

Erfgoedvereniging Heemschut Overijssel
t.a.v. mevrouw H. de Nekker (secretaris)
Haarbeek 16
8033 BH ZWOLLE

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

telefoon: (0546) 54 11 11
e-mail: gemeente@almelo.nl
internet: www.almelo.nl

Uw brief
26 mei 2014

Uw kenmerk

Ons kenmerk
UIT - 1555869

Datum
15 april 2015

Bijlage(n)

Doorkiesnummer
0546-541111

Behandeld door
R.B.J. Maathuis

Zaaknummer
DCS - 1430223

Onderwerp

Afwijzing verzoek plaatsing Stadhuis Almelo op gemeentelijke monumentenlijst

Geachte mevrouw De Nekker,

Bij brief van 26 mei 2014 heeft u, mede namens de stichting Cuypersgenootschap, verzocht om het stadhuis van Almelo, Stadhuisplein 1, alhier, op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen.

De juridische basis voor uw verzoek wordt gevormd door artikel 3 van onze Erfgoedverordening 2014. Dit artikel vermeldt dat ons college, al dan niet op aanvraag van een belanghebbende, een bouwwerk kan aanwijzen als gemeentelijk monument.

In onze gemeente zijn in de jaren negentig van de vorige eeuw, na inventarisatie en waardering, diverse panden aangewezen als gemeentelijk monument. Nadien hebben wij niet actief werk gemaakt van het aanvullend aanwijzen van gemeentelijke monumenten. Wij beschikken thans niet over een beleidskader omtrent erfgoed. Wel hebben wij onlangs besloten dit jaar een beleidskader voor erfgoed op te stellen.

Bij de voorbereiding van het besluit op uw verzoek zijn de relevante betrokken belangen afgewogen. Wij hebben een onderzoek laten uitvoeren naar de cultuurhistorische waarde van dit stadhuis en hebben de monumentencommissie hierover om advies gevraagd. Ook is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor herontwikkeling, herbestemming en consolidatie/conservering, waarbij onder meer de financiële consequenties zijn beschouwd. Deze onderdelen worden navolgend toegelicht.

Onderzoek cultuurhistorische waarde; advies monumentencommissie

Om duidelijkheid te verschaffen over de precieze cultuurhistorische waarde van dit stadhuis en om de mogelijkheden voor hergebruik in kaart te brengen hebben wij opdracht gegeven tot het uitvoeren van een cultuurhistorische waardestelling met transformatiestudie¹. Vervolgens is uw verzoek samen met de resultaten van dit onderzoek voorgelegd aan de monumentencommissie en op 4 november 2014 behandeld door deze commissie. De commissie is van mening dat het stadhuis van Almelo, gelegen aan het Stadhuisplein 1, in aanmerking komt voor aanwijzing als gemeentelijk monument en adviseert hier dan ook positief over². De commissie geeft aan dat de

¹ Stadhuis Almelo. Cultuurhistorische waardestelling & transformatiestudie; Het Oversticht; augustus 2014.

² Advies monumentencommissie Het Oversticht; kenmerk M00160-2014; 7 november 2014.

monumentale waarden in de cultuurhistorische waardestelling evident zijn benoemd en dat zij de vergelijking met het kwaliteitsniveau van de overige gemeentelijke monumenten zeker kunnen doorstaan. Bij toekomstige transformatie van het gebouw ten behoeve van een andere functie ziet de commissie veel ruimte voor verbetering van de later gewijzigde situatie in en rond het voormalige stadhuis.

Onderzoek cultuurhistorische waarde; standpunt college

Met de cultuurhistorische waardestelling van Het Oversticht is uitgebreid onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarde van dit gebouw. Het gebouw beschikt over elementen die als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. Echter, hierbij kunnen nuanceringen worden gemaakt:

- De uitvoering is niet door Oud zelf begeleid (hij is tijdens het proces overleden) waardoor enkele bedachte elementen niet zijn uitgevoerd;
- Het stadhuis was stedenbouwkundig op een andere locatie (meer vrijstaand) ontworpen en heeft stedenbouwkundig aan waarde ingeboet door de komst van de aangrenzende woningbouw;
- Door een grootscheepse interne verbouwing in de jaren negentig is een groot deel van de beleving van de drie verschillende bouwdelen, de gangstructuur en indeling ingrijpend gewijzigd.

Onderzoek naar mogelijkheden voor herbestemming en herontwikkeling

Na de ingebruikname van het nieuwe stadhuis aan de Haven Zuidzijde op 30 maart jongstleden is de functie van het stadhuis aan het Stadhuisplein 1 komen te vervallen. De afgelopen periode hebben drie partijen plannen ingediend voor de herontwikkeling van de voormalige stadhuislocatie. Het gaat om Stad en Ommeland, Coöperatie Hergebruik Gebouwen en de Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010/Trivium Meulenbelt Zorg (OCA/TMZ). De partijen Stad en Ommeland en de Coöperatie Hergebruik gebouwen hebben plannen ontwikkeld voor herbestemming van het stadhuis. OCA/TMZ heeft een plan ontwikkeld voor herontwikkeling van deze locatie. Echter, deze partij heeft na heroverweging besloten het ontwikkelingsplan van deze locatie in te trekken en zich te richten op een andere locatie. De essentie van de plannen en onze reactie hierop is als volgt.

Het plan Stad en Ommeland richt zich onder meer op een combinatie van wonen/werken en het realiseren van een overdekte markt. Uit onderzoek is gebleken dat het toevoegen van appartementen onder de sociale huurgrens leidt tot concurrentie met de woningbouw in het kader van de ontwikkeling van de binnenstad. Gelet op het grote aandeel wonen/werken is tevens het risico aanwezig van een langere tijd van leegstand. Het toevoegen van een overdekte markt is concurrerend voor de bestaande markt en vormt mede gelet op eerdere soortgelijke initiatieven een risico ten aanzien van haalbaarheid c.q. exploitatie.

Het plan van Coöperatie Hergebruik Gebouwen beoogt meer levendigheid in dit deel van de binnenstad te brengen, door het toevoegen van een diversiteit aan functies. Voorgesteld wordt het voormalige stadhuis onder meer te gebruiken voor een combinatie van wonen/werken en een horecafunctie.

Het toevoegen van kantoren ('seats to meet') in een markt waar al sprake is van een overschot aan vierkante meters kantoor is een groot risico en in strijd met afspraken over terugdringing van het aantal vierkante meters kantooroppervlakte. Het toevoegen van appartementen onder de sociale huurgrens leidt tot concurrentie met de woningbouw in het kader van de ontwikkeling van de binnenstad.

In een laatste reactie heeft Hergebruik Gebouwen aangegeven dat, na een langere periode van onderzoek naar programma en investeerders, men de Stichting BOEi heeft uitgenodigd om als ontwikkelaar het stadhuis te transformeren. BOEi is een non-profit organisatie die zich bezighoudt met het herbestemmen van cultureel erfgoed. Door Hergebruik Gebouwen wordt er samen met de Stichting BOEi een traject gestart om te komen tot hergebruik c.q. programma en functies. Hergebruik Gebouwen heeft aangegeven dat de eerder genoemde investeerders ook nu weer betrokken zijn. Zekerheden daaromtrent zijn ook nu niet weer gegeven.

Wij kwalificeren de geboden mogelijkheden voor hergebruik van dit gebouw als onvoldoende. Daarnaast is de financiële haalbaarheid van deze plannen onvoldoende aangetoond, hetgeen leidt tot financiële risico's. Hiermee is er onvoldoende vertrouwen aanwezig voor een aanvaardbare ontwikkeling en zien wij na jaren van onderzoek geen realistische mogelijkheden voor herbestemming.

Onderzoek consolidatie en conservering

Vanwege de afwijzing van initiatieven voor herbestemming is de mogelijkheid van consolidatie en conservering voor de toekomst zonder onmiddellijke herbestemming onderzocht. Bij instandhouding van het gebouw onder leegstand worden de kosten voor beheer en onderhoud geraamd op € 10.000.- tot € 15.000.- per maand; afhankelijk van de wijze van gebruik en beheer. Dit leidt tot een jaarlijks bedrag van € 120.000.- tot € 180.000.- aan onderhoudskosten. Langere leegstand draagt het risico in zich van vernieling en schade aan het gebouw en een achteruitgang van het woon- en leefklimaat in dit gedeelte van de binnenstad. De verwachting is dat het gebouw voor een langere periode leeg zal staan. De laatste jaren is gezocht naar diverse mogelijkheden voor herbestemming van het voormalige stadhuis, zonder dat dit tot een acceptabel initiatief heeft geleid.

Afwijzen verzoek tot plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst

De monumentencommissie is van mening dat het stadhuis in aanmerking komt voor aanwijzing als gemeentelijk monument en adviseert hier positief over. De commissie ziet bij toekomstige transformatie van dit gebouw kansen voor verbetering. Echter, na jaren van onderzoek zijn er geen reële mogelijkheden voor een passende herbestemming van dit gebouw. De initiatieven stromen niet met gemeentelijke planvorming. Er is niet aangetoond dat een economisch verantwoorde exploitatie mogelijk is. De mogelijkheid voor consolidatie en conservering wordt afgewezen, vanwege de hiermee gemoeide kosten in combinatie met de verwachting dat het gebouw voor langere tijd leeg zal staan. Wij concluderen dat het belang dat is gemoeid met de bescherming van cultureel erfgoed niet prevaleert boven het belang om de aanwijzing achterwege te laten. Wij wijzen uw verzoek om plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst daarom af.

Informereren Cuypersgenootschap

Omdat uw verzoek mede is gedaan namens het Cuypersgenootschap, verzoeken wij u het Cuypersgenootschap hierover te informeren.

Bezwaarmogelijkheid

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden bezwaar worden aangetekend. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van het bezwaar. Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 5100, 7600 GC Almelo. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet.

Indien u wilt voorkomen dat het besluit in werking treedt, kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Een verzoek om voorlopige voorziening kan slechts worden ingediend als u daarnaast bezwaar heeft aangetekend tegen het besluit. Daarnaast moet er sprake zijn van een spoedeisend belang bij het niet in werking treden van het besluit. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Het verzoek om voorlopige voorziening dient te worden gericht aan de Rechtbank Overijssel, afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

