

Nota van zienswijzen

Behorend bij het besluit van B&W van 20 april 2021 met kenmerk 2100030737

Deze nota van zienswijzen is opgesteld naar aanleiding van het voorgenomen besluit van B&W (15 februari 2021 met kenmerk 2100006653) om voormalig hotel Rodenbach (met aangebouwde woning en hek aan de kant van de Parkweg) aan te wijzen als gemeentelijk beschermd monument. Sinds november 2019 rust hier voorbescherming op.

De eigenaar van het voormalig hotel Rodenbach en de aanvragers van de beschermde status zijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het voorgenomen besluit.

Namens de Syrisch Orthodoxe Kerk Nederland en het kerkbestuur Sint Jacob van Sroog zijn op 30-12-2020 zienswijzen ingediend.

Hieronder worden de zienswijzen (oranje kaders) besproken.

De **eindconclusie** is dat de zienswijzen geen aanleiding geven om het voorgenomen besluit om het betreffende vastgoed aan te wijzen als gemeentelijk beschermd monument te wijzigen.

1. Zienswijze

Toen wij de eerste signalen kregen dat er zorg bij gemeente en “sociëteiten” was rondom de toekomst van Rodenbach, hebben wij de gemeente [redacted] en vertegenwoordigers van de “sociëteiten” [redacted] actief gecontacteerd en zijn we het gesprek aangegaan om hun zorg weg te nemen. We hebben tijdens meerdere rondgangen elkaars wensen geuit en daarbij geconcludeerd:

“Gedeelten van Rodenbach zijn zekers van monumentale waarde, echter moet er ook realistisch worden bekeken welke gedeelten er geen waarde hebben t.b.v. van een economische levensvatbaarheid van toekomstige plannen”

Uit deze stelling volgt dat als er een bouwkundig gedeelte weliswaar “de oudste stenen” bevat, echter geen emotionele of voor Enschede unieke kenmerken heeft, dan behoeven deze geen monumentale bescherming om voldoende ruimte open te laten voor (her)ontwikkeling van het pand.

Het bureau dat de opdracht heeft gekregen komt uit Arnhem en kent de argumenten voor stedelijke ontwikkeling zoals aangegeven in het gemeentelijk advies niet. Het onderzoek keek vooral naar (standaard) “oudheidkundige kenmerken”, en daarbij werd achterwege gelaten of het een belemmering kan zijn voor toekomstige (her)ontwikkelingsplannen.

De “Sociëteit”, wij en uiteraard de gemeente hebben wel inzicht in deze secundaire, verzachtende argumenten om verschil te maken in waardebeoordeling, ondanks de oudheid van de stenen.

Uit de mondelinge en schriftelijke (informele) communicatie (zie bijlage A) tussen ons en de aanvrager “sociëteit” is duidelijk gebleken dat de emotie in met name het voorste gedeelte ligt en in veel mindere mate in de aanbouwen er omheen.

Ad 1. Reactie

Belanghebbenden (erfgoedorganisaties) hebben bij de gemeente een aanvraag ingediend om voormalig hotel Rodenbach aan te wijzen als gemeentelijk beschermd monument. Deze aanvraag moet worden behandeld volgens de Monumentenverordening Enschede 2010.

Daartoe is het pand in opdracht van de gemeente onderzocht door het ‘Monumenten Advies Bureau’ uit Arnhem (MAB). Het onderzoek is uitgevoerd volgens de Richtlijnen voor Bouwhistorisch onderzoek van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). De lokale cultuurhistorische context wordt daarbij betrokken.

Door het onderzoek uit de voeren volgens de richtlijnen worden de monumentwaarden van het pand zo objectief mogelijk in beeld gebracht. Vervolgens zijn deze waarden getoetst aan de criteria in de Monumentenverordening Enschede 2010. En daarbij is geconstateerd dat het pand voldoet aan deze criteria. De gemeentelijke monumentencommissie heeft positief geadviseerd op het rapport en de waardering van het pand. Op grond daarvan wordt het pand vanuit het algemeen belang van het behoud van erfgoed aangewezen als gemeentelijk beschermd monument.

Er is bij de huidige zienswijzen geen vergelijkbaar rapport ingediend dat de conclusies van het MAB-rapport weerlegt. En ook overigens hebben wij geen onderbouwde gegevens ontvangen die aanleiding zouden moeten geven om andere conclusies te trekken of om te twijfelen aan de waardering van pand.

Op grond van het onderzoek en de waardering is een redengevende omschrijving opgesteld die zo helder mogelijk beschrijft welke delen wel en welke niet van belang zijn in het licht van de criteria in de Monumentenverordening. Dat geeft houvast bij ontwikkelingen. De vraag of een onderdeel economisch mogelijk in de weg komt te zitten, is nu niet aan de orde als dit niet wordt onderbouwd met concrete plannen of aantoonbare grote (financiële) schade. Beide zij hier niet aangetoond. De vaste jurisprudentie is in dat geval helder: als er geen sprake is van aantoonbaar concrete, actuele en grote belangen gaat het algemene belang van het behoud van erfgoed vóór.

Nu er geen deskundig tegenrapport is ingediend en er ook geen aantoonbaar concrete actuele en grote belangen zijn aangetoond, is er geen grond om af te wijken van ons voorgenomen besluit

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te wijzigen.

2. Zienswijze

De gemeente Enschede heeft in haar plannen duidelijk aangegeven dat ze op het perceel "levendige woon ontwikkeling" wil zien, waarin ook onze huidige kerkpand in de toekomst een rol heeft. Voor deze gewenste wijkontwikkeling moet er wel bouwkundige ruimte worden gegeven en economisch moet er een tegenpool kunnen ontstaan om de kosten voor het monumentengedeelte te kunnen dragen.

Tijdens onze eigen onderzoeken is er al gebleken dat hotelketens als Ibis en Holiday-Inn en andere gegadigden hun interesse introkken nadat ze informatie rondom de eventuele beperkingen kregen. De daarop uitgedachte eigen ontwikkelingsplannen werden helaas ook sterk beperkt door het huidige besluit.

Daarnaast lopen er beleids gesprekken met B&W rondom de Suryoye in Enschede die de aankoop en de beoogde ontwikkeling van het pand ten grondslag lagen. De mogelijke ontwikkeling zou een goede kans bieden om een beweging te starten in de overvolle Zuidwijken richting de nieuwe locatie van Mor Yacoub in bijv. een Noord of Oost wijk. Deze feiten zijn bekend bij B&W en wijkverantwoordelijken. Kortom, de veronderstelling dat de aankoop puur gedaan is, om het object af te breken en parkeerplaatsen van te maken, is vanaf dag 1 onjuist.

Ad 2. Reactie.

Voormalig hotel Rodenbach maakt onderdeel uit van een gebied waarin zich ruimtelijke ontwikkelingen gaan voordoen. Maar zoals eerder al is aangegeven, hebben deze ontwikkelingen nog geen concrete vorm gekregen. Ook de plannen voor Rodenbach binnen deze ontwikkelingen zijn niet concreet. Daarom kunnen zij nu niet van invloed zijn op de aanwijzing van het pand als gemeentelijk beschermd monument.

De overweging dat de aankoop van Rodenbach een relatie heeft met demografische ontwikkelingen wordt in deze zienswijze niet vertaald in aantoonbaar concrete actuele en grote belangen die in het licht van de vaste jurisprudentie een rol zouden kunnen spelen bij de aanwijzingsprocedure. Daarom spelen zij geen rol bij deze aanwijzingsprocedure.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te wijzigen.

3. Zienswijze

Naast het feit dat dit besluit dus niet de afgesproken ruimte biedt voor een economisch en realistische ontwikkeling van het Rodenbach perceel en daarmee niet aan de afgesproken sociaal stedelijke ontwikkeling kan bijdragen, hebben wij het gevoel dat wij in het gehele proces niet serieus zijn genomen. Enkele feiten:

3.1

1. Er is direct met de bezorgde "sociëteiten" contact gezocht en na gezamenlijk overleg is er een raamwerk opgesteld waar beide partijen heil in zagen. Tevens hebben wij het vertrouwen uitgesproken in de woordvoerders dat zij op basis van het besprokene zowel richting de gemeente en pers ons belang ook zouden mogen behartigen. Door het uitblijven van enige navraag vanuit B&W, hebben wij informeel [REDACTED] ingelicht. Ons verzoek om het raamwerk direct om te zetten en de gemeente niet op kosten te jagen door onnodige onderzoeken en ontwikkelingstijd te verliezen, bleef helaas onbeantwoord.

Ad 3.1 Reactie.

De gemeente heeft geen zicht op of verantwoordelijkheid voor afspraken die gemaakt zijn tussen de eigenaar en erfgoedorganisaties of voor de verwachtingen die daarbij zijn gewekt.

In bijlage A die onderdeel is van de zienswijzen, is sprake van een beknopte gedachteswisseling tussen de vertegenwoordiger van de eigenaar en een erfgoedorganisatie. Daarbij is in de afbeeldingen een beperkt deel van het gebouw zichtbaar en is de uitkomst van de gedachtegang dat alleen dit zichtbare deel van belang zou zijn. Want alleen dat deel heeft volgens de gedachteswisseling 'emotionele' en daarmee 'karakteristieke' waarde.

Een bouwhistorisch onderzoek naar de kwaliteiten van een pand volgens de RCE-richtlijnen beslaat een breder spectrum van onderzoeksaspecten dan 'emotionele waarde' en ook de criteria in de Monumentenverordening gaan verder dan dat. Daarom kan deze gedachteswisseling niet worden gezien als een deugdelijke onderbouwing van de kwaliteiten van het gebouw.

Om die reden geeft deze gedachtewisseling voor ons geen aanleiding om ons voornemen tot aanwijzen te wijzigen.

Wij constateren bovendien dat wij van de kant van de erfgoedorganisaties geen zienswijzen hebben ontvangen. Kennelijk kunnen zij zich vinden in het rapport en de waardering van het pand.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te wijzigen.

3.2

2. Het besluit om 100% het advies van de adviseurs te volgen en Rodenbach als monument aan te wijzen - ondanks het feit dat het niet overeenkomt met het raamwerk van de sociëteit, doet vragen bij ons opkomen.

Ad 3.2 Reactie.

Er is een rapport met waardering opgesteld door een deskundige partij volgens de landelijke RCE-richtlijnen. Dat rapport is voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie. Deze heeft daar positief op geadviseerd.

Nu er geen nieuwe inzichten zijn op grond van vergelijkbaar onderzoek, is er voor ons geen grond om af te wijken van de bevindingen van dat rapport. Voor het overige verwijzen wij naar Ad 3.1

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te wijzigen.

3.3

3. De "sociëteit" deelde ons mee niet teveel waarde te hechten aan het technische onderzoek omdat zij ook nog invloed op het proces hebben alvorens de gemeente het advies 100% zou overnemen.

Ad 3.3 Reactie.

De betrokken erfgoedorganisaties hebben als aanvragers alle stukken ontvangen die horen bij het voorgenomen besluit waaronder het rapport, de waardering en de redengevende omschrijving. De aanvragers konden hierop zienswijzen indienen, ook ten aanzien van de conclusies in het onderzoeksrapport. Wij moeten constateren dat wij van de kant van de aanvragers geen zienswijzen hebben ontvangen.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te wijzigen.

3.4

4. De gemeente heeft ons bij gesprekken meegedeeld dat er ontwikkelingsmogelijkheden voor het perceel waren die later stukje voor stukje werden teruggenomen in de officiële (schriftelijke) communicatie.

Ad 3.4 Reactie.

De aanwijzingsprocedure en gesprekken met de gemeente over ruimtelijke ontwikkelingen (bijlage B) staan los van elkaar. Dat kan alleen anders zijn, als er sprake is van aantoonbaar actuele en concrete plannen. Als die goed onderbouwd leiden tot strijd met actuele grote belangen van een eigenaar dan kunnen zij een rol spelen bij de belangenafweging.

Maar dat is hier niet aan de orde. De gesprekken met de gemeente zitten in een verkennende fase en hebben nog niet geleid tot een afgebakend plan. Ook zijn er voor het pand zelf geen concrete plannen gepresenteerd.

Omdat er geen concrete plannen zijn, zowel wat betreft het gebied als wat betreft het pand, spelen gesprekken over gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en de rol die delen van het pand daarin kunnen vervullen, geen rol bij deze aanwijzingsprocedure.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te wijzigen.

3.5

5. De toewijzing als monument zou volgens deze gesprekken nooit de weg van een goed plan in de weg staan als het plan met (economische/beleid) argumenten zou worden gestaafd. Maar dit zien wij nergens terug in het besluit.

Ad 3.5 Reactie.

Bij het voorgenomen besluit is een redengevende omschrijving gevoegd die zo helder mogelijk beschrijft wat er wel of niet van belang is bij dit pand. Daarbij is ook aangegeven dat de gemeentelijke monumentencommissie bereid is om mee te denken bij verdere ontwikkelingen. Zij ziet daartoe ook goede mogelijkheden.

Maar in een aanwijzingsbesluit wordt geen voorschot genomen op latere vergunningverlening en het is niet zo dat als een plan economisch goed onderbouwd is, dit een vrijbrief geeft om naar believen een pand te wijzigen. Altijd dient er een goed plan te komen. En wat goed is, wordt vooral bepaald door de normen voor goede monumentenzorg.

Economische aspecten kunnen daarbij wel een rol spelen. Want ook voor een monument geldt, dat het gebaat is bij een economisch goed plan om daarmee duurzaam het behoud van het pand te kunnen garanderen.

De gemeentelijke monumentencommissie adviseert bij een vergunningaanvraag aan B&W en deze nemen na een belangenafweging een besluit op de aanvraag.

De ervaring leert dat een goed plan het altijd haalt.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te wijzigen.

Samengevat:

Wij zijn van mening dat het besluit te technisch, en te kort door de bocht is genomen en er te weinig rekening is gehouden met beleidsafspraken tussen B&W en de Suryoye gemeenschap. Tevens voldoet het besluit niet aan de verwachtingen en toezeggingen die door de gemeente en de "sociëteit" zijn gedaan gedurende het proces.

Wij zijn van mening dat de gemeente Enschede met dit besluit de ontwikkeling zo sterk inperkt dat het perceel zelfs nooit de gelegenheid krijgt om de gewenste monumentale ontwikkeling aan te jagen, waardoor het pand zelfs nog verder zal vervallen.

Ons voorstel is tijdens het overleg met de gemeente Enschede van 09.10.2020 (bijlage B) duidelijk kenbaar gemaakt.

Graag willen wij een gesprek met B&W en u om dit breder beeld van een gezamenlijke aanpak te bespreken opdat we tot een ander besluit komen die de realiteit meer ten goede komt.

Reactie

Toen het pand werd aangeschaft, had het in het bestemmingsplan in zijn geheel de aanduiding 'karakteristiek'. Het doel van die aanduiding is om de karakteristieke hoofdvorm te behouden. Gehele of gedeeltelijk sloop kan alleen met een vergunning en daarvoor geldt het beleid 'koesteren cultuurhistorie'. In dat beleid wordt beschreven welke stappen een eigenaar moet doorlopen om te komen tot (gedeeltelijke) sloop. Onderdeel daarvan kan zijn een bouwhistorisch onderzoek, het aanleveren van financiële gegevens en het uitvoeren van een herbestemmingsonderzoek.

Kortom, er rustte al een beperking op het pand.

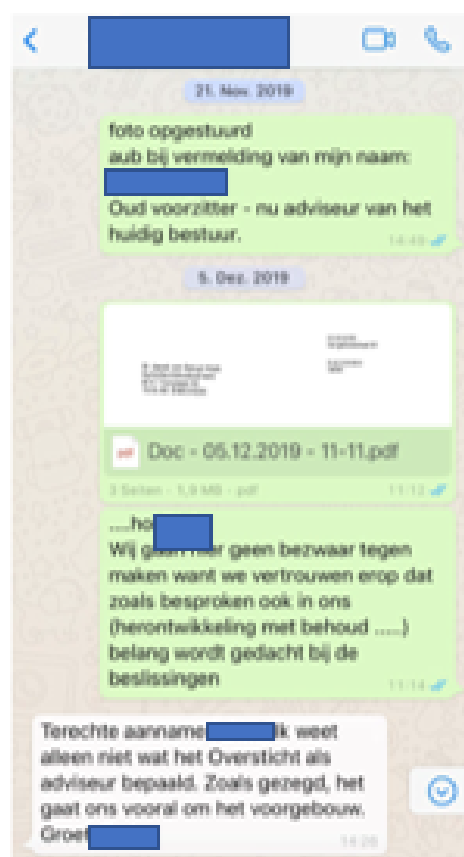
In deze aanwijzingsprocedure is het bouwhistorisch onderzoek al uitgevoerd en is er een goede redengevende omschrijving die een goed houvast geeft bij ontwikkelingen. Bovendien kan de betrokkenheid van de monumentencommissie bij de vergunningverlening leiden tot betere plannen waardoor het vastgoed zijn waarde beter kan behouden.

Het is daarom maar de vraag of de monumentenstatus een grotere beperking is dan de beperking die al op het pand lag.

Daarnaast zijn er goede voorbeelden, ook in Enschede, van monumentale panden die een nieuwe functie hebben gekregen en die daarvoor zijn aangepast.

De algemene stelling dat de monumentenstatus ontwikkeling in de weg staat is daarom onjuist en volgens vaste jurisprudentie onvoldoende reden om af te zien van aanwijzen.

Bijlage A.



BIJLAGE B)

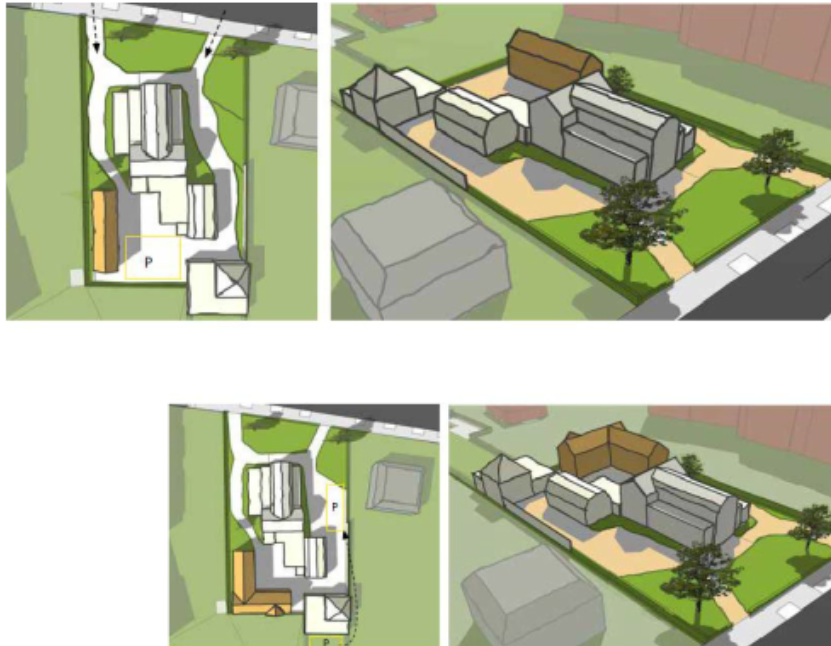
Gespreksverslag: 09.10.2020

Aanwezig: (GEM) [REDACTED] (MY) [REDACTED]

Op grote lijn kijken GEM en MY in dezelfde positieve richting en de standpunten van GEM zijn MY duidelijk.

Zoals destijds met de aanzet tot het onderzoek, is nu ook weer in overleg met [REDACTED] afgesproken nog geen bezwaarprocedures te starten richting het aanwijzen van een monumentenstatus omdat "de gemeente altijd wel een open deur biedt tijdens de vergunningaanvraag om bepaalde veranderingen toe te laten indien deze goed kunnen worden beargumenteerd"

De standpunten naast elkaar gezet:



Positie	GEM	MY
Gebouw 1	Absolute monumenten status	Absolute meerwaarde en als monument zelfs een verrijking, echter de kostendekking moet economisch gezien ergens anders kunnen worden gecreëerd.
Gebouw 2	Voor de aanvragende sociëteit heeft het absoluut geen prioriteit omdat het geen emotionele waarde heeft (communicatie aanwezig). GEM berust zich op het onderzoek en technisch gezien is de aanwijzing ook te begrijpen omdat dit de oudste substantie is van het hele Rodenbach complex	Voor ons is dit gebouw een last, omdat het de ontwikkeling van het geheel sterk beperkt (idee is nl om 1) in oude glorie te doen herleven als restaurant en rest te ontwikkelen tot een – in architectuur passend – hotel. 2) staat dan in de weg. Echter is er ook hoop dat een goede architect het eventueel mooi kan integreren in een nieuw plan, of dat de gemeente het dus op basis van een “zo geweldig plan” alsnog toestemming geeft deze af te breken
Gebouw 3	Volgens de sociëteit een absolute onding en moet eigenlijk daar weg omdat het niet in de architectuur past en emotioneel ook geen meerwaarde heeft. GEM baseert hier weer de karakteristieke op basis van het rapport.	Dit gebouw is voor ons een doorn in het oog om meerdere redenen, het belemmert de vrije toegang naar onze kerk en beperkt de ontwikkeling van een nieuw plan door een architecten bureau aanzienlijk. 1) omdat het niet dezelfde stijl heeft als de rest en 2) de ligging onhandig is gezien de andere (groene) delen die wel afgebroken mogen worden
Groen	GEM & Sociëteit geen meerwaarde, en mogen wijken.	Mogen wijken en moeten zelfs wijken voor een groter plan

Nieuwbouw	Het liefst ziet de gemeente in de bestaande gebouwen een gebruikersverandering naar wonen, zodat er in de avonden ook leven in de wijk blijft. Voortzetten van een kleinschalig (30-50 kamers) in vorm van een 2-3 sterren hotel & restaurant is ook toegestaan. Eventueel is nog een kantoor/zorgfunctie toegestaan echter geen voorkeur wegens geen “avondleven” Nieuwbouw van een appartementencomplex ziet GEM ook niet graag.	Economisch gezien is er onderzocht wat er mogelijk is, en interesse voor een hogere segment 4 sterren Hotel is er niet (meer). Studentenwoningen of studio's zijn niet toegestaan maar waren wel de beste optie om de huidige situatie te kunnen behouden wegens minimale investering. Onze huidige aanvraag om 1) te behouden als restaurant met B&B kamers boven en 2) & 3) en groene gedeeltes te laten wijken voor – in architectuur passende nieuwbouwwoningen blijft eerste keuze. Tweede keuze is om er dus weer een 2-3 sterrenhotel van te maken met achterin nieuwe kamers na wijken van 2) & 3) en groene gebouwen.
Discussie	GEM wil eigenlijk geen extra woningen toelaten zonder noodzakelijke redenen echter wil wel onderzoeken wat er mogelijk is	Er zijn meerdere argumenten van onze kant om wel toestemming te geven. Er is tijdens een vorig gesprek door GEM aangegeven dat er wel woningen mogen komen, en in het rapport zijn er tekeningen

		opgenomen en beschreven als “mogelijkheid om nieuwe volumes toe te voegen”, dus het argument die er nu wordt gecommuniceerd dat alleen “de bestaande gebouwen van functie hotel naar woningen mogen”, kunnen wij niet plaatsen. Daarnaast zijn volgende argumenten te noemen om wel deze weg (ruim) toe te staan. 1) GEM wil graag een ontwikkeling zien dat er meer “avondleven” plaats heeft 2) Economisch moet er een tegenpool kunnen ontstaan om de kosten voor het monument voorin te kunnen dragen 3) Meer groen wonen is een wens van de gemeente 4) Een verbinding tussen het hotel en achtergebied is ook gewenst Dezen argumenten zijn uniek voor deze locatie en geven dus geen “vrijbrief” voor andere locaties in Enschede.
Kerkgebouw	Uit het rapport is op te maken dat de kerk mag (hoeft niet) wijken voor woningbouw. Een nieuwe locatie is een zaak van de gemeenschap, de kerk zal daar niet aan mee kunnen helpen zoeken.	MY staat open voor een verhuizing, en is ook bereid actief dit te gaan voorbereiden, echter daarvoor hebben we wel de hulp van GEM nodig immers: - MY draagt bij aan de ontwikkeling van het gebied zoals GEM graag wil zien - Het kleine bouwproject “Resort Rodenbach” kan in 2^e fase worden uitgebreid naar het perceel van MY wat de (woon) ontwikkeling verder ten goede komt. - Economisch moet het “Resort Rodenbach & Restaurant Rodenbach” de verhuizing en nieuwbouw kunnen dragen. - Halfwerk verhuizing zou gevaarlijk zijn omdat de gemeenschap uiteen zou kunnen vallen in 2-3 kleinere kerken met alle gevolgen van dien voor de wijkvormingen in Enschede. - Een gedegen (door GEM ondersteund) plan zal kunnen helpen de “trek naar Zuid” van onze gemeenschap te beëindigen en zelfs om te zetten in een gepland vertrek en spreiding op basis van de bewust gekozen nieuwe locatie.
TO DO	GEM gaat een kader opstellen met:	In overleg met de monumenten specialisten, te beginnen met het renoveren en in orde

	- Technisch (m2, hoogtes, vorm, kleuren, m2 groen, parkeren, etc.) - Functies (type woningen, type bewoners, etc.) Deze worden dan voorgelegd aan een professionele architect die dan met een paar voorstellen moet komen	maken van het voorste gedeelte zodat deze z.s.m. kan worden verhuurt. En verder wachten wij af.
Opmerkingen	-	Wij benadrukken nogmaals dat deze ontwikkeling in een groter beeld moet worden gezien, en niet alleen naar de kleur stenen. Een positieve ontwikkeling van MY geeft haar de capaciteiten om ook weer wat richting Enschede terug te doen in vorm van een gebied te doen herleven die niemand aan durfde te pakken, gezien de vele aanvragen bij de gemeente voorafgaande de veiling. Daarnaast kan een positieve ontwikkeling van MY bijdragen aan de verbetering rond de uitdagingen in Zuid en dus Enschede als Stad. Kortom: zie dit in een groter beeld en help ons dit samen te ontwikkelen.