast vindt ter begeleiding en advisering telefonisch of via mailverkeer contact plaats met de aannemer, de uitvoerder en de eigenaren van de hoeve.

7. Als nieuwe functies aanpassing vereisen van een gebouw, ook als dat monumentaal is, zijn er over het algemeen oplossingen denkbaar die weinig schade toebrengen aan de optiek van dat gebouw. Zijn er alternatieven overwogen in onderhavige casus en zo ja, waarom is daarvoor dan niet gekozen?

Reactie

Een monument kan enkel in stand worden gehouden als het pand een gebruiksfunctie heeft. De schuur van de hoeve staat al enige tijd leeg waardoor de bouwkundige toestand hiervan sterk is verslechterd. Om de schuur in stand te houden, is een herbestemming noodzakelijk. Bij de inpassing van de gekozen functie van groepsaccommodatie en starterswoningen worden, naar het oordeel van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en de Monumentencommissie, de monumentale waarden van de schuur voldoende gerespecteerd en behouden. Alternatieven zijn overwogen. Voor de gekozen optie (lees: de verleende omgevingsvergunning) is gekozen, omdat op deze manier de monumentale waarden van de hoeve voldoende gerespecteerd blijven.

Hoogachtend,

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



Drs. M.A.G. Gerits



Drs. G.J.M. Cox