



Fracties Gemeentebelangen Stadskanaal en D66
De heer E. Bieze en de heer K. Pals
Raadhuisplein 1
9501 SZ STADSKANAAL

GEMEENTE STADSKANAAL	
zaak nr.:	Br 92
20 JUNI 2018	
class nr.:	

uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk
bijlagen
onderwerp

16 mei 2018
Z-17-017065/D/18/116116
1
beantwoording schriftelijke vragen
verkoop watertoren

Stadskanaal 19 juni 2018
Datum verzending 19 juni 2018

Geachte raadsleden,

U heeft ons college op grond van artikel 50 van het Reglement van Orde schriftelijke vragen gesteld inzake verkoop watertoren. In deze brief geven wij u antwoord op de door u gestelde vragen.

Vraag 1: Al op 17 januari 2017 hebben de twee kopers een plan bij u neergelegd. Waarom hebt u niet voldaan aan uw actieve informatieplicht om de raad vroegtijdig over deze ontwikkelingen op de hoogte te stellen?

Antwoord: De verkoop van de watertoren heeft naar onze mening geen ingrijpende gevolgen voor de financiën van de gemeente. Met de transactie is een bedrag gemoeid van € 40.000,00. Om deze reden hebben wij gemeend dit besluit niet vooraf aan uw raad voor te leggen maar hebben wij uw raad van de verkoop op de hoogte gebracht bij brief van 5 maart 2018.

Vraag 2: Vanaf 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Hierin is o.a. geregeld dat de eigenaar de wettelijke verplichting heeft om een rijksmonument in stand te houden. Op welke wijze denkt de gemeente haar rol als verkopende partij en vervolgens als verantwoordelijk controleur objectief in te kunnen vullen?

Antwoord: De Erfgoedwet heeft als doel dat een eigenaar zijn of haar rijksmonument zodanig onderhoudt dat de instandhouding en de monumentale waarde zijn gewaarborgd. Met de verkoop gaat deze verantwoordelijkheid over naar de nieuwe eigenaar. In het koopcontract zijn hierover geen bepalingen opgenomen omdat de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taak hierop kan handhaven.

Vraag 3a: Hoe is hiermee het verschil tussen taxatie en verkoopprijs te verklaren?

Antwoord: In de taxatie is rekening gehouden met de onderhoudstoestand uit 2013. Uit het inspectierapport van de Monumentenwacht van oktober 2017 blijkt dat ten opzichte van 2013 de onderhoudstoestand van de watertoren slechter is dan werd aangenomen. Ook zijn er gebreken waarvan de herstelkosten pas definitief kunnen worden vastgesteld na nader constructief onderzoek. Zowel het risico van deze herstelkosten als van de overige kosten van onderhoud liggen bij de koper. Deze onzekerheden rechtvaardigen de overeengekomen verkoopprijs.

Vraag 3b: Zijn de huidige kopers op de hoogte van deze gebreken? Zo ja, op welke termijn denken zij deze te herstellen opdat de toren geconserveerd blijft.

Antwoord: De kopers zijn op de hoogte van de gebreken. Het onderzoek van de Monumentwacht Groningen is met de kopers besproken. Het is aan de koper binnen welke termijn hij/zij denkt de gebreken te verhelpen.

Vraag 4a: Wat zijn de concrete bedragen die bij elke op blz. 21 genoemde PM-posten horen?

Antwoord: Niet alle posten zijn (ons) nog bekend of het is aan de koper hoe hier invulling aan te geven, vandaar dat deze als PM zijn opgenomen.

Vraag 4b: Subsidie Restauratie Rijksmonumenten (BRRG) is volgens ons niet bestemd voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Hoe wordt dit bedrag gedekt?

Vraag 4c: Subsidie Restauratie Rijksmonumenten (BRRG) is volgens ons niet bestemd voor restauratie van een Rijksmonument met een woonfunctie? Hoe wordt het bedrag om een woonfunctie te creëren gedekt?

Antwoord 4b en 4c: Voor het onderhoud of restauratie van rijksmonumenten kan gebruik worden gemaakt van verschillende financiële regelingen van provincie en/of rijk. Het is aan de nieuwe eigenaar zelf de nodige middelen voor het onderhoud en de restauratie te verwerven. Het is niet aan ons om in een concreet geval hierop te toetsen. Dat is een verantwoordelijkheid van de betreffende instantie.

Vraag 4d: De watertoren staat zowel voor de binnen- als voor de buitenzijde als Rijksmonument ingeschreven. Alle specifieke interne kenmerken moeten daardoor blijven bestaan. In het plan wordt aangegeven dat alleen elementen van die binnenzijde zichtbaar zullen blijven. Hoe is dit met elkaar te rijmen?

Antwoord: Uitgangspunt volgens de Erfgoedwet is dat de cultuurhistorische waarden van het object zoveel mogelijk in stand blijven. In hoeverre wijzigingen aan het monument zowel intern als extern zijn toegestaan moet blijken uit de door ons college af te geven omgevingsvergunning. Voor de vergunningverlening worden zowel de Monumentencommissie als de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed om advies gevraagd.

Vraag 5: Hoe en op welke termijn wordt dit plan aan de raad voorgelegd en welke tekst wordt gehanteerd?

Antwoord: Het plan kan planologisch mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning volgens de uitgebreide procedure. Ons college is bevoegd om te besluiten over een dergelijke omgevingsvergunning. U wordt zoals te doen gebruikelijk via de besluitenlijst van ons college in kennis gesteld van de uitkomst.

Vraag 6: Waarom is de Stichting Rndom de watertoren niet over dit plan ingelicht c.q. bij dit plan betrokken?

Antwoord: De Stichting Rndom de watertoren is geen partij in deze ontwikkeling omdat dit een op zichzelf staand initiatief betreft. De stichting heeft eerder initiatieven ingebracht die financieel niet haalbaar zijn gebleken waardoor de voorziene gebiedsontwikkeling niet kon worden gerealiseerd. Wij hebben de stichting meegedeeld dat voor wat betreft de watertoren wij de herbestemming zelf weer ter hand nemen. Ter informatie hebben wij bijgaande brief van 3 april 2017 aan de stichting hierover bij de beantwoording gevoegd.

Vraag 7a: Bent u van mening dat de huidige plannen afwijken van de plannen van de Stichting door nu wel een woonbestemming toe te staan?

Vraag 7b. Waarom is de stichting niet van deze wijziging op de hoogte gebracht waardoor ook zij hun plannen hadden kunnen aanpassen en om met een nieuw plan te komen?

Antwoord 7a en 7b: Met de Stichting Rndom de Watertoren zijn in het verleden meerdere overleggen gevoerd over de invulling van het gebied en de bestemming van de watertoren. Dit heeft niet geleid tot de gewenste ontwikkeling. Voor meer informatie verwijzen wij u naar genoemde brief.

Vraag 7c. Waarom heeft de Stichting Rndom de watertoren nooit een antwoord gekregen op haar aan het college gerichte brief van 27 mei 2017?

Antwoord: Bij ons is geen brief van de Stichting Rndom de Watertoren van 27 mei 2017 bekend. Mogelijk doelt u op de brief van 21 mei 2017 van deze stichting. Deze brief betrof een zienswijze van de stichting over de inhoud van onze brief van 3 april 2017 als genoemd bij ons antwoord op vraag 6 en over de gang van zaken rondom de daaraan voorafgaande planvorming. De brief gaf geen aanleiding om op ons eerder genomen standpunt terug te komen.

Vraag 8: Op welke wijze denkt u de infrastructuur (bijv. het parkeren) rond de watertoren in te gaan vullen?

Antwoord: De invulling van het terrein rondom de watertoren is aan de initiatiefnemers, zolang dit past binnen de voorschriften die gelden volgens het bestemmingsplan en de voor de herontwikkeling te verlenen omgevingsvergunning.

Vraag 9: Vanuit de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed werd ons aangegeven dat het voor de gemeente wijs zou zijn om de Rijksdienst rond dit project te laten adviseren. Ook een haalbaarheidsonderzoek kan door het RCE worden uitgevoerd. Op welke wijze gaat u de Raad voor het Cultureel Erfgoed bij dit proces betrekken?

Antwoord: Voor de restauratie en de herbestemming is een omgevingsvergunning vereist. De Monumentencommissie wordt in het kader van de daarvoor te volgen procedure om advies gevraagd omdat de ingreep een beschermd monument betreft. Ook wordt de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed om advies gevraagd. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed adviseert (namens de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) bij activiteiten die ingrijpende gevolgen (kunnen) hebben voor de monumentale waarden, zoals een ingrijpende wijziging of een wijziging als gevolg van een functiewijziging.

Vraag 10: Wanneer denkt u de koopovereenkomst te gaan tekenen?

Antwoord: De akte van levering is op 31 mei 2018 gepasseerd. Daarmee is de verkoop afgerond.

Vraag 11: Zijn er voorwaarden en verplichtingen opgenomen in het koopcontract die te maken hebben met de instandhouding van de watertoren en waaraan de verbouwingen moeten voldoen?

Antwoord: In de koopovereenkomst zijn de functies omschreven ten behoeve waarvan de watertoren wordt gerestaureerd en herontwikkeld (logies, woning met kantoor en kleinschalige horeca met bezoekerscentrum) en is opgenomen dat de watertoren -in ieder geval- op "Open Monumentendagen" wordt opengesteld voor publiek. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning moet rekening worden gehouden met eisen ten aanzien van het monumentale karakter van het gebouw.

Vraag 12: Zijn er terugkoopgaranties in het koopcontract opgenomen? Zo ja, wat zijn dan deze garanties? Zo niet, waarom zijn er geen terugkoop garanties opgenomen?

Antwoord: In het koopcontract is een voorkeursrecht van eerste koop voor de gemeente opgenomen in geval van vervreemding.

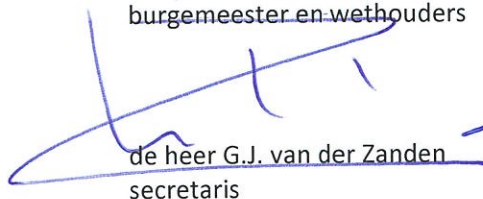
Vraag 13: In welke mate wordt het Streekhistorisch centrum betrokken bij deze plannen? Zijn er al officiële reacties van het centrum op dit plan?

Antwoord: Het Streekhistorisch Centrum (SHC) wist dat de watertoren te koop stond. Het SHC is niet betrokken bij de verkoop op zich, hierin is het SHC ook geen partij. Door het SHC werd tot voor kort voor verschillende activiteiten gebruik gemaakt van de watertoren. Voorzetting van dat gebruik zonder de nodige maatregelen is in de toekomst geen optie vanwege de steeds slechter wordende staat van onderhoud. De initiatiefnemers hebben zich bereid getoond samen te werken met het SHC en omliggende bedrijven over verbetering van de omgeving van de watertoren en het SHC, zoals de organisatie van activiteiten rondom de landelijke Open Monumentendagen. Door de publieke functie van de onderste ruimte willen de initiatiefnemers de watertoren voor meer mensen toegankelijk maken.

Vraag 14: Wordt het Streekhistorisch centrum ook gecompenseerd over de nadelige gevolgen die ze kunnen ondervinden?

Antwoord: Het SHC mist inkomsten omdat ze de Watertoren niet meer kan inzetten voor de verschillende activiteiten. Zoals bekend heeft het SHC centrum een subsidierelatie met de gemeente. Wij zijn op dit moment in overleg met het SHC over hun toekomstplannen. Eventuele financiële consequenties daarvan zullen wij te zijner tijd voorleggen aan uw raad. De consequenties van de inkomstenderving worden daarin meegenomen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



de heer G.J. van der Zanden
secretaris



de heer H.J. Hamster
locoburgemeester



Stichting Rondom de Watertoren
De heer J. Duit
p/a Vinkenhof 4
9502 TA STADSKANAAL

BSN

uw kenmerk

uw brief van

ons kenmerk

bijlagen

onderwerp

Z-17-016033/D/17/037884

-
gebiedsplan rondom de watertoren

Stadskanaal 3 april 2017

Datum verzending 3 april 2017

Geachte heer Duit,

In uw brief van 21 december 2016 vraagt u om een schriftelijke bevestiging en onderbouwing van hetgeen de wethouders G. Brongers en P.W. Gelling met u op 6 december jl. hebben besproken. Wij kunnen u het volgende meedelen.

Behoudens de voorgestelde bedrijfswoningen, beoordelen wij het voorliggende plan op hoofdlijnen positief. Wij zien echter niet de urgentie om financieel in het plan te participeren. Dit standpunt hebben wij reeds bij aanvang van het project ingenomen. Wij verwijzen daarvoor naar uw projectplan van 9 mei 2011, waarin staat dat de gemeente dit project ziet "als een particulier initiatief waar de gemeente op termijn haar medewerking aan kan geven op ruimtelijk gebied". Wij zien geen redenen om op ons eerder ingenomen standpunt terug te komen.

In het gesprek heeft u aangegeven, dat de benodigde financiële dekking voor het project ontbreekt. In uw brief van 2 oktober 2016 geeft u aan dat het niet gelukt is een bedrijfsplan voor de exploitatie van de watertoren op te stellen. Nu u heeft vastgesteld dat er geen business-case is voor zowel de gebiedsontwikkeling als voor de ontwikkeling van de watertoren, kunnen wij geen andere afweging maken, dan dat het inzetten van gemeentelijke middelen voor beide projecten niet verantwoord is.

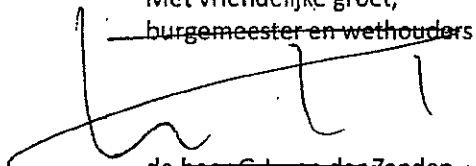
Wij hebben alle waardering voor de door u ondernomen initiatieven. Na een lange en intensieve zoektocht is gebleken, dat het plan financieel niet haalbaar is. De gebiedsontwikkeling zal niet worden gerealiseerd. Voor de watertoren houdt dit in dat wij de herbestemming zelf weer ter hand nemen.

Bestemming

- Archief
- Dienstverlening
- Dienstverlening/burgerzaken
- Dienstverlening/secretariaat
- Maatschappelijke Zaken
- Middelen/belastingen
- Middelen/communicatie
- Middelen/financiën
- Middelen/fin. administratie
- Middelen/juridisch
- Middelen/p en o
- ROB/bbl
- ROB/beleid
- ROB/bmb
- ROB/geo
- ROB/infrastructuur
- Griffie
- Politie
- Burgemeester
- Fotokopie
-
-

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer N. Beck. U kunt de gemeente van maandag t/m donderdag tussen 8.00 en 16.00 uur en op vrijdag tussen 8.00 en 12.00 uur telefonisch bereiken via het nummer 0599 631 631. Het e-mailadres is gemeente@stadskanaal.nl. Om u beter van dienst te kunnen zijn, verzoeken wij u het kenmerk bovenin deze brief te vermelden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



~~de heer G.J. van der Zanden~~
secretaris



mevrouw B.A.H. Galama
burgemeester

SCHRIFTELIJKE VRAGEN

Op grond van artikel 50 van het Reglement van Orde van de raad van de gemeente Stadskanaal.

Aan het college van Burgemeester en Wethouders,

Middels een brief aan de raad d.d. 5 maart 2018 deelt u mee dat het college op 27 februari 2018 heeft besloten de watertoren voor € 40.000,-- k.k. aan twee particulieren te verkopen. De kopers Sander van Wees en Simone La Brijn hebben bij u een plan neergelegd voor de herbestemming van de watertoren. Het plan bestaat uit het realiseren van een logiesfunctie bovenin de toren, een bedrijfswoning met kantoor in het middengedeelte en onderin de toren een kleinschalige horecafunctie met bezoekerscentrum. Zij zijn volgens u in staat om de benodigde subsidies te verwerven voor de restauratie van de watertoren. U verwacht met deze transactie de watertoren als (Rijks)monument en beeldbepalend object voor de gemeenschap te kunnen behouden.

Naar aanleiding van bovenvermelde brief en ons overleg met mevrouw van Bers van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed hebben wij de volgende vragen;

1. Al op 17 januari 2017 hebben de twee kopers een plan bij u neergelegd. Waarom hebt u niet voldaan aan uw actieve informatieplicht om de raad vroegtijdig over deze ontwikkelingen op de hoogte te stellen?
2. Vanaf 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Hierin is o.a. geregeld dat de eigenaar de wettelijke verplichting heeft om een rijksmonument in stand te houden. Op welke wijze denkt de gemeente haar rol als verkopende partij en vervolgens als verantwoordelijk controleur objectief in te kunnen vullen?
3. De verkoopprijs van € 40.000,-- k.k. is volgens u gerechtvaardigd op basis van de staat van het achterstallig onderhoud. In april 2013 heeft Monumentenwacht het achterstallig onderhoud op € 182000,-- geschat. Diezelfde Monumentenwacht schat in oktober 2017 het achterstallig onderhoud op € 188.480,--. In vijf jaar tijd betreft het achterstallig onderhoud een toename van welgeteld € 6480,--. Dit terwijl volgens uzelf de onderhoudstoestand t.o.v. 2013 slechter is dan werd aangenomen. Naast extra

onderhoudskosten zijn er gebreken waarvan de kosten pas na constructief onderzoek kunnen worden vastgesteld. Verder zijn door de beweging van het gebouw de scheuren aan de steunbeer voorzijde erger geworden. Er zijn grote scheuren en haarscheuren in het betonwerk (incl. het waterreservoir) geconstateerd. De vloer van de bovenste verdieping blijkt niet meer met de muur te zijn verbonden. En last but not least blijkt de kelder niet waterdicht te zijn. Op 20 juni 2017 heeft makelaardij Optima de watertoren getaxeerd op € 114.000,--.

- a. Hoe is hiermee het verschil tussen taxatie en verkoopprijs te verklaren?
 - b. Zijn de huidige kopers op de hoogte van deze gebreken? Zo ja, op welke termijn denken zij deze te herstellen opdat de toren geconserveerd blijft.
4. Op vragen vanuit de raad antwoordde de verantwoordelijk wethouder dat er een goed onderbouwd financieel plan voor de watertoren ligt.

Op blz. 21 van het plan staan de benodigde investeringen genoemd. De totale kosten voor restauratie en herbestemming worden begroot op € 780.000,--. De totale bijkomende en overige kosten op € 150.000,--. De totale aankoopkosten staan op PM. De totale investeringen exclusief de PM-post bedragen dus € 930.000,--.

Kopers denken deze investeringen d.m.v. diverse financieringsinstrumenten te gaan dekken nl. een restauratiefondshypotheek die op PM staat, eigen vermogen dat ook op PM staat. Daarnaast worden **maximale subsidiebedragen** genoemd nl. BRRG-restauratie € 120.000,--, BRRG herbestemming € 20.000,-- en Leader € 250.000,--. Exclusief de genoemde PM-posten bedraagt de totale dekking dus € 390.000,--.

- a. Wat zijn de concrete bedragen die bij elke op blz. 21 genoemde PM-posten horen?
 - b. Subsidie Restauratie Rijksmonumenten (BRRG) is volgens ons niet bestemd voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Hoe wordt dit bedrag gedekt?
 - c. Subsidie Restauratie Rijksmonumenten (BRRG) is volgens ons niet bestemd voor restauratie van een Rijksmonument met een woonfunctie? Hoe wordt het bedrag om een woonfunctie te creëren gedekt?
 - d. De watertoren staat zowel voor de binnen- als voor de buitenzijde als Rijksmonument ingeschreven. Alle specifieke interne kenmerken moeten daardoor blijven bestaan. In het plan wordt aangegeven dat alleen elementen van die binnenzijde zichtbaar zullen blijven. Hoe is dit met elkaar te rijmen?
5. Bedrijvigheid clusteren op bedrijventerreinen en centrum is besluit gemeente en vallen onder een bestemmingsplan dat moet worden gewijzigd. De huidige bestemming van de toren geeft geen wonen aan.

Hoe en op welke termijn wordt dit plan aan de raad voorgelegd en welke tekst wordt gehanteerd?

6. Waarom is de Stichting Rondom de watertoren niet over dit plan ingelicht c.q. bij dit plan betrokken?
7. In de plannen van de Stichting Rondom de watertoren was ook een woon/werkbestemming opgenomen dat toen op weerstand stuitte van de raad en het college.
 - a. Bent u van mening dat de huidige plannen afwijken van de plannen van de Stichting door nu wel een woonbestemming toe te staan?
 - b. Waarom is de stichting niet van deze wijziging op de hoogte gebracht waardoor ook zij hun plannen hadden kunnen aanpassen en om met een nieuw plan te komen?
 - c. Waarom heeft de Stichting Rondom de watertoren nooit een antwoord gekregen op haar aan het college gerichte brief van 27 mei 2017?
8. Op welke wijze denkt u de infrastructuur (bijv. het parkeren) rond de watertoren in te gaan vullen?
9. Vanuit de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed werd ons aangegeven dat het voor de gemeente wijs zou zijn om de Rijksdienst rond dit project te laten adviseren. Ook een haalbaarheidsonderzoek kan door het RCE worden uitgevoerd. Op welke wijze gaat u de Raad voor het Cultureel Erfgoed bij dit proces betrekken?
10. Wanneer denkt u de koopovereenkomst te gaan tekenen?
11. Zijn er voorwaarden en verplichtingen opgenomen in het koopcontract die te maken hebben met de instandhouding van de watertoren en waaraan de verbouwingen moeten voldoen?
12. Zijn er terugkoopgaranties in het koopcontract opgenomen? Zo ja, wat zijn dan deze garanties? Zo niet, waarom zijn er geen terugkoop garanties opgenomen?
13. In welke mate wordt het Streekhistorisch centrum betrokken bij deze plannen? Zijn er al officiële reacties van het centrum op dit plan?
14. Wordt het Streekhistorisch centrum ook gecompenseerd over de nadelige gevolgen die ze kunnen ondervinden?

Ingediend op 16 mei 2018 door

Erik Bieze,
fractievoorzitter GBS

K. Pals,
fractievoorzitter D66