



Aan de leden van de raad van Heeze-Leende

Uw Kenmerk: --
Medewerker: T. Smits
Telefoonnummer:
Bijlagen: --

Datum: 12 juli 2022
Kenmerk: 2022-264900
Onderwerp: Collegebesluit Kapelstraat 48, Heeze

College volgt besluit voorzieningenrechter aangaande Hostellerie Vangaelen

Geacht Raadslid,

Op 15 juni heeft de voorzieningenrechter uitspraak gedaan op een zestal verzoeken om voorlopige voorziening. Hierin is zeer uitvoerig ingegaan op alle ingediende bezwaren en heeft de rechter de verzoeken om voorlopige voorziening op inhoud afgewezen. Het college kan niet anders dan die uitspraak van de rechter mee te nemen in het besluit op de ingediende bezwaren.

Allereerst schetsen we graag een stukje historie. Op 20 december 2021 heeft het college een vergunning verleend voor de locatie Kapelstraat 48 om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een restaurant en 20 studio's. De afwijking van het bestemmingsplan ziet met name op de overschrijding van de toegestane bouw- en goothoogte.

Tegen deze verleende vergunning is een 12-tal bezwaarschriften ingediend waarop het college een besluit moet nemen. Deze bezwaren zijn op 19 april 2022 aan de orde geweest bij de hoorzitting van de Adviescommissie bezwaarschriften. Zes van de bezwaarmakers hebben in de tussenliggende periode een verzoek om voorlopige voorziening ingediend bij de voorzieningenrechter. Deze voorzieningenrechter heeft op 15 juni 2022 uitspraak gedaan, waarbij de verzoeken om voorlopige voorziening zijn afgewezen. Wat zoveel betekent als dat de gemeente correct de vergunning heeft verleend en de procedures goed heeft gevolgd.

Daarnaast heeft de ondernemer een sloopmelding ingediend voor het slopen van Hostellerie Vangaelen. Voor het slopen van Hostellerie Vangaelen is geen vergunning nodig, slechts een sloopmelding is nodig, aangezien het gebouw niet op de monumentenlijst staat die de gemeenteraad in 2019 heeft vastgesteld. Voor het slopen van het gebouw heeft de ondernemer dus een sloopmelding gedaan en daarmee mag hij het gebouw slopen. De gemeente kan daar niks van vinden of tegenhouden. Alleen voor het slopen van de fundering is een sloopvergunning verplicht omdat het kan zijn dat bij het graven archeologische restanten worden aangetroffen. Ook deze sloopvergunning voor de fundering moet de gemeente verlenen als de initiatiefnemer een archeologisch onderzoeksrapport heeft ingediend waarmee de mogelijke archeologische waarden in beeld worden gebracht. Aangezien dit rapport is ingediend door de ondernemer en goedgekeurd is door de archeoloog van de ODZOB, was de gemeente verplicht om de sloopvergunning voor de fundering te verlenen.

Heroverweging

Alleen de op 20-12-2021 verleende vergunning voor afwijking van het bestemmingsplan biedt de gemeente een mogelijkheid van heroverweging en dat heeft het college dan ook de afgelopen periode uitgebreid gedaan. We zijn daarbij niet over één nacht ijs gegaan en er is uitgebreid juridisch advies ingewonnen. Daarmee heeft de besluitvorming ook de nodige tijd gekost.

De heroverweging is gedaan met in achtneming van de motie van de gemeenteraad van 7 maart 2022 waarin de raad het college oproept alles in het werk te stellen om de plannen alsnog van tafel te krijgen. Ook hebben we de raad informeel geconsulteerd tijdens de raadsbijeenkomst van 30 juni jongstleden.

Bij deze heroverweging is gekeken naar de mogelijkheden om het pand Kapelstraat 48 alsnog een monumentenstatus te geven en naar de mogelijkheden om het besluit van 20 december 2021 naar aanleiding van de ingediende bezwaren te herroepen en de aanvraag alsnog te weigeren. Op deze aspecten wordt hieronder nader ingegaan.

Besluit 20 december 2021 herroepen en de aanvraag alsnog weigeren

Het college heeft n.a.v. de bezwaren strikt genomen de mogelijkheid op basis van heroverweging het besluit te herroepen. Hiervoor is uitgebreid juridisch advies gevraagd aangezien een dergelijk besluit naar verwachting zal leiden tot een uitgebreide juridische procedure door de vergunninghouder. Om het besluit te herroepen zouden zwaarwegende nieuwe argumenten aangedragen moeten worden. Deze argumenten zijn naar de mening van de juridisch adviseurs niet voor handen. De verwachting is dan ook dat het herroepen van het besluit geen stand zal houden. De inschatting is dat de gemeente met een dergelijk besluit, gelet op de uitspraak van de voorzieningenrechter, zwak staat in een juridische procedure.

Aan deze procedure is de gemeente veel ambtelijke tijd en juridische kosten kwijt. Als bij een toetsing van een weigering blijkt dat het college een onterecht besluit heeft genomen dan is er sprake van vertragingsschade die in een langdurige juridische procedure financieel snel kan oplopen.

Mocht het besluit van het college onverwacht wél standhouden dan volgt er een forse schadeclaim aan de gemeente. We hebben namelijk meer dan een jaar onderhandeld met de initiatiefnemer met andere beloften, op basis waarvan de initiatiefnemer hoge kosten heeft gemaakt en er winstverwachtingen zijn gewekt. Zowel de ambtelijke en de juridische kosten als de schadeclaims zijn nergens te verhalen, zodat deze met gemeenschapsgeld betaald moeten worden.

Monumentenstatus

Intussen heeft de Erfgoedcommissie in een advies aan het college aangegeven het pand aan Kapelstraat 48 niet monumentwaardig te achten. Het college vindt het dan ook niet verantwoord om de procedure tot aanwijzing van monument verder in gang te zetten. Ook hier vanwege de zeer geringe kans van slagen, slepende procedures en hoge financiële risico's voor de gemeente.

Het is volgens de erfgoedcommissie wel van algemeen belang dat het verhaal van deze historische plek in beeld wordt gebracht, ter documentatie van de lokale geschiedenis van Heeze. De Erfgoedcommissie adviseert om een cultuurhistorische quickscan te doen om een en ander te documenteren.

De Erfgoedcommissie adviseert ook het nieuwbouwplan te laten aanpassen, door in de nieuwbouw meer referenties en verbeelding naar het bijzondere verleden van de hostellerie op te nemen die verwijzen naar het voor Heeze belangrijke 'verhaal van de plek'.

Onzekere toekomst

Als het huidige plan vertraging op zou lopen, betekent dit ook een onzekere toekomst voor deze locatie. Het pand staat al enige tijd leeg en verpaupert steeds meer. Ook is bekend dat er in Heeze op dit moment al een aantal horecazaken zijn gesloten. Met het plan dat er nu ligt, wordt aan de allerbelangrijkste aanbeveling van de erfgoedcommissie voldaan, namelijk het bewaren van de functie hotel-restaurant op deze locatie.

Besluit

Alles heroverwegende heeft het college op basis van bovenstaande besloten om de vergunning voor de locatie Kapelstraat 48 in stand te laten en daarmee het besluit van de voorzieningenrechter van 15 juni 2022 te volgen.

Andere plannen

Uiteraard hebben andere initiatiefnemers en projectontwikkelaars de mogelijkheid om met de huidige ondernemer om de tafel te gaan en al dan niet samen tot een alternatief plan te komen voor Hostellerie Vangaelen. De gemeente is op voorhand geen partij omdat zij geen eigenaar van het gebouw is. Wel zal het college eventueel nieuw in te dienen plannen, constructief meedenken en voortvarend de eventueel benodigde vergunningen beoordelen.

Ook blijven wij, als gemeente, in overleg met de huidige ondernemer om te bezien wat er aangepast kan worden aan het plan om zoveel mogelijk referenties en verbeelding naar het bijzondere verleden van de hostellerie op te nemen.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE,
de secretaris, de burgemeester,

C. G. Klesman-Nacken

P. Verhoeven

Dit document is in een geautomatiseerd systeem aangemaakt en daarom niet persoonlijk ondertekend