

Raadsvoorstel: Aangaan van een koopovereenkomst voor Van Baerleplantsoen 26 en beschikbaar stellen van een krediet voor de aankoop, verplaatsing en restauratie van de oranjerie/washuis - Raadsvoorstel

Vragen Gewoon Dordt:

1. Is inzichtelijk te maken welke consequenties er verbonden zijn aan het (eventuele) verlies van de status 'Rijksmonument' voor de Oranjerie?

Antwoord:

Bij verlies van de status kan geen aanspraak meer worden gemaakt op de subsidieregeling instandhouding monumenten. De gemeente kan imagoschade oplopen door het maken van keuzes ten koste van monumentwaarde, zeker als er een alternatief is waarbij behoud van de waarde/status en een goede gebruikswaarde mogelijk is. De gemeente is verantwoordelijk voor vergunningverlening, toezicht en handhaving bij Rijksmonumenten binnen de gemeentegrenzen.

Er is binnen het project een kans gevonden om de ontstane situatie op te lossen, waarbij een toekomstig gebruik voor de oranjerie is gevonden op een plek die recht doet aan de monumentale status van de Oranjerie, maar ook het Landhuis en het Koetshuis. Daarbij is de ontwikkeling van de stad gebaat met de ruimte die ontstaat door de verplaatsing. Het onderzoek naar locaties en invulling is niet gestuurd vanuit de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Achtergrondinformatie:

Het landhuis Weizigt is samen met de Oranjerie met washuis in 1966 aangewezen als Rijksmonument. Als de monumentwaarden geheel of grotendeels verdwenen zijn, kan de monumentale status van een Rijksmonument worden ingetrokken door het afvoeren van de lijst. Het Rijk heeft daar twee procedures voor (zie <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/monumenten-aanwijzen-en-afvoeren/procedures-aanwijzen-en-afvoeren>). Tegen het besluit kan bezwaar worden gemaakt (door belanghebbenden).

2. Is dan te geven welke voordelen het biedt de aankoop nu te doen waardoor de gemeente de verhuurder/exploitant wordt van de panden die in deze transactie zijn besloten en waarom dit niet op later moment binnen het gehele project 'Spoorzone' gebeurt?

Antwoord:

Woonbron, huidige eigenaar gebruikt op dit moment al niet alle onderdelen van de aanwezige bebouwing. Landhuis, oranjerie en deel loods zijn niet in gebruik en binnen afzienbare tijd verlaat ook het call centrum deze locatie. Voor de benodigde ruimte in Dordrecht volstaat een beduidend kleiner pand. Woonbron wil het pand daarom op korte termijn verkopen. Als de gemeente het niet koopt zal Woonbron een andere koper gaan zoeken. Als dit lukt voor dit centraal in Stadsas Dordt gelegen perceel zal de gemeente in overleg moeten treden/verwerven van nieuwe eigenaar als er voor inpassing spoor en/of Metropolitane fietspad ruimte nodig is.

De gemeente moet eigenaar zijn van de oranjerie/washuis om de restauratie en verplaatsing uit te voeren en verder verval tegen te gaan.

Daarnaast is er al Novex subsidie voor gebiedsmaatregelen verstrekt voor de verwerving van de locatie Van Baerleplantsoen 26 en verplaatsing van de oranjerie en washuis waardoor 50% van de kosten met de verkregen subsidie kan worden gedekt.

3. Wat zijn de grote verschillen en wat zijn de eventuele voor- en nadelen als de Oranjerie de status 'Rijksmonument' verliest en een gemeentelijk monument wordt?

Antwoord:

De inhoudelijke beoordeling van een wijziging van een monument vanuit Erfgoed is voor Rijks- en gemeentelijke monumenten gelijk. Verlies van monumentwaarde worden afgewogen tegen de noodzaak van de ingreep. Hierin wordt het gebruik en de technische staat meegewogen.

Indien is besloten tot het afvoeren van het Rijksmonument, omdat de monumentale waarden (grotendeels) verdwenen zijn, is het onwaarschijnlijk dat er voldoende monumentale waarden aanwezig zijn voor het aanwijzen als gemeentelijk monument.

De verschillen:

- Een gemeentelijk monument kan geen instandhoudingssubsidie van het Rijk krijgen.
- Er is sprake van een adviesplicht van de RCE bij ingrijpende wijzigingen zoals het verplaatsen van een Rijksmonument (of een belangrijk deel daarvan). Het advies wordt meegewogen in de besluitvorming door het College.
- Een Rijksmonument wordt door de Minister aangewezen en een gemeentelijk monument door het College.

Gelijk blijft:

- Wijzigingen aan een monument (zowel Rijks als gemeentelijk) zijn vergunningsplichtig, waarbij de noodzaak van de ingreep wordt afgewogen tegen het verlies van monumentwaarde. Het vakteam Erfgoed bereidt de advisering voor.
- De Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (voorheen welstands- en monumentencommissie) van de gemeente Dordrecht geeft een advies aan het College over de aangevraagde wijzigingen. Hierin wordt (indien nodig zie hierboven) het advies van de RCE meegewogen. Dit advies kan gemotiveerd afwijken van het advies van de RCE. Daarnaast kan het college een advies (gemotiveerd) naast zich neerleggen. Daarbij is er wel een groter risico op bezwaren (die standhouden).
- Of de gemeente of een andere partij eigenaar is van een monument maakt geen verschil voor de inhoudelijke beoordeling van de voorgestelde wijziging van het monument.

Achtergrondinformatie:

Een pand met cultuurhistorische waarde kan door de gemeente worden aangewezen als gemeentelijk monument. Het college vraagt daarvoor eerst advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstands- en monumentencommissie). Hiervoor moet een onderbouwing van de monumentwaarden worden opgesteld. De procedure ligt vast in de Erfgoedverordening (straks in het Omgevingsplan).

Je kan een pand dat al is aangewezen als Rijksmonument of provinciaal monument niet als gemeentelijk monument aanwijzen. De onderbouwing van de cultuurhistorische waarden gaat op dezelfde inhoudelijke gronden als het aanwijzen van Rijksmonumenten, behalve dat de waarde wordt gerelateerd aan de waarde op plaatselijk niveau dan wel voor Nederland.

Vragen Op ons Eiland:

1. Deze aankoop staat irt tot de Ontwikkeling Maasterras. Het gaat om een groot bedrag. Zijn er nog meer panden die wij nu nog niet in het vizier hebben, maar het college wel, die ook aangekocht moeten worden mbt ontwikkeling Maasterras.

Antwoord:

De aankoop van het Van Baerleplantsoen 26 betreft een zogenaamde strategische verwerving voor het geval de sporenlayout en het te realiseren Metropolitane snelfietspad van Rotterdam naar

Dordrecht (F16) op locatie moet worden ingepast. Het fietspad F16 loopt ook door het Maasterras. Verder heeft de voorgenomen verwerving geen relatie met het Maasterras.

Voor de ontwikkeling van het Maasterras zijn al diverse verwervingen/aankopen gerealiseerd waaronder die van het Indofinterrein, de Tromplocatie, de woningen aan de Weeskinderendijk Noord en een aantal woningen aan de Weeskinderendijk Oost waarvoor recent krediet is verleend door uw raad.

Het college spant zich in om ook de panden van Elbers en van Duren aan de Weeskinderendijk op minnelijke wijze te verwerven. Te zijner tijd zal indien overeenstemming wordt bereikt met de eigenaren een verwervingskrediet bij uw raad worden aangevraagd.

2. Hoeveel financiën is er gereserveerd voor aankoop van dit soort panden. Graag een overzicht van aankopen met financiële dekking daarbij.

Antwoord:

Uw raad heeft in 2021 € 14,1 mln. aan verwervingskrediet beschikbaar gesteld voor de verwerving van:

- De woningen aan de Weeskinderendijk Noord (gerealiseerd);*
- De verwerving met Tromp / Sterovitaterrein (gerealiseerd);*
- De verwerving van de gronden van NS waarop thans de parkeerplaats Weeskinderendijk is gelegen (nog te realiseren).*

Op 23 Januari jl. heeft uw raad een aanvullend verwervingskrediet beschikbaar gesteld van € 4,9 mln. voor het finaliseren van de aankoop van het Trompsterrein en de laatste woning van de Weeskinderendijk Noord alsmede de aankoop van de woningen aan de Weeskinderendijk Oost ten behoeve van de thans lopende passieve fase van verwerving van deze woningen. Detailinformatie vindt u in de bijlage 1 bij het dit besluit waarop uw raad vanwege de gevoeligheid van de financiële informatie en in het kader van het algemeen gemeentelijk belang op grond van de gemeentewet, hoofdstuk Va geheimhouding heeft opgelegd. Bedoelde bijlage 1 is door bevoegden ter inzage bij de griffie.

Vragen Groen Links:

Als we de Oranjerie niet precies volgens de regels verplaatsen verliest de Oranjerie haar monumentale status. Wat zijn daar de gevolgen van bijvoorbeeld met betrekking tot eventuele subsidies?

Antwoord:

De verstrekte Novex subsidie (die is ontvangen voor het inpassen van de Metropolitane fietsroute is niet gerelateerd aan de monumentale status. De gemeente is voornemens een provinciale restauratie subsidie aan te vragen. Afstemming met provincie Zuid-Holland maakte duidelijk dat deze kansrijk is (omdat de huidige staat van het pand zeer slecht is). Zie verder Antwoord op vraag 1 van Gewoon Dordt.

240301