

Lokaal Hengelo
T.a.v. mevrouw S. Van Wier-Koca
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Raadvragen over gunning Oude Bibliotheek	3251764		22 juni 2021

Geachte mevrouw Van Wier-Koca,

Op 28 mei jongstleden heeft u vragen gesteld over de verkoop van de gunning van de voormalige fabrieksbibliotheek C.T. Stork aan de Vondelstraat 2-14. Alvorens op uw vragen in te gaan, maken wij van de gelegenheid gebruik om een korte schets van het gevolgde proces te geven.

De afgelopen jaren heeft het Vastgoedbedrijf diverse panden verkocht. De kadernotitie Accommodatiebeleid Sociaal en Vastgoedkaders schrijft voor dat de verkopen van vastgoed marktconform, transparant en te allen tijde openbaar zijn, tenzij het accommodatiebeleid voorziet in een beleidsmatige huisvestingsplicht.

Deze beleidsmatige plicht is er niet voor de Vondelstraat 2-14 en om die reden bent u, middels een brief (zaaknummer 3157157), geïnformeerd over de aanstaande verkoop. De buurt is gelijktijdig met de raad geïnformeerd over de aanstaande verkoop. Aanvullend heeft de buurt een uitgebreide nieuwsbrief ontvangen van de diverse ontwikkelingen in de buurt.

Vervolgens hebben wij, aan de hand van de criteria zoals genoemd in de informerende brief, de verkoopcriteria nader uitgewerkt. Hierbij telt de prijs voor 40 procent mee en het plan voor 60 procent. Dit is verwerkt in een verkoopdocument met aanvullende rapporten, waaronder een bouwhistorisch rapport. Zodoende is vooraf duidelijk aan welke eisen het plan moet voldoen en tegen welke voorwaarde het object in de verkoop staat.

Begin 2021 zijn we, met behulp van een verkoopmakelaar, begonnen met de verkoop van het object. Uiteindelijk zijn van de 22 inschrijvers 5 inschrijvers overgebleven, die hun plan hebben gepresenteerd. Gezien de recente berichtgeving lijkt het ons relevant u mee te delen dat het winnende plan (op inhoud) hoger scoort dan het plan van de Stichting Kamak. Ook op de prijs scoort het winnende plan hoger dan dat van de Stichting Kamak.

Deze scores van plan en prijs zijn tot stand gekomen door het samenvoegen van de scores van alle individuele leden van de beoordelingscommissie. In deze commissie worden verschillende disciplines, van de gemeente Hengelo, vertegenwoordigd. Ook zijn twee externe partijen vertegenwoordigd in deze commissie (de makelaar en de Erfgoedcommissie). De Erfgoedcommissie heeft, in samenspraak met o.a. de adviseur monumentenzorg, archeologie en welstand (en het bouwhistorisch onderzoek), kritisch naar de historische waarde van het object gekeken. De Erfgoedcommissie is positief over de uitslag en het doorlopen proces.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

Hieronder geven wij antwoord op uw vragen.

Vraag:

Waaruit blijkt nu dat het plan een goede samenhang heeft met de buurt?

Antwoord:

De beoordelingscommissie heeft geoordeeld dat het plan vanuit stedenbouwkundig (waaronder parkeren) passend is. Bovendien wordt in het winnende plan openbare ruimte toegevoegd, waarbij de galerij en de ontmoetingskamer openbaar toegankelijk zijn. De Dichtersbuurt heeft input gegeven op het plan en Van Wijnen heeft aan de hand van die input veranderingen aangebracht op het plan.

Vraag:

Kan gemeente Hengelo het hele proces omschrijven, waarin o.a. de omwonenden zijn meegenomen?

Antwoord:

In de zomer van 2014 heeft Stichting BOEI in opdracht van de gemeente via een buurtactie ideeën opgehaald voor de herbestemming van de voormalige Stork-bibliotheek aan de Vondelstraat. De verkoop is destijds uitgesteld, omdat de gemeente Hengelo het gebouw is gaan gebruiken als gemeentelijk archief.

Voorts hebben de bewoners in december 2020 een brief ontvangen waarin gemeente Hengelo aangaf dat we begin 2021 zouden beginnen met het verkoopproces. In deze brief heeft gemeente Hengelo eveneens aangegeven dat gemeente Hengelo begin 2021 een bewonersbijeenkomst zou organiseren over allerlei plannen rondom de Marskant (incl. de Vondelstraat). Vanwege de toename van het aantal coronabesmettingen heeft gemeente Hengelo een uitgebreide nieuwsbrief verstuurd naar de wijk. In deze nieuwsbrief stonden ook de contactgegevens van de makelaar en de stadsdeelregisseur.

Vraag:

Lokaal Hengelo vindt een breed draagvlak belangrijk. Bent u het eens dat binnen een selectiecommissie een goede mix van betrokkenen/belanghebbenden essentieel is?

Antwoord:

Om de kaders voor verkoop scherp te hebben en de uiteindelijke verkoop goed te laten verlopen heeft gemeente Hengelo een selectiecommissie opgesteld waarin, vanuit verschillende disciplines, naar het plan is gekeken. Binnen de selectiecommissie worden de verschillende disciplines goed vertegenwoordigd, waaronder de stadsdeelregisseur en de erfoedcommissie.

Vraag:

Als Lokaal Hengelo nu een enquête of poll houdt zal daar dus niet uit blijken dat omwonenden niet goed betrokken zijn geweest in het proces tot de keuze van gunning?

Antwoord:

Het is onbekend hoe de individuele omwonende de betrokkenheid van vraag 2 hebben beoordeeld.

Vraag:

Het College hoeft geen bedragen te noemen. Lokaal Hengelo wil graag weten of de gunning gegaan is naar de hoogste bidder en/of de beste financiële deal voor de gemeente?

Antwoord:

De winnaar is zowel op basis van het plan als op basis van de prijs het hoogst beoordeeld.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Vraag:

Welke objecten zijn een referentie geweest in deze?

Antwoord:

De procedure schreef voor dat de inschrijver alleen in de selectiefase referenties moest aandragen. Dit is 1 van de beoordelingsonderdelen om van 22 inschrijvers tot 5 inschrijvers te komen voor het vervolg van de procedure.

Vraag:

Kan men een bestemmingsplan zomaar wijzigen, want waarvoor dient dan een bestemmingsplan, en wat voor zekerheden biedt een bestemmingsplan dan nog voor stad en buurt?

Antwoord:

Voor de Vondelstraat 2-14 is geen wijziging van het bestemmingsplan nodig. In dit geval kan aan het plan worden meegewerkt met een afwijking van het bestemmingsplan, dat is een reguliere omgevingsvergunning. Deze mogelijkheid is in de wet (Wabo) opgenomen. Of aan een plan meegewerkt kan worden, wordt altijd per geval en situatie bekeken en afgewogen. Een bestemmingsplan is de basis, daarnaast is er altijd een vorm van flexibiliteit. Bij de verkoop van dit pand heeft de gemeente te kennen gegeven zich te zullen inspannen om de wijziging van de functie planologisch mogelijk te maken. Daarbij wordt uiteraard rekening gehouden met wettelijke kaders en de te betrachten zorgvuldigheid. Er is geen garantie afgegeven dat de procedure voor de koper succesvol tot een eind zal komen. Er kunnen immers tegen de vergunning bezwaren worden gemaakt en (hoger) beroep worden ingesteld.

Vraag:

De gunning gaat naar een plan met o.a. een hart voor het verleden. Welke keiharde eisen worden hieraan gesteld?

Antwoord:

Er zijn geen keiharde eisen gesteld. Wel is er een bouwhistorisch onderzoek opgesteld. Aan partijen is gevraagd daar rekening mee te houden. Dit is onder andere beoordeeld door de erfgoedcommissie en de monumentencommissie.

Vraag:

Lokaal Hengelo verzoekt het college in samenspraak met o.a. de Erfgoedcommissie een quotum op te stellen met betrekking tot behoud (eis geen commerciële gunningen) van het aantal panden en of gebieden met een monumentstatus, omdat ons cultureel erfgoed ons aan het hart ligt en we deze niet allemaal willen verliezen aan commerciële projecten.

Antwoord:

Het in eigendom hebben/ houden van vastgoed is geen gemeentelijke taak. Dit geldt tevens voor panden met een monumentenstatus. In de gemeentelijke Erfgoedverordening staat de procedure vermeld voor aanwijzen van panden tot monument en hoe deze (moeten) worden beschermd, daarbij wordt geen onderscheid gemaakt in eigenaar. Ongeacht de partij welke eigenaar wordt van monumentaal vastgoed moet op een verantwoorde manier met het erfgoed omgaan. Bij verkoop wordt de Erfgoedcommissie en/ of Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed betrokken bij de boordeling van de plannen. In kader van de benodigde omgevingsvergunning worden de adviseur monumentenzorg en de Erfgoedcommissie om advies gevraagd en beoordelen zij het plan.

De Raad heeft niet vastgesteld dat we objecten met een monumentenstatus in eigendom moeten houden. De bescherming van de gemeentelijke monumenten is vastgelegd in de Erfgoedverordening 2018 en de Erfgoedwet.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bladnummer

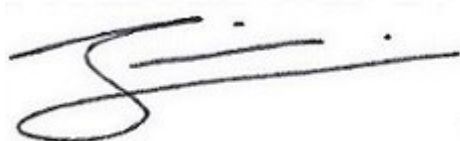
4

Zaaknummer Uw kenmerk

3251764

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074