

Intrekken vergunningen Grebbedijk 6

Op 8 mei 2000 is door ons een monumentenvergunning verleend (registratienummer 00/12107/Vbw) voor verbouw en restauratie van het pand Grebbedijk 6-6a te Wageningen. Op 24 juli 2000 is door ons een bouwvergunning verleend (registratienummer 99/28521/Vbw) voor het verbouwen van een boerderij in een woongebouw met zes wooneenheden aan de

Grebbedijk 6 te Wageningen. Eveneens is op 24 juli 2000 een sloopvergunning verleend (registratienummer 00/19458/Vbw) voor sloopwerkzaamheden in verband met renovatie van het pand Grebbedijk 6.

Op 16 oktober 2012 hebben wij het ontwerp intrekkingbesluit voor de drie hiervoor genoemde vergunningen vastgesteld. Dit besluit is op 24 oktober 2012 gepubliceerd.

Besluit

Wij hebben besloten om:

1. De monumentenvergunning (registratienummer 00/12107/Vbw) voor verbouw en restauratie van het pand Grebbedijk 6-6a te Wageningen in te trekken.
2. De bouwvergunning (registratienummer 99/28521/Vbw) voor het verbouwen van een boerderij in een woongebouw met zes wooneenheden aan de Grebbedijk 6 te Wageningen in te trekken.
3. De sloopvergunning (registratienummer 00/19458/Vbw) voor sloopwerkzaamheden in verband met renovatie van het pand Grebbedijk 6 in te trekken.

Hieronder motiveren wij hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Procedure

Op basis van artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is op de verlening van een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f Wabo de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing.

Om die reden wordt ook voor de besluitvorming ten aanzien van de intrekking van voornoemde vergunningen gebruik gemaakt van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Er is advies gevraagd van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna: RCE).

Wettelijke grondslag

Op grond van artikel 1.2 van de Invoeringswet algemene bepalingen omgevingsrecht is de intrekking bevoegdheid van artikel 2.33 Wabo van toepassing op de intrekking van de in de inleiding van dit besluit genoemde vergunningen.

Op grond van *artikel 2.33, lid 2, sub a Wabo kan het college een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk intrekken als er gedurende een periode van 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.*

Eveneens op basis van artikel 2.33, lid 2, sub a Wabo kan een omgevingsvergunning die betrekking heeft op het wijzigen van een rijksmonument worden ingetrokken als er gedurende een periode van drie jaren geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning. Hetzelfde geldt voor een vergunning voor (gedeeltelijke) sloop van een monumentaal bouwwerk.

Zienswijze

Op 7 juni 2012 hebben wij u een brief gestuurd met het voornemen om de vergunningen in te trekken.

Bij e-mail van 7 juli 2012 heeft u al het volgende naar voren gebracht:

- U gaat niet akkoord met de intrekking van de verleende vergunningen.

- U verwijst naar een gesprek met wethouder Uitdehaag en mevrouw Maat om de problemen aan de Grebbedijk te bespreken.
- U verwijst naar vergevorderde ontwikkelingen betreffende een oplossing voor de problemen met het pand met de provincie Gelderland. U verwacht hierover medio oktober 2012 duidelijkheid te hebben.
- U wijst er op dat de intrekking van de vergunning niet bijdraagt aan een oplossing en een enorme schade zou kunnen gaan veroorzaken.
- U verzoekt om een gesprek met de heer De Vries, teammanager Vergunningen.

Omdat het pand een rijksmonument betreft hebben wij overeenkomstig artikel 3:11 Awb het ontwerp besluit alsnog op 24 oktober 2012 ter inzage gelegd en gelijktijdig een advies gevraagd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Tegen het ontwerpbesluit heeft uw advocaat op 3 december 2012 een schriftelijke zienswijze ingediend, met een uitgebreid schriftelijk relaas van uzelf.

Samengevat brengt u –voor zover van belang voor de beoordeling van de intrekking- het volgende naar voren:

- Dat er geen gebruik gemaakt is van de verleende vergunningen is te wijten aan het feit dat een door de gemeente toegezegde subsidie in 2003 niet is verleend.
- Dat er geen gebruik is gemaakt van de verleende vergunningen is te wijten aan onwil en sabotage van de zijde van de gemeente gedurende een periode van 12 jaar, door u aangedragen oplossingen zijn willens en wetens door de gemeente om zeep geholpen.

Tegelijkertijd vraagt u om mondeling te worden gehoord.

Op 19 december 2012 heeft u in aanwezigheid van de heer R.A.J. de Vries en mevrouw J.F. Maat nog de volgende mondelinge zienswijzen naar voren gebracht:

- De gemeente is met mij in gesprek en in onderhandeling over de mogelijkheden om de restauratie te financieren. Door de intrekking worden deze onderhandelingen eenzijdig beëindigd. Dat is onrechtmatig jegens mij.
- De gemeente maakt niet duidelijk waarom er nu opeens na 12 jaar vergunningen ingetrokken worden. De redelijkheid daarvoor is ver te zoeken. Waarom niet eerder en waarom nu opeens. Het voorgenomen besluit is op dit punt onvoldoende gemotiveerd.
- De combinatie van handhaving (aanschrijving om wind- en waterdicht te maken) aan de ene kant en de intrekking van de vergunningen aan de andere kant is onbegrijpelijk.
- Vorig jaar was de gemeente nog erg blij dat de vergunningen niet ingetrokken waren, zodat de restauratie gerealiseerd kon worden op basis van die oude vergunningen. Waarom dan nu opeens wel intrekken.

Voor het overige zijn geen zienswijzen ingediend.

Advies Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

De RCE heeft op 7 december 2012 als volgt geadviseerd (samengevat):

Vanuit het oogpunt van monumentenzorg is het behoud en herstel van het pand zeer wenselijk. Hoewel de technische staat als gevolg van verwaarlozing slecht is, wordt op basis van de thans beschikbare informatie, herstel met gedeeltelijke reconstructie goed mogelijk geacht. Om dit echter goed te kunnen beoordelen, is een onafhankelijke bouwtechnische opname van zowel materiaal als de constructie noodzakelijk.

In hoeverre intrekking van de vergunningen negatieve gevolgen heeft voor het gebouw, kan de RCE op dit moment onvoldoende beoordelen. Zolang het huidige bestemmingsplan nog van kracht is, kan er op basis van het overgangsrecht een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd worden voor restauratie en zo nodig herbestemming. Als het nieuwe bestemmingsplan van kracht is, zal het gebouw naar alle waarschijnlijkheid worden wegbestemd en zal sloop onvermijdelijk zijn. Vanuit het oogpunt van monumentenzorg is dit een ongewenste ontwikkeling.

Het volledige advies van de RCE wordt als bijlage 2 aan dit besluit toegevoegd.

Overwegingen

Algemeen overwegingen

De gemeente kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo) intrekken als er gedurende een periode van 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning (artikel 2.33, lid 2, sub a Wabo).

De gemeente kan een omgevingsvergunning die betrekking heeft op het wijzigen van een rijksmonument (artikel 2.1, lid 1, sub f Wabo) intrekken als er gedurende een periode van drie jaren geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning (artikel 2.33, lid 2, sub a Wabo). Op basis van de hiervoor genoemde artikelen geldt hetzelfde voor een vergunning voor (gedeeltelijke) sloop van een rijksmonument.

Niet in geschil is dat er gedurende een periode van 13 jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de verleende vergunningen. Daarnaast heeft u het pand op 31 december 2012 verkocht aan de Stichting Gemeente Wageningen knapt op. De vergunningen zijn echter niet overgedragen en staan nog op uw naam.

Bij de beslissing over het intrekken van de vergunningen moeten alle in aanmerking te nemen belangen worden geïnventariseerd en tegen elkaar worden afgewogen.

De gemeente trekt verleende bouwvergunningen na verloop van tijd in omdat zij niet na lange(re) tijd nog geconfronteerd wil worden met bouw mogelijkheden die in strijd zijn met nieuwe ontwikkelingen en/of wijziging van wettelijke voorschriften. De gemeente Wageningen neemt daarbij ruime termijnen in acht. Het beleid (interne beleidslijn) van de gemeente Wageningen is erop gericht om vergunningen voor het bouwen van een bouwwerk waarin gedurende een periode van twee jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning in te trekken. Voor monumentenvergunningen en sloopvergunningen wordt tenminste de wettelijke termijn van drie jaar in acht genomen.

Alle bouwwerken waarvoor voor 2004 vergunningen zijn verleend zijn inmiddels gerealiseerd of de verleende vergunningen voor bouwwerken die niet zijn uitgevoerd zijn ingetrokken, met uitzondering van de vergunningen voor Grebbedijk 6.

De reden hiervoor is gelegen in het feit dat het de (her)bouw/restauratie van een monumentaal pand op een markante plaats in Wageningen betreft. De gemeente heeft de vergunningen niet eerder ingetrokken om de realisatie van het bouwwerk niet te bemoeilijken.

Er zijn in de loop der jaren diverse pogingen gedaan om de (her)bouw/restauratie vlot te trekken, maar tot nu toe allemaal zonder resultaat. U geeft aan dat u over onvoldoende middelen beschikt. Vast staat ook dat de huidige eigenaar het bouwwerk niet met eigen financiële middelen kan financieren. Er heeft in het verleden regelmatig overleg plaatsgevonden over de (on)mogelijkheden van (gemeentelijke) subsidie voor de realisatie van het bouwwerk. U heeft diverse pogingen ondernomen voor het verkrijgen van een provinciale subsidie voor de (her)bouw/restauratie. Hoewel u diverse keren heeft aangegeven dat deze subsidie binnen afzienbare termijn zou worden (nog tijdens het gesprek op 20 september 2013) hebben deze pogingen tot op heden niet geleid tot een schriftelijke beschikking van de provincie.

Reactie op de ingediende zienswijzen

Eigenaar is niet akkoord met de intrekking

Voor de intrekking van een vergunning is toestemming van de eigenaar en/of vergunninghouder niet noodzakelijk.

Gesprek met wethouder Uitdehaag en vergesloede ontwikkelingen betreffende een oplossing met behulp van de provincie Gelderland Door de intrekking worden deze onderhandelingen eenzijdig beëindigd. Dat is onrechtmatig jegens mij.

U en/of uw vertegenwoordigers hebben gesprekken gevoerd met wethouder Uitdehaag om te kijken of en zo ja op welke wijze de gemeente kan bijdragen aan de (her)bouw/restauratie van het pand. In deze gesprekken is door de wethouder het belang van het behoud van het monumentale pand benadrukt. Daarnaast is door de gemeente met u bekeken wat de mogelijkheden zijn voor het behoud van het pand.

U heeft daarbij diverse malen aangegeven dat vrijwel zeker een substantiële subsidie door de provincie Gelderland zou worden verleend. U deelde in maart 2012 mee in gesprek te zijn met de provincie Gelderland voor een aanzienlijke bijdrage in de vorm van een revolverende laagrentende lening van €400.000 à €500.000. Deze zou vrijwel zeker verleend worden. U heeft nooit de door u toegezegde schriftelijke bevestiging aan ons gestuurd en navraag onzerzijds bij de provincie leerde dat daar nooit een concrete aanvraag is ingediend.

Er is nooit sprake geweest van onderhandelingen tussen u en de gemeente Wageningen. In die zin kan er geen sprake zijn van eenzijdige beëindiging van de onderhandelingen. Daarnaast is het pand inmiddels niet meer uw eigendom door de verkoop aan de Stichting Gemeente Wageningen knapt op.

Intrekking van de vergunning draagt niet bij aan een oplossing en zou een enorme schade kunnen gaan veroorzaken

Intrekking van de vergunningen betekent dat het vergunde bouwwerk niet meer gerealiseerd kan worden. Gelet op het feit dat u op dit moment geen eigenaar meer bent van het pand is dit voor ons geen zwaarwegend argument. In dit kader wijzen wij u er op dat u ruim 12 jaar de gelegenheid heeft gehad om het bouwwerk te realiseren. Daarnaast overwegen wij ook dat u gedurende die twaalf jaar geen enkele adequate conserverende maatregel heeft genomen om verval van het monumentale pand te voorkomen.

Tenslotte merken we op, dat de nieuwe eigenaar geen garanties kan verstrekken dat het vergunde bouwwerk nu daadwerkelijk binnen afzienbare tijd zal worden gerealiseerd. Daarnaast is het ons bekend dat de nieuwe eigenaar ook kijkt naar een andere invulling van het gebruik van het pand en/of een andere uitvoering van het bouwplan. In beide gevallen kan niet op basis van de in 2000 verleende vergunningen gebouwd worden en zijn nieuwe aanvragen noodzakelijk.

Het is ons inziens zeer onwaarschijnlijk dat het vergunde bouwwerk (woongebouw met zes wooneenheden) ooit gerealiseerd zal worden.

Wij betwisten overigens dat de intrekking van de vergunningen een enorme schade gaat veroorzaken. Afgezien daarvan zien wij niet hoe het in stand laten van de vergunningen die schade kan voorkomen.

Verzoek om een gesprek met de teammanager Vergunningen, de heer De Vries

De heer De Vries heeft telefonisch contact met u opgenomen en aangegeven dat een gesprek op dit moment (juli 2012) en na alle gesprekken die al gevoerd zijn met de wethouder weinig zin heeft. De heer De Vries heeft u de verdere procedure per e-mail uitgelegd en u gewezen op de mogelijkheden om uw zienswijze nog toe te lichten of aan te vullen (mondeling of schriftelijk) in het kader van de besluitvormingsprocedure.

Dat er geen gebruik gemaakt is van de verleende vergunningen is te wijten aan het feit dat een door de gemeente toegezegde subsidie in 2003 niet is verleend.

Wij hebben u diverse malen geïnformeerd over de gang van zaken rond de subsidieverlening in 2000 – 2003. De subsidie waar u het over heeft betreft geen gemeentelijke subsidie. De gemeente heeft in het kader van die subsidie alleen mogelijke panden geïnventariseerd, die in aanmerking zouden kunnen komen voor de betreffende rijkssubsidie en deze panden voorgedragen bij de provincie Gelderland.

Dat er geen gebruik is gemaakt van de verleende vergunningen is te wijten aan onwil en sabotage van de zijde van de gemeente gedurende een periode van 12 jaar, door u aangedragen oplossingen zijn willens en wetens door de gemeente om zeep geholpen.

In deze aantijging herkennen wij ons niet. De gemeente Wageningen streefde en streeft behoud van het monumentale pand na. Wij komen daar hierna nog op terug bij onze reactie op het advies van de RCE.

De gemeente maakt niet duidelijk waarom er nu opeens na 12 jaar vergunningen ingetrokken worden. De redelijkheid daarvoor is ver te zoeken. Waarom niet eerder en waarom nu opeens. Het voorgenomen besluit is op dit punt onvoldoende gemotiveerd.

Voor onze reactie op dit punt verwijzen we naar hetgeen we gesteld hebben op pagina 3 van dit besluit onder het kopje 'algemeen'.

Daarnaast wordt tegelijkertijd met de intrekking van de vergunningen separaat door college en raad besloten over de actualisatie van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Het perceel Grebbedijk 6 valt in dit bestemmingsplan. De intrekking van de vergunningen wordt aldus afgestemd met de besluitvorming over het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan houdt het perceel de bestemming 'Groen'.

De combinatie van handhaving (aanschrijving om wind- en waterdicht te maken) aan de ene kant en de intrekking van de vergunningen aan de andere kant is onbegrijpelijk.

Naar onze mening betreft het twee verschillende zaken, die elk op zijn eigen merites beoordeeld moeten worden. In onze reactie op het advies van de RCE (hierna) gaan we uitgebreid in op de toekomst van het pand na de intrekking van de vergunningen. Intrekking van deze vergunningen betekent niet dat de gemeente niet meer streeft naar behoud van het pand. Behoud van het pand is echter alleen mogelijk als er maatregelen getroffen worden om verder verval tegen te gaan.

Vorig jaar was de gemeente nog erg blij dat de vergunningen niet ingetrokken waren, zodat de restauratie gerealiseerd kon worden op basis van die oude vergunningen. Waarom dan nu opeens wel intrekken.

Dat klopt. In eerste instantie hebben wij het gezamenlijk handhavingsverzoek van de Vereniging Mooi Wageningen en de Vereniging Wageningen Monumentaal van 27 april 2011 afgewezen. In ons besluit van 20 juli 2011 (kenmerk HH/11.0105499) schrijven wij daarover:

"De eigenaar van het betreffende pand is in het bezit van zowel een monumentenvergunning als een bouwvergunning en heeft uitgesproken positief te staan tegenover het uitvoering geven aan

beide vergunningen. Hij krijgt hiervoor de tijd tot het einde van 2011.

Dat het een tweetal vergunningen betreft die stammen uit 2000 en wij in de regel, indien binnen

2 jaar na verkrijging nog geen uitvoering is gegeven aan betreffende vergunningen, overgaan tot

intrekking daarvan, doet hier niets aan af. Wij vinden het niet redelijk om na 11 jaar nu in eens

per direct over te gaan tot intrekking, zeker nu de eigenaar zich positief heeft uitgesproken over

het alsnog uitvoering geven aan de beide vergunningen."

Inmiddels zijn we 2,5 jaar verder en staat vast dat het bouwwerk niet gerealiseerd is, alsmede dat er ook geen enkel concreet zicht is op die realisatie.

De vergunningen worden nu ingetrokken, om diverse redenen, die wij uitgebreid benoemen in dit besluit. Gelet op de e-mail van uw advocaat van 29 november 2013 is er geen aanleiding meer om de besluitvorming nog verder uit te stellen. Immers in deze email geeft de advocaat aan:

- dat het pand niet voor 1 januari 2014 wind- en waterdicht gemaakt wordt;
- dat het niet mogelijk is om nu bewijsstukken aan te leveren dat de financiering van de (ver)bouw/restauratie binnen 2 jaar gegarandeerd is.

De besluitvorming over de intrekking van de vergunningen vindt (integraal) en tegelijkertijd plaats met de besluitvorming over het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen"

Reactie op het advies van de RCE

Intrekking van de vergunningen heeft tot gevolg dat het vergunde woongebouw met

6 appartementen niet meer gerealiseerd kan worden. Als het nieuwe bestemmingsplan van kracht is, dan wordt de bestemming 'Groen' (was Berm, groen en plantsoen).

Het college stond en staat positief tegenover het behoud van het monumentale pand en wijst er op dat op de intrekking van de vergunningen niet automatisch betekent dat het pand dan gesloopt wordt.

Voor (her)bouw/restauratie van het pand Grebbedijk 6 Wageningen kan geen gebruik meer worden gemaakt van het overgangsrecht zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein' voor zowel het bouwen als gebruiken. In beide gevallen wordt de afwijking van het bestemmingsplan 'Groen' naar aard en omvang namelijk vergroot. De bestemming in het bestemmingsplan 'Plan Nude'

is 'Berm, groen en plantsoen' en in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein' krijgt het pand eveneens de bestemming 'Groen'.

Dit is echter geen verandering ten opzichte van de huidige situatie. Op dit moment geldt hetzelfde al op basis van de beheersverordening 'Bedrijventerreinen'. Het overgangsrecht voor gebruik 'wonen' is al eerder vervallen, omdat dit gebruik langer dan één jaar onderbroken is geweest.

Er zijn echter nog wel andere mogelijkheden voor behoud van het monumentale pand.

De Grebbedijk wordt in de structuurvisie, die op 3 december 2013 is vastgesteld door de raad genoemd in het kader van:

- Recreatieve verbinding in het kader van Wageningen Stad der Bevrijding
- Integrale gebiedsvisie voor Nudeparken, de Costerweg en Rijnhaven.

Op basis van de Economische Visie Detailhandel en Horeca Next zijn er mogelijkheden voor horeca op bijzondere locaties.

Daar waar mogelijk zal de gemeente (blijven) meewerken aan de instandhouding van het monumentale pand.

Belangenafweging

Gelet op het vorenstaande betekent dit dat de gemeente de vergunningen intrekt, omdat

- Er gedurende 13 jaar geen gebruik is gemaakt van de verleende vergunningen
- De verleende vergunningen niet meer adequaat zijn voor de realisatie van de (her)bouw/restauratie van het pand, mede gelet op het ernstige verval van het pand
- De eigenaren nooit enige conserverende maatregel hebben getroffen om dit verval van het pand tegen te gaan.
- De eigenaren zelf aangeven dat (her)bouw/restauratie op dit moment financieel niet haalbaar is.
- (Her)bouw/restauratie van het pand op basis van de verleende vergunningen binnen een redelijke termijn is uitgesloten.
- (Her)bouw/restauratie van het pand op basis van de verleende vergunningen überhaupt uitgesloten lijkt gelet op het feit dat de huidige eigenaren zich oriënteren over alternatieven en/of een alternatieve uitvoering van het bouwplan.

De door u aangevoerde belangen wegen niet op tegen het belang dat de gemeente heeft bij de intrekking van oude nooit gebruikte vergunningen.

De eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van bouwprojecten als zij daarvoor afhankelijk zijn van subsidies, die niet verstrekt worden, dan is dat voor hun risico. Dit kan de gemeente niet verweten worden.

Gelet op het voorgaande is er onder afweging van alle belangen geen aanleiding om in dit geval geen gebruik te maken van de bevoegdheid tot intrekking van de verleende vergunningen

Beroepsmogelijkheid *

Binnen zes weken na de datum van verzending van deze brief kunt u hiertegen beroep instellen bij de Rechtbank te Arnhem. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar bijlage 1 bij dit besluit: "Beroepsmogelijkheden tegen besluiten op basis van de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht".

Een afschrift van dit besluit zenden wij naar de Stichting Gemeente Wageningen knapt op.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Wageningen,

de secretaris,

M.J.F. Verstappen

de burgemeester,

G.J.M. van Rumund

** In het intrekingsbesluit staat dat binnen 6 weken na verzending beroep ingesteld kan worden bij de Rechtbank. Dit is in zoverre onjuist dat de beroepstermijn eerst aanvangt als het besluit ter inzage is gelegd.*