



Aan: College van B en W Zwolle
Van: Fractie SP, Edwin Koster
Betreft: Bankenlocatie
Datum: 31 maart 2008

Geacht college,

In het kader van artikel 45 van het reglement van orde voor de gemeenteraad wil ik namens de SP vragen stellen over de financiële consequentie bankenlocatie.

Inleiding

Op 22 februari 2008 verscheen in de Stentor een artikel onder de titel Melkmarktgevels: strijd om gelijk” De in het artikel genoemde argumenten, met name de financiële consequentie was voor de fractie van SP aanleiding om ambtelijk navraag te doen naar de omvang hiervan.

In de beantwoording wordt verwezen naar een raadsbrief en commissiebehandeling van 14 mei 2007 .

Een citaat uit het antwoord: “In deze raadsbrief is ook aangegeven wat de financiële gevolgen zijn van het behoud van de panden, dit mede naar aanleiding van artikel 44 vragen die onder andere door u zijn ingediend.

Echter uit de eveneens opgevraagde notulen van de commissievergadering en de beantwoording van de schriftelijke vragen wordt niet duidelijk wat de financiële consequentie is, terwijl hier nadrukkelijk om is verzocht.

Dit alles brengt ons tot de volgende vragen:

1. Waarom verwijst de wethouder bij beantwoording van de reeds eerder gestelde vraag naar stukken waarin geen antwoord gegeven wordt?
2. Hoe groot is de financiële consequentie als de panden aan de Melkmarkt behouden blijven?

Wij verzoeken u om deze vragen zo spoedig mogelijk te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Namens de SP-fractie
Edwin Koster

Bijlage: antwoord ambtelijke navraag

Geachte heer Koster,

Via de griffie heb ik uw vraag ontvangen over wat de financiële gevolgen zijn als de panden aan de Melkmarkt behouden blijven. Uw vraag heeft betrekking op een procedure die sinds 2006 loopt. In 2006 zijn aanvragen tot aanwijzing van de panden Melkmarkt 1-5, 7 en 9 tot gemeentelijk monument ingediend.

Het door u aangehaalde krantenartikel is geschreven over de zitting bij de Adviescommissie bezwaarschriften. De aanleiding van de hoorzitting was dat de gemeente heeft besloten de panden niet aan te wijzen als gemeentelijk monument. Twee partijen zijn het met die afwijzing niet eens en hebben bezwaar gemaakt. De gemeente heeft een aantal argumenten gegeven waarom behoud van de panden niet mogelijk is. Deze argumenten zijn in hoofdlijnen:

- het vergevorderde stadium van de plannen
- negatieve gevolgen voor het algemeen belang bij herontwikkeling Melkmarkt
- negatieve consequenties voor de eigenaar/ontwikkelaar.

Bij de integrale afweging heeft het college besloten dat de argumenten tegen behoud in casu zwaarder wegen dan het belang van het behouden van de panden. Daarom is besloten de panden niet aan te wijzen als gemeentelijk monument. Deze overwegingen zijn in de raadsbrief van 6 maart 2007 uitgebreid weergegeven. In deze raadsbrief is ook aangegeven wat de financiële gevolgen zijn van het behoud van de panden, dit mede naar aanleiding van artikel 44 vragen die onder andere door u zijn ingediend. Voordat het college heeft besloten de panden niet als monument aan te wijzen heeft zij het onderwerp voorgelegd aan de raad. In de commissie Werk van 14 mei 2007 is het onderwerp uitvoerig aan de orde geweest. Mede op basis hiervan heeft het college eind mei 2007 besloten de panden niet aan te wijzen. De zitting bij de Adviescommissie bezwaarschriften is hier een rechtstreeks (procedureel) vervolg op.

Voorzover ik kan beoordelen is de door u gestelde vraag dus al eerder aan de orde geweest en in het besluitvormingsproces beantwoord. Ik ben bang dat als de financiële gevolgen nu opnieuw en apart benoemd worden het lijkt alsof dit de financiën het belangrijkste argument zijn om de panden niet te behouden, terwijl juist de argumenten samen de doorslag hebben gegeven.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

naam ambtenaar

Bijlage:

Bestuursorgaan	Raad
Onderwerp	Verzoek om aanwijzing tot gemeentelijk monument pand Melkmarkt 1-5, 7 en 9
Van	
Datum	06-03-2007
Kenmerk	EC0702-0089
Steller	H L Kranenborg/Zwolle; P van der Does/Zwolle
Dossiers	

Geachte raadsleden,

In juli en augustus 2006 zijn verzoeken van Stichting Bankgebouw Van Straaten en van Stichting Levende Stadsgeschiedenis Zwolle ontvangen om aanwijzing tot beschermd gemeentelijk monument van de panden Melkmarkt 1-5, 7 en 9. Na aanvulling van gegevens zijn de verzoeken in behandeling genomen. De verzoeken betreffen panden die in de plannen voor de ontwikkeling van de Bankenlocatie Melkmarkt zullen worden vervangen door nieuwbouw.

Vragen

Wij hebben u middels een raadsbrief op 4 december 2006 geïnformeerd over de procedure in deze. In januari 2007 zijn schriftelijk raadsvragen in het kader van artikel 44 van het reglement van orde gesteld betreffende de ontwikkeling van de Bankenlocatie. Op 6 februari 2007 hebben wij u geïnformeerd over de beantwoording van de vragen. Daarbij hebben wij u aangegeven dat de gestelde vragen aan de orde komen in de afwegingen die leiden tot ons voorgenomen besluit. Op verzoek van een aantal fracties is per mail d.d. 12 februari 2007 reeds op een drietal raadsvragen ingegaan die meer feitelijkheden, los van de afweging over de aanvraag, betreffen.

Voornemen

Op grond van artikel 3 van de Monumentenverordening 2004 kunnen wij, al dan niet op verzoek van een belanghebbende, een onroerende zaak aanwijzen als beschermd gemeentelijk monument. Wij hebben de diverse belangen afgewogen. Dit heeft geresulteerd in ons voornemen de panden Melkmarkt 1-5, 7 en 9 niet aan te wijzen tot gemeentelijk monument. Na deze standpuntbepaling zullen wij, conform de wettelijke bepalingen, de beide stichtingen (als verzoekers om aanwijzing tot monument) in de gelegenheid stellen hun zienswijze op ons standpunt te geven. Middels deze brief informeren wij u en stellen wij u in de gelegenheid om een reactie te geven. In april verwachten wij tenslotte met inachtneming van eventuele ingebrachte reacties een definitief besluit te kunnen nemen.

Overwegingen

Het kader van de beoordeling van het aanwijzingsverzoek wordt o.a. gevormd door wettelijke bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht, de Monumentenverordening 2004 en het monumentenbeleid. De Monumenten-verordening bepaalt onder andere dat advies moet worden gevraagd aan de monumentencommissie.

Over de belangenafweging wordt in diverse wettelijke bepalingen richting gegeven. Artikel 2 van de Monumentenverordening 2004 bepaalt dat rekening wordt gehouden met het gebruik van het monument. De toelichting geeft aan dat hiermee invulling wordt gegeven aan de noodzakelijke belangenafweging van enerzijds het belang van de eigenaar/gebruiker en anderzijds het belang van de bescherming van het monumentale karakter van de onroerende zaak door aanwijzing als gemeentelijk monument. Bij de belangenafweging mogen de voor één of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen, aldus artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Aanwijzingsbeleid en -praktijk tot op heden

Vele oude gebouwen bepalen mede het karakter van Zwolle. Aan het einde van de jaren zestig van de vorige eeuw zijn door het rijk monumenten aangewezen uit de periode tot 1850. Deze aanwijzingen zijn geschied op basis van een inventarisatie van het exterieur van de panden. In de loop der jaren ontstond meer en meer belangstelling voor de zogenaamde 'jongere bouwkunst' uit de periode 1850-1940. Deze periode was echter niet vertegenwoordigd op de rijksmonumentenlijst. In de jaren tachtig en begin jaren negentig van de vorige eeuw heeft de gemeente Zwolle, mede als aanvulling op de leemte in de rijksmonumentenlijst, gemeentelijke monumenten van deze 'jongere bouwkunst' aangewezen. De inventarisatie daartoe heeft wederom plaats gehad op basis van het exterieur. Als wettelijk kader voor de aanwijzingen is een monumentenverordening vastgesteld. Tijdens het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) is een inventarisatie gemaakt van panden van de 'jongere bouwkunst', bedoeld voor de uitbreiding van de rijksmonumentenlijst. Een ingestelde adviescommissie (leden uit het bestuur van de Vrienden van de Stadskern, de monumentencommissie, het Oversticht en de sectie monumentenzorg) heeft bij het Monumenten

Selectie Project (MSP) diverse panden geselecteerd en bij het rijk voorgedragen. Het rijk heeft eind jaren negentig van de vorige eeuw op basis van deze voordracht rijksmonumenten aangewezen. De gemeentelijke monumentenlijst bestaat dus hoofdzakelijk uit monumenten van 'jongere bouwkunst' (periode 1850-1940), veelal van de bouwstijlen Neo-renaissance, Eclecticisme en Jugendstil, die zich met name aan de buitenrand van, of geheel buiten, de binnenstad bevinden.

Het Zwolse monumentenbeleid, zoals vastgelegd in de beleidsnota voor het Zwols monumenten- en archeologiebeleid uit 2000, was en is gericht op een goede instandhouding van het bestaande monumentenbestand. Inventarisaties van 2001 en 2002 waren er op gericht om het monumentenbestand uit te breiden. Deze uitbreiding heeft nog niet plaatsgehad. Inmiddels is een drietal inventarisaties tot stand gebracht: "Naoorlogse bouwkunst en stedenbouw Zwolle" (februari 2001), "Onder de pannen, bouwhistorische inventarisatie binnen de grachten" (december 2001) en "Inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle" (oktober 2002). Met name de inventarisatie "Onder de pannen" betreft een quick scan dat een eerste en globaal beeld geeft van de bouwhistorische aspecten van een deel van onbeschermd panden in de binnenstad.

Op grond van de Monumentenverordening 2004 en haar voorganger omvat de bescherming van het gemeentelijk monument slechts het exterieur, tenzij de beschrijving van het monument tevens andere, niet tot het exterieur te rekenen onderdelen bevat. Het merendeel van de gemeentelijke monumenten is op basis van de exterieurbeoordeling aangewezen. Deze, op het exterieur (veelal de gevel) van een pand gerichte, benadering is in de laatste jaren langzamerhand ontwikkeld tot een benadering waarbij naast de waardering voor het exterieur ook meer en meer aandacht is voor casco en interieur, zeker in geval van middeleeuwse casco's. Aanwijzingen tot gemeentelijk monument, hoofdzakelijk op basis van het casco en interieur, hebben echter nog niet plaatsgevonden.

Aanwijzingen sinds de jaren tachtig en negentig hebben hoofdzakelijk plaatsgehad na een verzoek daartoe door de eigenaar, van gebouwen in gemeentelijk bezit en van een aantal bijzondere objecten. Ad hoc aanwijzing van panden bij 'gevoelige' onderwerpen, waartoe het project Bankenlocatie Melkmarkt gerekend kan worden, lag niet in de lijn met de tot dan toe gevoerde praktijk.

Het al dan niet aanwijzen van panden tot gemeentelijk monument is een (discretionaire) bevoegdheid, het is geen plicht. De monumentenzorgaspecten ten aanzien van Melkmarkt 1-5, 7 en 9 waren in 1999 bekend. De keuze om de betreffende panden niet aan te wijzen tot monument kan worden verklaard uit het geschetste gemeentelijk (aanwijzings)beleid en -praktijk, gericht op een goede instandhouding van het bestaande monumentenbestand met voornemens tot uitbreiding van dit bestand na inventarisaties.

Melkmarkt 1-5

Melkmarkt 1-5 is in de aanwijzingen eind jaren tachtig van de vorige eeuw niet aangewezen als gemeentelijk monument van 'jongere bouwkunst'. Verder is het gebouw in het kader van het Monumenten Selectie Project (MSP) niet voorgedragen voor aanwijzing tot rijksmonument van 'jongere bouwkunst'. Overeenkomstig de aanwijzingspraktijk is een ad hoc aanwijzing op verzoek van de eigenaar niet aan de orde geweest. Het pand Melkmarkt 1-5 heeft dus geen beschermende status gekregen die sloop zou kunnen verhinderen. In de diverse stukken zoals de inspraaknota in het kader van het voorontwerp van het bestemmingsplan "Beschermd stadsgezicht, 5e partiële herziening" en de raadsbrieven uit 2006 is deze lijn ook aangegeven met de toevoeging dat de situering van het pand op meerdere percelen, de dwarskap en de gevelindeling niet in overeenstemming zijn met de historische karakteristiek van de binnenstad. Het pand heeft een plek veroverd in de gevelwand van de Melkmarkt, maar is daardoor niet onvervangbaar, aldus de stukken.

Melkmarkt 7 en 9

Melkmarkt 7 en 9 zijn in de jaren zestig van de vorige eeuw niet aangewezen tot rijksmonument. In de aanwijzingen tot gemeentelijk monument eind jaren tachtig van de vorige eeuw zijn de panden niet aangewezen omdat deze buiten de inventarisatie en aanwijzingsopdracht van 'jongere bouwkunst' vielen. De panden Melkmarkt 7 en 9 zijn in 2001 globaal bouwhistorisch onderzocht in het kader van het (pilot)project 'Onder de Pannen', zoals reeds aangegeven een quick scan dat een eerste en globaal beeld geeft van de bouwhistorische aspecten van een deel van onbeschermd panden in de binnenstad. Verder geldt dat vanwege de aangegeven exterieurbenadering nog geen gemeentelijke monumenten hoofdzakelijk op basis van het casco zijn aangewezen.

In de diverse stukken zoals het voorontwerp van het bestemmingsplan "Beschermd stadsgezicht, 5e partiële herziening" en de raadsbrieven uit 2006 is ten aanzien van deze panden aangegeven dat er globaal bouwhistorisch onderzoek heeft plaatsgevonden waaruit blijkt dat er weinig samenhang en waarden zijn. Een soortgelijke motivering wordt eveneens aangegeven in de raadsbrieven van 1 februari en 9 mei 2006 met de toevoeging dat aanwijzing tot beschermd monument dus niet aan de orde is. Een aanwijzing tot beschermd monument was inderdaad niet aan de orde, gezien de aanwijzingspraktijk. De geconstateerde waarden van de panden hebben niet opgewogen tegen de belangen van het project. Wel wordt aangegeven dat vooraf-gaande aan sloop een nader bouwhistorisch onderzoek zal plaatsvinden. Daarmee vindt een goede documentatie plaats.

Monumentale waarden

Advies welstands-/monumentencommissie

De commissie adviseert positief over de aanwijzing van de drie panden Melkmarkt 1-5, 7 en 9 tot gemeentelijk monument. Ten aanzien van Melkmarkt 7 en 9 heeft de commissie tevens geadviseerd een nader en meer gedetailleerd bouwhistorisch onderzoek uit te voeren. Dit is gebeurd. Voor de precieze inhoud wordt u verwezen naar het advies.

Bouwhistorische verkenning

De nadere bouwhistorische verkenning toont aan dat Melkmarkt 7 en 9, ondanks diverse verstoringen, bouwhistorisch waardevol zijn. De panden blijken tevens een naam te hebben: 7 De Drie Kaarsen en 9 De Goudsbloem. Voor de precieze inhoud wordt u verwezen naar het rapport.

Overwegingen

Het exterieur van Melkmarkt 1-5 (het bankgebouw Van Straaten) is nog praktisch onaangetast overeenkomstig het oorspronkelijk ontwerp. De gevel met bijzondere details, specifieke architectonische kenmerken en de uitstraling als solide bankgebouw bepalen het eigen karakter van het pand. De hoofdvorm met kap en de voorgevel van Melkmarkt 1-5 zijn met name van architectuur- en cultuurhistorische belang als voorbeeld van een bankgebouw uit de betreffende periode. De maatvoering, met een meer horizontaal gerichte geleding, verhoudt zich naar huidige maatstaven niet met het gewenste stedenbouwkundig beeld. Het interieur (onder andere de verbinding met de nieuwbouw aan de Voorstraat) en de achterzijde van het pand zijn door diverse verbouwingen aangetast. De hoofdvorm met kap en de voorgevel bezitten de voornaamste waarden. In zijn soort komt een dergelijk pand in Zwolle niet veelvuldig voor. Als voorbeeld van een rijksmonument (Amsterdamse school) geldt het blok van 6 woningen aan de Westerstraat 28-30. De gemeentelijke monumentenlijst bevat enkele voorbeelden: Assendorperstraat 48, Rembrandtlaan 7-9 en Burgemeester van Rooijensingel 7 (kapel). Daarnaast levert een kleine quick scan enkele voorbeelden op van niet beschermde panden met bijzondere waarde en uitstraling in de stijl van de Amsterdamse school of als voormalig bankgebouw, zoals Venestraat 15-17, enkele scholen waaronder de Marnixschool en de Emmaschool, Hertestraat 27/29, van Karnebeekstraat 69 en Bethlehems Kerkplein 46 (vm bankgebouw). Opgemerkt wordt dat deze kleine quick scan is uitgevoerd zonder uitgebreide inventarisatie of onderzoek naar de staat van de panden.

De panden Melkmarkt 7 en 9 hebben een weinig opvallende verschijningsvorm qua exterieur. De waarde is met name gelegen in de bebouwingsstructuur en constructieve elementen zoals de bijzondere kelder met kruisgewelven die door zandstenen kolommen worden ondersteund, muren, balklagen en de meer recente kapconstructie met kreupele stijlen. De panden zijn bij de ingrepen in de directe omgeving destijds niet verdwenen en vormen daarmee een restant van de historische structuur ter plaatse met perceelsgebonden individuele smalle stadshuizen. De huidige vorm van de panden dateert uit de late-middeleeuwen. In de loop der eeuwen zijn de panden gewijzigd. Zo zijn de panden aangepast aan de diverse functies. Als voorbeeld geldt de ovenconstructie in Melkmarkt 7, waarschijnlijk voor zilversmeden. Ook in later tijden zijn diverse aanpassingen verricht. De verstoring van de onderpui is geen zeldzaamheid bij monumenten. De samenvoeging van de twee panden op de begane grond (plan uit 1968) betreft een ernstiger verstoring. Laat-middeleeuwse panden komen met regelmaat voor op de lijst met rijksmonumenten. Vergelijk daarbij bijvoorbeeld de diverse rijksmonumenten aan de Melkmarkt. Op de gemeentelijke monumentenlijst is Kromme Jak 16 een laat-middeleeuwse stadswoning. Deze lijst bestaat immers voornamelijk uit panden van de 'jongere bouwkunst'.

Belang van de eigenaar/ontwikkelaar

Eigendom

Melkmarkt 1-5 is in eigendom bij ABN Amro Bank N.V. Melkmarkt 7 en 9 zijn in eigendom van Melkmarkt Ontwikkeling B.V. en DLH Vastgoed met een aantekening van recht voor VOF ROO-HAEN.

De gehele ontwikkeling betreft ook de panden aan de Voorstraat. Voorstraat 10 is in eigendom van Melkmarkt Ontwikkeling B.V. en DLH Vastgoed met een aantekening van recht voor VOF ROO-HAEN. Voorstraat 8 is in eigendom van ABN-Amro N.V. Op verzoek van de gemeente is het pand aan de Voorstraat 26-28 (het voormalig archief) in de planontwikkeling opgenomen. De gemeente en DLH Projectontwikkeling BV hebben op 25 april 2006 hiertoe een koopovereenkomst gesloten. De levering (en betaling) zal plaatsvinden binnen 4 weken na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning voor het bouwplan, doch uiterlijk 1 januari 2008. Het niet verkrijgen van een onherroepelijke bouwvergunning voor 1 januari 2008 is een ontbindende voorwaarde van de overeenkomst. De eigenaren van Melkmarkt 7 en 9 hebben deze panden samen met de panden aan de Voorstraat verworven met de uitdrukkelijke bedoeling de locatie te herontwikkelen.

Randvoorwaarden vanuit het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad

Er is een bouwplan opgesteld, conform de randvoorwaarden van de gemeente zoals opgenomen in het door de raad vastgestelde Ontwikkelingsprogramma Binnenstad. Het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad wil een verbeteringsslag van de binnenstad bewerkstelligen om als regionaal koop- en ontmoetingscentrum bij de tijd te blijven. Het gaat om ruimtelijke structuurverbeteringen, zoals sloop,

nieuwbouw en herinrichting van vastgoed en openbare ruimten die onderling goed op elkaar afgestemd moeten worden. In het structuurbeeld is de Grote Markt in het midden het kloppend hart. Het assenkruis Melkmarkt-Gasthuisplein/Luttekestraat-Roggenstraat zijn de aantrekkelijke primaire routes. Deze routes worden aantrekkelijk gemaakt door aan deze ruimtes meer winkels en horeca te verbinden.

Eerste prioriteit wordt gegeven aan de realisering van de Zuidkop Melkmarkt als winkelgebied. Op blz. 17 van het Ontwikkelingsprogramma staat: "In dit project ligt de voormalige Banklocatie, die ervoor zorgt dat de Grote Markt in het programma gaat fungeren als schakel tussen het noordoostelijke (winkel)gebied en zuidwestelijke (horeca)gebied van de binnenstad. Op de Bankenlocatie is ruimte voor een compleet nieuw bebouwingscomplex met circa 3.000 m² b.v.o. aan winkels plus horeca, circa 28 woningen en mogelijk een bewaakte kelder voor 500 fietsen. Het openbare gebied rond het complex verdient uiteraard, in aansluiting op de Grote Markt een opknapbeurt. Van groot belang voor de schakelfunctie van het gebouw is de doorsteek tussen Luttekestraat en Melkmarkt en een verbreding van de Melkmarktstraat."

Gevolgen behoud van de panden voor het ontwerp

Bij brief van 25 januari 2007 is namens de VOF ROO-HAEN kenbaar gemaakt dat volgens de architect van het huidige ontwerp, Dana Ponec, inpassing van de panden Melkmarkt 1-5 en 7-9 niet mogelijk is. De goothoogtes van Melkmarkt 1-5 verschillen van de goothoogtes van Melkmarkt 7-9. Deze goothoogtes zijn minimaal een bouwlaag lager dan in het huidige ontwerp. De panden Melkmarkt 7-9 staan buiten de rooilijn van de panden in het nieuwe ontwerp. Behoud van de panden Melkmarkt 1-5 en 7-9 vraagt om een geheel nieuw ontwerp in bouwvolume, goothoogte en gevelbeeld. De gemeente deelt deze zienswijze. Behoud van de panden zal betekenen dat er opnieuw kosten gemaakt moeten worden voor het maken een nieuw ontwerp dat al snel enkele jaren in beslag zal nemen. Daarnaast zal aanwijzing tot een gemeentelijk monument van de panden aan de Melkmarkt een verhoging van de renteverliezen en de exploitatiekosten van de verworven panden voor de eigenaren met zich meebrengen.

Het bankgebouw van Straaten is beperkt geschikt voor een winkelfunctie in verband met de gesloten voorgevel en de hoge borstwering. Behoud van de panden en inpassen in een nieuwe ontwikkeling betekent minder woningen en minder vierkante meters winkelruimte ten opzichte van het huidige plan. Dit heeft minder opbrengsten tot gevolg. Bovendien verwacht ROO-HAEN dat het in dat geval om een andere branchering zal gaan, hetgeen een lagere prijs per vierkante meter tot gevolg zal hebben. In de brief van 25 januari 2007 wordt namens ROO-HAEN aangegeven dat herontwikkeling niet langer rendabel te maken zal zijn en dus niet realiseerbaar.

Gevolgen behoud van de panden voor het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad

Een nieuw ontwerp uitgaande van behoud van de panden betekent dat aan de volgende randvoorwaarden die de gemeente de ontwikkelaar vanuit het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad had meegegeven, niet kan worden voldaan:

De primaire route tussen Grote Markt en Rodetorenplein wordt minder versterkt, doordat er minder m² winkels en woningen kunnen worden toegevoegd. Het gesloten karakter van het bankgebouw blijft dan het winkelfront onderbreken.

De openbare fietsenkelder komt er niet of wordt veel kleiner. Doordat de passage tussen de Luttekestraat en Melkmarkt ter plaatse van het bankgebouw niet kan worden gemaakt, komt de ingang van een eventuele fietsenkelder verder van de Grote Markt af te liggen.

De schakelfunctie van het gebouw kan niet worden gerealiseerd, doordat de doorsteek tussen Luttekestraat en Melkmarkt niet kan worden gemaakt.

Stadium van planproces

In 1999 zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. In 2003 zijn de gesprekken met de ontwikkelaar, VOF ROO-HAEN, opnieuw gestart mede in het licht van het toen in de maak zijnde Ontwikkelingsprogramma Binnenstad. In 2004 is de ontwikkelaar gestart met het maken van het ontwerp, waarin de aanvullende wensen vanuit de gemeente zoals opgenomen in het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad worden meegenomen.

In 2004 en 2005 wordt twee keer met de welstand- en monumentencommissie vooroverleg gevoerd. De gemeente heeft in 2004/2005 een Voorontwerp Bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken. In de zomer 2005 heeft de Provincie een verklaring van geen bezwaar afgegeven op dit Voorontwerp Bestemmingsplan. Verder is het voorlopig bouwplan in 2005 gecommuniceerd met diverse partijen waaronder de gemeenteraad. Er was veel waardering voor het nieuwbouwplan. Eind 2005 heeft VOF ROO-HAEN de bouwaanvraag ingediend en begin 2006 de slooiaanvraag. In juli 2006 heeft de welstands-/monumentencommissie positief geadviseerd op het bouwplan. Middels een procedure ex artikel 19, lid 1 WRO kan het bouwplan worden gerealiseerd.

Conclusie/voornemen

Het advies van de welstands-/monumentencommissie, nader onderbouwd door de bouwhistorische verkenning van Melkmarkt 7 en 9, geven aan dat de panden monumentale waarden bezitten. De welstands-/monumentencommissie heeft op aanvraag daartoe op grond van de Monumentenverordening 2004 positief geadviseerd over de aanwijzing van de drie panden Melkmarkt 1-5, 7 en 9 tot gemeentelijk monument. Of de waarden uiteindelijk zullen resulteren in aanwijzing van

Verzoek om aanwijzing tot gemeentelijk monument panden Melkmarkt 1-5,7 en 9



Er hebben zich voor dit agendapunt zeven sprekers aangemeld.

De eerste spreker is **dhr. P. Lettinga**. Hij spreekt in namens de Vrienden van de Stadskern. (De inspraakreactie van dhr. Lettinga is als bijlage 1 bij het verslag gevoegd.) De inspraakreactie leidt niet tot vragen van de zijde van de commissie.

De tweede spreker is **dhr. A. Dijkink**. Hij spreekt in op persoonlijke titel. (De inspraakreactie van dhr. Dijkink is als bijlage 2 bij het verslag gevoegd.)

Op een vraag van **mw. Twisterling (SP)** antwoordt **dhr. Dijkink** dat hij eerst heeft gepleit voor terugkeer van de Roohaan-gevel op die plek. Nu hij overtuigd is van de waarde van het bankgebouw, pleit hij voor behoud hiervan.

De derde spreker is **mw. M. Schuttenbeld**. Zij spreekt in namens de Stichting Bankgebouw Van Straaten. (De bijdrage van mw. Schuttenbeld is als bijlage 3 bij het verslag gevoegd.) De inspraakreactie leidt niet tot vragen van de zijde van de commissie.

De vierde spreker is **dhr. M. Overbeek**. Hij spreekt in namens de Bond Heemschut Overijssel. (De inspraakreactie van dhr. Overbeek is als bijlage 4 bij het verslag gevoegd.) De inspraakreactie leidt niet tot vragen van de zijde van de commissie.

De vijfde spreker is **dhr. Mos**. Hij spreekt in namens de Kamer van Koophandel en het City Centrum.

In zijn betoog wijst dhr. Mos er op dat de Kamer van Koophandel en het City Centrum, samen met andere partijen, bezig zijn met een kwaliteitsslag voor Zwolle. Dit project betekent een goede ontwikkeling voor dit gebied. Een monumentenstatus voor de gebouwen geeft beperkingen bij de vestiging van, met name, grote winkelketens. Als voordelen van dit plan noemt de heer Mos: een opwaardering van de Melkmarkt, de verbinding Diezerstraat, Melkmarkt en Luttekestraat en de komst van een fietsenkelder. Hij roept de Raad op toekomstgericht te denken. Hij is tegen een monumentenstatus voor de gebouwen.

Dhr. Koster (SP) vraagt om een verheldering van de winkelmetrages waar dhr. Mos over sprak. In het nieuwe plan zit 2.500 m² winkelruimte, zegt **dhr. Mos**. Bij een monumentenstatus is sprake van 1.250 m². Dit verkleint de kans op de komst van grote winkelketens.

De zesde spreker is **dhr. Huiskamp (DLH Ontwikkeling)**. Dhr. Huiskamp wijst erop dat dit plan aansluit bij eerdere besluitvorming van de Raad. Daar is een zorgvuldig plan op gemaakt. Vervolgens wordt een DVD vertoond waarin de architect, mw. Ponec, een toelichting geeft op het plan. Er komt een verzameling van daken en van gevels die bij Zwolle passen, zegt zij. De gevel van het ABN Amro gebouw is te breed; daar stonden vroeger ook twee panden. Het pand ernaast "ligt" in plaats van dat het rechtop staat. Mw. Ponec verwijst daarbij naar de panden op de Nieuwe Markt, daar 'staan' de panden.

Als de winkels 's avonds dicht zijn is dit stuk een desolaat stukje Zwolle, zegt zij.

De Voorstraat verandert nog meer dan de Melkmarkt. Daar is het nu donker. Dat verandert door de ingang van de woningen die daar komen plus de winkelatalages. Er komt vanaf de Luttekestraat een doorsteek naar de Melkmarkt.

Zevende en laatste spreker is **mw. Jongkind** (namens bezorgde burgers) in de persoon van Vigilia de Lichtekooi (Vigilia: Waakzaamheid). Zij werkte in de binnenstad, in De Goudsbloem. Zij leest een gedicht voor van mw. A. Boukes en pleit voor behoud van de gebouwen.

Dhr. De Heer (VVD) zegt de zorg van veel mensen te begrijpen maar noemt deze discussie in de Raad mosterd na de maaltijd. Dit plan is al in 2003 ontwikkeld en besproken met de commissie Welstand, de Provincie en de Monumenten commissie. Ook in 2006, bij de aanvraag van de bouwvergunning, waren er geen bezwaren. Hij noemt het vreemd dat de commissie Welstand nu wel opeens met bezwaren komt. Wat is het oordeelsvermogen van deze commissie? Dhr. De Heer heeft geen behoefte aan een discussie of deze panden in aanmerking moeten komen voor een gemeentelijke monumentenstatus. De ontwikkelaar heeft groen licht gekregen. Wat de VVD betreft moeten de bouwplannen Melkmarkt doorgaan.

Mw. Husselman (CDA) spreekt over lastige afwegingen bij dit onderwerp. Wat zijn de consequenties van plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst, wat zijn de consequenties van niet-plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst? Als insteek kiest het CDA: Waar hebben de burgers van Zwolle het meest aan?

Mw. Husselman heeft de volgende vragen. Voldoet het plan aan een historiserend bouwconcept? Kunnen delen van de huidige panden worden opgenomen in het plan? Is een zorgvuldige opslag van oude materialen mogelijk? Wat is de rol van de commissie Welstand geweest?

De CDA fractie heeft de antwoorden op deze vragen nodig om tot een oordeel te kunnen komen.

Deze panden moeten bewaard blijven voor het nageslacht, zegt **dhr. Borrel (Swollwacht)**. Met name de panden De Drie Kaarsen en De Goudsbloem. Met name vanwege de realisatie van de fietsenkelder mag er geen al te grote vertraging in de planvorming optreden.

Dit plan zit goed in elkaar, zegt **dhr. Alkema (ChristenUnie)**. Al acht jaar lang worden er door het College de goede stappen gezet in dit proces. Door verdergaande planvorming zijn er nu ook verwachtingen gewekt bij de ontwikkelaar. Dhr. Alkema constateert dat het bouwplan in 2006 waardering kreeg. Hij is verrast door de aanvraag voor de Monumentenstatus. Er is geen nieuwe informatie op basis waarvan de panden niet gesloopt zouden mogen worden. De panden hebben onvoldoende historische waarde. We hebben een levende stad waar nieuwe historie gemaakt moet kunnen worden, zegt dhr. Alkema: conserveren en afbreken en nieuw bouwen. Deze ontwikkeling is nodig voor een leefbare binnenstad.

Historisch besef moet wijken voor geld, zegt **dhr. Koster (SP)**. Hij noemt dit een schande. Een gemeentelijk onderzoek met een pleidooi voor het behoud van de panden is in een bureau verdwenen. De ontwikkelaar heeft veel flexibiliteit getoond, het College valt meer te verwijten, zegt dhr. Koster. Het trekt zich niets aan van historisch besef.

Het is nu het moment om het tij te keren. De historische waarde gaat boven de belangen van de ontwikkelaar. De panden moeten worden ingepast en een nieuwe bestemming krijgen: uitgaansgelegenheid, discokelder.

Een fietsenstalling moet op de begane grond gesitueerd zijn, niet in een kelder met een hellingbaan. Het Rodetorenplein noemt dhr. Koster als geschikte optie daarvoor.

Er moet nu een serieus onderzoek gedaan worden naar alternatieven waarbij niet geweken mag worden voor de belangen van de projectontwikkelaar.

Zit in de overeenkomst met de ontwikkelaar de clausule dat de Raad akkoord moet gaan met de plannen?

Dhr. Teunis (PvdA) wil alle belangen die in het spel zijn zo clean mogelijk afwegen. Terugkijken heeft daarbij weinig zin; het levert slechts frustraties op. Er zijn zekere monumentale waarden. Maar de vraag is of deze waarden voldoende zijn om aan de panden de monumentenstatus toe te wijzen. Het College heeft haar afweging gemaakt, hetgeen haar bevoegdheid en recht is, zegt dhr. Teunis. Het is in het belang van de stad om de Melkmarkt en de Voorstraat zo snel mogelijk aan te pakken. Dat is het belang van burgers. De architect heeft met liefde en respect naar de locatie gekeken. Een snelle realisatie van de plannen is belangrijker dan het behoud van de panden. Het verlenen van een monumentenstatus levert vertraging op; dat is ongewenst. De PvdA fractie steunt het College.

Groen Links / De Groenen was eerder enthousiast over de plannen, zegt **mw. Berends (Groen Links / De Groenen)**, bijvoorbeeld over de fietsenstalling die in het plan is opgenomen. Daarbij werd een voorbehoud gemaakt: Als er aanvullende informatie was over de cultuur historische waarde zou Groen Links / De Groenen het standpunt opnieuw overwegen. Die aanvullende informatie is er nu, zegt mw. Berends. Waarom is er niet in een eerder stadium onderzoek gedaan, informatie gegeven? Dan was het nog mogelijk geweest de panden in te passen. Er is een bouwhistorische analyse, maar pas bij de sloop. Waarom dan pas?

Komt er een claim van de ontwikkelaar als de Raad de monumentenstatus verleend?

Wat zijn de consequenties van plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst? Zijn de panden in te passen in de plannen? Mw. Berends verzoekt om een onderzoek hiernaar, ook naar de economische haalbaarheid hiervan. Groen Links / De Groenen neigt ernaar de deskundigen van de Monumentencommissie te volgen omdat zij veel waarde hecht aan hun opvattingen.

Wijsheid komt met de jaren, zegt **dhr. De Boer (PBZ)**. Er is waardering gaan ontstaan voor deze panden, ook bij het College. Maar de bestuurlijk juridische consequenties wegen bij het College het zwaarst. Er is nu nieuwe informatie van een commissie om de panden wel de monumentenstatus te verlenen. Dhr. De Boer roept het College op de panden in te passen in de plannen, zich daar sterk voor te maken. Daarvoor moet dan maar de economische prijs betaald worden. Een en ander mag geen vertraging in de plannen opleveren.

Wethouder Crossen start de beantwoording met een algemene opmerking. Heeft het College minder zorgvuldig gehandeld, bijvoorbeeld door informatie achter te houden? Dit plan, zegt de wethouder, vormt een onderdeel van het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad. Dat is een goed onderbouwd plan waar een gedegen onderzoek onder ligt.

Een bouwhistorisch onderzoek zegt, breder, ook iets over de ontwikkeling van een deel van de stad. Het gaat niet alleen over een pand, het gaat ook over de locatie. De commissie Welstand, zegt wethouder Crossen, heeft terecht opmerkingen gemaakt over het doen van bouwhistorisch onderzoek. De historische stad vormt daarbij het uitgangspunt. Er is in eerdere instantie een historische analyse gemaakt van het gebied. Het ging er daarbij om hoe de historische waarde van de Melkmarkt vernieuwd kon worden. Later is ingezoomd op de twee panden. Er is, zegt de wethouder, zorgvuldig naar al deze aspecten gekeken.

Kunnen delen ingepast worden, opgenomen worden in nieuwbouw? Dat kan, zegt de wethouder. Hij

wil streven naar hergebruik van delen, bijvoorbeeld een balkenlaag uit 1391. De wethouder kan nu nog niet aangeven wat dit dan verder precies betreft. Historische waardevolle delen worden goed opgeslagen.

Wat is de rol van de commissie Welstand geweest? De plannen zijn in concept voorgelegd aan de commissie die steeds een positief oordeel gaf, ook over het finale plan. Wel heeft de commissie gezegd: Doe bouwhistorisch onderzoek. Dat is het vastleggen van historische waarden voor het nageslacht. Vanzelfsprekend, zegt wethouder Clossen, zijn de plannen door Welstand beoordeeld in de omgeving, in de context.

Is het vreemd dat Welstand eerst ja zei tegen de plannen, maar later om bouwhistorisch onderzoek vroeg? Kennelijk was in eerste instantie de consequentie van sloop van de panden, niet aan de orde, zegt de wethouder.

In 2004 is door het College al gezegd: er zijn wel monumentale waarden, maar met onvoldoende samenhang. Dit in reactie op de gesuggereerde kentering in de opvatting van het College over wel / geen monumentale waarden.

Het onderzoek uit 1999 is niet in een la beland op verzoek van de ontwikkelaar. De wethouder werpt deze suggestie verre van zich.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn in 1999 tot ontwikkeling gekomen. In 2001 zijn deze opgenomen in het Bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht. Daaruit is het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad voortgekomen.

De wethouder kent geen clausule over het ontbinden van het contract met de ontwikkelaar. Er zijn nu nadere contracten zonder voorbehouden.

In de nieuwbouw komt een referentie naar de geschiedenis met behulp van oude bouwmaterialen. De huidige panden zijn niet inpasbaar in het plan, zegt de wethouder. Ze hebben een verschillende hoogte en in de gevel zijn geen etalages te maken. Ook de passage Melkmarkt – Luttekestraat is dan niet te realiseren evenmin als een directe toegang tot de fietsenkelder. De passage is tevens de opgang naar de woningen.

Kortom, er is dan een compleet nieuwe ontwikkeling nodig met hoge kosten, zegt de wethouder. Het levert dan niet de impuls op die we op die plek willen.

De wethouder trekt de volgende conclusie. Een ontkoppeling is niet gewenst. Er moet nu een duidelijke keuze worden gemaakt: de panden niet aanwijzen als gemeentelijk monument. Op deze locatie de ontwikkeling als in het Programma Binnenstad realiseren.

Tweede termijn

Mw. Berends (Groen Links / De Groenen) vraagt om een pas op de plaats. Zij wenst onafhankelijke deskundigen in te schakelen die advies geven over een alternatieve invulling. Dat kan door middel van een prijsvraag. In deze hoek zou een culturele invulling moeten komen. Daarbij moet wel haast gemaakt worden: nog dit jaar moet er een plan zijn.

De conclusie van de wethouder is te kort om de bocht, zegt **dhr. De Boer (PBZ)**. Het inpassen van panden is een kwestie van willen. Er mogen hier niet alleen economische motieven gehanteerd worden.

Het belang van de stad telt, zegt **mw. Husselman (CDA)**. Niet alleen conserveren in de stad, ook toevoegen. Zij ondersteunt het Collegevoorstel.

Dhr. De Heer (VVD) is verbaasd over het verzoek van Groen Links / De Groenen. Hij blijft bij zijn eerder ingenomen standpunt: geen monumentenstatus voor de panden. Dit geldt ook voor **dhr. Alkema (ChristenUnie)** en **dhr. Teunis (PvdA)**: geen monumentenstatus.

De Swollwacht fractie wil de gevels behouden voor Zwolle, zegt **dhr. Borrel (Swollwacht)**.

Ook **dhr. Koster (SP)** blijft bij zijn eerder ingenomen standpunt: de panden behouden. Hij betreurt het dat economische motieven prevaleren.

De voorzitter concludeert dat de wethouder hiermee een helder beeld heeft van wat de commissie wil.

De wethouder schetst het vervolg. Hij zal het College voorstellen de panden, gehoord de commissie, niet op te nemen op de gemeentelijke monumentenlijst

Bijlage: artikel in Stentor

In ZWOLLE - Opnieuw zaten de gemeente en projectontwikkelaar Dick Huiskamp van DLH tegenover de stichtingen Levende Stadsgeschiedenis en Bankgebouw Van Straaten. Elk van hen probeerde gisteren de onafhankelijke adviescommissie bezwaar en beroep te overtuigen van hun gelijk.

De gemeente en DLH willen drie historische panden aan de Melkmarkt slopen ten gunste van nieuwbouw. De stichtingen zijn daar faliekant tegen en willen dat de panden worden aangewezen als gemeentelijk monument.

Dat de panden historische waarde hebben staat niet ter discussie. De gemeente stelt echter dat in haar belangenafweging om niet over te gaan tot de monumentale status meer dan alleen het historische aspect telt. Zo speelt bijvoorbeeld de 'vergevorderdheid van de plannen' mee. Behalve de financiële consequenties die behoud van de panden heeft voor de ontwikkelaar staat het volgens de gemeente ook de vernieuwingsimpuls van de Melkmarkt in de weg. Bovendien staan de panden in de weg voor een sterke looproute van het Maagjesbolwerk naar de binnenstad. Is het idee. Het waren argumenten die in ieder geval op een van de commissieleden niet overtuigend overkwamen. "Is het niet gewoon zo dat de gemeente geen gezichtsverlies wil lijden?" Hoewel dit ten stelligste werd ontkend, leek het commissielid niet overtuigd. Over een week of vier stuurt de commissie haar advies aan het college van B en W