



Onderwerp	Afwijken advies monumentencommissie schoorsteen Douma
Zaaknummer	3395-2023
B&W vergadering	31 januari 2023
Integrale advisering	Monumentencommissie, Nienke Spiegelenberg (projectleider herontwikkeling locatie Douma), Christel van Olst (juridisch adviseur) en extern juridisch adviseur
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule, Dhr. B. (Breun) Breunissen
Voor informatie	Laurens de Lange

Bestuurssamenvatting

Op 2 augustus 2022 is een verzoek tot aanwijzing gemeentelijk monument ontvangen voor de fabrieksschoorsteen (Firma Douma) op het perceel Kanaalstraat Oostzijde 13 in Raalte. De erfgoedvereniging Heemschut Overijssel, de Stichting Fabrieksschoorstenen en Historische Vereniging Raalte en Omstreken hebben de gemeente verzocht de fabrieksschoorsteen op het Douma-terrein aan te wijzen als gemeentelijk monument. Conform onze Erfgoedverordening is de monumentencommissie gevraagd om advies uit te brengen.

Op 17 oktober 2022 heeft de monumentencommissie geconcludeerd dat de fabrieksschoorsteen voldoende waarden heeft om de schoorsteen aan te wijzen als gemeentelijk monument. Daarnaast heeft zij geadviseerd om nader cultuurhistorisch onderzoek te doen naar de overige gebouwen op het fabrieksterrein, waaronder het ketelhuis, de dienstwoningen, het hekwerk aan de straatzijde en het kunstwerk.

Op 4 oktober 2022 heeft het college een principebesluit genomen om het Douma-terrein te (her)ontwikkelen tot woongebied. Het college heeft zorgvuldig kennis genomen van het advies van de monumentencommissie over de schoorsteen en ziet het belang in van behoud van erfgoed. Het college heeft daarom onderzocht of de schoorsteen kan worden behouden. Dit blijkt niet het geval te zijn. Alles overwegende weegt in deze fase van de planvorming voor woningbouw het belang van woningbouw zwaarder dan het behoud van de schoorsteen.

Voorgesteld wordt om af te wijken van het advies van de monumentencommissie en de fabrieksschoorsteen niet aan te wijzen tot gemeentelijk monument en geen nader cultuurhistorisch onderzoek te doen naar de overige objecten op het terrein. Aan de ontwikkelaar wordt geëist dat na de sloop een blijvende herinnering aan de schoorsteen op het terrein wordt gerealiseerd.

Beslispunten

1. af te wijken van het advies van de monumentencommissie en de fabrieksschoorsteen niet aan te wijzen tot gemeentelijk monument;
2. geen nader cultuurhistorisch onderzoek in te stellen naar de overige bouwwerken op het fabrieksterrein, waaronder het ketelhuis, de dienstwoningen, het hekwerk aan de straatzijde en het kunstwerk;
3. aan ontwikkelaar via een anterieure overeenkomst te eisen dat door middel van creatief hergebruik van de fabrieksschoorsteen er een blijvende herinnering aan de schoorsteen op het terrein wordt gerealiseerd.



Besluit

conform
[Handwritten signature]

Inleiding

De firma Douma Deuren in Raalte, voorheen gelegen aan de Kanaalstraat Oostzijde 13 in Raalte, heeft alle productie verplaatst naar Groesbeek. De fabriekspanden staan hierdoor sinds enkele maanden leeg. Op het terrein zijn diverse bouwwerken aanwezig die in de loop van de tijd zijn gebouwd. Een fabrieksschoorsteen met ketelhuis, dienstwoningen, een hekwerk aan de straatzijde en een kunstwerk.



1. Schoorsteen met ketelhuis (bron: Delfgou)



2. Dienstwoningen (bron: Streetsmart gemeente Raalte)



4. Kunstwerk (bron: Stentor)



3. Hekwerk straatzijde (bron: Stentor)

Begin jaren '30 zijn de huidige fabriekspanden en de dienstwoningen gebouwd. De schoorsteen is in de periode van de Tweede Wereldoorlog gerealiseerd. Het hekwerk aan de straatzijde is van een latere periode.



Het kunstwerk is in 1969 op het Doumaterrein geplaatst ter ere van het veertigjarig bestaan van de fabriek. De oude eigenaar van het perceel heeft in overleg met de projectontwikkelaar aangegeven dat het kunstwerk een ander plekje krijgt op het terrein (Bron: [Verdwijnt kunstwerk op Doumaterrein Raalte ook tijdens grote sloop? 'Beeld heeft iets speciaals' | Salland | destentor.nl](#)).

Op 4 oktober 2022 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening om de ontwikkeling van 84 woningen mogelijk te maken op de locatie van het Douma-terrein. In het beoogd woningbouwplan zijn de schoorsteen met ketelhuis, de dienstwoningen en het hekwerk niet ingepast. Deze bouwwerken staan dan ook op de nominatie om te worden gesloopt.



Het Douma-terrein wordt begrensd door bestaande woningen aan de Enkstraat, het Overijssels kanaal, de spoorlijn Zwolle-Almelo, het MBI-terrein en de gemeentewerf.

< Huidige situatie locatie Douma-terrein

1. Schoorsteen met ketelhuis
2. Dienstwoningen
3. Hekwerk straatzijde
4. Kunstwerk

Het verzoek

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



Advies monumentencommissie

Op 17 oktober 2022 heeft de monumentencommissie geconcludeerd dat de fabrieksschoorsteen voldoende waarden heeft om de schoorsteen aan te wijzen als gemeentelijk monument. Daarnaast heeft zij geadviseerd om nader cultuurhistorisch onderzoek te doen naar de overige bouwwerken op het fabrieksterrein, waaronder het ketelhuis, de dienstwoningen, het hekwerk aan de straatzijde en het kunstwerk. Het volledige advies is in bijlage 3 te vinden.

Het college ziet het belang in van behoud van erfgoed en heeft daarom onderzocht of de schoorsteen kan worden behouden. Dit blijkt niet het geval te zijn. Alles overwegende weegt in deze fase van de planvorming voor woningbouw het belang van woningbouw zwaarder dan het behoud van de schoorsteen.

Beoogd effect

De planvorming voor woningbouw op het Doumaterrein doorgang laten vinden en door middel van creatief hergebruik van de fabrieksschoorsteen een blijvende herinnering aan de schoorsteen op het terrein te realiseren. Door af te wijken van het advies van de monumentencommissie wordt de fabrieksschoorsteen niet aangewezen tot gemeentelijk monument en volgt er geen nader cultuurhistorisch onderzoek naar de bouwwerken op het terrein. De schoorsteen hoeft hierdoor niet te worden ingepast in het plan voor herontwikkeling van het Douma-terrein.

Argumenten

1.1. *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.

1.2. *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.

1.3. *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 uw college hierover een positief principebesluit genomen voor de herontwikkeling van fase 1 naar 20 woningen (bijlage 4). 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 (het huidige plan) aan omwonenden is er begin augustus 2022 een verzoek ingediend tot aanwijzing gemeentelijk monument van de schoorsteen.

1.4. 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. 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 5). 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.

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

Vanzelfsprekend zal, bij behoud van de schoorsteen, deze ook onderhouden moeten worden. Op verzoek van de ontwikkelaar is een inspectierapport uitgevoerd naar de bouwkundige staat van de schoorsteen (bijlage 6). Hieruit blijkt dat de bouwkundige staat van het metselwerk van het ronde deel in een redelijke tot plaatselijk in een 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.

1.6. 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.

2.1 Dienstwoningen genoemd bij laatste monumenteninventarisatie en niet monumentaal bevonden.

Bij de laatste gemeentelijke monumenteninventarisatie uit 2009 is naar het Douma-terrein gekeken en is er alleen iets van de dienstwoningen bevonden. Bij de voordracht door de inwoners werden objecten genoemd die in een directe relatie staan tot het Overijssels kanaal, waaronder de arbeiderswoningen van de Doumafabriek.

Conclusie van de monumentencommissie van Het Oversticht was dat de panden onvoldoende kwaliteit bezitten om als gemeentelijk monument te worden voorgedragen. Het Oversticht adviseerde de gemeente wel zorgvuldig met



het door de bewoners van Raalte zo gewaardeerde beeld rond het kanaal om te gaan. De redengevende beschrijvingen van de gemeentelijke monumenten van de kanaalzone (MOK-werf, de bruggen en het kanaal) zijn hierna aangescherpt.

Op basis hiervan heeft de gemeente bij voorgenomen planvorming voor woningbouw geen nader cultuurhistorisch onderzoek gevraagd naar de overige bouwwerken op het terrein. Er zijn ook geen nadere eisen gesteld in stedenbouwkundige randvoorwaarden over de dienstwoningen, het hekwerk aan de straatzijde en het kunstwerk. Het woningbouwplan is dus op deze wijze tot stand gekomen.

2.2 Kunstwerk zal worden behouden op het terrein

De nieuwe eigenaar van het perceel, de projectontwikkelaar, heeft aangegeven dat het kunstwerk een ander plekje krijgt op het terrein.

3.1 Creatief hergebruik van de schoorsteen als blijvende herinnering op het terrein

Het college ziet graag dat na sloop van de fabrieksschoorsteen er een blijvende herinnering van de schoorsteen op het terrein wordt gerealiseerd. Het is aan de ontwikkelaar om aan dit verzoek te voldoen en verder uit te werken. De blijvende herinnering van de schoorsteen zal als eis worden opgenomen in de anterieure overeenkomst van het inrichtingsplan voor het terrein.

Duurzaamheid

Herontwikkeling van de bedrijfslocatie naar een woongebied draagt bij aan een duurzaam ruimtegebruik. Het beoogde woningbouwplan voorziet in een centraal openbaar gebied met ruimte voor groen, bomen en waterinfiltratie. De woningen worden volgens de geldende duurzaamheidsnormen (BENG) gebouwd worden.

Kanttakeningen

1. In november 2021 heeft de stichting Fabrieksschoorstenen de gemeenteraad van Raalte per brief gewezen om de schoorsteen van de voormalige fabriek te behouden en te integreren in de toekomstige plannen voor woningbouw op dat terrein. Deze brief is destijds door de gemeenteraad voor kennisgeving aangenomen.
2. Bij een aanwijzing zal schadeplichtigheid voor de gemeente ten opzichte van de ontwikkelaar in beeld moeten worden gebracht.
3. De blijvende herinnering aan de fabrieksschoorsteen door creatief hergebruik van de schoorsteen is vormvrij.

Financiën

Niet van toepassing.

Vervolg

Het weigeringsbesluit staat open voor bezwaar en beroep. Op grond van artikel 5, van de Erfgoedverordening gemeente Raalte beslist het college binnen acht weken na ontvangst van het advies van de monumentencommissie, maar in ieder geval binnen zestien weken na de adviesaanvraag. Als het college niet tijdig beslist, is op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) sprake van een fictieve weigering. Ingevolge artikel 6:2 van de Awb staat voor de aanvrager dan de mogelijkheid van bezwaar of beroep open die ook tegen een reëel besluit open zou staan. Het artikel bevat geen bepalingen over bekendmaking van het besluit, omdat de Awb dat afdoende regelt (afdeling 3.6).



Communicatie

Verzoeker te informeren over uw besluit middels verzending van het weigeringsbesluit. Het weigeringsbesluit zal worden gepubliceerd via het Weekblad voor Salland en op de website www.overheid.nl.

De raad en de monumentencommissie worden geïnformeerd door toezending van dit collegebesluit.

Bijlagen

1. Weigeringsbesluit
2. Verzoek tot aanwijzing
3. Advies monumentencommissie
4. Principebesluit herontwikkeling 2018
5. Schoorsteen in huidig woningbouwplan
6. Inspectierapport schoorsteen