

onderwerp
schoorsteen en ketelhuis op het voormalig Vredesterrein

agendanummer 138



eenheid
stadszaken



afdeling
ROVO

opsteller(s)
Frans Holkenborg

telefoon
468

inhoud advies:

datum: 15-10-02

1. de schoorsteen en ketelhuis op het voormalig Vredesterrein te plaatsen op de gemeentelijke monumentlijst.
2. naast Vredestein BV ook Van Wijnenprojectontwikkeling van uw beslissing op de hoogte te stellen.

- vertrouwelijk
 niet openbaar omdat
 "eerst belanghebbende informeren"

akkoord

bespreken

alg. dir/ secr.	portef. houder portef. houder	burge- meester	weth. Wubbels	weth. Keukenkamp	weth. Jenniskens	weth. Ernst

besluit b&w :

datum : 22-10-2002

conform

CONFUSIE

22 OKT. 2002

integraal advies eenheid na overleg met

- directie
- concerncontroller
- ondernemingsraad
- wijkraad
- betrokken burger(s)/instelling/bedrijf
- overige(n) intern nl.

toelichting:

Vooraf:

Op advies van de monumentencommissie heeft u op 14 mei 2002 besloten het Gelders genootschap een waardestelling/redegevende beschrijving te laten opstellen voor de schoorsteen en ketelhuis op het voormalig Vredesteinterrein t.b.v. een mogelijke plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. (De monumentencommissie is van mening dat er sprake is van waardevol industrieel erfgoed, en dat met name de karakteristiek van de schoorsteen niet weg te denken is uit het "Doetinchemse" beeld). Inmiddels is een redegevende beschrijving opgesteld die is voorgelegd aan de monumentencommissie.

Inhoudelijk:

Uit de beschrijving van de objecten blijken de volgende waarden:

Architectuurhistorische criteria:

- de schoorsteen is van belang als een voor Doetinchem zeldzaam voorbeeld van een fabrieksschoorsteen uit de vroege twintigste eeuw waarbij bovendien nog een functionalistische trant opgetrokken ketelhuis aanwezig is. Beide elementen zijn in functioneel opzicht onlosmakelijk met elkaar verbonden.
- zowel schoorsteen als ketelhuis worden gekenmerkt door een voor deze bouwtijd kenmerkende detaillering en materiaalgebruik.

Stedenbouwkundige criteria:

- de schoorsteen maakt deel uit van het historisch gegroeide stadsbeeld van Doetinchem en is door de hoogte van belang voor de instandhouding van het historisch stadsbeeld.

Cultuurhistorische criteria:

- de schoorsteen herinnert aan de rubberfabriek "Vredestein" en is als zodanig van belang als zichtbaar relict van de komst in de vroeg twintigste eeuw van de rubberindustrie in de gemeente Doetinchem. Deze tak van industrie is van groot belang geweest voor de economische ontwikkeling van Doetinchem in de twintigste eeuw.

Deze criteria worden door de monumentencommissie onderschreven. Op 2 september 2002 adviseert de commissie dan ook op basis van de redegevende beschrijving en genoemde criteria tot plaatsing over te gaan. (Aanvankelijk was in de beschrijving een regel gewijd aan het ketelinterieur. In de bijgevoegde beschrijving is deze weggelaten. De ketels zijn namelijk ontmanteld en afgevoerd, vanwege de aanwezigheid van een grote hoeveelheid asbest. Met een saneringsplan is begin dit jaar ingestemd. Uit contact met de opsteller van de beschrijving blijkt dat de verwijdering geen invloed heeft op de waardestelling)

In procedurele zin het volgende:

Op grond van de monumentenverordening gemeente Doetinchem 1994 kan o.g.v. artikel 3 een object aangewezen worden als gemeentelijk monument, nadat monumentencommissie en eigenaar zijn gehoord. Het college dient binnen 8 weken na advies van de monumentencie een besluit omtrent de plaatsing te nemen.

De eigenaresse Vredestein BV is op 2 oktober 2002 in de gelegenheid gesteld haar bezwaren kenbaar te maken. Een verslag hiervan treft u bijgevoegd aan. Uit de verslaglegging blijkt dat Vredestein in juridische zin nog eigenaar is. Feitelijk is het voormalig Vredesteinterrein aangekocht door Van Wijnen

projectontwikkeling, vanwege belastingtechnische redenen zal de overdracht pas plaatsvinden in 2003.

De bezwaren zijn de bezwaren die Van Wijnen heeft. Alhoewel deze op het moment van dit advies nog niet schriftelijk bekend waren (zoals wel is toegezegd) zijn ze wel mondeling door de heer Van Hattum van Van Wijnen kenbaar gemaakt. Duidelijk is dat er op het moment van overeenstemming tot aankoop van het Vredesteinterrein er geen beperking lag. Die beperking ligt er door de aanwijzing wel. Enerzijds staat er een ketelhuis welke in zeer slechte staat verkeert, waarvan herstel en inpassing in de planvorming zal leiden tot een onevenredig financieel nadeel, anderzijds is er een concrete beperking om het gebied optimaal in te richten. Van Wijnen is evenwel van mening dat als de gemeente alle financiële consequenties van handhaving voor haar rekening neemt, en wordt ingestemd met door Van Wijnen voorgestelde ontwikkeling en gebruik, aanwijzing van schoorsteen en ketelhuis bespreekbaar is. Overigens is men ook van mening dat al een handreiking is gedaan, omdat op verzoek van de gemeente schoorsteen en ketelhuis uit de op 4 februari 200 ingediende sloopvergunning zijn gelaten.

ADVIES:

De schoorsteen en ketelhuis op het voormalig Vredesteinterrein te plaatsen op de gemeentelijke monumentenlijst, op basis van de concrete cultuurhistorische-, stedenbouwkundige-, en architectuurhistorische waarden..

Toelichting op het advies:

Met de bescherming zal een voor Doetinchem belangrijk stuk industrieel erfgoed worden veilig gesteld. De basis hiervoor is duidelijk in de redegevende beschrijving verwoord.

Door de bescherming zal de gemeente zich echter ook moeten realiseren dat een optimale inzet moet worden gedaan om behoud door (deelname in de) ontwikkeling te bewerkstelligen, mede gelet op de geuite bezwaren. Het geheel kent namelijk duidelijk verleden:

In de vergadering van de monumentencommissie in december 2000 is de waarde van het Vredesteinterrein aan de orde geweest. Op verzoek is hier echter geen vervolg aan gegeven, omdat de gemeente in onderhandeling was met Vredestein. Aanwijzing zou op dat moment als een oneigenlijk middel kunnen worden aangemerkt.

Op het moment dat Vredestein niet met de gemeente maar met Van Wijnen tot een overeenstemming is gekomen, is direct op 4 februari 2002 een aanvraag sloopvergunning voor de totale bebouwing van het Vredesteinterrein ingediend. Op basis van een eerste analyse van Cultuurhistorische waarden is middels overleg met Van Wijnen bewerkstelligd dat schoorsteen en ketelhuis uit de ingediende aanvraag zijn gehaald. Dit is ook het moment geweest om het traject in te gaan welke uiteindelijk zou moeten leiden tot plaatsing. Van Wijnen is hierover ook uitgebreid geïnformeerd. In door Van Wijnen aangereikte verkavelingmodellen voor de herontwikkeling van de Vredestein locatie zijn schoorsteen en ketelhuis als bestaande objecten opgenomen. Nu plaatsing echter wat concreter wordt gaat Van Wijnen nadrukkelijker op de stoel van ontwikkelaar zitten.

Met betrekking tot de geuite bezwaren het volgende. De aanwijzing wordt als beperking ervaren, terwijl juist het inpassen een meerwaarde kan geven aan de planontwikkeling (herkenbaarheid, uitstraling, bijzondere architectuur). Daarnaast zal met enige architectonische creativiteit aan het ketelhuis een gebruik worden gegeven, mogelijkheden alom. De monumentale status zal hierbij zeker geen belemmering vormen. Dat de staat van met name het ketelhuis slecht is, is duidelijk. Restauratie van de gevels zal in verhouding tot nieuwbouw zeker tot meerkosten leiden. Door inspanning van zowel ontwikkelaar als gemeente zijn er diverse mogelijkheden om instandhouding financieel neutraal te houden. Door een bijzonder plan te ontwikkelen zijn er naast de reguliere subsidieregelingen ook andere regelingen (Belvédère) waar aanspraak op kan worden gemaakt. (Bijzonder detail is dat Van Wijnen in de promotieborden voor de ontwikkeling van het terrein schoorsteen en ketelhuis prominent in beeld brengt).

Het is goed voorgaande overwegingen aan te geven in het besluit tot aanwijzing.

Bijlagen:

- redegevende beschrijving
- conceptbrief aanwijzing
- verslag vergadering monumentencommissie d.d. 2 september 2002
- verslag van het horen van Vredestein d.d. 2 oktober 2002
- notitie gesprek met Van Wijnen op 8 oktober 2002
- *Fox bericht Vredestein 11-10-02*