



Erfgoedvereniging Heemschut
Provinciale commissie Overijssel
Secretariaat: Jan Jaap de Kroes
Waterstraat 18
7411KW Deventer

Uw kenmerk -
Zaaknummer 67739-2022
Voor informatie L. de Lange

Onderwerp weigering aanwijzing gemeentelijk monument

Datum 31 januari 2023
Bijlagen 5

Beste heer De Kroes,

Op 2 augustus 2022 hebben wij het verzoek tot aanwijzing gemeentelijk monument ontvangen voor de fabrieksschoorsteen (Firma Douma) op het perceel Kanaalstraat Oostzijde 13 in Raalte. Het verzoek (bijlage 1) is ingediend namens Erfgoedvereniging Bond-Heemschut Overijssel, de Stichting Fabrieksschoorstenen en de Historische Vereniging Raalte en Omstreken.

Besluit

Gelet op de beoordeling van het verzoek en artikel 5 van de Erfgoedverordening gemeente Raalte hebben wij besloten de fabrieksschoorsteen op het perceel Kanaalstraat Oostzijde 13 in Raalte niet aan te wijzen tot gemeentelijk monument. Alles overwegende weegt in deze fase van de planvorming voor woningbouw het belang van woningbouw zwaarder dan het behoud van de schoorsteen.

De motivering van ons besluit is als volgt:

Het college is bevoegd om een besluit te nemen over een verzoek tot aanwijzing gemeentelijk monument

Het besluit tot aanwijzing is een discretionaire bevoegdheid van het college op grond van artikel 3 van de Erfgoedverordening gemeente Raalte. Dat blijkt ook uit de toelichting. Deze bevoegdheid kent het college de mogelijkheid toe om in concrete gevallen een besluit te nemen, na afweging van alle betrokken belangen. In dit geval kan dit leiden tot aanwijzing of afwijzing van een gemeentelijk monument. De volgende argumenten leiden tot de conclusie dat in dit geval het verzoek tot het aanwijzen van een gemeentelijk monument wordt afgewezen.

Schoorsteen niet genoemd bij eerdere monumenteninventarisaties

De schoorsteen is niet bij eerdere monumenteninventarisatieprojecten in beeld geweest. De laatste inventarisatie van gemeentelijke monumenten dateert van 2009. In het kader van deze inventarisatie is wel gekeken naar het Douma-terrein, maar er is destijds alleen iets opgemerkt over de dienstwoningen. Er is geen nadere rapportage over de betreffende schoorsteen.

Het Oversticht heeft destijds diverse bronnen geraadpleegd om een lijst van te beoordelen objecten samen te stellen, zoals bestaande inventarisaties, literatuur en databases. Inwoners van de gemeente Raalte en adviseurs binnen de begeleidingscommissie konden potentiële monumenten voordragen. De begeleidingscommissie bestond uit monumentendeskundigen van Het Oversticht, een wethouder, ambtenaren en deskundigen vanuit de plaatselijke historische verenigingen (de Historische Vereniging Raalte e.o. en De Omheining).



Vanwege het feit dat de schoorsteen in de inventarisatie uit 2009 niet naar voren is gekomen als monumentwaardig, is vanuit de gemeente de schoorsteen, voorafgaand aan planvorming voor woningbouw, nooit aangemerkt als bijzonder te handhaven element. In de opzet van alle woningbouwplannen is daarom geen rekening gehouden met inpassing van de schoorsteen.

De plannen voor herontwikkeling van het Douma-terrein en sloop van de schoorsteen waren reeds lange tijd bekend

De verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten en de plannen voor sloop waren jaren geleden al bekend. Sindsdien zijn er plannen geweest om woningbouw te realiseren op het Douma-terrein.

In 2017 werd een plan gemaakt voor een duurzame woonwijk op het terrein (Bron: [Duurzame wijk op terrein Raalter deurenfabriek | Salland | destentor.nl](#)). Op 13 februari 2018 heeft het college hierover een positief principebesluit genomen voor de herontwikkeling van fase 1 naar 20 woningen (bijlage 2). Het plan voorzag in de sloop van de fabriekspanden met de schoorsteen. Dit plan is begin 2018 gepresenteerd aan de omwonenden door de ontwikkelaar.

In november 2021 zijn twee andere schetsplannen voor woningbouw voorgelegd aan de buurt door een nieuwe ontwikkelaar. Na een presentatie in juli 2022 van het ontwerpplan (huidige plan) aan omwonenden is er begin augustus 2022 een verzoek ingediend tot aanwijzing gemeentelijk monument van de schoorsteen.

De inpassing van de schoorsteen in het woningbouwplan gaat gepaard met verlies van aantal woningen

Het college heeft zorgvuldig kennis genomen van het advies van 17 oktober 2022 van de monumentencommissie dat de fabrieksschoorsteen voldoende waarden heeft om de schoorsteen aan te wijzen als gemeentelijk monument (bijlage 3). Het college heeft waardering voor het oordeel van de monumentencommissie en ziet het belang in van behoud van erfgoed.

Er is daarom onderzocht of de schoorsteen nog ingepast kan worden in het huidige woningbouwplan.

Op 4 oktober 2022 heeft het college een positief principebesluit genomen voor de herziening van het bestemmingsplan naar 84 woningen op het Douma-terrein. De huidige ontwikkelaar heeft laten weten dat de schoorsteen financieel niet ingepast kan worden binnen de businesscase omdat behoud van de schoorsteen ten koste gaat van het aantal te bouwen woningen.

Bij behoud van de schoorsteen op de huidige plek zal het aantal woningen met minimaal drie omlaag gaan gezien de noodzakelijke afstand tussen de woningen en de schoorsteen. In het plan staat de voorgevel van de dichtstbijzijnde woning op 4,5 meter van de schoorsteen. Er staan drie voorgevels van woningen op minder dan 10,5 meter van de schoorsteen (bijlage 4). De ronde schoorsteen staat op een vierkante sokkel van circa 6 meter hoog. De vierkante sokkel bederft het uitzicht van de bewoners van deze woningen.

Er is vervolgens gekeken naar verplaatsing van de schoorsteen. Door de ontwikkelaar is een offerte opgevraagd voor het demonteren en opnieuw opbouwen. Inclusief herstel van de schoorsteen komt dit neer op circa € 91.000,- excl. btw. Naar verwachting komt er nog circa € 30.000,- excl. btw bij voor de fundering op de nieuwe positie en de kraankosten. In totaal bedragen de kosten voor verplaatsing circa € 121.000,- excl. btw. Met deze kosten is geen rekening gehouden in de grondexploitatie/businesscase en daarnaast heeft ook de verplaatsing van de schoorsteen gevolgen voor het woonprogramma.

Er zijn kosten gemoeid voor het beheer en onderhoud van de schoorsteen

Vanzelfsprekend zal, bij behoud van de schoorsteen, deze ook onderhouden moeten worden. Onderdeel van de kostenpost is ook het mogelijk verplaatsen van de schoorsteen bij inpassing in het huidige woningbouwplan. Een uitgevoerde inspectie (bijlage 5) naar de bouwkundige staat van de schoorsteen laat zien dat de bouwkundige staat van het metselwerk van het ronde deel in een redelijke tot plaatselijk zeer slechte staat is. Het metselwerk van de kop (verbrede deel) is zeer slecht. Het voegwerk van de schoorsteen is matig tot zeer slecht. De kosten voor het herstel en het latere beheer en onderhoud moeten door iemand worden gedragen.



Gemeente Raalte

Gemeente Raalte

Zwolsestraat 16, 8101 AC Raalte
Postbus 140, 8100 AC Raalte

T (0572) 347 799

E info@raalte.nl

W www.raalte.nl



Vertraging herontwikkeling terwijl de behoefte aan woningbouw groot is

Aanwijzing tot gemeentelijk monument van de schoorsteen vertraagt de planvorming voor de herontwikkeling terwijl de druk op de woningmarkt onverminderd hoog is. De herontwikkeling van het Douma-terrein bestaat uit een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Vanwege de ligging nabij het centrum is specifiek aandacht voor het bouwen van levensloopbestendige seniorenwoningen. Het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie is opgesteld, de nodige milieuonderzoeken zijn afgerond. Bij een aanwijzing zullen er aanvullende milieuonderzoeken moeten worden gedaan, dient het ontwerp te worden aangepast en een participatietraject te worden doorlopen.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Bekendmaking geschiedt door toezending van het besluit aan de aanvrager (artikel 3:41 Algemene wet bestuursrecht).

Publiceren

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht wordt het weigeringsbesluit binnenkort gepubliceerd in het Weekblad voor Salland en op de website www.overheid.nl.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de reguliere procedure overeenkomstig artikel 4:13 Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 5 Erfgoedverordening van de gemeente Raalte. De aanvraag is compleet ingediend waardoor deze direct in behandeling kon worden genomen.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met ons besluit dan kunt u hiertegen een bezwaarschrift indienen.

De regels waaraan dit bezwaarschrift moet voldoen zijn als volgt:

- U stuurt het bezwaarschrift aan het College van burgemeester en wethouders van Raalte, Postbus 140, 8100 AC Raalte;
- U stuurt het binnen 6 weken na de datum van verzending van ons besluit (datum bovenaan de brief). Daarmee voorkomt u dat we uw bezwaarschrift niet meer in behandeling kunnen nemen, omdat het te laat binnen is;
- In het bezwaarschrift schrijft u tegen welke beslissing(en) u bezwaar maakt en de redenen waarom u het er niet mee eens bent;
- Als u niet in staat bent binnen de hiervoor genoemde termijn van 6 weken de redenen van bezwaar goed te omschrijven, kunt u een zogenoemd pro forma bezwaarschrift indienen en hiervoor een (extra) termijn vragen;
- U vermeldt de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft, uw naam, adres en ondertekent de brief met uw handtekening;
- U stuurt, zo mogelijk, een kopie mee van het besluit waartegen u bezwaar maakt.

Hebt u een spoedeisend belang, dan kunt u een voorlopige voorziening vragen. U vraagt een voorlopige voorziening aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel, Team Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle (tel. 088 361 1037). De indiening van een bezwaarschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. U kunt pas een voorlopige voorziening vragen nadat u een bezwaarschrift hebt ingediend. Een kopie van het bezwaarschrift voegt u bij uw verzoek aan de voorzieningenrechter. De rechtbank brengt u voor het in behandeling nemen van een verzoek om voorlopige voorziening kosten in rekening (griffierecht).



Gemeente Raalte

Tot slot

Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact op met de heer L. de Lange, telefoonnummer (0572) 347 799.

Met vriendelijke groet
burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Martijn Dadema