

Collegevoorstel

Opgesteld door: A.J. Reekers
Datum: 31 maart 2015
Sector/team/teamonderdeel: SE Vastgoed en Exploitatie
Telefoonnummer: 541289

Onderwerp: herontwikkeling voormalige stadhuislocatie

Programma: Aantrekkelijke stad

Voorgesteld besluit:

1. Kennis te nemen van het intrekken van de aanbidding van TMZ;
2. Het advies van de monumentencommissie om het voormalige stadhuis gelegen aan het Stadhuisplein te Almelo aan te wijzen als gemeentelijk monument niet te volgen;
3. Het Cuypersgenootschap en erfgoedvereniging Heemschut Overijssel conform bijgevoegde brief te berichten;
4. Niet in te stemmen met de planontwikkelingen en aanbiedingen van Hergebruik Gebouwen en Stad en Ommeland t.a.v. herontwikkeling van de voormalige stadhuislocatie;
5. Het voornemen tot sloop van het voormalige stadhuis uit te spreken en de raad hierover te consulteren;
6. Plannen voor herinrichting van de stadhuislocatie in te wachten en te betrekken bij de verdere ontwikkeling van de binnenstad;
7. De raad conform bijgevoegd raadsvoorstel voor te stellen kennis te nemen van het collegebesluit om:
 - a) Niet in te stemmen met de planontwikkelingen en aanbiedingen van Hergebruik Gebouwen en Stad en Ommeland t.a.v. herontwikkeling van de voormalige stadhuislocatie;
 - b) Het voornemen tot sloop van het voormalig stadhuis uit te spreken.

Toelichting voor openbare besluitenlijst:

Door drie partijen zijn er plannen ingediend voor de herontwikkeling van de stadhuislocatie. Deze plannen zijn toegelicht in het politiek beraad van 9 december 2014. Het college besluit het advies om het voormalige stadhuis als gemeentelijk monument aan te wijzen niet over te nemen en stemt niet in met de aanbiedingen van Hergebruik gebouwen en Stad en Ommeland en kennis te nemen van intrekking van het aanbod van TMZ. Verder spreekt zij het voornemen uit om over te gaan tot sloop van het voormalig stadhuis en de raad hierover te consulteren.

parafering:

Portefeuillehouder: C.F.M. Bruggink
Afdoening portefeuillehouder: nee

Collegebesluit

Openbaar

Raad

Raadsvoorstel ter besluitvorming

Bijlagen bij dit collegevoorstel:

- cultuurhistorische waardestelling en transformatiestudie Het Oversticht (int/29350)(I-Babs)
- raadsvoorstel en besluit (1502751)
- presentaties plannen (I-Babs)
- advies gemeentelijke monumentencommissie (ink/ 52076) (I-Babs)
- uitgaande brief Het Heemkunde/Cuypersgenootschap (uit/1555869) (I-Babs)

Nr. begrotingswijzingen:

Aanleiding en grondslag van de nota

Drie partijen zijnde Stad en Ommeland, Coöperatie Hergebruik Gebouwen en de Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010/Trivium Meulenbelt Zorg (OCA/TMZ) hebben plannen ingediend voor de herontwikkeling van de voormalige stadhuislocatie waarbij zowel sloop als hergebruik worden aangegeven. Deze plannen zijn toegelicht en besproken in het politiek beraad van 28 mei en 9 december 2014.

In een eerder stadium hebben wij onze voorkeur uitgesproken voor de planvorming van TMZ op de voormalige stadhuislocatie. Het programma, de bereidheid en mogelijkheden van TMZ om te investeren waren aanleiding voor ons college om deze voorkeur uit te spreken. Echter, TMZ heeft aangegeven zich terug te trekken en te richten op de kansen binnen de locatie Hofkamp. Als reden hiervoor wordt de inmiddels veranderde financiering in de zorg, daardoor een vermindering van investeringsmogelijkheden en een wisseling van de Raad van Toezicht aangegeven. Binnen de ontwikkeling van de Hofkamp wordt samengewerkt met Zorgaccent om te komen tot een efficiënt en effectief benutten van de beschikbare middelen van beide organisaties.

Mede namens het Cuypersgenootschap is door de erfgoedvereniging Heemschut het verzoek ingediend om het stadhuis op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen.

Het is van belang om een besluit te nemen over de herontwikkeling van de stadhuislocatie en daarmee een langere periode van leegstand van het stadhuis te voorkomen. Het voortduren van langere leegstand heeft immers mede financiële consequenties ten aanzien van beheer en onderhoud zijnde ca. € 10.000 - € 15.000 per maand.

Alternatieven en voorgestelde keuze

Ten aanzien van de herontwikkeling van de stadhuislocatie zal er een keuze moeten worden gemaakt t.a.v. de ingediende plannen en een besluit moeten worden genomen over het wel of niet aanwijzen van het stadhuis als gemeentelijk monument.

In dit voorstel gaan we met name in over het wel of niet aanwijzen van het stadhuis als gemeentelijk monument.

Voor de afwegingen om de raad te consulteren over het voornemen tot sloop van het voormalige stadhuis en voor te stellen niet in te stemmen met de aanbiedingen van Hergebruik Gebouwen en Stad en Ommeland en de plannen voor een tijdelijke en definitieve herontwikkeling van de locatie in te wachten, verwijzen wij u korthedshalve naar het bijgevoegde raadsvoorstel.

Het besluit om een gebouw al dan niet aan te wijzen als monument is een discretionaire bevoegdheid van het college. In de jaren negentig van de vorige eeuw zijn er diverse panden aangewezen als gemeentelijk monument. De mogelijkheid om gebouwen uit de wederopbouwperiode te voorzien van een monumentale status wordt ambtelijk onderzocht en leidt binnen enkele maanden tot een voorstel. Op dit moment is er geen vastgesteld beleid voor (nieuwe) aanwijzing van monumenten. Dit

leidt ertoe dat individueel moet worden beslist op het verzoek om het Stadhuis aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Naar aanleiding van het verzoek om aanwijzing is het Het Oversticht gevraagd om voor het stadhuis een cultuurhistorische waardenstelling en transformatiestudie op te stellen en advies ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie. Naar de mening van Het Oversticht en het advies van de commissie komt het gebouw in aanmerking voor aanwijzing als gemeentelijk monument.

De transformatiestudie geeft aan dat de transformatie voor het exterieur klein is en voor het interieur (behoudens enkele delen) groot. T.a.v. de cultuurhistorische waardenstelling en transformatiestudie en het advies van de gemeentelijke monumentencommissie verwijzen wij u naar de bijlagen bij deze nota.

Vervolgens moeten de belangen van de rechthebbende (in dit geval de gemeente) ten opzichte van de monumentale waarden worden beoordeeld. Een aanwijzing heeft gevolgen voor de mogelijkheden wat betreft het toekomstige gebruik van een monumentaal object. Immers, de hoofdregel is dat monumentaal aangewezen onderdelen slechts met een omgevingsvergunning mogen worden gewijzigd.

Het is belangrijk te onderkennen dat het mogelijk is om met de (nieuwe) rechthebbende afspraken te maken over behoud van (bepaalde delen van) het gebouw, zonder dat het instrument van aanwijzing als gemeentelijk monument wordt ingezet. Het behoud van cultuurhistorische elementen op het Indiëterrein kan hierbij als voorbeeld dienen.

Essentie van de finale besluitvorming is dat er sprake is van een deugdelijke motivering en daarmee een evenwichtige belangenafweging. De afweging heeft dus enerzijds betrekking op monumentale waarden, anderzijds op het (toekomstige) gebruik van het gebouw of de beoogde herontwikkeling. Betreffende de cultuurhistorische waardenstelling en transformatiestudie van Het Oversticht zijn er de volgende opmerkingen:

- 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 (architect Van Schijndel);
- De transformatie voor het exterieur is klein en voor het interieur (behoudens enkele delen) groot. Dit kan op gespannen voet staan c.q. levert beperkingen op voor het toekomstige gebruik en daarmee een functionele invulling;
- Het handhaven van de gevels is bouwkundig nagenoeg onmogelijk en een deel van de natuurstenen is al vervangen door trespa panelen;
- Behoudens het casco zal een groot deel van de genoemde hoge waarden bij hergebruik naar verwachting niet in stand kunnen blijven;
- De kunstuitingen (vogels) zijn later toegevoegd en kunnen op een ander locatie geplaatst worden.

Veelal besluit de gemeentelijke overheid tot aanwijzing (op grond van de plaatselijke erfgoedverordening) naar aanleiding van een dringend verzoek daartoe door een van de hoeders van ons cultureel erfgoed, zoals het Cuypersgenootschap, en meestal juist op het moment (zoals nu) dat sloop/ wijziging of afstoting van het gebouw aan de orde is.

Bij de discussie rondom de herontwikkeling van het stadhuis gaat het niet alleen over de vraag of het betreffende gebouw wel monumentwaardig is, maar ook over de herbestemmingsproblematiek en de financiële haalbaarheid van behoud van het pand.

De aanwijzing van het stadhuis strekt tot behoud van het gebouw. Behoud van het gebouw kan uitsluitend doordat er een herbestemming worden gerealiseerd. Helder is ook dat ondanks de inspanningen die er zijn geweest de afgelopen jaren om een haalbare herbestemming voor het stadhuis te vinden, dit niet is gelukt. Het programma, de investeringsbereidheid, de gebruiksbeperkingen van het gebouw en de financiële risico's voor de gemeente staan herbestemming in de weg.

Het programma:

Het toevoegen van nog meer appartementen beneden de sociale huurgrens wordt niet wenselijk geacht en is in strijd met het woningbouwprogramma. De woningbouwverenigingen hebben meerdere keren aangegeven dat zij in de behoefte naar deze woningen ruimschoots kunnen voldoen. Kantoorruimte is er meer dan genoeg waarbij de focus er zelfs op is gericht om dit terug te dringen. Ook een mogelijke invulling met een theater is onderzocht maar bleek niet haalbaar. Een laatste poging om een bedrijf in het huidige stadhuis onder te brengen bleek helaas ook niet haalbaar.

Investeringsbereidheid:

Vanuit de ingediende plannen is er alleen een investeringsbereidheid voor een ontwikkeling als zorglocatie/zorgappartementen. Een eerder uitgevoerd onderzoek door TMZ heeft echter aangetoond dat een invulling met zorg financieel niet haalbaar bleek. Voor overige functies bleek er onvoldoende bereidheid tot investering. Een laatste poging om een bedrijf dat wilde uitbreiden in het huidige stadhuis onder te brengen bleek helaas ook niet haalbaar.

Gebruiksbeperking:

Uit eerder onderzoek door TMZ bleek het stadhuis door de indeling en structuur niet geschikt te zijn voor een invulling als zorgwoningen. De constructie van het gebouw en daarmee de maatvoering tussen de kolommen vormt een voorwaarde voor de invulling en levert dan ook beperkingen t.a.v. het gebruik op.

Financieel risico gemeente:

Het langer voortduren van leegstand van het stadhuis betekent dat de gemeente voor een langere periode komt te staan voor kosten van instandhouding en beheer van € 10.000 - € 15.000 per maand.

Overwegende dat:

1. Met inachtneming van de hiervoor genoemde reactie de argumenten voor het aanwijzen van het stadhuis als monument onvoldoende zwaarwegend worden geacht;
2. Het aanwijzen van het stadhuis als zijnde een monument beperkingen kan opleveren voor de toekomstige functionaliteit en eventueel kostenverhogend kan zijn;
3. Het programma, de investeringsbereidheid, de gebruiksbeperkingen van het gebouw en de financiële risico's voor de gemeente een herbestemming en daarmee behoud in de weg staan;
4. De diverse inspanningen om een duurzame invulling aan het stadhuis te geven niet tot een gewenst resultaat hebben geleid;

Stellen wij u voor om:

1. Kennis te nemen van het intrekken van de aanbidding van TMZ;
2. Het advies van de monumentencommissie om het voormalige stadhuis gelegen aan het Stadhuisplein te Almelo aan te wijzen als gemeentelijk monument niet te volgen;
3. Het Cuypersgenootschap en erfgoedvereniging Heemschut Overijssel conform bijgevoegde brief te berichten;
4. Niet in te stemmen met de planontwikkelingen en aanbiedingen van Hergebruik Gebouwen en Stad en Ommeland t.a.v. herontwikkeling van de voormalige stadhuislocatie;
5. Het voornemen tot sloop van het voormalige stadhuis uit te spreken en de raad hierover te consulteren;
6. Plannen voor herinrichting van de stadhuislocatie in te wachten en te betrekken bij de verdere ontwikkeling van de binnenstad;
7. De raad conform bijgevoegd raadsvoorstel voor te stellen kennis te nemen van het collegebesluit om:
 - c) Niet in te stemmen met de planontwikkelingen en aanbiedingen van Hergebruik Gebouwen en Stad en Ommeland t.a.v. herontwikkeling van de voormalige stadhuislocatie;
 - d) Het voornemen tot sloop van het voormalig stadhuis uit te spreken.

Resultaat extern overleg

Ten aanzien van de aanwijzing van het stadhuis als gemeentelijk monument is er advies ingewonnen bij Het Oversticht en de gemeentelijke monumentencommissie. Deze stukken zijn bij deze nota gevoegd.

Voor een raming van de kosten van de asbestsanering is advies ingewonnen bij een extern bureau.

Risico-inventarisatie

Het college kan het advies van de monumentencommissie naast zich neerleggen door het belang van sloop en/of verbouwing gemotiveerd zwaarder te laten wegen dan het belang van aanwijzing tot gemeentelijk monument. Een besluit tot weigering het Stadhuis aan te wijzen is voor bezwaar en beroep vatbaar. Een rechter zal dan toetsen of het college op goede gronden het advies van de monumentencommissie naast zich heeft neergelegd.

Op grond van de Erfgoedverordening 2014 geldt voor het Stadhuis geen voorbescherming omdat dit (rechts)gevolg enkel intreedt op het moment dat het college het voornemen tot aanwijzing als gemeentelijk monument aan de eigenaar van het monument mededeelt. Het Stadhuis wordt derhalve niet beschermd tegen ingrepen als bedoeld in artikel 10 (sloop/wijziging) van die verordening.

Dit betekent dat na afwijzing van het college de weg vrij is voor een sloopmelding. Met de invoering van het Bouwbesluit 2012 verviel de omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken volgens de Woningwet. In plaats daarvan geldt nu een meldingsplicht.

De melding moet minimaal vier weken voor de begin van de sloopwerkzaamheden ingediend zijn. Het bevoegd gezag kan afwijken van deze termijn. Dit kan bijvoorbeeld in gevallen van een directe noodzaak tot sloop bij een calamiteit.

Tegen de mededeling dat de sloopmelding is ontvangen en volledig/ontvankelijk is, is geen bezwaar mogelijk.

Afstemming intern

beleidskader / juridisch / HRM / financieel / facilitair/ informatisering

Intern overleg**Resultaat intern overleg met sectoren / portefeuillehouder**

Het voorstel is besproken met de betrokken wethouder en binnen de teams Kaders en Regie, Advies en Ontwerp, Handhaving en Regelgeving en Vastgoed en Exploitatie.

Type voorstel(advies): B&W voorstel standaard

Communicatie

Regulier