

Agendaformulier B&W-vergadering 5 december 2023

Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat Agendaletter C		
Onderwerp	Verzoek aanwijzing gemeentelijk monument Emmastraat 210 te Enschede		
Openbaar	<i>Openbaar: <u>ja, maar muv bijlage 3!</u></i>		
Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)	Cluster Omgeving & Recht	Corsanummer:	2300090914
Schrijver	V.G. van Pesch	Casenummer	BV23000538
Urgentie	Hoog De ingediende aanvraag tot aanwijzing gemeentelijk monument kan grote financiële gevolgen voor de eigenaar hebben.		
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Nee		

Mee geadviseerd door	Monumentencommissie, team Juridische Zaken (J. Bosma) en Afdeling Omgeving en Recht (adviseurs Erfgoed H. Haafkens en A. Mascunan)
Advies gemeentesecretaris	

Conceptbesluit

Het verzoek om het object (zusterflat Macandra) aan de Emmastraat 210 aan te wijzen als gemeentelijk beschermd monument af te wijzen.

Publieksvriendelijke samenvatting

De gemeente heeft een verzoek ontvangen om de voormalige zusterflat Macandra aan de Emmastraat 210 te Enschede aan te wijzen als gemeentelijk monument. De eigenaar heeft echter 15 mei 2020 een omgevingsvergunning ontvangen voor een ingrijpende verbouwing van dat pand. De verbouwing van het gebouw is gestart en op basis van het intrekingsbeleid voor omgevingsvergunningen is er geen aanleiding voor het college om de onherroepelijke omgevingsvergunning in te trekken. De gemeentelijke monumentencommissie is van mening dat na uitvoering van de werkzaamheden een monumentenstatus niet aan de orde is. Daarom besluit het college de aanvraag voor de monumentenstatus af te wijzen.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)

Inleiding en voorgeschiedenis

De aanvraag voor de aanwijzing tot gemeentelijk monument betreft de aan het Volkspark gelegen voormalige zusterflat Macandra aan de Emmastraat 210. De aanvraag is door de Erfgoedvereniging Heemschut bij de gemeente Enschede ingediend, onder andere naar aanleiding van de publicatie van het boek "BRUUT – atlas van het brutalisme in Nederland". In dit boek krijgt 'Macandra' van de auteurs een hoge waardering, namelijk 4 van 5 sterren.

Historie van het complex

Het gebouw Macandra is door architect Hans Sluijmer, partner van IAA Architecten, rond 1968 ontworpen als een zusterflat voor het ziekenhuis Stadsmaten en in 1970 gebouwd. De flat ligt aan het Volkspark en is ontworpen in de architectonische stroming van het brutalisme die onder de brede noemer van Post 65-architectuur valt. Kenmerkend voor de stroming van het brutalisme is een markante, vaak sculpturale vormgeving en een materiaalgebruik van schoon beton voor de gevels. De Macandraflat is opgebouwd uit een onderbouw en een driedelige bovenbouw; de gevels en balkons zijn uitgevoerd in schoon beton. Aan de twee kopgevels bevinden zich robuust vormgegeven, sculpturale betonnen vluchtrappen. Zie onderstaande foto.



Voorgeschiedenis omgevingsvergunning

De flat oogt in de huidige staat enigszins verwaarloosd. In 2019 heeft de gemeente de eigenaar laten weten dat zij voorstander was van sloop van het gebouw zodat er plaatsvervangende woningbouw kon plaatsvinden. De eigenaar heeft besloten het gebouw niet te slopen maar te verduurzamen. Deze transformatie van het gebouw was noodzakelijk geworden omdat het gebouw niet meer aan de huidige energie eisen en comfort voldoet. Er is hiervoor een ontwerp gemaakt door IAA Architecten. De omgevingsvergunning ter uitvoering van dit ontwerp is inmiddels verleend en onherroepelijk.

Zie onderstaande impressieafbeeldingen van het gebouw na uitvoering van de omgevingsvergunning.



Aanvraag monumentenstatus

De landelijke afdeling van de Erfgoedvereniging Heemschut Amsterdam (Heemschut) heeft het initiatief genomen voor de aanvraag na de publicatie van het eerdergenoemde boek 'BRUUT'. Daarnaast is Heemschut in de veronderstelling dat het bouwplan stilligt omdat er aan de buitenzijde weinig zichtbaar is van de vorderingen van de bouw. De gemeentelijke monumentencommissie heeft de aanvraag van Heemschut en de bekende stukken over het pand beoordeeld en heeft advies gegeven. De conclusie van het advies is tweeledig: Enerzijds geeft de commissie aan dat zij op basis van de aangeleverde informatie bij de aanvraag geen advies kan geven over eventuele aanwezige monumentale waarden, maar wel dat het bestaande pand aanknopingspunten bezit die meer onderzoek naar de monumentale waarden rechtvaardigen. Anderzijds geeft de commissie aan dat het vergunde plan het karakter van het pand dermate wijzigen dat een monumentenstatus niet denkbaar is.

De gemeente heeft, op basis van door de eigenaar aangeleverde vertrouwelijk stukken, geen aanleiding om te twifelen aan de plannen van de eigenaar om de onherroepelijke omgevingsvergunning uit te voeren. Op basis van het gemeentelijk beleid kan de omgevingsvergunning niet worden ingetrokken. Ofwel het vertrekpunt van de gemeente is de vergunde situatie. Aangezien de monumentencommissie een monumentenstatus van de vergunde situatie niet haalbaar acht is de aanvraag om het complex te beschermen als monument dat ook niet.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Dit besluit draagt bij aan de doelen voor 'open Enschede' waarbij de gemeente behoorlijk handelt en open communiceert.

Argumenten

1.1 *Er is een onherroepelijke omgevingsvergunning voor transformatie van het pand.*

De eigenaar heeft in 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend en na een positief advies van de stadsbouwmeester en de Welstandscommissie is de omgevingsvergunning verleend. In deze procedure zijn er geen zienswijzen ingediend en is er geen bezwaar aangetekend. De erfgoedvereniging heeft destijds geen gebruik gemaakt om de transformatie van het gebouw aan te vechten. De verbouw is inmiddels begonnen. De interne sloopwerkzaamheden en de asbestsanering zijn uitgevoerd en ook is er een start gemaakt met de sloop van enkele balkons. Voor de overige externe renovatiewerkzaamheden zijn de voorbereidingen op de uitvoering in een vergevorderd stadium. Onder bovengenoemde omstandigheden biedt het gemeentelijk beleid geen mogelijkheden om de vergunning in te trekken. Er is sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Dit is voor de gemeente het vertrekpunt bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag. Wij gaan uit van de rechtens vergunde situatie.

1.2 *De Monumentencommissie adviseert negatief.*

Onze grondhouding is dus dat er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning die vanwege de aangevangen werkzaamheden ook niet meer intrekbaar is. Bij de advisering door de Monumentencommissie moet dan ook uitgegaan worden van een uitgevoerde transformatie/renovatie van het gebouw.

De Monumentencommissie heeft geadviseerd (zie bijlage) dat de Macandraflat na uitvoering van de vergunde renovatie niet in aanmerking komt voor een status als gemeentelijk monument. De gevelschil wordt tijdens de gevelrenovatie zodanig veranderd dat het karakteristieke materiaalgebruik en de uitstraling verdwijnen. De brutalistische verschijningsvorm is voor dit soort gebouwen een zeer belangrijk onderdeel van de eventuele monumentale waarden. Na uitvoering van de vergunde renovatie biedt het sculpturale externe trappenhuis, de stedenbouwkundige setting in de nabijheid van het Volkspark en het bijzondere verhaal van de zusterflat naar mening van de Monumentencommissie onvoldoende aanleiding om een gemeentelijke monumentenstatus te overwegen.

1.3 *De werkzaamheden zijn al gestart.*

Het indienen van een aanvraag tot aanwijzing als gemeentelijk monument heeft direct grote gevolgen voor de eigenaar. Op basis van een onherroepelijke vergunning heeft de eigenaar al investeringen gedaan. De verbouw is inmiddels begonnen. De interne sloopwerkzaamheden en de asbestsanering zijn inmiddels uitgevoerd en ook is er een start gemaakt met de sloop van enkele balkons. De start van de volgende fase van de transformatie/renovatie van het gebouw is in een vergevorderd stadium. Gezien alle voorbereidingen, denk aan; het verkrijgen van de omgevingsvergunning in afstemming met de gemeente, de financieringen, de afspraken met het bouwbedrijf, de planning van de aankoop van materialen, de overige gemaakte kosten en daarnaast het grote bedrijfsrisico, is het volgens de vergunninghouder niet mogelijk om de geplande werkzaamheden te beëindigen of aan te passen, zoals in het verzoek wordt gesuggereerd. Ook uitstel door de ingekomen aanvraag tot aanwijzing als gemeentelijk monument leidt tot financiële en juridische risico's voor de eigenaar. Het in behandeling nemen van de aanvraag zou zelfs kunnen leiden tot een dusdanig groot bedrijfsrisico dat dit leidt tot faillissement. Het is daarom belangrijk dat de belangen van de eigenaar goed worden meegewogen bij de besluitvorming en er zo spoedig mogelijk duidelijkheid komt. In het kader van de belangenafweging dient ook in ogenschouw genomen te worden dat de transformatie van het gebouw veel eerder (2020 moment van vergunningverlening) voorzienbaar was dan dat de erfgoedvereniging in actie (2023 indienen aanvraag aanwijzing gemeentelijk monument) is gekomen.

Risico's

1.1 *De eigenaar leidt mogelijk schade*

Als gevolg van de ingediende aanvraag tot aanwijzing als gemeentelijk monument kan de eigenaar mogelijk schade lopen. Het enige wat de gemeente kan doen is de aanvraag met voortvarendheid behandelen om mogelijke schade te voorkomen.

1.2 *Er zijn mogelijk juridische en financiële risico's voor de gemeente*

Het is helder dat de financiële gevolgen voor de eigenaar van een aanwijzing als monument zeer aanzienlijk zijn. Er is weinig jurisprudentie over het aanwijzen van een pand als gemeentelijk monument terwijl er een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend. Enschede vindt het belangrijk dat genomen besluiten rechtsgeldig blijven – rechtszekerheid is immers een van onze belangrijkste waarden – en hier wordt alleen van afgeweken bij zeer zwaarwegende belangen. Er is een zorgvuldige en evenredige afweging van het monumentenbelang en het belang van de eigenaar gemaakt. Daarnaast is er goed gekeken naar het beleid wat wij voeren voor bijvoorbeeld het intrekken van vergunningen.

1.3 *De aanvrager van de monumentenstatus kan bezwaar nog maken*

De aanvrager mag in het kader van het monumentenbelang bezwaar maken tegen het besluit om de aanvraag om aanwijzing als gemeentelijk monument af te wijzen. Aangegeven kan worden dat er een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

De gemaakte kosten in de procedure om te komen tot onderhavig voorstel worden betaald uit de gemeentelijke middelen voor monumenten.

Afweging en alternatieven

Indien de procedure tot aanwijzing als gemeentelijk monument wel zou worden gestart dan zou dit leiden tot 'voorbescherming' en een 'bouwstop' vanwege het ontbreken van een omgevingsvergunning voor het onderdeel 'monument'. Dat kan via de regeling van de voorbescherming (bij een voornemen tot aanwijzing, zie artikel 5.14 Vkl) 1, dan wel omdat een omgevingsvergunning is benodigd (bij het aanwijzen zelf, zie artikel 2.2, lid 1, onder b van de Wabo jo. artikel 5.13 Vkl). Niet alleen is deze stap strijdig met het doel om een betrouwbare rechtszekerheid biedende overheid te zijn, het zou eveneens kunnen leiden tot financiële gevolgen voor de gemeente. Daarnaast geeft het advies van de monumentencommissie onvoldoende aanleiding om in deze specifieke en juridisch ingewikkelde casus een dergelijke ingrijpende stap te nemen.

Participatie

Gezien de omstandigheden heeft er vroegtijdig overleg plaatsgevonden met de eigenaar van het gebouw om zodoende zijn belangen in beeld te krijgen. Met erfgoedpartijen is regulier overleg over het beschermen van erfgoed in Enschede. Op basis van het advies van de gemeentelijke monumentencommissie zal de komende tijd worden besproken op welke wijze bijzonder erfgoed van na 1965 in Enschede kan worden beschermd.

Communicatie met direct betrokkenen:

Na een besluit van het college zal direct contact worden gezocht met de direct belanghebbenden. Het besluit zal ook per brief kenbaar worden gemaakt aan de eigenaar en de aanvrager van de monumentenstatus (erfgoedorganisatie).

Interne communicatie

Bij de totstandkoming van het voorstel hebben juristen van het team Vergunnen, team Juridische Zaken en adviseurs Erfgoed een bijdrage geleverd. Dit verzoek is besproken met de leidinggevende van team Bestemmen, de opdrachtgever Cultuurhistorie en de portefeuillehouder.

PR over besluit:

n.v.t.

Persbericht, ja of nee:

nee

Vervolg

Zowel de eigenaar als de aanvrager wordt op de hoogte gebracht van het besluit. Tegen dit besluit is bezwaar mogelijk.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Verzoek aanwijzing gemeentelijk monument	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 2	Advies Monumentencommissie	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 3	Notitie juridische en financiële risico's	Ja	Nee	Ja	Nee, maar niet publicabel