

Heerlen

Aangetekend en per reguliere post verzonden

[REDACTED]
t.a.v. de directie
Plein 12A
2242 KB WASSENAAR

VERZONDEN 13 JAN 2025

KOPIE

Uw kenmerk

Datum
13 januari 2025

Ons kenmerk
Z2025-00000052

Onderwerp
Besluit tot het opleggen van een last onder dwangsom

Bijlage
Zienwijze en reactie

Geachte directie,

Team Bouw- en Milieutoezicht en
Bodem

U bent eigenaar van het pand aan de Buttingstraat 24 in Hoensbroek (hierna: het pand). Het pand is sinds 20 juli 1999 een rijksmonument. In het Rijksmonumentenregister is het pand bekend onder het monumentnummer 512796.

Telefoon 14 045

Op 17 januari 2023 heeft een brand gewoed op de zolder van het pand. Daarna zijn geen maatregelen meer getroffen om het pand wind- en waterdicht te houden. In het deel waar brand is geweest ligt het dak in de nok open en ontbreken op verschillende plaatsen dakpannen. Hierdoor is vervolgschade ontstaan (houtaantasting en zwamvorming door lekkages). Verder zijn veel ramen ingegooid en zijn de gootbodems op meerdere plaatsen verzakt en verrot. U bent meermaals hierover geïnformeerd.

Vanwege het winterseizoen en de slechte staat waarin het pand momenteel verkeert, hebben wij u bij brief van 21 oktober 2024 verzocht om vóór vrijdag 25 oktober 2024 contact met ons op te nemen om afspraken te maken over het aanleveren van een plan van aanpak waarin u beschrijft hoe en binnen welke termijn u het pand wind- en waterdicht maakt. U heeft geen gehoor gegeven aan dat verzoek. Evenmin heeft u contact met ons opgenomen om voornoemde brief te bespreken. In dit besluit leest u wat dit voor u betekent.

Besluit last onder dwangsom

Bij dezen leggen wij een last onder dwangsom aan u op. U moet de overtreding **binnen twaalf weken**, ingaande op de datum van dagtekening van dit besluit (laten) beëindigen en beëindigd houden. Dat betekent dat de overtreding uiterlijk op maandag 7 april 2025 om 00.00 uur beëindigd moet zijn en beëindigd moet blijven.

De overtreding kunt u beëindigen door de bouwkundige schil (gevels, ramen en dak) van het pand wind- en waterdicht te (laten) maken. Aantasting door weersinvloeden versnelt het verval van het pand. Om dit tegen te gaan is het van groot belang dat het casco en de bouwkundige schil (gevels, ramen en dak) van het pand



intact zijn en goed functioneren. Daarbij moet rekening worden gehouden met het belang van goede ventilatie zodat de binnenzijde van het pand kan drogen. Ook moet bij het uitvoeren van de last rekening worden gehouden met het belang van het behoud van de monumentale waarden van het pand. In artikel 13.7 van het Besluit activiteiten leefomgeving is namelijk bepaald dat degene die een rijksmonumentenactiviteit of een andere activiteit die een rijksmonument betreft, verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit kan leiden tot het beschadigen of vernielen van een rijksmonument, verplicht is om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze beschadiging of vernieling te voorkomen. Daarom verzoeken wij u om voorafgaand aan het uitvoeren van deze last contact met ons op te nemen om aan te geven op welke wijze u de last wilt uitvoeren.

Als u de overtreding niet of niet volledig **binnen twaalf weken**, ingaande op de datum van dagtekening van dit besluit beëindigt en beëindigd houdt, verbeurt u een dwangsom van **€ 30.000,-** per kalenderweek¹ dat de overtreding voortduurt. Het maximumbedrag dat op grond van dit besluit kan worden verbeurd stellen wij vast op **€ 90.000,-**².

Wij stellen ons op het standpunt dat het gekozen dwangsombedrag in redelijke verhouding staat tot de zwaarte van het geschonden belang en de beoogde werking van de dwangsom. Wij hebben rekening gehouden met de ernst en omvang van de illegale situatie. Ook nemen wij in overweging dat de gevolgen van het (laten) voortbestaan van de huidige (illegale) situatie nadelige (mogelijk onomkeerbare) gevolgen heeft voor de instandhouding van het monumentale pand.

Wij vertrouwen erop dat u de overtreding op tijd beëindigt en beëindigd houdt, zodat u geen dwangsom verbeurt en dus niets hoeft te betalen. Voor de goede orde attenderen wij u erop dat u na het verbeuren van het maximale dwangsombedrag de overtreding nog steeds moet beëindigen. Doet u dat niet dan kunnen wij een nieuwe last onder dwangsom opleggen met daarin een hoger dwangsombedrag.

Overtreding

Door het pand in de staat te laten waarin het zich momenteel bevindt, overtreedt u artikel 13.12, aanhef en onder b van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Volgens dat artikel is het verboden aan rijksmonumenten onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is. Dit heet de instandhoudingsplicht. De instandhoudingsplicht wordt overtreden als langdurig geen of gebrekkig onderhoud is uitgevoerd en deze situatie tot gevolg heeft dat de instandhouding van het monument gevaar loopt (zie o.a. ECLI:NL:RBZWB:2024:4889 rechtsoverweging 7.2). In het onderhavige geval is sprake van een dergelijke situatie.

¹ De kalenderweek in de zin van deze last start telkens op maandag in die week en loopt tot en met zondag van die week. Als uiterlijk op zondag om 00.00 uur in die week niet wordt voldaan aan de last, dan wordt voor die week een dwangsom verbeurd.

² Bij het bepalen van het maximum aantal verbeuringen hebben wij aansluiting gezocht bij de Leidraad handhavingsacties en begunstigingstermijnen. Daarin staat: 'Uitgangspunt van deze leidraad is dat een dwangsom voor maximaal drie verbeuringen wordt opgelegd. Daarna is de dwangsom 'volgelopen' en wordt een nieuw handhavingsbesluit genomen.'

Doordat de bouwkundige schil (gevels, ramen en dak) van het pand momenteel niet wind- en waterdicht is hebben de (winterse) weersinvloeden vrij spel. Dit versnelt het verval van het pand en leidt ertoe dat de instandhouding van het monument gevaar loopt. Om aan de instandhoudingsplicht te voldoen is het wind- en waterdicht houden van het rijksmonument een vereiste.

Onderzoek

De staat van het pand is meermaals beoordeeld. Op 29 juli 2024 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna: RCE) in aanwezigheid van diverse vertegenwoordigers van de gemeente Heerlen, de Monumentenwacht en een bouwhistoricus het pand bezocht. Ook de RCE pleit voor het behoud van het bijzondere pand (een herinnering aan het Limburgs mijnbouwverleden). De RCE geeft aan dat het nemen van (tijdelijke) maatregelen -waaronder in ieder geval- het wind- en waterdicht (laten) maken noodzakelijk is om het pand te behouden.

Handhavend optreden

Als regels worden overtreden zijn wij niet alleen bevoegd, maar in beginsel ook verplicht om handhavend op te treden. Alleen als sprake is van bijzondere omstandigheden kunnen wij besluiten om niet op te treden. Van bijzondere omstandigheden kan sprake zijn als een concreet zicht op legalisatie van de overtreding bestaat. Daarnaast kan handhavend optreden onevenredig zwaar zijn in verhouding tot de belangen die door de overtreden regel beschermd worden, dat wij niet overgaan tot handhaving. Van dergelijke bijzondere omstandigheden is in het onderhavige geval niet gebleken.

Zienswijze en reactie

Bij brief van 12 december 2024 hebben wij u geïnformeerd over ons voornemen om een last onder dwangsom aan u op te leggen. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht werd u de mogelijkheid geboden een zienswijze over het concept-besluit kenbaar te maken. Bij brief van 24 december 2024 heeft [REDACTED] (hierna: gemachtigde), namens u tijdig gebruik gemaakt van die gelegenheid (zijn brief is bij ons geregistreerd onder het kenmerk Z2025-00000052). In de bijlage bij dit besluit vindt u onze reactie op de door uw gemachtigde ingediende zienswijze. Die reactie maakt integraal onderdeel uit van dit besluit. Korte tijdshelpe wordt hier volstaan met de mededeling dat de door uw gemachtigde ingediende zienswijze geen aanleiding zien om af te zien van het opleggen van deze last onder dwangsom.

Rechtsopvolgers

Bij dezen bepalen wij (op grond van artikel 18.4a van de Omgevingswet) dat dit besluit ook geldt voor eventuele rechtsopvolgers. Dat betekent dat wij dit besluit ook ten uitvoer kunnen leggen aan eventuele rechtsopvolgers en wij eventueel verbeurde dwangsommen bij die rechtsopvolgers kunnen invorderen.

Opmerking

Bij het opleggen van deze last onder dwangsom is aansluiting gezocht bij het VT beleid omgevingsrecht 2023-2026 van de gemeente Heerlen. Daarin staat (op pagina 53) dat we in het geval van een overtreding de Landelijke Handhavings-

strategie Omgevingsrecht (LHSO) volgen. De LHSO wordt sinds mei 2023 ondersteund met de Leidraad handhavingsacties en begunstigingstermijnen. Deze leidraad helpt bij het motiveren van de begunstigingstermijn en de evenredigheid van de hoogte van de dwangsom. Bij de overtreding 'handelen in strijd met de instandhoudingsplicht' staat dat maatwerk nodig is bij het bepalen van de hoogte van de dwangsom. Onder het kopje 'Besluit last onder dwangsom' is uitgelegd waarom wij hebben gekozen voor een dwangsombedrag van € 30.000,- per kalenderweek en een maximumbedrag van € 90.000,-.

Inlichtingen

Voor inlichtingen kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar, bereikbaar via [REDACTED] en via [REDACTED]

Bezwaar

Volgens de Algemene wet bestuursrecht kan iedere belanghebbende binnen zes weken na de datum van verzending/bekendmaking van dit besluit hiertegen een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerlen.

Het bezwaarschrift dient ondertekend te zijn en tenminste te bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- omschrijving van het besluit, waartegen bezwaar wordt gemaakt;
- de gronden van het bezwaar.

Indien belanghebbende eventueel voor een vergoeding in de kosten van een gegrond verklaard bezwaar in aanmerking wenst te komen, dient dit in het bezwaarschrift te worden aangegeven. Ook kan op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, Bestuursrecht (Postbus 950, 6040 AZ Roermond) worden verzocht een voorlopige voorziening (waaronder schorsing) te treffen, indien onverwijlde spoed dat vereist, gelet op de betrokken belangen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,

[REDACTED]

Bijlage

Hieronder wordt puntsgewijs uitgelegd waarom de door uw gemachtigde ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot afzien van het voorgenomen besluit. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de nummering die uw gemachtigde hanteert in de brief van 24 december 2024.

- 1) Uw gemachtigde geeft aan dat niet u, maar [REDACTED] belast was met de instandhouding en ontwikkeling van het pand aan de Buttingstraat 24 in Hoensbroek (hierna: het pand).

Reactie: Eventuele privaatrechtelijke afspraken over de instandhouding en ontwikkeling van het pand zijn niet relevant in deze bestuursrechtelijke handavingsprocedure. Evenmin ontslaan die afspraken u van uw plicht om maatregelen te treffen. Die verantwoordelijkheid kunt u niet afwentelen op de (voormalige) andere eigenaar. Bij het opleggen van deze last onder dwangsom is van belang dat u -als eigenaar van het pand- kunt worden gekwalificeerd als 'overtreder' zoals bedoeld in artikel 5:1, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Dit geldt temeer nu [REDACTED] inmiddels de volledige eigendom heeft verworven

- 2) Uw gemachtigde schrijft in diens brief van 24 december 2024 dat in het voornemen ten onrechte wordt gesteld dat namens de 'eigenaar(s)' geen contact zou zijn opgenomen om onze aan [REDACTED] gerichte brief van 21 oktober 2024 (kenmerk Z2024-00004144) te bespreken. U zou kennis hebben genomen van de mailwisseling tussen d[REDACTED] van het team Bouw- en Milieutoezicht en Bodem en d[REDACTED]. Bovendien zou de problematiek wel degelijk de aandacht hebben gehad van de eigenaar(s).

Reactie: Hetgeen u in uw zienswijze aanvoert doet niets af aan de conclusie dat u geen gehoor heeft gegeven aan ons aan u gerichte schriftelijke verzoek van 21 oktober 2024 om vóór 25 oktober 2024 contact op te nemen om afspraken te maken over het aanleveren van een plan van aanpak waarin u beschrijft hoe en binnen welke termijn u het pand wind- en waterdicht maakt. Evenmin heeft u contact met ons opgenomen om onze brief van 21 oktober 2024 te bespreken. [REDACTED] is -tijdens een overleg in het gemeentehuis in Heerlen op 30 oktober 2024- (dus ná het verstrijken van de in onze brief van 21 oktober 2024 genoemde termijn) eveneens gettendeerd op de noodzaak om het pand wind- en waterdicht te maken. Tijdens dat overleg is aan hem een kopie uitgereikt van de aan [REDACTED] gerichte brief van 21 oktober 2024. Naar aanleiding van voornoemd overleg en het uitreiken van de brief stuurde de [REDACTED] op 6 november 2024 (om 10:10 uur) een e-mail naar d[REDACTED]. Hij schreef daarin dat hij voornemens was om in december in ieder geval het dak (tijdelijk) waterdicht te hebben of (indien mogelijk) te starten met het

vervangen van het dak. Daarna wilde hij begin 2025 droogmachines plaatsen en aan de slag met gefaseerde vervanging van de kozijnen en het plaatsen van steigers rond het gehele pand. In reactie op die e-mail gaf de [REDACTED] in een e-mail van 12 november 2024 (om 11:02 uur) aan dat de bereidheid om die stappen te zetten op prijs wordt gesteld, maar dat wij wel graag een nadere concretisering zouden ontvangen in de vorm van een plan van aanpak waarin precies wordt aangegeven wanneer de bouwkundige schil (gevels, ramen en dak) wind- en waterdicht worden gemaakt en hoe dat precies gebeurt. In plaats van de gevraagde nadere concretisering ontving de [REDACTED] op 24 november 2024 (om 19:13 uur) (in cc) een e-mail van de [REDACTED] van de [REDACTED]. Uit diens e-mail en de daarbij gevoegde e-mail die de [REDACTED] op 12 november 2024 (om 11:52 uur) naar de [REDACTED] stuurde blijkt dat de [REDACTED] ervan uitging dat de [REDACTED] of diens medewerkers in verband met de beoogde koop van het pand actie zouden ondernemen om het pand wind- en waterdicht te maken. In reactie daarop heeft [REDACTED] (in zijn eerder genoemde e-mail van 24 november 2024) (terecht) aangegeven dat de [REDACTED] B.V. op dat moment geen partij was en dat u en de [REDACTED] de verantwoordelijkheid voor het vastgoed dragen tot het moment van overdracht. Wij onderschrijven het standpunt van de [REDACTED]. Ten overvloede merken wij op dat helaas nog steeds geen concrete stappen zijn gezet om te komen tot een situatie waarbij de wind- en waterdichtheid van het pand is gewaarborgd. Dit heeft nadelige gevolgen voor de staat van het monumentale pand.

- 3) U bent sinds 27 november 2024 de enige eigenaar van het pand. Kennelijk bent ook u van plan het pand te verkopen. U bent ervan uitgegaan dat degene die het pand van u zou kopen zorg zou dragen voor de maatregelen die volgens ons moeten worden getroffen om aan de instandhoudingsplicht te voldoen.

Reactie: Zoals hierboven is aangegeven stellen wij ons op het standpunt dat u als eigenaar degene bent die moet voldoen aan de wettelijke eisen die gelden ten aanzien van het monumentale pand. Die verantwoordelijkheid kunt u niet afwentelen op een beoogd koper.

- 4) Uw gemachtigde geeft aan dat u zich zult inspannen om 'op de kortst mogelijke termijn' en in overleg met ons 'te voldoen aan de door ons in redelijkheid te stellen eisen'.

Reactie: Wij stellen het op prijs dat u zich hiervoor wilt inspannen. Tegelijkertijd betreuren wij dat deze toezegging pas wordt gedaan op het moment dat wij u een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom sturen. Omdat de huidige (illegale) situatie al lang bestaat, u tot op heden geen aanstalten heeft gemaakt om te komen tot daadwerkelijke beëindiging van die illegale situatie en vanwege het feit dat u heeft aangegeven dat u van plan bent om het pand weer te verkopen, vinden wij het noodzakelijk

en opportuun om deze last onder dwangsom aan u op te leggen. De last onder dwangsom is bedoeld als prikkel om ervoor te zorgen dat ook daadwerkelijk wordt voldaan aan de bij wet gestelde eisen. Omdat u van plan bent het pand te verkopen wordt bij het opleggen van deze last onder dwangsom -op grond van artikel 18.4a van de Omgevingswet- bepaald dat deze last onder dwangsom ook geldt voor uw rechtsopvolgers. Daardoor kunnen wij een eventueel verbeurde dwangsom ook bij die rechtsopvolgers invorderen.

- 5) Uw gemachtigde verzoekt ons om af te zien van het opleggen van deze last onder dwangsom. Het opleggen daarvan is volgens hem niet nodig zijn nu geen sprake zou zijn van onwelwillendheid tot het treffen van maatregelen. Dit zou blijken uit de in het verleden met d[REDACTED] van [REDACTED] gevoerde correspondentie waar wij ongemotiveerd aan voorbij zouden gaan. Tevens voert uw gemachtigde aan dat u heeft gemeend dat het beëindigen van de overtreding op de weg zou liggen van degene aan wie u het pand wilt verkopen. Doordat het pand (nog) niet is verkocht, zou vertraging zijn ontstaan in de te treffen maatregelen. Die vertraging zou u niet kunnen worden verweten en daarom zouden wij volgens uw gemachtigde het concept-besluit moeten aanhouden.

Reactie: Het feit dat u bereid bent om de overtreding te beëindigen betekent niet dat wij van handhaving moeten afzien. Omdat sprake is van overtreding van een wettelijk voorschrift en u als overtreder kunt worden gekwalificeerd zijn wij niet alleen bevoegd, maar in beginsel ook verplicht om handhavend op te treden. Alleen als sprake is van bijzondere omstandigheden kunnen wij besluiten om niet op te treden. Zoals eerder aangegeven is van dergelijke bijzondere omstandigheden niet gebleken in het onderhavige geval. De correspondentie met de [REDACTED] waarnaar u verwijst doet aan het voorgaande niets af. Hierboven is (onder punt 2) al gereageerd op uw verwijzing naar die correspondentie. Van het ongemotiveerd daaraan voorbij gaan is geen sprake. Onder punt 2 en punt 3 is uitgelegd waarom wij ons op het standpunt stellen dat u als huidige eigenaar van het gehele pand degene bent die moet voldoen aan de wettelijke eisen die gelden ten aanzien van het monumentale pand. Wij zien in de door uw gemachtigde aangevoerde omstandigheden geen aanleiding om af te zien van het opleggen van deze last onder dwangsom. Wij vinden het noodzakelijk om deze last onder dwangsom op te leggen omdat tot op heden geen concrete stappen zijn gezet om te voldoen aan de instandhoudingsplicht.

- 6) Uw gemachtigde geeft aan dat door het (kort) aanhouden van de besluitvorming de mogelijkheid wordt gecreëerd om in een gezamenlijk overleg de meest efficiënte invulling van de renovatie/herontwikkeling te bespreken.

Reactie: Het bespreken van de meest efficiënte invulling van de renovatie/herontwikkeling te bespreken staat los van deze handavingsprocedure die erop is gericht om binnen de gestelde termijn te komen tot een situatie waarbij aan de instandhoudingsplicht wordt voldaan.

Uiteraard gaan wij graag met u in gesprek over hoe u het pand kunt renoveren en her-ontwikkelen, maar deze gesprekken hebben in eerste instantie geen invloed op het verloop van de handhavingprocedure en de noodzaak om het pand op korte termijn wind- en waterdicht te maken.

- 7) Uw gemachtigde verzoekt ons de last onder dwangsom op onderdelen te wijzigen en vraagt vooraleerst om een ruimere begunstigingstermijn.

Reactie: Wij willigen het verzoek van uw gemachtigde gedeeltelijk in. In het besluit tot het opleggen van de last onder dwangsom wordt een begunstigingstermijn van twaalf weken opgenomen. Bij onze reactie op punt 8 wordt uitgelegd waarom.

- 8) Volgens uw gemachtigde is een begunstigingstermijn van acht weken te kort om aan de last te voldoen. Uw gemachtigde stelt zich op het standpunt dat het noodzakelijk is om een deskundige partij het pand: 1) te laten bezoeken om 2) de gebreken in kaart te brengen en 3) een plan van aanpak op te stellen om die gebreken te verhelpen. Daarna moet het plan van aanpak nog 4) ter goedkeuring aan ons worden voorgelegd. Pas als die goedkeuring is verleend, kan 5) opdracht worden verstrekt voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

Reactie: Volgens artikel 5:32a, tweede lid van de Awb is een begunstigingstermijn bedoeld om de overtreder in de gelegenheid te stellen de last uit te voeren zonder dat een dwangsom wordt verbeurd. Wij stellen ons op het standpunt dat de in eerste instantie gekozen begunstigingstermijn daar lang genoeg voor is. Echter, nu u uitdrukkelijk heeft aangegeven welwillend te zijn om het pand op de kortst mogelijke termijn alsnog wind- en waterdicht te maken wordt een begunstigingstermijn van twaalf weken opgenomen in de last onder dwangsom. Ten aanzien van de stappen die volgens uw gemachtigde nog moeten worden gezet voor aan de last kan worden voldaan, benadrukken dat wij u bij brief van 21 oktober 2024 al hebben gevraagd om contact op te nemen met de [REDACTED] om afspraken te maken over het aanleveren van een plan van aanpak waarin u beschrijft hoe en binnen welke termijn u het pand wind- en waterdicht wilt maken. U heeft geen gehoor gegeven aan dat verzoek. Ervan uitgaande dat u vernoemde brief op 22 oktober 2024 heeft ontvangen zijn -vanaf dat moment tot het moment waarop wij de zienswijze van uw gemachtigde hebben ontvangen (op 24 december 2024)- negen weken verstreken. U heeft in deze periode kennelijk geen aanstalten gemaakt om de huidige, illegale situatie te (laten) beëindigen. Dit terwijl u in de brief van 21 oktober 2024 al uitdrukkelijk bent gewezen op de verplichting om het pand wind- en waterdicht te maken. Voorafgaand aan het opleggen van deze last onder dwangsom heeft u dus al de nodige tijd gehad om de overtreding te beëindigen. U bent van 21 november 2022 tot 27 november 2024 mede-eigenaar van het monumentale pand geweest. Vanaf laatstgenoemde datum bent u de enige eigenaar van het pand.

Dat het pand nog steeds niet wind- en waterdicht is volgens ons ook te wijten aan het feit dat u de uitvoering van de daarvoor noodzakelijke werkzaamheden steeds heeft uitgesteld en u van oordeel was dat deze werkzaamheden voor rekening van de nieuwe eigenaar zou moeten komen. Na de brand op 17 januari 2023 heeft u namelijk ook geen maatregelen getroffen om het pand wind- en waterdicht te houden. Dit terwijl u wist of behoorde te weten dat dit nadelige gevolgen zou hebben voor de staat van het monumentale pand. Wij volgen uw gemachtigde overigens niet voor wat betreft de noodzaak om een deskundige partij een bezoek te laten brengen om de gebreken in kaart te brengen. Wat eraan schort is duidelijk. Het monumentale pand is niet wind- en waterdicht. Dit is uiteraard niet het enige probleem, maar wel het meest urgente (!) en het enige probleem waarop deze last onder dwangsom betrekking heeft. Wat de precieze situatie is, ligt vast in meerdere rapportages van ter zake deskundige partijen. Wij verwijzen in dat verband naar de rapportage van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van 24 oktober 2024, het inspectierapport van de Monumentenwacht Limburg van 29 juli 2024, het inspectierapport van het team Bouwen en Milieutoezicht en Bodem van de gemeente Heerlen van 29 juli 2024 en de Bouwhistorische verkenning van het bureau voor bouwhistorisch onderzoek [REDACTED] van juli 2024. U heeft kopieën van deze rapportages ontvangen. Een door u ingeschakelde deskundige partij kan op basis van die rapportages een duidelijk beeld vormen en een plan van aanpak opstellen. Wij zijn uiteraard bereid daarbij te helpen. Desgewenst bieden wij een door u ingeschakelde partij de gelegenheid om de door ons met een drone gemaakte, gedetailleerde videobeelden van het interieur en exterieur van het pand te bekijken. Ook spannen wij ons in om het plan van aanpak met voorrang te behandelen zodat u de overtreding binnen de gestelde termijn kunt beëindigen. Volgens ons kan op die manier op korte termijn opdracht worden gegeven om daadwerkelijk te starten met de noodzakelijke werkzaamheden.

- 9) Uw gemachtigde stelt dat u voor het uitvoeren van de werkzaamheden afhankelijk bent van de beschikbaarheid van deskundige derden en dat het een feit van algemene bekendheid is dat de beschikbaarheid van deskundigen derden gespecialiseerd in het uitvoeren van 'mogelijk' noodzakelijke werkzaamheden zeer beperkt is. Het zou daarmee op voorhand onmogelijk lijken om binnen de gestelde begunstigingstermijn te voldoen aan de last. Als die termijn niet wordt verlengd, zou u genooddaakt zijn tot het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening.

Reactie: Wij vragen ons af in hoeverre dergelijke deskundigen derden nodig zijn voor het wind- en waterdicht maken van het pand en in hoeverre de mate van beschikbaarheid van dergelijke deskundigen derden algemeen bekend is. Uw gemachtigde heeft niet aannemelijk gemaakt dat de begunstigingstermijn te kort is. Dat het feitelijk onmogelijk is om binnen de gestelde begunstigingstermijn te voldoen aan de last moet volgens vaste jurisprudentie met concrete gegevens worden gestaafd. Met dergelijke 'concrete gegevens' wordt (bijvoorbeeld) bedoeld op offertes van bedrijven die de

last uitvoeren of een onderbouwde verklaring of planning van een aan-nemer of bouwbegeleider waaruit volgt dat u daadwerkelijk opdracht heeft gegeven om de herstelmaatregelen uit te voeren. Zoals hierboven is aange-geven, zien wij nu u heeft aangegeven welwillend te zijn om het pand op de kortst mogelijke termijn alsnog wind- en waterdicht te maken aanleiding om een begunstigingstermijn van twaalf weken op te nemen in de last on-der dwangsom.

10) Uw gemachtigde verzoekt ons het dwangsombedrag te beperken.

Reactie: Het dwangsombedrag wordt niet beperkt. Het gekozen dwangsom-bedrag staat in redelijke verhouding tot de ernst van de overtreding en het belang dat is gediend bij het beschermen van de bijzondere monumentale waarden van het Lomahuis. Het monument heeft niet alleen een aanzien-lijke historische waarde, maar ook een culturele betekenis die het verdient om zorgvuldig bewaard te blijven voor toekomstige generaties. De overtre-ding betreft een inbreuk op de bepalingen die zijn vastgesteld om het ka-rakter en de integriteit van het monument te waarborgen. Gezien de aard van de overtreding, die potentieel schadelijk is voor de historische waarde van het pand, is het noodzakelijk om een stevig en proportioneel middel in te zetten om voortdurende van de overtreding te voorkomen en naleving van de instandhoudingsplicht te verzekeren. Het dwangsombedrag is zodanig vastgesteld dat het de ernst van de overtreding weerspiegelt, maar tegelij-kertijd rekening houdt met de noodzaak om het monumentale erfgoed van het Lomahuis te beschermen en te behouden voor het algemeen belang. Tot slot en ten overvloede verwijzen wij naar hetgeen de Rechtbank Lim-burg in haar uitspraak van 14 juni 2017 (ECLI:NL:RBLIM: 2017:5334) heeft overwogen over de hoogte van de dwangsom in verband met de staat van het schilder- en houtwerk van het Lomahuis. Gelet op de verwachte kosten voor het schilderwerk van het gehele pand zag de rechtbank destijds geen aanleiding voor het oordeel dat de dwangsom om schilderwerk te laten uit-voeren te hoog zou zijn vastgesteld. Het ging toen om een bedrag van € 30.000 per vier weken met een maximum van € 120.000. De overtreding was destijds veel beperkter qua aard en omvang dan de onderhavige over-treding, die ziet op het voortbestaan van het pand en de bescherming van de monumentale waarden. Gelet op het voorgaande, gezien de aard en om-vang van de werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om het pand wind- en waterdicht te maken en vanwege de verwachte kosten, die dat met zich meebrengt, zien wij geen aanleiding voor de conclusie dat het dwangsombedrag in dit besluit te hoog is vastgesteld.

Conclusie

De door uw gemachtigde ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om een ander standpunt in te nemen dan aangegeven in ons voornemen tot het opleggen van deze last onder dwangsom. Het enige punt waarop de last onder dwangsom wordt gewijzigd ten opzichte van het voornemen is de begunstigingstermijn. In onze reac-tie op punt 9 is uitgelegd waarom wij een begunstigingstermijn van twaalf weken hanteren in deze last onder dwangsom.