

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2023, NUMMER 72

Datum	6 juni 2023
Van	College B&W
Behandeld door	G.A.M. van Dam
Doorkiesnummer	030-2861485
E-mailadres	g.van.dam@utrecht.nl
Kenmerk	11121892
Beleidsveld	Erfgoed

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2023 nummer 72 van Pepijn Zwanenberg (Groen Links) van 7 april 2023 over Teloorgang rijksmonument Klopdijsk. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Is het college bekend met de deplorabele staat waarin dit rijksmonument zich al jarenlang bevindt? Zo ja, wat vindt het college daarvan?

Antwoord 1

Ja, wij zijn hiermee bekend. We betreuren het dat het rijksmonument aan de Klopdijsk is vervallen. De eigenaar is tekortgeschoten in het benodigde onderhoud aan het rijksmonument.

Vraag 2

Wat is er toentertijd bij de verkoop precies afgesproken met betrekking tot de verbeterplicht en instandhouding? En waarom is er nooit gehandhaafd?

Antwoord 2

In de verkoopovereenkomst is een restauratieverplichting opgenomen voor de diverse bouwdelen. De koper was verplicht om de bouwdelen B (stenen stal), C (hooimijt) en D (houten schuur) binnen zeven jaar na de juridische levering in 2003 te restaureren. Hieraan is in de periode tot 2010 voldaan.

Voor het bouwdeel A (woonhuis/ stal) is destijds als kettingbeding afgesproken dat de verplichting tot restauratie gekoppeld is aan een doorverkoop door de huidige eigenaar. De rechtsopvolger van de huidige eigenaar is dan verplicht om dit bouwdeel A binnen twee jaar na de doorverkoop te restaureren. Van een doorverkoop is tot op heden nog geen sprake geweest. In 2014 is hierover contact geweest in verband met het situeren van 3 appartementen in bouwdeel A (woonhuis/stal) om zo tot restauratie te komen. Uiteindelijk is dit plan niet uitgevoerd, maar wel is in 2022 een rapport opgesteld met een plan tot verbouwing van bouwdeel A (woonhuis/stal) tot twee woningen.

Zodra de verkoop is gerealiseerd, zal de opvolgende koper contractueel op deze verbeterplicht worden aangesproken. Nu er nog geen rechtsopvolger is, is het niet mogelijk om iemand

privaatrechtelijk aan te spreken op de restauratieverplichting. Zie voor het bestuursrechtelijke handhavingstraject het antwoord op vraag 3.

Vraag 3

Klopt het dat er tot op heden geen constateringsbrief gestuurd is naar de eigenaar van dit rijksmonument? Zo ja, waarom is dat?

Antwoord 3

Dat klopt. Momenteel zijn we in overleg met de eigenaar over de bouwkundige staat en het herstel van de gebreken, waardoor bestuursrechtelijke handhaving vooralsnog niet aan de orde is. Hieronder schetsen we het verloop van de zaak.

- *Als gevolg van de coronamaatregelen heeft VTH, afgezien van onveilige situaties, in 2021 geen huisbezoeken uitgevoerd. Omdat dit pand werd bewoond, kon daarom toen geen controle (binnen) plaatsvinden.*
- *Handhaving heeft in 2021 en 2022 meerdere malen contact gezocht over de situatie van het pand, maar zowel de bewoners als de eigenaar verleenden destijds geen medewerking voor een controle in de woning.*
- *In juni 2022 heeft de eigenaar een indicatieaanvraag ingediend voor het “renoveren van een boerderij en het splitsen in drie appartementen”. De eigenaar wilde ambtelijk aftasten of het mogelijk is om van de boerderij twee woningen te maken.*
- *Omdat de indicatieaanvraag ook toeziet op het renoveren van de boerderij heeft het bouwtoezicht de uitspraak op deze indicatieaanvraag afgewacht.*
- *In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de eigenaar gevraagd om aanvullende gegevens over parkeergelegenheid bij het pand. Deze stukken zijn niet aangeleverd, waardoor de indicatieaanvraag eind 2022 buiten behandeling is gelaten.*
- *Begin 2023 heeft het bouwtoezicht wederom contact gezocht met de eigenaar. De inzet is erop gericht om in goed overleg met de eigenaar afspraken te maken over het herstellen van de gebreken. Deze gesprekken zijn echter niet vrijblijvend. Wanneer adequate actie achterwege blijft behouden wij ons het recht voor om alsnog handhavend op te treden.*
- *In april 2023 heeft de toezichthouder samen met de erfgoeddeskundige een gesprek met de eigenaar gevoerd.*

Op 1 juni is onze toezichthouder, vergezeld met een constructiecontroleur en een erfgoeddeskundige in het pand geweest om een (bouwkundige) opname van de binnenkant te maken. De eigenaar ontvangt uiterlijk medio juni een constateringsbrief met daarin de gemaakte afspraken (om voor 1 september -in overleg met Erfgoed- een herstelplan te maken en aan te leveren). Mocht het herstelplan niet tijdig aangeleverd worden (of mocht er onvoldoende voortgang geboekt worden), dan zien wij ons genoodzaakt een handavingsprocedure op te starten.

Vraag 4

Zo nee, wanneer is die brief gestuurd? En heeft dat tot vervolgacties geleid? Zo ja, welke? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4

Zie antwoord op vraag 3, de brief (met daarin de gemaakte afspraken) wordt uiterlijk medio juni verzonden.

Vraag 5

Is het college het met ons eens dat er op stel en sprong actie moet worden ondernomen om de instandhouding van dit rijksmonument te kunnen garanderen? Zo ja, wat gaat het college doen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5

Wij zijn het ermee eens dat de instandhouding van het rijksmonument prioriteit heeft. Een eigenaar heeft een zorgplicht om zijn rijksmonument te onderhouden en om maatregelen te nemen om beschadigen of vernielen van het monument te voorkomen.

Met betrekking tot de bouwkundige staat is er overigens geen verhoogd risico voor de veiligheid van de gebruikers: het pand wordt sinds driekwart jaar niet meer bewoond.

Zoals aangegeven zijn we momenteel in gesprek met de eigenaar. Indien het herstelplan niet voor 1 september 2023 wordt aangeleverd, dan zullen wij een handhavingsprocedure opstarten. Dit betekent zoveel dat wij een last onder dwangsom op kunnen leggen (met als doel dat de eigenaar de monumentale waarden van het rijksmonument gaat herstellen en het pand gaat renoveren).

Disclaimer: het heeft onze voorkeur dat de eigenaar zijn rol pakt en zelf aan de slag gaat. Dit omdat wij bij een handhavingsprocedure enkel in mogen zetten op de ondergrens om -tegen zo min mogelijk kosten en op de minst bezwarende manier- de monumentale waarden te herstellen (borgen). Een renovatie die de eigenaar zelf uit kan laten voeren zal verder gaan dan dat en zal het pand geschikt kunnen maken om weer te bewonen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Schriftelijke vragen

Teloorgang rijksmonument Klopdijs

Aan de Klopdijs staat een 17^e eeuwse boerderij die enige tijd bekend stond als Herberg de Klop. Het gebouw, een rijksmonument, is ruim 20 jaar geleden door de gemeente verkocht inclusief een verbeterplicht vanwege het vele achterstallige onderhoud. Helaas is er na de verkoop niets aan dit rijksmonument gebeurd en heeft de gemeente daar niet op gehandhaafd. Hierdoor verkeert het pand al jarenlang in deplorabele staat.

In 2021 hebben wij navraag gedaan vanwege de teloorgang van dit pand. Er werd toen aangegeven dat er een traject met Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) gestart zou worden.

Zo'n traject bestaat ten eerste uit het sturen van een zogenaamde constateringsbrief. Dat is een brief waarin een overtreding wordt geconstateerd. In dit geval een overtreding van de instandhoudingsplicht op grond van artikel 10.18 van de Erfgoedwet.

In zo'n brief wordt de eigenaar aangespoord om maatregelen te treffen die verder verval moeten voorkomen. De instandhoudingsplicht verplicht een monumenteneigenaar om zijn of haar rijksmonument zodanig te onderhouden dat instandhouding en de monumentale waarde zijn gewaarborgd. Als zo'n constateringsbrief vervolgens niet tot concrete acties leidt kan er een aanschrijvingstraject ingezet worden.

VTH is eind 2021 n.a.v. die melding langs geweest bij de woning. Helaas blijkt bij navraag deze week dat het daarbij is gebleven en dat er zelfs nog steeds geen constateringsbrief is gestuurd naar de eigenaar van Klopdijs 2. En omdat deze brief niet verstuurd is, is ook het verdere traject nooit in werking gezet. Terwijl er bij Klopdijs 2 al jaren sprake is van achterstallig onderhoud en instandhouding van dit bijzondere rijksmonument inmiddels gevaar loopt.

Dat leidt bij de fractie van GroenLinks tot de volgende vragen:

1. Is het college bekend met de deplorabele staat waarin dit rijksmonument zich al jarenlang bevindt? Zo ja, wat vindt het college daarvan?
2. Wat is er toendertijd bij de verkoop precies afgesproken met betrekking tot de verbeterplicht en instandhouding? En waarom is er nooit gehandhaafd?
3. Klopt het dat er tot op heden geen constateringsbrief gestuurd is naar de eigenaar van dit rijksmonument? Zo ja, waarom is dat?
4. Zo nee, wanneer is die brief gestuurd? En heeft dat tot vervolgacties geleid? Zo ja, welke? Zo nee, waarom niet?
5. Is het college het met ons eens dat er op stel en sprong actie moet worden ondernomen om de instandhouding van dit rijksmonument te kunnen garanderen? Zo ja, wat gaat het college doen? Zo nee, waarom niet?





Foto's Laurens Schoemaker 2023

Illustratie van de herberg anno 1760

<https://hetutrechtsarchief.nl/beeldmateriaal/detail/cce1c1f7-26bd-555a-b7bc-8988a225047e>