

Gemeenteraad Vlissingen  
Postbus 3000  
4380 GV VLISSINGEN

UW BRIEF VAN

UW KENMERK

ONS KENMERK

DATUM

BEHANDELD DOOR

BEZOEKADRES

**634500 / 1104184**

**16 juli 2019**

M. Baten

Paul Krugerstraat 1

TELEFOON

0118-487140

BIJLAGEN

ONDERWERP

Timmerfabriek | Omgevingsvergunning herbestemming Timmerfabriek

Geachte leden van de gemeenteraad van Vlissingen,

In 2007 zijn wij middels een subsidieaanvraag concreet gestart met de voorbereidingen voor het cascoherstel van de Timmerfabriek. Het doel daarbij was het behouden, herstellen en herbestemmen van het Rijksmonument als belangrijke bouwsteen voor de herontwikkeling en de identiteit van het Scheldekwartier. Niet alleen als relict van het maritiem verleden, maar ook als belangrijke hotspot van gezellige drukte in het Scheldekwartier.

De realisatie van het Scheldekwartier is, mede gezien haar omvang, een belangrijke ontwikkeling in het centrum van Vlissingen, die bijdraagt aan het oplossen van problemen op stedelijk niveau (o.a. scheve woningvoorraad, sociaal zwakke structuur, verminderde aantrekkelijkheid binnenstad). De restauratie en een definitieve herbestemming van de Timmerfabriek is daarbij van groot belang. Langdurige leegstand, c.q. voortzetting van het huidige tijdelijke gebruik (door BOEI), moet bij voorkeur op zo kort mogelijk termijn worden omgezet naar een passende definitieve herbestemming die bijdraagt aan de verdere ontwikkeling van het Scheldekwartier, maar ook aan het behoud van het monument. Niets is zo slecht voor een monument als leegstand.

Bij het toekennen van de rijkssubsidiebijdrage speelde het dilemma dat er nog geen zicht was op een definitieve herbestemming, maar dat dit wel als snelle vervolgstap als belangrijk werd geduid. Daarnaast is het risico geduid dat een mogelijk toekomstige herbestemming niet uit de voeten zou kunnen met het toen beoogde cascoherstel en dat daardoor het risico bestaat dat opnieuw aanpassingen aan het gerestaureerde monument nodig zouden kunnen zijn.

In 2011 is het cascoherstel van het monument opgeleverd.

Vanaf 2009 lopen er onderzoeken naar de haalbaarheid van een definitieve herbestemming. Sindsdien is een vijftal plannen gestrand, met name op de onderhoudskosten die het monument met zich meebrengt. Nu ligt er een zesde, kansrijke herbestemming voor. Er is

een herbestemming tot 4 sterren-plus-hotel met openbaar toegankelijk restaurant op de begane grond en bijbehorende voorzieningen mogelijk. Een herbestemming die volledig past bij de uitgangspunten van de door u vastgestelde Ontwikkelingsvisie 2016.

Daarvoor zal het casco gerestaureerde gebouw worden omgevormd en tevens van een nieuwe inbouw worden voorzien.

De directe omgeving van de Timmerfabriek maakt onderdeel uit van de herbestemming van de Timmerfabriek en wordt heringericht; van scheepswerf naar woon- en verblijfsgebied. De herinrichting van het gebouw en de openbare ruimte er omheen hebben een groot wederkerig belang. Niet alleen vanuit monumentaal oogpunt, maar ook vanuit gebiedsontwikkeling en recreatie. De herbestemde Timmerfabriek heeft daarmee de potentie het kloppend hart van het gebied te worden. Aan een definitieve herbestemming hangt dan ook een enorme betekenis en waarde voor de stad.

Het consortium dat de Timmerfabriek bezit en ontwikkelt, heeft een complete aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Dit na een voorbereiding van circa 3,5 jaar. De ontwikkelaar heeft over het herbestemmingsplan diverse malen afstemming gehad met BOEI.

De ruimtelijke procedure betreft een uitgebreide afwijkingsprocedure, aangezien sprake is van een herbestemming van een Rijksmonument.

Naast een advies van de monumentencommissie is ook een advies van de RCE vereist. Beiden maken een zelfstandig advies.

Het consortium heeft in ruime mate vooroverleg gepleegd met de RCE en de monumentencommissie. Met de RCE is vijf maal overleg geweest, met de monumentencommissie zestien maal. De ingediende aanvraag omgevingsvergunning heeft van beide instanties een genuanceerd, maar uiteindelijk negatief advies gekregen. Kern van de adviezen was het verhoogde terras, het volbouwen van verdieping 1 en 2 en het verwijderen en vervangen van de vensters op verdieping 1 en 2 door schuiframen, waardoor de negge verdiept wordt en er een wisseldorpel in alle raampartijen komt.

De ontwikkelaar heeft in een laatste bestuurlijk overleg aangegeven ruimte te zien voor een verdere planaanpassing ten aanzien van de kozijnen. In het alternatief wordt tegemoet gekomen aan het bezwaar tegen de voorgestelde wisseldorpel en verdiepte negge. Het vervangen van de kozijnen blijft uitgangspunt. De ontwikkelaar heeft nu gevraagd om een besluit op de aangevraagde omgevingsvergunning.

### **Afwegingen**

Om tot een weloverwogen besluit te komen, hebben wij een brede belangenafweging gemaakt. In die afweging hebben wij alle opties vanuit het perspectief van het bevoegd gezag en het belang van het monument tegen elkaar afgezet.

Op basis van die belangenafweging hebben wij de volgende stapsgewijze motivering geformuleerd:

- De Timmerfabriek is een monument;
- De monumentale waarden zitten in de ramen, de lichtstraat op dak, het torentje, de transparantie van het gebouw;
- 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 behouden;
- Behoud en onderhoud van het monument brengt een terugkerende forse kostenpost met zich mee;
- De gemeente heeft subsidie aangevraagd en gekregen om dit monument te restaureren;

- Door de restauratie verkeert het monument momenteel in een goede conditie, hetgeen 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;
- Tijdens de casco restauratie is al onder ogen gezien dat een herbestemming ten koste zou kunnen gaan van één of meer van de gebouwonderdelen die gerestaureerd zijn;
- Op zichzelf is dat niet erg omdat een monument per definitie tekenen draagt van elke fase in zijn bestaansperiode;
- Sinds de oplevering van het casco herstel van de restauratie zijn inmiddels acht jaren verstreken zonder zicht op een definitieve herbestemming;
- Thans is er een zesde 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 tot hotel brengt onvermijdelijk mee dat de thans lege en niet toegankelijke verdiepingen worden gevuld met kamers, hetgeen ten koste gaat van de transparantie van het monument;
- In het verleden was het gebouw in gebruik als Timmerfabriek en deed de aanwezigheid van grote machines afbreuk aan de transparantie op de verdiepingen;
- Herbestemming tot hotel brengt verder met zich mee dat de enkele ramen niet in stand kunnen blijven, de binnentemperatuur is gelijk aan de buitentemperatuur;
- Herbestemming tot hotel in het luxe segment brengt met zich mee dat de ramen geopend moeten kunnen worden;
- Slechts een klein aantal ramen is origineel. Die originele ramen blijven behouden, maar op een andere plek in het gebouw;
- Vervanging van de niet-originele ramen is een mineure ingreep in het monumentale aanzien van het pand;
- Het monumentale torentje wordt herbouwd;
- De monumentale lichtstraat in het dak blijft behouden;
- Monumentencommissie en RCE zitten niet op één lijn als het gaat om de monumentale waarden van het pand die behouden moeten blijven;
- De 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 valt op te maken dat er ook andere keuzes voor behoud van het monument kunnen worden gemaakt;
- Uit de adviezen van de RCE en monumentencommissie en uit de derdenadviezen blijkt dat het verwijderen van de kozijnen en het vervangen ervan door kozijnen met wisseldorpel en een verdiepte ligging in de gevel (negge) belangrijk punt van zorg is;
- Op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente is de ontwikkelaar bereid de nieuwe kozijnen zo vorm te geven dat tegemoet gekomen wordt aan het bezwaar van de wisseldorpel en verdiepte negge;
- De gemeente heeft te maken met meer belangen dan alleen de monumentale waarden;
- Er zijn met de herbestemming financiële belangen gemoeid;
- Met de herbestemming van het monument tot hotel is erg veel te winnen. Herbestemming staat immers gelijk aan behoud van het monument en aan het wegvallen van onderhoudskosten voor de gemeente;
- De herbestemming tot hotel met restaurant is cruciaal voor de algehele herontwikkeling van het Scheldekwartier;

- Het laten afketsen van dit zesde herbestemmingsplan doet vrezen voor de herbestembaarheid en daarmee ook voor het behoud van het monument;
- Een situatie waarbij de Timmerfabriek leeg blijft staan draagt niet bij aan het vertrouwen in de ontwikkeling van het Scheldekwartier.
- Geconcludeerd kan worden dat bij navolging van de negatieve monumentenadviezen de gemeente meer gaat verliezen dan in redelijkheid van de gemeente verwacht kan worden.

### **Besluit**

Gezien bovenstaande afwegingen, de adviezen van de Rijksdienst en Monumentencommissie, en de tegemoetkoming van de ontwikkelaar hieraan ook wat betreft de uitwerking van de kozijnen hebben wij, in de brede belangenafweging, besloten de herbestemming van de Timmerfabriek van doorslaggevend belang te laten zijn en daarom de adviezen van de Rijksdienst en monumentencommissie gedeeltelijk niet op te volgen en de ruimtelijke procedure te vervolgen. Wij hebben daarbij wel de voorwaarde gesteld dat het door de ontwikkelaar aangepaste ontwerp voor de kozijnen ook daadwerkelijk een plek krijgt in de aanvraag omgevingsvergunning.

Wij gaan er van uit u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Vlissingen,  
de secretaris, de burgemeester,



mr. drs. ing. M. van Vliet    drs. A.R.B. van den Tillaar