



## **Nota aan burgemeester en wethouders**

**Vergadering:** 12-04-2016

**Portefeuillehouder:** drs. V.H. Kloos en mw. A.J.A. van de Ven

### **Onderwerp**

Voormalige Ringersfabriek Noorderkade 1027 plaatsen op gemeentelijke monumentenlijst.

### **Samenvatting**

Het voornemen tot plaatsing van de voormalige Ringers' chocoladefabriek op de lijst van gemeentelijke monumenten is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en de eigenaar. De commissie adviseert positief. De eigenaar heeft een zienswijze ingediend met verzoek om uitstel van plaatsing in verband met het voorgenomen haalbaarheidsonderzoek. Voor de definitieve plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst is een besluit van het college nodig. Met de plaatsing wordt uitvoering gegeven aan de raadsnotie uit 2014. De fabriek is na plaatsing beschermd tegen complete sloop en voor wijzigingen is een monumentenvergunning noodzakelijk op basis van de Cultuurhistorieverordening Alkmaar 2010.

### **Beslissing**

1. Het object te plaatsen op de lijst van gemeentelijke monumenten.
2. Dit te doen op grond van de in bijlage 1 opgenomen redengevende omschrijving.

## Vraagstelling - probleemstelling

Op het voornemen tot plaatsing is door de Welstands- en Monumentencommissie positief geadviseerd (bijlage 3). De eigenaar MAB heeft in zijn zienswijze om uitstel van uw besluit gevraagd (bijlage 2).

## Afwegingsproces

### *Korte geschiedenis project*

- Verzoek tot plaatsing uit 2011 door de Historische Vereniging Alkmaar is door B&W afgewezen, n.a.v. de zienswijze van de eigenaar.
- Oorspronkelijk waren er plannen voor complete sloop. De eigenaar heeft met de Historische Vereniging workshops belegd om tot een compromis voor de ontwikkeling te komen. Dit plan behelsde gedeeltelijk behoud van het complex in een nieuwbouwplan voor een winkelcentrum.
- Er is met subsidie van de Provincie Noord-Holland een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd door BOEi (organisatie voor herbestemming en restauratie erfgoed) en Dobra voor de herbestemming van het gehele complex tot chocolade-experience aangevuld met andere functies. Hierbij kon 90% van de investering worden gefinancierd uit de exploitatie, maar was gerekend met een symbolische aankoopssom.
- Motie Raad in 2014 tot (onderzoek) plaatsing van het complex op de gemeentelijke monumentenlijst
- Op dit moment wordt een intentieovereenkomst opgesteld tussen de eigenaar MAB/Bouwfonds, BOEi, Dobra en de gemeente om gezamenlijk de haalbaarheid van de herbestemming verder te onderzoeken.

De status van gemeentelijk monument doet recht aan de cultuurhistorische waarde van het complex, zoals is verwoord in de redengevende omschrijving (bijlage 1). Dit wordt onderschreven door het Welstands- en Monumentencommissie in hun positieve advies (bijlage 3). Het advies van de Welstands- en Monumentencommissie is zorgvuldig voorbereid, er bestaan dan ook geen redenen om de twijfelen aan de juistheid van dit advies. Het advies van de Welstands- en Monumentencommissie kan dan ook aan de besluitvorming voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst ten grondslag worden gelegd.

*In zijn zienswijze vraagt de eigenaar om uitstel van uw plaatsingsbesluit. De overweging hiervoor is dat de timing van het besluit nadelig kan uitwerken op het (fragiele) proces om tot een goede herbestemming van de fabriek en een integrale herontwikkeling van het gebied te komen.*

Voor behoud van het complex is een duurzame en zorgvuldige herbestemming noodzakelijk. Door het aanwijzen van het pand als gemeentelijk monument geeft B&W een duidelijk signaal af dat de cultuurhistorische waarden in dit proces van groot belang zijn. Dit biedt een helder kader voor het gezamenlijk haalbaarheidsonderzoek. Tevens wordt hiermee uitvoering gegeven aan de motie van de Raad uit 2014.

Jurisprudentie wijst uit dat B&W voor een zorgvuldige afweging de financiële haalbaarheid moet meewegen. Momenteel is nog geen definitieve duidelijkheid over financiële haalbaarheid van herbestemming te geven, deze helderheid ontstaat pas als het voorgenomen haalbaarheidsonderzoek is afgerond. De huidige termijn voor indienen van zienswijzen en besluitvorming door B&W loopt wel af op 19 april. Gezien de (wettelijke) doorlooptijd van de bezwaarprocedure ontstaat tijd voor de eigenaar om alsnog helderheid over de haalbaarheid te krijgen. Als de eigenaar bezwaar aantekent, kan B&W in het vervolg van de procedure de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek alsnog meewegen om tot een zorgvuldige afweging te komen.

*Daarnaast worden er door de eigenaar in de zienswijze vraagtekens gezet bij de waardenstelling van het object door de gemeente, omdat er in de redengevende omschrijving niet gereageerd wordt op een rapportage van Braaksma & Roos uit 2012, die in opdracht van de eigenaar is opgesteld. Hierin*

wordt met name de voorgevel hoog gewaardeerd en het interieur en de constructie van ondergeschikt belang geacht.

Op basis van uitgebreid onderzoek (zie bijlage 1; redengevende omschrijving en bijlagen) is de vakgroep Erfgoed tot de conclusie gekomen dat de architectuur van de voorgevel niet los gezien kan worden van de bouwkundige structuur die erachter ligt. Deze zijn onlosmakelijk verbonden. Daarnaast is het juridisch onmogelijk alleen de voorgevel aan te wijzen als monument. Aanwijzing tot monument beperkt de herbestemmingsmogelijkheden van het complex in principe niet. Wijzigingen en gedeeltelijke sloop blijven mogelijk, maar hiervoor wordt een monumenten(deel)vergunning noodzakelijk. Sloop van het gehele complex met alleen een sloopmelding (dus zonder toetsing van de gemeente of dit wel wenselijk is) wordt voorkomen met de aanwijzing.

### Maatschappelijke aspecten

Bij de eerdere aanvraag tot monument door de Historische Vereniging Alkmaar, via de bemoeienis van Adapt, de stukken in de krant en de uitingen op social media hebben voorstanders hun mening over een monumentale status van de Ringersfabriek gegeven.

### Politiek-bestuurlijke aspecten

Met aanwijzing van het complex wordt gehoor gegeven aan de motie van de Raad uit 2014. De cultuurhistorische waarde van het grootste vroeg 20<sup>ste</sup>-eeuwse industriële complex van Alkmaar en het gebied worden beschermd. Het behoud en de herbestemming van de Ringersfabriek kan de identiteit van Overstad versterken.

### Juridische aspecten

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden bezwaar indienen.

In het kader van de bij de aanwijzing tot gemeentelijk monument te verrichten belangenafweging moet het college, op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, de haalbaarheid meewegen in zijn besluit. Het college moet onderzoeken en daarmee zekerheid verkrijgen over de vraag of de herbestemming van het Ringers-complex kan worden gerealiseerd (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 17 juli 2014 in zaak nr. 201311350/1/A2 en de uitspraak van 3 april 2013 in zaak nr. 201207297/1/A2). Nu is er nog geen duidelijkheid over de financiële haalbaarheid. Het vervolg van de procedure biedt nog gelegenheid tot heroverweging (in de bezwarenprocedure) wanneer deze duidelijkheid wel is verkregen.

*In zijn zienswijze geeft de eigenaar aan eventuele schade op de gemeente Alkmaar te willen verhalen c.q. beroep te doen op nadeelcompensatie.* Jurisprudentie over schadevergoeding n.a.v. de plaatsing op de monumentenlijst geeft aan dat deze nooit eerder is toegekend.

### Financiële aspecten

Na aanwijzing tot gemeentelijk monument kan de eigenaar van het complex aanspraak maken op subsidie. De gemeentelijke subsidieregeling is niet bedoeld voor restauratie van een dergelijk grootschalig complex. Het maximale subsidiebedrag voor gemeentelijke monumenten is € 6.000,- (30% van € 20.000,- subsidiabele restauratiekosten). Hiervan kan worden afgeweken middels een B&W besluit, maar gezien de enorme bedragen die eerder zijn genoemd voor de restauratie is de subsidiepot hier niet toereikend voor gevuld.

Het plaatsen van een object op de lijst van gemeentelijke monumenten heeft geen directe financiële consequenties.

| Kolom 1          | kolom 2           | kolom 3             | 4kolom | 5kolom | 6kolom | 6Kolom | 6Kolom | 6Kolom | 6Kolom |
|------------------|-------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                  |                   |                     |        |        |        |        |        |        |        |
| <b>Programma</b> | <b>Product nr</b> | <b>Omschrijving</b> | L/B    | N/V    | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   |
|                  |                   |                     |        |        |        |        |        |        |        |

|  |  |                                  |  |  |   |   |   |   |   |
|--|--|----------------------------------|--|--|---|---|---|---|---|
|  |  |                                  |  |  |   |   |   |   |   |
|  |  |                                  |  |  |   |   |   |   |   |
|  |  | <b>Resultaat voor bestemming</b> |  |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  |  |                                  |  |  |   |   |   |   |   |
|  |  |                                  |  |  |   |   |   |   |   |
|  |  | <b>Resultaat na bestemming</b>   |  |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Kolom 1: in deze kolom vult u het betreffende programma in waar het besluit verwerkt moet worden

Kolom 2: in deze kolom vult u het betreffende product in waar het besluit verwerkt moet worden

Kolom 3: in deze kolom vult u een korte omschrijving van de besluitvorming (max 40 woorden).

Kolom 4: het besluit kan leiden tot een mutatie van de lasten ( L ) of baten (B). Hier vult u een L of B in.

Kolom 5: het besluit kan leiden tot een voordeel (V) of een nadeel (N). Hier vult u een N of V in.

Kolom 6: Hier vult u het bedrag per jaar in dat een gevolg is van de besluitvorming

### **Personele aspecten**

nvt

### **Uitvoeringsaspecten**

nvt

### **Milieuaspecten**

nvt

### **Groenparagraaf**

nvt

### **Aspecten informatie voorziening**

nvt

### **Inspraak & participatie derden**

Op dit moment is alleen de eigenaar belanghebbend.

### **Communicatie**

In overleg met projectleiders Ringers en Overstad worden de betrokkenen geïnformeerd.

Steller : Carolien Roozendaal

Netwerk : Backoffice

2016-876