

De Timmerfabriek B.V.
Nieuwe Haven 143
4301 DL Zierikzee

UW BRIEF VAN	UW KENMERK	ONS KENMERK	DATUM
19 december 2018		1066107	15-5-2019
BEHANDELD DOOR	BEZOEKADRES	TELEFOON	BIJLAGEN
M. Kavsitli	Paul Krugerstraat 1	0118-487588	
ONDERWERP	Ontwerp omgevingsvergunning WABO/2018/303 (uitgebreid)		

Geachte heer/mevrouw,

Op 19 december 2018 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbestemmen van de Timmerfabriek op de locatie **Koningsweg 37** in Vlissingen tot 4-sterren eco hotel met foodcourt restaurant en permanente expositie 'Scheepswerf de Schelde' in de multifunctionele ruimte op de begane grond.

Activiteiten

De voorgenomen verlening omgevingsvergunning betreft de volgende activiteiten:

- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten (artikel 2.1 lid 1f Wabo).
- Handelen in strijd regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1c Wabo)
- Bouwen (art. 2.1, lid 1a, Wabo).

Toetsingskader

- De activiteit Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten is getoetst aan artikel 2.15 van de Wabo.
- De activiteit handelen in strijd regels ruimtelijke ordening is getoetst aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wabo.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor), de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening.

Procedure

De procedure conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van kracht. De uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure ingevolge afdeling 3.4 van de Awb is van toepassing. Dit houdt tevens in dat de omgevingsvergunning eerst als ontwerpbesluit ter inzage worden gelegd alvorens een definitief besluit wordt genomen.

Ter inzage ontwerpbesluit

Ten behoeve van de realisatie van dit werk ligt vanaf 12 september 2019 gedurende zes weken (dus t/m 23 oktober), het ontwerpbesluit ter inzage. Tijdens de ter inzage periode kan een ieder een zienswijze indienen op het ontwerpbesluit bij burgemeester en wethouders van Vlissingen.

Ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens, gelet op het bepaalde in artikel 2.1, 2.2, 2.12 en 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het Bouwbesluit, omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoeld project.

Let wel: Op grond van dit ontwerpbesluit mag u nog niet overgaan tot uitvoering van de werkzaamheden. Daarvoor is een definitieve vergunning nodig. Over de verlening van een definitieve vergunning wordt beslist nadat de inspraakprocedure is afgerond.

Overwegingen

Aan dit besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten (art. 2.1, lid 1 sub f en 2.15 Wabo):

1. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft een negatief advies uitgebracht (zie bijlage 'Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed d.d. 22 maart 2019). Het advies van de RCE luidt negatief ten aanzien van het vervangen van de vensters van de Timmerfabriek en het volledig vullen van de verdiepingsvloeren met hotelkamers in combinatie met de voorgestelde wijze van isoleren. De RCE staat positief tegenover de overige aspecten van het plan; een invulling als hotel in combinatie met een gemengd gebruik met horeca op de begane grond acht zij een kansrijke invulling voor het monument indien deze met meer aandacht voor de wezenlijke kenmerken van het monument wordt ingepast.

2. Gemeentelijke monumentencommissie

De gemeentelijke monumentencommissie heeft een negatief advies uitgebracht (zie bijgevoegd advies d.d. 7 februari 2019). De monumentencommissie overweegt dat alle belangrijke kenmerken van het rijksmonument op enigerlei wijze worden aangetast en dat het industriële kenmerk verloren dreigt te gaan. De monumentencommissie concludeert dat de nieuwe indeling van het gebouw een aantasting vormt van de wezenlijke kenmerken van het gebouw en kan om die reden geen positief advies geven.

Afweging

De Timmerfabriek is een rijksmonument. De monumentale waarden zitten in de ramen in de zijgevels, de lichtstraat op dak, het torentje en de doorzichtigheid van het lege pand. De gemeente wil dit monument behouden. Niet alleen als een op zichzelf staand monument, maar ook als spil voor de herontwikkeling van het Scheldekwartier. De monumentencommissie en de RCE willen dit monument ook behouden. De gemeente heeft subsidie gevraagd en gekregen om dit monument te restaureren. Door de restauratie is het monument in een gave toestand komen te verkeren, wat de monumentale waarde heeft verhoogd. Voorwaarde bij de restauratiesubsidie was een snelle herbestemming van het pand. Een herbestemming leidt veelal tot aanpassing van het monument aan de nieuwe functie. Bij gelegenheid van de cascoherrestauratie is al onder ogen gezien dat een herbestemming ten koste zou kunnen gaan van één of meer van de waarden die gerestaureerd zijn. Op zichzelf is dat niet erg omdat een monument nou eenmaal per definitie tekenen draagt van elke fase in zijn bestaansperiode. Sinds de oplevering van het cascoherstel van de restauratie zijn ondertussen 8 jaren verstreken zonder dat een definitieve herbestemming gerealiseerd kon worden. Elke belangstellende partij wordt geconfronteerd met de hoge kosten die gemoeid zijn met het behoud en onderhoud van het monumentale gebouw. Thans is er een zesde opeenvolgende belangstellende partij, die het pand wil herbestemmen tot een hotel in het luxe segment (luxe vanwege de rentabiliteit van de herbestemming). Monumentencommissie en RCE hebben uitdrukkelijk uitgesproken dat een hotel op zichzelf een passende herbestemming voor het pand is. Herbestemming van de Timmerfabriek tot hotel brengt onvermijdelijk mee dat de thans lege en niet toegankelijke verdiepingen worden gevuld met kamers, wat ten koste gaat van de doorzichtigheid van het monument. In het verleden van de fabriek deed de aanwezigheid van grote machines afbreuk aan de doorzichtigheid van het pand op de verdiepingen. Net als de plaatsing van machines in het verleden, zal de invulling van de verdiepingen met losstaande hotelkamers het monument niet onherstelbaar aantasten.

Herbestemming tot hotel brengt verder mee dat de enkelglas ramen niet in stand kunnen blijven; de binnentemperatuur is nu gelijk aan de buitentemperatuur. Herbestemming van het pand tot een hotel in het luxe segment brengt tevens mee dat de ramen in de hotelkamers geopend moeten kunnen worden. Slechts een klein aantal ramen op de verdiepingen is origineel. Die originele ramen blijven behouden, maar op een andere plek in het gebouw. Vervanging van de niet-originele ramen is een relatief onbeduidende ingreep in het monumentale aanzien van het pand. Het monumentale torentje wordt herbouwd. De monumentale lichtstraat in het dak blijft eveneens bestaan. De monumentencommissie overweegt ten onrechte dat alle monumentale waarden worden aangetast door het huidige herbestemmingsplan. Monumentencommissie en RCE zitten bovendien niet op één lijn als het gaat om de waarden van het pand die behouden moeten blijven. Monumentencommissie en RCE komen elk tot een negatief advies op basis van een eigen afweging, welke afweging naar zijn aard subjectief is (want afhankelijk van de prioriteiten die worden gesteld). Naast de formele/verplichte adviezen van de monumentencommissie en RCE zijn er een aantal derdenadviezen gevraagd. Uit de derdenadviezen van architecten- en stedenbouwkundig bureau Rothuizen en Buro MA.AN valt op te maken dat andere keuzes voor behoud van het monument evenzeer verdedigbaar zijn, zoals het onderhavige herbestemmingsplan. De gemeente heeft bovendien te maken met meer belangen dan alleen het behoud van de monumentale waarden. Er zijn met de herbestemming ook financiële belangen gemoeid, zoals het afwentelen van de hoge onderhoudskosten op de nieuwe eigenaar/gebruiker. Met de herbestemming van het monument tot hotel is dan ook erg veel te winnen. Herbestemming staat immers gelijk aan behoud van het monument, aan beheersing van de onderhoudskosten van het monument en aan het wegvallen van een kostenpost bij de gemeente. De herbestemming van de Timmerfabriek tot hotel met restauratiefunctie levert bovendien een belangrijke bijdrage aan de herontwikkeling van het Scheldekwardier tot een levendige en aantrekkelijke nieuwbouwwijk, waarbij het behoud van industrieel erfgoed ten behoeve van de historische herkenbaarheid van het gebied, uitgangspunt is. Het afketsen van dit zesde herbestemmingsplan doet de gemeente nog meer vrezen voor de herbestembaarheid en daarmee ook voor het behoud van het rijksmonument. Geconcludeerd moet worden dat bij navolging van de negatieve monumentenadviezen de gemeente meer zal verliezen dan in redelijkheid van de gemeente verwacht kan worden. Een en ander zoals gemotiveerd in het besluit met kenmerk **1101031** welke integraal en onlosmakelijk deel uitmaakt van dit besluit

Conclusie

Gelet op het vorenstaande zijn wij voornemens om de adviezen van de RCE en de monumentencommissie op basis van bovengenoemde motivering niet over te nemen en in afwijking van die adviezen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Handelen in strijd regels ruimtelijke ordening (artikel 2.12, lid 1 sub a2. Artikel 4, lid 1 en lid 9 bijlage II Bor)

het project is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan Scheldekwardier-Noord, Timmerfabriek vastgesteld op 30 september 2010 en bestemmingsplan de Schelde, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 1991 en gedeeltelijk goedgekeurd d.d. 23-7-1991;

- de aanvraag in strijd is met de geldende bestemmingsplannen, omdat ter plaatse het gebruik als hotel niet is toegestaan;
- het op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;

- met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2 van de Wabo, in samenhang met artikel 4, lid 1 en lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), ten behoeve van de aanvraag afgeweken kan worden van de bepalingen van de bestemmingsplannen;
- Ten behoeve van de gebruikswijziging de aanvraag is voorzien van een ruimtelijke motivering, waarin de gevolgen voor de ruimtelijke ordening beoordeeld zijn;
- deze ruimtelijke motivering integraal en onlosmakelijk deel uitmaakt van dit besluit;
- met ingang van 5 september 2019 gedurende zes weken (dus t/m 16 oktober), de aanvraag met bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- gedurende deze termijn **wel/geen** schriftelijke reacties zijn ingekomen;
- Er **wel/geen** ruimtelijke beletselen zijn om medewerking te verlenen aan deze aanvraag

BESLUITEN WIJ

Met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub b en artikel 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en de daarbij behorende

1. ruimtelijke motivering ten behoeve van de afwijking van het bestemmingsplan Timmerfabriek en De Schelde;
2. motivering ten behoeve van het afwijken van de adviezen van RCE en Monumentencie.

Nadere informatie

Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met M. Kavsitli, 0118-487588. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons dossiernummer WABO/2018/303 te vermelden.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Vlissingen,
namens het college,
Adviseur B,

M. Kavsitli

Zienswijzen

Wij leggen de aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 5 september 2019 gedurende zes weken (dus t/m 16 oktober) ter inzage. Een ieder kan binnen zes weken vanaf de eerste dag van terinzagelegging zienswijzen over de ontwerpbeschikking indienen bij burgemeester en wethouders van Vlissingen, postbus 3000, 4380 GV Vlissingen.