Raadsvoorstel

Onderwerp	Financiële steun t.b.v. Steenfabriek de Werklust		
Portefeuillehouder	J. Nordkamp		
Team	Bedrijfsbureau	Datum	7 februari 2023
Agendapunt **(invulling door Griffie)**		**Zaaknummer** **Documentnummer**	22Z02383 23.0002246

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. **in te stemmen met financiële ondersteuning van BOEi ten behoeve van (achterstallig) onderhoud, restauratie, verduurzaming en herbestemming van steenfabriek de Werklust door middel van een eenmalige bijdrage ter hoogte van de daadwerkelijke en inzichtelijk gemaakte kosten van maximaal € 200.000;**
2. **het benodigde bedrag te dekken door een aanwending van de algemene reserve;**
3. **de programmabegroting 2023 te wijzigen door het vaststellen van de 6e begrotingswijziging.**

Inleiding
Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Cultureel Erfgoed (BOEi) heeft in 2017 steenfabriek de Werklust gekocht van de gemeente Losser. In de contractsbepalingen was opgenomen dat de gemeente het complex zou terugkopen wanneer het BOEi binnen vijf jaar niet zou lukken het complex exploitabel te maken. Tot op heden is dit niet gelukt. BOEi ziet nu de mogelijkheid om dit alsnog te realiseren, door een deel van het terrein te verhuren aan en geschikt te maken voor een bierbrouwerij en op deze plek daarnaast samen te werken met de stichting Landschap Overijssel. Dit alles met respect voor de cultuurhistorische waarde van dit voor Losser belangrijke erfgoed. BOEi heeft aan de gemeente gevraagd om financiële ondersteuning ten behoeve van (achterstallig) onderhoud, restauratie, verduurzaming en herbestemming.

Monumentale status
In Losser werden ruim een eeuw lang stenen gebakken bij steenfabriek de Werklust. Uniek hieraan is de locatie: ver van de rivieren. Alle productieonderdelen zijn nog aanwezig, van de kleigroeve tot de imposante ringoven met 45 meter hoge schoorsteen. In 1999 werd het fabriekscomplex aangewezen als Rijksmonument (bestaande uit negen verschillende Rijksmonumenten op het terrein). Beeldbepalend aan de invalsweg van Oldenzaal naar Losser in het Twentse landschap wordt het complex beschouwd als van belangrijke cultuurhistorische waarde.

Achtergrond eigenaarschap
In 2001 is de steenfabriek voor een bedrag van € 907.560 (2 miljoen gulden) aangekocht door de gemeente Losser in het kader van de Landesgartenschau Gronau - Losser 2003. Ten behoeve van de Laga is er gerestaureerd voor een bedrag van in totaal € 2,1 miljoen. Deze kosten zijn voor een groot deel gedragen door subsidies (Interreg-subsidie en monumentensubsidie). Na de Laga kreeg de steenfabriek een museaal-educatief karakter. Van 2006-2017 verhuurde de gemeente het complex aan vrijwilligersorganisatie stichting Steenfabriek de Werklust. Huur en onderhoudskosten werden in deze periode min of meer tegen elkaar weggestreept.

Na een lang voortraject is het complex in 2017 gekocht door BOEi. De doelstelling van BOEi was de steenfabriek als erfgoed in stand te houden en vanuit een gezonde exploitatie ook op langere termijn goed onderhoud aan fabriek en bijgebouwen te kunnen waarborgen.

Verkoopovereenkomst
In de verkoopovereenkomst tussen gemeente en BOEi werd de mogelijkheid opgenomen dat BOEi de steenfabriek binnen vijf jaar tegen dezelfde prijs als bij aankoop (€ 1) terug kan verkopen aan de gemeente. Het terugkopen van het complex zou alleen aan de orde zijn als het BOEi niet zou lukken om de exploitatie op langere termijn sluitend te krijgen. De terugkoopverplichting liep af op 30 november 2022.

Samenwerkingsovereenkomst
De gemeente en BOEi waren intussen in gesprek over de toekomst van de steenfabriek en BOEi had samenwerkingspartners gevonden waarmee een sluitende exploitatie gerealiseerd kan worden. Daarom heeft het college 29 november 2022 besloten een samenwerkingsovereenkomst met BOEi aan te gaan, waarin uitgangspunten en afspraken over de terugkoopverplichting zijn vastgelegd. Deze samenwerkingsovereenkomst vindt u bijgaand.

Financiële steun
Ten behoeve van (achterstallig) onderhoud, restauratie, verduurzaming en herbestemming van de steenfabriek heeft BOEi aan de gemeente een eenmalige bijdrage van € 200.000 gevraagd. Gezien het unieke karakter van dit Rijksmonument en de waarde die het heeft voor Losser en de Losserse gemeenschap, stel het college voor in te stemmen met financiële ondersteuning van BOEi met een eenmalige bijdrage voor de steenfabriek ter hoogte van de daadwerkelijke en inzichtelijk gemaakte kosten van maximaal € 200.000.

Vrijwilligers stichting Steenfabriek de Werklust
BOEi heeft met stichting Steenfabriek de Werklust eenzelfde set afspraken gemaakt als de gemeente voordien had. De stichting, bestaande uit een groep van ca. 35 betrokken vrijwilligers, is op dit moment de enige huurder van het complex. De leden verzorgen het onderhoud en genereren inkomsten vanuit onder meer rondleidingen en arrangementen. Ook wordt de steenfabriek jaarlijks bezocht door klassen uit het primair onderwijs als onderdeel van erfgoededucatie. De opbrengsten hieruit zijn echter minimaal en onvoldoende voor een gezonde financiële basis met het oog op behoud van het complex voor de toekomst.

Beoogd effect
Bijdragen aan het behoud van Rijksmonument steenfabriek de Werklust als uniek en gezichtsbepalend element in de gemeente Losser.

Argumenten

1.1 Hierdoor wordt het erfgoed behouden voor de toekomst.
Steenfabriek de Werklust is een uniek en beeldbepalend Rijksmonument aan de invalsweg van Oldenzaal naar Losser, dat een markant punt in het Twentse landschap vormt. Het erfgoed heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde. Investeren in een gezonde exploitatie van het complex, met respect voor de cultuurhistorie, betekent behoud voor de toekomst.

1.2 Een financiële bijdrage brengt ook andere ontwikkelingen op gang.
Het plan om een deel van de fabriek te verhuren aan een bierbrouwerij is niet alleen een impuls voor de exploitatie, maar ook voor (vrijetijds)economie en levendigheid in Losser. Ook de beoogde samenwerking met Landschap Overijssel biedt volop kansen, onder meer voor educatie en toerisme/recreatie. De herontwikkeling draagt bij aan beleving, het onder de aandacht brengen van het verhaal van Losser en profilering van Losser als Schatkamer

van Twente. De activiteiten zijn seizoen verlengend en geschikt voor verschillende weertypes, wat spreiding van het toerisme over het hele jaar stimuleert. Dit sluit aan bij het coalitieakkoord. Het is bovendien een aanvulling in het aanbod voor de gast waarop Twente Marketing zich wil richten: de millennial/avonturenzoeker, de stijlzoeker en de inzichtzoeker.

1.3 Kansen voor vrijwilligersorganisatie stichting De Werklust.

De vrijwilligers van de steenfabriek zijn zeer betrokken en gemotiveerd en hebben – met veel inspanning – het complex de afgelopen jaren onderhouden, er bezoekers rondgeleid, exposities georganiseerd en arrangementen aangeboden. De afgelopen jaren zijn meerdere gesprekken geweest tussen het bestuur en de gemeente, omdat het zowel financieel als organisatorisch niet altijd gemakkelijk is geweest. De stichting heeft aangegeven plannen te hebben voor het ontwikkelen van nieuwe activiteiten (zie bijgaande brief). De gemeente heeft veel waardering voor de inzet van deze vrijwilligers. De voorgestelde setting biedt hen nieuwe kansen en samenwerkingsmogelijkheden, waarmee meer bezoekers kunnen worden getrokken.

1.4 Met financiële steun herleeft de terugkoopverplichting niet opnieuw.

Wanneer de gemeente de gevraagde financiële bijdrage levert, is de terugkoopverplichting geheel van de baan.

2.1 De algemene reserve en de weerstandsratio in de begroting 2023 bieden voldoende ruimte om in de voorgestelde dekking te voorzien.

Zie de toelichting onder financiële dekking

3.1 De aanwending van de algemene reserve is een verantwoordelijkheid van de raad, waardoor vaststellen van een begrotingswijziging noodzakelijk is.

Kanttekeningen

1.1 De financiële en juridische aspecten moeten nog worden uitgewerkt.

De definitieve hoogte van de financiële steun is afhankelijk van de door BOEi daadwerkelijke en inzichtelijk gemaakte kosten, waarbij een maximum van € 200.000 is gesteld. Er wordt onderzocht wat de juridische vorm voor de financiële bijdrage zal zijn. Waarschijnlijk wordt het een eenmalige subsidiebeschikking waarin voorwaarden en verplichtingen zijn opgenomen; deze kan worden verstrekt zonder wettelijke grondslag.

1.2 De terugkoopverplichting herleeft als de financiële ondersteuning niet plaatsvindt.

Indien de financiële afspraken niet door mochten gaan en betaling uitblijft, dan herleeft de terugkoopverplichting door de gemeente. Dan zou de gemeente weer eigenaar worden van de steenfabriek, met de bijkomende verantwoordelijkheden en onzekerheden. Wanneer er op 15 juli 2023 geen duidelijkheid is over een financiële bijdrage, dan kan BOEi gebruikmaken van deze mogelijkheid.

1.3 Werkzaamheden aan een Rijksmonument vragen om grote zorgvuldigheid.

Aangezien het een Rijksmonument betreft, worden erfgoedpartners als de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de Monumentencommissie ingeschakeld om de plannen te beoordelen en er over te adviseren. Dit proces is inmiddels in gang gezet. De RCE kan instemmen met de sloop van de voormalige werkplaats. Deze heeft geen monumentale status, wel is sprake van complexbescherming waar ook dit gebouw onder valt. Gelet op de voorgenomen ontwikkelingen (ambachtelijke bierbrouwerij) en een nieuw bedrijfsgebouw hiervoor in de plaats, dat in de stijl en vorm van de droogloodsen wordt gebouwd, is dit voor de RCE geen probleem. De RCE heeft als zodanig geadviseerd aan de Monumentencommissie. De Monumentencommissie heeft het bouwplan beoordeeld, de

opmerkingen worden door BOEi verwerkt. Intussen is voor onze regio een nieuwe Monumentencommissie geïnstalleerd, die – met input van de vorige Monumentencommissie – het plan opnieuw gaat beoordelen. Opmerkingen van de Monumentencommissie betreffen met name de aansluiting bij de droogloods en de buitenkant/schil van het nieuwe bedrijfsgebouw. Wanneer de Monumentencommissie de plannen goedkeurt, dan kan de aanvraag omgevingsvergunning worden aangevuld c.q. compleet gemaakt en de behandeling van de aanvraag worden voortgezet.

1.4 Voor de vestiging van een ambachtelijke bierbrouwerij moet worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

De vestiging van een ambachtelijke bierbrouwerij op het terrein van de steenfabriek is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Om de vestiging mogelijk te maken, moet met een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure/ projectafwijkingsbesluit) worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Voor deze afwijking is tevens een Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist. Op dit moment lopen de voorbereidingen op deze procedure. Ervan uitgaande dat wordt voldaan aan alle indieningsvereisten en wordt aangetoond dat sprake is van ‘een goede ruimtelijke ordening’, wordt het college van B en W in een apart voorstel voorgesteld om medewerking te verlenen aan de vereiste afwijking van het bestemmingsplan. De gemeenteraad wordt vervolgens voorgesteld de VVGB af te geven. Uitsluitend indien de VVGB door de raad wordt verleend, kan medewerking worden verleend aan de aanvraag. Besluit de gemeenteraad dat zij geen VVGB wil afgeven, dan kan geen medewerking worden verleend aan de aanvraag. Dit heeft geen gevolgen voor de terugkoopverplichting, want deze is alleen gekoppeld aan het verlenen van de genoemde financiële steun. Er zijn verder geen voorwaarden aan verbonden.

1.5 Voor de werkzaamheden moeten vergunningen worden verleend.

BOEi heeft 27 juli 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een bedrijfsgebouw ter vervanging van een niet-monumentale werkplaats door een bedrijfsschuur op het perceel Smuddeweg 3 in Losser. Op 10 januari 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de sloop van de voormalige werkplaats. Beide aanvragen zijn in behandeling.

Financiële dekking van het voorstel

In de programmabegroting 2023 hebben we geen rekening gehouden met een budget voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud van de steenfabriek. Ook binnen het betreffende programma (programma Sociaal, taakveld Cultureel erfgoed) zien we op dit moment geen alternatieve mogelijkheden om deze kosten te kunnen dekken. Omdat het om achterstallig onderhoud gaat, dienen we de totale kosten in 2023 ineens te dekken; van afschrijven over meerdere jaren is geen sprake.

Voorgesteld wordt om de maximaal te vergoeden kosten van € 200.000 te dekken door een aanwending van de algemene reserve. De omvang van deze reserve is ruim voldoende om de kosten te kunnen dekken. Om in de voorgestelde dekking te voorzien dient uw raad de bij dit voorstel horende zesde begrotingswijziging vast te stellen.

Participatie

Met bestuursleden van stichting de Werklust is op verschillende momenten contact geweest over de toekomst van de steenfabriek en de plannen van BOEi. De groep vrijwilligers heeft zich de afgelopen jaren met zeer veel toewijding ingezet en heeft uitgesproken te begrijpen dat aan de exploitatie moet worden gewerkt, maar zich ook zorgen te maken over voortgang van de eigen activiteiten. Met hen zijn verschillende keren gesprekken geweest, waarbij onder meer is besproken dat gekeken gaat worden of activiteiten die nu geld genereren, maar waarvoor in de toekomst wellicht geen plek mee is, kunnen worden vervangen door nieuwe activiteiten.

Uitgangspunt is dat activiteiten aansluiten bij het karakter van het erfgoed. De stichting heeft een aantal plannen. Daarnaast heeft het bestuur gevraagd om er bij de benodigde werkzaamheden zorg voor te dragen dat het oorspronkelijke karakter van het gebouwencomplex zo goed mogelijk in stand wordt gehouden. De stichting wil graag betrokken worden bij de voorgestelde ontwikkelingen en meedenken vanuit kennis van de locatie en de ervaringen die zijn opgedaan. De stichting heeft gevraagd dit aan de gemeenteraad mee te delen (zie bijgaande brief d.d. 28 januari 2023). Op 7 februari is opnieuw een brief namens het stichtingsbestuur bij de gemeente binnengekomen. Navraag leerde dat niet alle bestuursleden hiervan op de hoogte waren, waardoor niet duidelijk is of deze brief op persoonlijke titel is geschreven of namens meerdere vrijwilligers. De portefeuillehouder heeft aangeboden met de vrijwilligers in gesprek te gaan.

BOEi is zich bewust van rol en belang van de vrijwilligersorganisatie en heeft aangegeven deze te willen betrekken bij de verdere planvorming en uitvoering.

Vervolg
BOEi wil, ook op verzoek van de beoogde huurder, graag zo snel mogelijk aan de slag. Er is een ontwerpplan gemaakt dat op basis van input van RCE en Monumentencommissie is/wordt aangepast. Zoals aangegeven zijn vergunningaanvragen ingediend. Wanneer u besluit om de gevraagde financiële steun te geven, dan kunnen de verdere planvorming en uitvoering in gang worden gezet.

Bijlagen
Samenwerkingsovereenkomst gemeente – BOEi
Begrotingswijziging 2023-6
Brief stichting de Werklust d.d. 28 januari 2023
Persbericht

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 14 februari 2023

secretaris,	burgemeester,
drs. J. van Dam	ir. C.A.M. Kroon