

Collegevoorstel

Titel	Datum
Beantwoording schriftelijke vragen m.b.t. Centraal Beheergebouw	6-4-2021
Betrokkenen	
Auteur : J. Herforth (055 580 2120)	
Afdeling : Projecten, Programma's en Interimmanagement	
Betrokken afdeling(en) : Vitaal en ondernemend Apeldoorn	
Portefeuillehouder : N.T. Stukker, W. Willems	
Programmawethouder :	
Behandelwijze	
B&W : Spoed, Bespreekstuk	
Presidium/PMA/Raad : Ja	
Behandelvoorstel : Ter kennisname	
Openbaarheid	
Voorstel : Openbaar	
Toelichting : Openbaar	
Bijgevoegde stukken : Openbaar	
Voorstel afdeling	
Schriftelijke vragen van de fractie D66, VVD, CDA, Lokaal Apeldoorn volgens art. 34 Reglement van Orde betreffende Beantwoording raadsragen Centraal Beheergebouw	
Voorstel afdeling Projecten, programma's en interimmanagement, Vitaal en ondernemend Apeldoorn:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Instemmen met de beantwoording van de schriftelijke vragen zoals verwoord in bijgevoegd document inclusief de passage dat het college, gelet op de eisen vanuit de huidige wet- en regelgeving, een minimale verstoring van het monument accepteert teneinde de kans op transformatie en dus behoud van het monument te vergroten; 2. Dit besluit ter kennisgeving brengen aan de gemeenteraad. 	

Beantwoording vragen op grond van artikel 34 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad.

Vragen van de fractie van: D66, VVD, CDA, Lokaal Apeldoorn

Datum vragen: 11 maart 2021

Onderwerp: Beantwoording raadsvragen Centraal Beheergebouw

Integrale tekst van de inleiding + vragen:

Schriftelijke vragen aan het college van B&W over het Centraal Beheergebouw

11 maart 2021

De laatste weken worden we als raadsleden en in de media bestookt met meldingen over de verloedering van het voormalig CB-gebouw. Dit, door architect Herman Hertberger ontworpen gebouw, heeft een belangrijke historische waarde voor de gemeente Apeldoorn. Vanuit het verleden hebben we als Apeldoorn niet zo'n beste ervaringen met dit soort panden. Neem alleen al het voorbeeld van Westpoint, wat uiteindelijk volledig dichtgetimmerd, 12 ½ jaar leeg heeft gestaan. Met alle overlast en verloedering van dien.

Daarom hebben wij de volgende schriftelijke vragen voor het College:

1. Zijn er lopende afspraken met de eigenaar Certitudo over het bestaande beheer van het gebouw en het tegen gaan van de verloedering?
2. Kunt u ons als gemeenteraad informeren over de stand van zaken wat betreft de transformatie van het gebouw?
3. Kunt u aangeven welke invloed wij als gemeente hebben op de ontwikkeling van dit complex en welke stappen daarvoor nodig zijn?
4. Welke actieve rol ziet het college/ gemeente voor zichzelf weggelegd om transformatie van het gebouw en omgeving te bewerkstelligen

Beantwoording vragen:

Inleiding

Het college betreurt dat het nog niet gelukt is om de locatie te herontwikkelen. Het voormalige Centraal Beheer-gebouw is een belangrijk monument voor Apeldoorn en een internationaal icoon uit de architectuurgeschiedenis. Dat vraagt om een zorgvuldige aanpak. Tegelijkertijd is het geen gemakkelijk monument om te herontwikkelen.

Er is veel moeite door Certitudo (de ontwikkelaar), maar ook door de gemeente gedaan om tot een integraal plan te komen dat zowel financieel haalbaar is als de monumentale waarden respecteert. Er zijn verschillende ontwerpen gemaakt, adviseurs van Certitudo en gemeente hebben uitgebreide werkateliers gehouden en Certitudo heeft de hulp van het atelier van de rijksbouwmeester ingeroepen. De gemeente heeft tussen Certitudo, de provincie Gelderland respectievelijk de Ontwikkelings- en Herstructureringsmaatschappij Gelderland (OHG) contact tot stand gebracht. Al met al blijkt onder de condities van het anterieure contract het vrijwel niet mogelijk om een financieel haalbaar plan te maken vanwege o.a. het gemaximeerde woonprogramma.

De leegstand is zeker geen reclame voor de stad. De analogie met Westpoint kunnen wij ons daarom goed voorstellen. Evenwel, net als Westpoint is de Centraal Beheer-locatie particulier eigendom. Daarom zijn de sturingsmogelijkheden van het college beperkt. Wel is een belangrijk verschil dat het Centraal Beheer-gebouw een monument is. Dit geeft instrumenten om bij te sturen.

Vraag 1: Zijn er lopende afspraken met de eigenaar Certitudo over het bestaande beheer van het gebouw en het tegen gaan van de verloederings?

Antwoord:

Er zijn geen expliciete afspraken met de gemeente gemaakt. Certitudo heeft toegezegd om het monument weer water- en winddicht maken. Dit betekent concreet o.a. dat de kapotte ruiten worden vervangen. Daar bovenop komt ook een plan om zowel een beter aanzicht als gedeeltelijk gebruik voor de komende periode te organiseren. Dit moet verpaupering tegengaan en de (sociale) veiligheid vergroten.

Vraag 2: Kunt u ons als gemeenteraad informeren over de stand van zaken wat betreft de transformatie van het gebouw?

Antwoord:

Op 2 november 2017 is de raad via een PMA geïnformeerd over het zogeheten ontwikkelingskader dat het college voornemens was om te gebruiken als basis voor een anterieure grondexploitatie-overeenkomst. Dit contract is in maart 2018 gesloten. Hierover heeft het college de raad per brief op 15 maart 2018 geïnformeerd.

Het huidige contract omvat de ontwikkeling van een hoogbouwtoeren (Hertzberger Park: HP1, 200 woningen), de transformatie van het gemeentelijke monument met minimaal 50 woningen (HP2) en, eventueel, een hoogbouwtoeren (HP3) richting de tunnelbak van de Koning Stadhouderlaan. De eerste hoogbouwtoeren werd afgenomen door een tussenpersoon die namens een investeerder werkte. Voor de gebiedsontwikkeling werd een planfiguur afgesproken waarbij het gebied niet zonder de rots ontwikkeld kan worden. Dit is immers de belangrijkste reden voor de gemeente om mee te werken.

Medio 2020 kwam Certitudo tot de conclusie dat wonen in de rots niet financieel haalbaar was. Het monument bevat veel loze ruimten, daglichttoetreding is een probleem en door het open karakter van het gebouw moet o.a. veel in brandveiligheid geïnvesteerd worden. Aan de gemeente werd gevraagd of zij kon instemmen met een hoogbouwtoeren bij de tunnelbak (HP3) en commerciële dan wel maatschappelijke functies in het monument. In een bestuurlijk overleg is daarmee september 2020

ingestemd. Voorts meldde Certitudo dat er een geschil met de tussenpersoon ontstaan was¹ en dat de eerste hoogbouwtoren (HP1) van tafel was. Als alternatief stelde hij voor om de vier huidige Pakhoed-torentjes te renoveren. Zie bijgevoegd kaartje.

In het najaar van 2020 kwam de ontwikkeling tot stilstand.

Certitudo heeft op 17 maart 2021, dus na het bericht in de Stentor, de gemeente bijgepraat. De ontwikkelaar heeft het geschil toegelicht. Hij gaf aan dat het bedrijf vertrouwen in een gunstige uitkomst heeft en dat hij niet langer wil wachten met een doorstart van de ontwikkeling van Hertzberger Park. Aan de gemeente is een kort plan van aanpak gepresenteerd om binnen een half jaar tot een ontwikkelingsplan te komen dat het vertrekpunt voor een planologische procedure kan zijn. Voorts meldde Certitudo dat het voornemens is om de heer Herman Hertzberger een plek in het ontwerpproces te geven.

Vraag 3: Kunt u aangeven welke invloed wij als gemeente hebben op de ontwikkeling van dit complex en welke stappen daarvoor nodig zijn?

Antwoord:

De ontwikkeling van Hertzberger Park is zeer complex. Verschillende opgaven schuren langs elkaar. Het monument wordt idealiter geheel in zijn oude staat herontwikkeld, maar dat vraagt om dure ingrepen om nieuwe functies (en dus opbrengsten) mogelijk te maken. De locatie moet groen blijven, maar dat kost ruimte. Tenslotte, inmiddels is er de ambitie om aan de spoorzone een substantieel aantal woningen toe te voegen. Ook dat kost ruimte en kan op gespannen voet staan met het creëren van een eigen plek c.q. uitstraling van het monument binnen de stedenbouwkundige opzet.

Het college stuurt op de volgende wijzen mee aan een succesvolle ontwikkeling:

1. Het college is bereid om een stukje grond bij de tunnelbak – de vroegere camperplaats – ten faveure van de herontwikkeling te verkopen.
2. Het college is bereid het oorspronkelijke aantal woningen (van maximaal 350) te verhogen. Het is aan Certitudo om een ensemble van gebouwen te ontwerpen waarbinnen het monument de ruimte krijgt en zijn identiteit behoudt. Het college kan bijsturen via het nieuwe stedenbouwkundige plan dat voorafgaat aan de bestemmingsplanprocedure.
3. Het college wil onderzoeken of het mogelijk is om de parkeernorm te verlagen zodat minder ruimte voor auto's nodig is.
4. Op 2 november 2017 is uw raad geconsulteerd over het ontwikkelingskader voor het Centraal Beheer-gebouw. Hierin is het vertrekpunt een maximaal behoud van het monument. Het college is bereid om, na een eigen beoordeling, eventueel een plan aan de raad voor te leggen waarin het monument met de nieuwe functie(s) bouwkundig meebeweegt omdat bijvoorbeeld een kantoor- of woonfunctie in het gebouw vrijwel onmogelijk is geworden door strengere regelgeving. Het college accepteert echter alleen een plan dat de monumentale waarde van het gebouw zo veel mogelijk respecteert en dat het monument tussen de beoogde nieuwbouw een herkenbare plek geeft. De gemeente zal hiertoe vanuit cultureel erfgoed de planvorming op de voet volgen. Gelet op het grote belang van het monument, zal het college uw raad opnieuw consulteren voordat een formele procedure start.

Al in 2020 constateerden Certitudo en de gemeente dat de gesloten anterieure grondexploitatieovereenkomst steeds verder achterhaald werd. Voor de doorstart willen partijen daarom een nieuw contract maken dat de verschillende nieuwe kaders en inzichten bevat.

¹ De tussenpersoon heeft beslag laten leggen op het complex. De investeerder heeft zich inmiddels teruggetrokken zodat de tussenpersoon de overeenkomst niet meer kan nakomen. Daarom heeft Certitudo veel vertrouwen in het winnen van de bodemprocedure die nu loopt om het beslag op te heffen en in het kunnen doorstarten van de ontwikkeling. De gemeente is geen partij in dit geschil en heeft hierover verder geen informatie.

Vraag 4: Welke actieve rol ziet het college/ gemeente voor zichzelf weggelegd om transformatie van het gebouw en omgeving te bewerkstelligen?

Antwoord:

De complexe herontwikkeling vraagt van alle partijen dat zij soms de grenzen van wat mogelijk is opzoeken. Dit is in de antwoorden 2 en 3 toegelicht. Het college heeft nu het gevoel dat er voldoende inzichten zijn om tot een nieuw plan te komen. Dat mag niet nog eens jaren te duren. Met Certitudo zullen nadere afspraken worden gemaakt. Het idee is om binnen een half jaar het eerste concept te kunnen toetsen. Hierbij wordt wel herhaald dat de herontwikkeling van het Centraal Beheer-gebouw zeer complex is.

Locatie in vogelvlucht:

