

Notitie herontwikkeling Stadhuis

Drie partijen zijnde Stad en Ommeland, Coöperatie Hergebruik Gebouwen en de Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010/Trivium Meulenbelt Zorg hebben plannen ingediend voor de herontwikkeling van de huidige stadhuislocatie waarbij zowel sloop als hergebruik worden aangegeven. Gelet op de verschillende karakters van de plannen en ter voorbereiding van de bespreking in het politiek beraad worden hierna kort en in hoofdlijnen een aantal algemene opmerkingen geplaatst. Tenslotte wordt ingegaan op de rol van het consortium voor de ontwikkeling van de binnenstad in relatie tot de ingediende planontwikkelingen en de rechten van de architect Oud.

Hergebruik of sloop?

Voordat de opmerkingen over de plannen worden geplaatst is het goed om de vraag van sloop of hergebruik van het stadhuis te plaatsen in de culturele en historische waarde van het gebouw. Bij mogelijke sloop wordt deze vraag negatief beantwoord. Ook bij de instandhouding van het gebouw wordt – gelet op de gevelaanpassingen – de identiteit en het karakter van het gebouw (behoorlijk) aangetast.

Optie 1: Stad en Ommeland

Het programma kent een groot aandeel wonen/werken waarbij de vraag kan worden gesteld of dit voldoet aan de vraag vanuit de markt. Enkele jaren geleden had Beter Wonen een dergelijk plan voor units (praktijk/beroep aan huis) binnen het project richting Veemarkt. Echter, daarvoor bleek onvoldoende belangstelling. Ten aanzien van dit programma ontbreekt een onderbouwing naar de vraag naar de vraag vanuit de markt. De initiatiefnemer geeft aan dat dit programma flexibel is. M.a.w. er kan sprake zijn van een toename van oppervlakte wonen of werken. Hierbij wordt opgemerkt dat het programma wonen een toevoeging vormt op het woningbouwprogramma en concurrerend kan zijn voor de ontwikkeling van de binnenstad en met name voor Haven Zuid en omgeving.

Het concept van een overdekt markt is vernieuwend en voor een deel aanvullend maar zal ook concurrerend werken voor de reguliere markt. Een bezwaar vanuit de huidige markt is dan ook niet ondenkbaar. Tevens ligt het stadhuis niet binnen het huidige winkelcircuit van het binnenstadsplan en staat daarmee haaks op een ontwikkeling om te komen tot een kernwinkelgebied.

Ten aanzien van het opnemen van cultuur en overige voorzieningen ontstaat er concurrentie met het huidige aanbod aan cultuur (Hof 88 en Theaterhotel) en het winkelaanbod van de te ontwikkelen binnenstad met daarbij het risico van leegstand van de huidige of toekomstige voorzieningen. Zonder verplaatsing van de hiervoor genoemde functies lijkt een rendabele exploitatie onhaalbaar en niet wenselijk. Hierbij de vraag wat te doen met de vrijkomende locaties die in eigendom zijn van de gemeente en de boekwaarde van de vrijkomende panden.

De initiatiefnemer geeft aan dat hij z.s.m. zal overgaan tot de aanpak van de gevels en het skelet. De invulling (inbouw) zal plaatsvinden afhankelijk van de belangstelling, Hiermee ontstaat er een risico ten aanzien van de leegstand en is hiermee de financieringsstroom niet gewaarborgd om te komen tot een continue bouwstroom. Dit kan er toe leiden dat men zich bij onvoldoende belangstelling tot de gemeente zal wenden met het verzoek om te komen tot een andere invulling. Garanties hieromtrent zijn niet aangegeven.

Garanties over de invulling en verklaringen van exploitateurs/ investeerders maken nog geen onderdeel uit van het aanbod.

Het aanbod is om het stadhuis te kopen voor € 525.000 k.k.

Optie 2: Coöperatie Hergebruik Gebouwen

De sterkte van het voorstel maar daarmee ook het risico zit in het samengaan van een groot aantal functies.

Ten aanzien van de woonfuncties zal de beschikbare voorraad toenemen waarbij ook de vraag van de behoefte aan appartementen kan en moet worden gesteld. Opgemerkt wordt dat, omdat al toevoeging plaats vindt vanuit andere projecten in Almelo, het risico bestaat dat door de bouw van starterswoning en appartementen de voorraad zal toenemen en er daardoor leegstand ontstaat. Ook hier geldt dat de ontwikkeling van het wonen concurrerend kan zijn voor de ontwikkeling van de binnenstad. Zet men dit af tegen het feit dat het wonen een drager is binnen het concept dan ontstaat er aanmerkelijk risico bij het niet invullen van dit programma. Ten aanzien van dit deel van het programma wordt opgemerkt dat dit niet is opgenomen in het huidige woningbouwprogramma.

In de aanbidding wordt gevraagd wordt om een zo ruim en flexibel mogelijk bestemmingsplan op te nemen ten behoeve van een aantal specifieke functies die in het gebouw gedacht zijn.

Welke functies is nog niet duidelijk, vandaar een ruime omschrijving. Een nadere meer duidelijke keuze is wenselijk.

Bij de ontwikkeling van een hotel zijn vraagtekens te zetten gelet op het aantal bedden wat Almelo al accommodeert. Het is hoogst twijfelachtig of hierbij sprake kan zijn van een rendabele exploitatie.

In een gesprek met de initiatiefnemer heeft men aangegeven dat men hier niet specifiek moet denken aan een hotel maar meer aan een logeerfunctie behorende bij de woningen.

Onder de bestemming cultuur en ontspanning etc. wordt een breed scala van activiteiten begrepen. Genoemd worden het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning. Hieronder vallen volgens initiatiefnemers onder andere zalen als ateliers, bowlingbanen, creativiteitscentra, musea, muziekschool, muziektheaters, sauna, theater en/of wellness. Wat – zoals hiervoor al is aangegeven - opvalt is de willekeurige set van functies. Daarnaast zijn er functies als museum, muziekschool en muziektheater die elders al geaccommodeerd zijn in de binnenstad. Zonder verplaatsing van die functies lijkt een rendabele exploitatie onhaalbaar en niet wenselijk. Ook hier de vraag wat te doen met de leegkomende accommodaties (Hof '88) en de boekwaarde van de in eigendom van de gemeente zijnde panden.

Het invullen met kantoorfuncties is onwenselijk gelet op het overschot aan aanbod (o.a. RMD gebouw, Javatoren, Twentecentrum) en het beleid van de gemeente om conform de afspraken in de Netwerkstad en met de Provincie te komen tot een terugdringing van het aantal vierkante meters kantooroppervlak. Door de nieuwbouw van het stadhuis vindt er ook geen uitbreiding plaats van het aantal vierkante meters kantoor vloeroppervlak.

Garanties over de invulling en verklaringen van exploitateerders/ investeerders maken nog geen onderdeel uit van het aanbod. De invulling zal plaatsvinden afhankelijk van de belangstelling en ook hiermee ontstaat er een risico ten aanzien van de leegstand en is de financieringsstroom niet gewaarborgd om te komen tot een continue bouwstroom.

Door ten Hag makelaars is namens de opdrachtgever Simy Onroerend Goed B.V. een voorstel gedaan voor de aankoop van het stadhuis voor een bedrag van € 500.000.

Optie 3: Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 /Trivium Meulenbelt Zorg

De ontwikkeling onderscheidt zich ten aanzien van de hiervoor genoemde plannen op een aantal kernpunten:

- Sloop in plaats van hergebruik
- Programma en investeerders

Ten aanzien van de sloop wordt opgemerkt dat hiermee een voor veel Almeloers bekend gebouw geen onderdeel meer zal uitmaken van de binnenstad en daarmee een herkenningspunt in de binnenstad zal verdwijnen.

Gelet op het nog ontbreken van een programma van eisen en het voorhanden zijn van slechts schetsontwikkelingen zal in verband met de hernieuwde stedenbouwkundige invulling e.e.a. in nauw overleg met de gemeente moeten worden afgestemd.

Het programma bestaand uit de bouw van een woon-zorgcomplex dat huisvesting moet bieden aan 80-120 cliënten is aanvullend en niet in strijd met het woningbouwprogramma. Gelet op de verklaringen van de samenwerkende partijen – behoudens een goedkeuring van Raad van toezicht van TMZ en Raad van Bestuur van de Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 – staat realisatie hiervan niet meer ter discussie.

TMZ heeft aangegeven de vergaderruimten en andere ruimten om niet ter beschikking te stellen aan verenigingen en daardoor zal de Almeloëse samenleving voordelen ondervinden van de aanwezigheid van de woon-zorglocatie in het centrum.

TMZ is bereid een bedrag van € 1.200.000 te betalen voor het stadhuis. De ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 staat garant voor een maximale sloopprijs van € 375.000 excl. BTW, asbest sanering en de benodigde vergunningen. Verder is er de mogelijkheid geboden om onder bepaalde voorwaarden het oude stadhuis al in 2014 af te nemen.

Rol Consortium ontwikkeling Binnenstad

De Ontwikkelingscombinatie heeft op basis van de Samenwerkingsovereenkomst een juridische positie in de ontwikkeling van de binnenstad in die zin dat zij in beginsel het recht heeft om met de gemeente per cluster op exclusieve basis in onderhandeling te treden over de financiële uitgangspunten en de overige voorwaarden met betrekking tot de (mogelijke) (her-)ontwikkeling en realisatie van de binnenstad.

Indien de gemeente met de Ontwikkelingscombinatie met betrekking tot een cluster niet binnen redelijke termijn overeenstemming bereikt over de te hanteren uitgangspunten en het zich laat aanzien dat er voor dat cluster geen ontwikkelings- en realisatieovereenkomst tot stand zal komen, dan staat het de gemeente -na voldoening van (eventuele) derden facturen toeziend op kosten gemaakt in het kader van dat betreffende cluster- vrij met een andere partij een overeenkomst aan te gaan.

Het consortium behoudt met betrekking tot de ontwikkeling van dit deelgebied dan ook alle rechten. Het niet in acht nemen van deze rechten kan leiden tot een schadeclaim in verband met het niet voldoen aan of in strijd handelen met de gesloten overeenkomst.

Rechten architect Oud

Architecten hebben, net als alle andere makers, zogenaamde persoonlijkheidsrechten. Deze rechten behoudt de architect zelfs als hij zijn exploitatierechten aan een ander heeft overgedragen. Bovendien gaan deze rechten over op de erven van de Architect. Ontwerpen mogen niet zomaar veranderd worden en de architect of diens erven hebben in beginsel het recht zich te verzetten tegen aantasting of verminking van zijn werk.

Het zou wel wat ver voeren als een architect op grond van zijn persoonlijkheidsrechten altijd de verbouwing of sloop van een door hem ontworpen gebouw zou kunnen tegenhouden. Dat kan immers indruisen tegen de belangen van de eigenaar of gebruiker van het gebouw.

Anderzijds moet de eigenaar rekening houden met het belang van de architect en diens reputatie bij de instandhouding van het gebouw. Daarom dient de eigenaar voor verbouwing of sloop eerst met de architect te overleggen. Als zij het onderling niet eens kunnen worden, kunnen zij het geschil voorleggen aan de civiele rechter, die de belangen van beide partijen tegen elkaar zal afwegen.

De totale vernietiging van een gebouw geldt echter niet als 'aantasting of verminking'; hiervoor is de toestemming van de architect dus niet nodig. Wel moet degene die een gebouw volledig sloopt de architect eerst in de gelegenheid stellen om foto's te maken van het gebouw zodat het goed gedocumenteerd kan worden.
