



VERENIGING
OUD ENKHUIZEN

Aan de Raad en Burgemeester en Wethouders van de gemeente Enkhuzen
Postbus 11
1600AA ENKHUIZEN

Enkhuzen 30-10-2016

Onderwerp: Verkoop voormalige weeshuizen, Westerstraat 109 en 111.

Geachte College,

Uw College heeft besloten de beide voormalige weeshuizen, Westerstraat 109 en 111, te verkopen. De panden staan in het centrum van het kernwinkelgebied; een gebied dat heeft te kampen met veel leegstand en dat dientengevolge steeds minder aantrekkelijk wordt voor de ingezetenen, de regio en de toeristen.

In de directe omgeving van die panden zijn veel meer ontwikkelingen gaande. De Franciscus Xaviriuskerk (RK-kerk) staat leeg wegens een drastische afname van het kerkbezoek. Er zou ook sprake zijn van ernstige¹ bouwkundige gebreken. De bejaardenwoningen van Wilgaerden in de Doelenstraat voldoen niet meer aan de huidige eisen en behoeven vervanging. Kortom, het gaat hier om een groot ontwikkelingsgebied in het kwetsbaarste gedeelte van de historische binnenstad. Dat is voor de gemeente een uitgelezen kans, ja zelfs een plicht, om zélf de regie te nemen in deze op handen zijnde gebiedsontwikkeling; daarin past geen passiviteit en evenmin het nú vervreemden van de huidige eigendommen.

Bij brief van 6 juli 2016 heeft de Vereniging Oud Enkhuzen c.s. daarop al gewezen. Wij hebben totnogtoe geen signalen ontvangen dat die brief enig effect heeft gesorteerd en daarom nogmaals dit meer onderbouwde pleidooi.

Achtereenvolgens gaan wij nader in op de volgende aspecten:

- De stedenbouwkundige situatie;

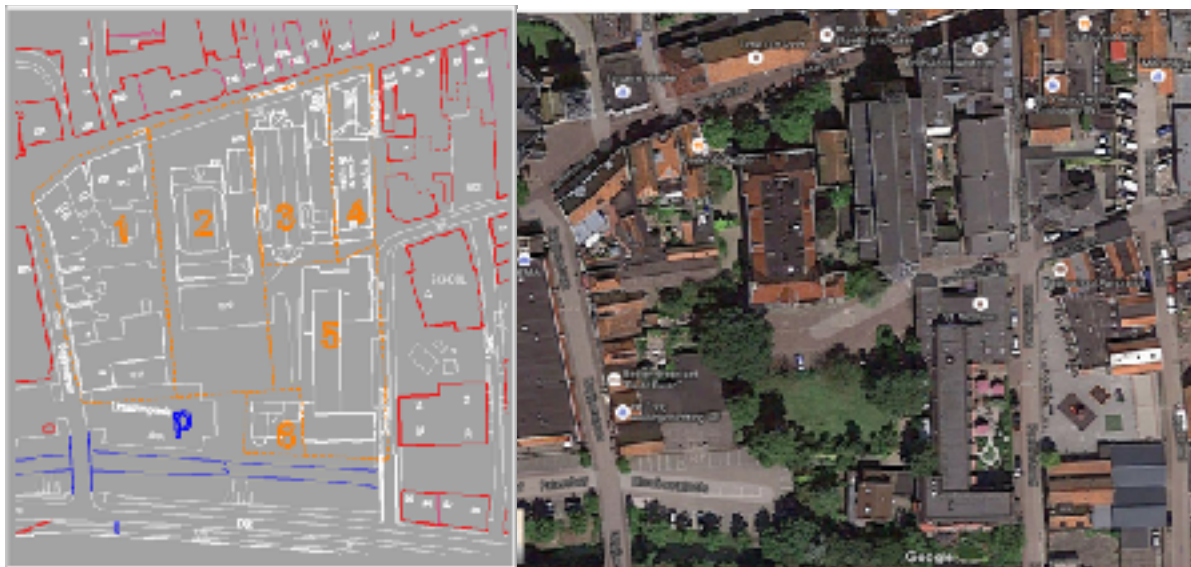
¹ Overigens wordt de ernst van die gebreken door sommigen sterk in twijfel getrokken. Het zou een tactische aanpak van het Bisdom en de Parochie zijn. Zie in dat verband de reacties op het RK Nieuwsforum uit het 4^e kwartaal van 2014. De eigen waarneming van Gerrit Vermeer en Klaas Koeman van Oud Enkhuzen versterken die twijfel.

- De cultuurhistorische waarden in het gebied;
- Het goudleer en
- de ontwikkelings aanpak

De stedenbouwkundige situatie

Het gebied -begrenst door de Westerstraat, Doelenstraat, de Dijk en de Bagijnestraat- bevindt zich in het hart van het centrum. Hierin zijn zes bebouwingsclusters, een groot binnenterrein en een openbare parkeerplaats te onderscheiden. De zes bebouwingsclusters zijn:

1. Een cluster met woningen, winkels en bedrijven op de hoek Westerstraat/ Bagijnestraat;
2. De twee Weeshuizen;
3. De kerk;
4. Het appartementencomplex met winkels op de hoek Westerstraat/ Doelenstraat;
5. Het appartementencomplex van Wilgaerden aan de Doelstraat;
6. Een vrijstaande woning onderaan de Dijk.



Van deze zes clusters dragen alleen cluster 1 en 4 bij aan het functioneren van Enkhuizen als streekcentrum. Hoewel er bij cluster 2 nu wel een terras is, is dit een onderbreking van ruim 55 m in de centrumwand van de Westerstraat. De Doelenstraat is een aanloopstraat naar de Westerstraat. Langs de Dijk ontbreekt bebouwing en is de vrijstaande woning een curieuze verschijning in een stedelijk gebied. Er zijn goede mogelijkheden om dit gebied meer als een stedelijk onderdeel van het centrum te laten functioneren. De uitdaging voor de Westerstraat is, om goede functies onder te brengen in de Weeshuizen en de kerk. Het complex van Wilgaerden bestaat nu uit een bebouwing van 2 en 3 lagen met kap. Dit kan intensiever worden bebouwd wellicht in een andere vorm en wellicht door gebruik te maken van het binnenterrein. Op de Dijk is het de uitdaging om hier bebouwing te realiseren, die wat functies en vorm betreft de relatie tussen centrum en het water van de Oude Haven versterkt. Juist door dit gebied integraal te ontwikkelen, ontstaat –in tegenstelling tot een aantal

(fragmentarische) parallele ontwikkelingen- de mogelijkheid het parkeerprobleem echt goed op te lossen. Het gebied heeft de potentie in zich, maar die kan alleen tot zijn recht komen bij een integrale aanpak van het gebied.

De cultuurhistorische waarden van het gebied

In dit gebied en zijn directe omgeving bevindt zich een aantal objecten van zeer hoge cultuurhistorische waarde die de kwetsbaarheid, maar ook de potentie van deze omgeving onderstrepen. In de Westerkerk is het koorhek van grote betekenis, niet alleen voor de stad Enkhuizen, het vroeg Renaissancehek is van landelijk belang. Het gegeven dat er van de vele stads librigen die er waren, er maar één compleet bewaard is gebleven, namelijk de Librije uit de Westerkerk, spreekt voor zich. De toegangspoort in de Eucheriuskapel, helaas niet meer openbaar toegankelijk, is een zeldzaam voorbeeld van 15^{de} eeuwse interieurarchitectuur. Doordat het achter een pleisterlaag verborgen is geweest, is het zeer gaaf bewaard gebleven.

Van de ongeveer dertig in Nederland overgebleven goudleerbehangsels bevinden zich er dan drie in deze omgeving. Ook in de Westerkerk bevindt zich een zeer fraaie kamer met goudleer behang. En natuurlijk het goudleer van de stijlkamers in het voormalige weeshuis, waarover later meer. Al met al kunnen we over deze omgeving spreken van een cultuurhistorische hotspot, die, indien op een juiste manier openbaar toegankelijk gemaakt, een toeristische trekpleister van hoog niveau kan zijn.

Het goudleer

De twee “goudleerbehangkamers” van het grote weeshuis. Terecht heeft het gemeente bestuur onlangs besloten een onderzoek in te stellen naar de mogelijkheden, deze 18^{de} eeuwse stijlkamers weer in hun volle glorie te herstellen. Het mag niet zo zijn dat de gemeente, lokaal beleidsmaker en toezichthouder op het gebied van de monumentenzorg, het monument verkoopt terwijl de brandschade van jaren terug niet eerst fatsoenlijk is hersteld. De zorg voor het terugplaatsen van het goudleer kan en mag de gemeente niet overlaten aan een rechtsopvolger, temeer daar het juist alleen die stijlkamers waren, die aanleiding gaven om het gebouw als geheel op de rijks lijst van beschermde monumenten te plaatsen.

De ontwikkelingsaanpak

De gemeente heeft in dit kwetsbare gebied al een grote eigendomspositie; de toren van de Franciscus Xaviriuskerk (Westerstraat 107), Westerstraat 109, Westerstraat 111 en de parkeerplaats Ursulinenplaats. Het bejaardenhuis in de Doelenstraat is eigendom van Wilgaerden, een sociaalmaatschappelijke organisatie die wil herontwikkelen en waarmee de gemeente afspraken kan maken; de belangen lopen parallel. De kerk is voor € 1,-- aan de gemeente te koop aangeboden; jammer dat het aanbod niet is omarmd. Het is desondanks een kleine moeite om, als gemeente een dominante (eigendoms)positie te verwerven/behouden in dit ontwikkelingsgebied. Dan rest nog de

woning Harpstraat 7 (Klaas de Vries). Met de heer De Vries kan een ontwikkelingsovereenkomst worden gesloten.

Nú de beide “weeshuizen” verkopen, is een gemiste kans om maximale regie op de ontwikkeling van dit kwetsbare gebied te houden. Een kopende partij zal willen weten wat andere partijen in het gebied eventueel van plan zijn. Door het ontbreken van een visie op de ontwikkeling van het gebied beperkt dit de belangstelling voor, en de opbrengst van de gebouwen.

We leven weliswaar in de tijd van de terugtrekkende overheid en meer initiatief voor de markt, maar met dat principe moet wel verantwoord worden omgegaan. Wij zijn de mening toegedaan, dat in dit concrete geval de belangen té groot zijn om de markt het voortouw te laten nemen. Het is veel beter om vooraf als (mede) opdrachtgever in het proces te sturen, dan achteraf als vergunningverlener het resultaat te corrigeren.

De kosten die met een actieve ontwikkelingsaanpak door de gemeente zijn gemoeid zijn relatief beperkt. Het gaat in eerste instantie om een ontwikkelingsovereenkomst met Wilgaerden, de aankoop van de kerk, een afspraak met de heer De Vries en het opstellen van een programma van eisen.

Vervolgens is er een drietal mogelijkheden voor de gemeente, t.w.:

1. Zelf een (schets)planontwerp voor het gehele gebied te laten maken door een gerenommeerd architect en dat vervolgens in de markt te zetten.
2. Een 3-tal gerenommeerde ontwikkelaars vragen met een visie voor de ontwikkeling van het gebied te komen en daarna een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opstellen en dit dan op de markt te zetten met de vraag om op basis hiervan een plan te maken;
3. Een ideeën prijsvraag uitschrijven. Eén of twee ideeën uitkiezen en deze laten uitwerken, een keuze maken, op de markt zetten en een partij kiezen.

Als dat ontwerp/programma/idee, dat van hoge kwaliteit moet zijn, aan de gestelde eisen voldoet, kan het gehele gebied aan de markt worden aangeboden met een realisatie plicht. Daarmee is de gemeente ontslagen van het uitvoerings- en afzetrisico.

Een perfect compromis tussen sturing door de gemeente enerzijds en realisatie door de markt anderzijds; veel invloed en minimaal risico.

Tot slot

Ons pleidooi komt er op neer dat de gemeente er beter aan doet terug te komen op de huidige aanpak en:

- a. De opdracht tot verkoop van de panden Westerstraat 109 en 111 in te trekken;
- b. Zélf de regie in het ontwikkelingsgebied actief ter hand te nemen, zoals hierboven omschreven en
- c. eerst het goudleer terug te plaatsen in de stijlkamers van Westersraat 111, waarna het pand kan worden vrijgegeven voor de feitelijke integrale ontwikkeling van het gebied.

Dit pleidooi is mede uitgegaan namens Stichting Stadsherstel Enkhuizen;

Hoogachtend,

Klaas Koeman, voorzitter

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. Koeman', written in a cursive style.

C.c.:

- leden van de gemeenteraad en
- de pers.
- Welwonen
- Stichting Stadsmanagement Enkhuizen
- Bond Heemschut