



**ADVIES  
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**

**Datum B&W-vergadering** : Openbaar  
**Onderwerp** : voorstel aan ADM over monumenten pakhuizen  
De Schepel/Maas/Waal en pand Wormerveer en bestemmingsplan

**Portefeuillehouder(s)** : P. H. Roos, H.A. Stuurman  
**Paraaf** : **Afdelingshoofd:** J. van der Stoop  
**Paraaf:**

**Afdeling** : VROM  
**Taakveld** : Monumentenzorg  
**Redacteur** : S. Schavemaker  
**Datum** : 09-06-2009  
**Reg. nr.** :

**Betrokken afd./OR** : Ruimtelijke Ordening Openbare Werken

**Inspraak** : Nee  
**Bezwaar/beroep mogelijk** : Nee

**Conceptbesluit:**

- a. kennisnemen van het advies van de monumentencommissie 2009-03 van 17 april 2009 en de overige bijlagen;
- b. akkoord gaan met het versturen van de bijgesloten brief;
- c. besluit ter kennis te brengen aan de gemeenteraad.

<b>Paraaf:</b>		<b>Het college heeft besloten</b>
<b>Akkoord</b>	<b>Bespreken</b>	
_____	_____ <b>burgemeester</b>	<input type="checkbox"/> conform advies
_____	_____ <b>1e wethouder</b>	<input type="checkbox"/> conform advies met tekstuele wijzigingen i.o.m. portefeuillehouder
_____	_____ <b>2e wethouder</b>	<input type="checkbox"/> met wijzigingen
_____	_____ <b>3e wethouder</b>	<input type="checkbox"/> het advies aan te houden
_____	_____ <b>secretaris</b>	

**Bevoegdheid:**

- Gemeenteraad (voorblad griffie vereist)
- College van Burgemeester en Wethouders
- Burgemeester
- Delegatie/mandaat

**Voorhangprocedure:**

- Ja (voorblad griffie vereist)
- Nee

- Naar de raad (voorblad griffie vereist)

### **Aanleiding en probleemstelling (Analyse)**

De gemeente Wormerland heeft prachtige monumenten binnen haar grondgebied en heeft als uitgangspunt dit cultureel erfgoed te behouden.

Vier van deze monumenten zijn gelegen op het terrein van ADM in Wormer. Het betreffen de rijksmonumenten de houten pakhuizen De Schepel, Maas en Waal (respectievelijk Veerdijk 22, 23 en 24) en het gemeentelijk monument het pand Wormerveer (Veerdijk 4).

ADM heeft aangegeven knelpunten te ondervinden en wensen te hebben met betreffende panden. Het liefst wil ADM alle panden van hun terrein af hebben.

Dit advies gaat over het totaalvoorstel van het college aan ADM over pakhuizen De Schepel, Maas en Waal en het pand Wormerveer.

### **Bestaand beleid/ bestaande situatie**

ADM ziet voor de panden geen gebruiksfunctie binnen hun huidige bedrijfsvoering. Daarnaast zijn de panden De Schepel, Maas en Waal gesitueerd bij hun hoofdentree en vormen hierdoor een belemmering / beperking. Tevens staat het pand Wormerveer relatief dicht bij de fabrieksbebouwing. Het liefst wil ADM alle panden van hun terrein af hebben. Al vanaf 2003 zijn er regelmatig verplaatsingsplannen overlegd aan de gemeente. Geen plan heeft geleid tot een bevredigende oplossing van alle partijen.

Om vanuit uw college duidelijkheid te scheppen richting ADM, wordt voorgesteld een totaalvoorstel aan te reiken over betreffende panden. Hierbij is wel het voorbehoud gemaakt dat de gemeenteraad te zijner tijd de voor haar betreffende zaken nog voor besluitvorming krijgt voorgelegd.

De laatste jaren hebben veel alternatieve locaties voor de pakhuizen De Schepel, Maas en Waal de revue gepasseerd (bijlage 1a). Op verzoek van wethouder Roos, heeft de Monumentencommissie Wormerland een advies uitgebracht over de bestaande locaties en alternatieve locaties van de betreffende panden. Dit advies 2009-03 van 17 april 2009 treft u als bijlage 1b. Ook kunt u kennisnemen van de in het verleden uitgebrachte adviezen van de Rijksdienst voor Monumentenzorg en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (bijlage 2a, 2b, 2c en 2d). De betreffende dienst heeft sinds kort de naam van Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

De hier boven genoemde panden zijn beschermd op basis van de Monumentenwet en de Monumentenverordening Wormerland 2004. Voor verandering en/of verplaatsing van de panden is naast een bouwvergunning ook een monumentenvergunning vereist. De reeds uitgebrachte adviezen voor verplaatsing laten duidelijk een beperking van de verplaatsing zien.

Als een bouwaanvraag ingediend wordt voor de pakhuizen, zijn de toetsingscriteria als genoemd in artikel 44, lid 1 van de Woningwet van toepassing. Eén toets hierbij is de toets aan het bestemmingsplan. De locatie van ADM is gelegen binnen het gebied waar het bestemmingsplan Zuid-West II geldt. Hierbij is de bestemming "bedrijfsdoeleinden" met een maximale milieucategorie 3. Cacao-industrie valt onder categorie 5. Het bestemmingsplan staat echter deze hogere categorie toe voor de gronden die op 19 november 1993 in bezit zijn van ADM.

Deze informatie betekent ook dat op het door ADM in 1995 aangekochte terrein van Storm, Van Bentum en Kluyver B.V. (SBK - Grace Coatings) in 1995 op basis van dit bestemmingsplan geen cacao-industrie ontplooid mag worden (zie bijlage 3a). De gronden hebben de kadastrale aanduiding Wormer, I, 103 t/m 108 (zie bijlage 3b).

### **Nieuwe bestuurlijke doelstellingen en randvoorwaarden**

Doelstelling is en blijft het behoud van de monumentale panden. Daarnaast is nagedacht om ADM handvatten aan te reiken voor ontwikkeling van haar plannen om haar knelpunten in meer of mindere mate op te heffen.

### **Oplossingsrichtingen/beoogd resultaat**

Op basis van de ontvangen adviezen binnen het monumentenvlak over verplaatsing valt te concluderen dat er geen verplaatsing mogelijk is naar een voorhanden alternatieve locatie voor de pakhuizen De Schepel, Maas en Waal. Er mogelijke verlegging van de hoofdtoegangsweg is een te onderzoeken optie voor het verbeteren van de hoofdtoegang van ADM. Een initiatiefnemer kan dan een plan ontwikkelen waarbij de pakhuizen gerestaureerd worden en er een passende bestemming gezocht wordt. Over deze optie valt reeds het volgende te melden:

\* Afdeling Openbare Werken heeft op 23-10-2007 een mogelijk concept aangegeven (bijlage 4a) met een advies van 24-10-2007 (bijlage 4b). Met de PWN moet overeenstemming zijn over te treffen voorzieningen m.b.t. de transportleiding drinkwater.

\* Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft op 7 augustus 2007 aangegeven dat als aan voorwaarden van het hoogheemraadschap wordt voldaan er onder voorwaarden een ontheffing mogelijk is (bijlage 3c).

\* Het intern Bouwplanoverleg van de afdeling VROM heeft op 3 september 2007 aangegeven geen bezwaren te hebben tegen verleggen van de toegangsweg van ADM ten koste van een stukje groene wig, in combinatie met de bestemming van werkplaats in de pakhuizen op de bestaande locatie (bijlage 3d).

\* Er zijn grondtransacties mee gemeoid.

Voor wat betreft het pand Wormerveer is er de mogelijkheid deze te verplaatsen tegen de huidige erfgrans van ADM aan (bijlage 5). De betreffende optie is reeds op 7 april 2009 aan ADM overhandigd. Over deze optie valt reeds het volgende te melden:

\* Om tegemoet te komen aan het bezwaar van ADM voor het ontstaan van een flessenhals situatie bij deze nooduitgang, kan de nooduitgang verlegd worden op het terrein zodat deze niet meer uitkomt op de Veerdijk maar op de Papiermakerstraat.

\* Er zijn grondtransacties mee gemeoid.

\* Zowel het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, als de Havendienst dienen hierover nog adviezen uit te brengen.

Het geven van een passend gebruik aan de panden eventueel in combinatie met een mogelijke verplaatsing van het pand Wormerveer zal in de meeste voorstellen niet passend zijn binnen het geldende bestemmingsplan. Het verlenen van een vrijstelling of een ontheffing zal vaak vereist zijn om een betreffend verzoek hierover mogelijk te maken.

Tenslotte is de inschatting dat het voor ADM zeer gewenst is de aangekochte in 1995 gronden in de toekomst aan te kunnen wenden voor tot cacao-industrie (milieucategorie 5). Vanuit milieuregelgeving zijn hier geen bezwaren tegen. Wel wordt voorgesteld de gronden die gemeoid zijn met het verplaatsingsplan van het pand Wormerveer hier buiten te houden. Voorgesteld wordt dat u ADM aangeeft bereid te zijn dat u de gemeenteraad voor wil te stellen hiertoe een planologische procedure te starten, inclusief de bestemmingswijziging ten behoeve van de te wijzigen nooduitgang.

#### Conclusie:

Uw college wil ADM handvatten geven om plannen te ontwikkelen om haar knelpunten in meer of mindere mate op te heffen in relatie tot de genoemde pakhuizen. Indien er vanaf andere regelgeving geen belemmeringen zijn, wil zij de raad positief voorstellen mee te werken aan planologische procedure voor:

1. aanpassing voor verplaatsing van pakhuis Wormerveer naar de rand van uw terrein (maar wel op uw eigen grond) aan zuidoostelijke zijde;
2. aanpassing om de als gevolg van punt 1. de noodzakelijke nieuwe noodontsluiting via de Papiermakerstraat mogelijk te maken;
3. aanpassing van het bestemmingsplan met maximale milieucategorie 5 voor de aangekochte gronden, behoudens de gronden die deel uitmaken van de punten 1. en 2.

Tevens wilt uw college meewerken aan een grondruil waarbij de grond en de pakhuizen De Schepel, Maas en Waal in eigendom komt van de gemeente Wormerland en een strook grond iets ten noorden (net onder het dijklichaam) in eigendom komt van ADM. Op deze grond kunt ADM een nieuwe toegangsweg naar haar bedrijfsterrein aanleggen.

Voorgesteld wordt om de bijbehorende brief (bijlage 6) te versturen naar ADM en een reactie af te wachten.

#### Conceptbesluit

- a. kennisnemen van het advies van de monumentencommissie 2009-03 van 17 april 2009 en de overige bijlagen;
- b. akkoord gaan met het versturen van de bijgesloten brief;
- c. besluit ter kennis te brengen aan de gemeenteraad.

#### Bevoegdheid

Het college is bevoegd ADM handreikingen aan te beïden, zoals in het voorstel staat aangegeven.

#### Communicatie

Geen.

#### Beslag op middelen

NVT

## **Tijdpad/procedure**

NVT

## **Evaluatie**

NVT

### Bijlagen:

- 1a overzichtslijst alternatieve locaties voor De Schepel, Maas en Waal
- 1b advies monumentencommissie van 17 april 2009
- 2a/c adviezen Rijksdienst voor de Monumentenzorg van 13 oktober 2003 , 27 mei 2004 en 29 juni 2006 over De Schepel / Maas / Waal
- 2d besluit minister over pand Wormerveer van 19 april 2007 over niet aanwijzen als rijksmonument (zie onderdeel advies Raad van Cultuur)
- 3a overzicht van in bezit zijnde gronden van ADM, ingetekend op bestemmingsplan kaart
- 3b kadastrale tekening
- 4a concept voor verplaatsing hoofdtoegangsweg ADM
- 4b advies Openbare Werken
- 4c advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- 4d intern verslag bouwplanoverleg over verplaatsing hoofdtoegangsweg ADM / bestemmen Pakhuizen als werkplaats
- 5 verplaatsingsoptie pand Wormerveer, inclusief overzichtstekening
- 6 CONCEPT BRIEF