



Monumentencommissie
Hengelo

Secretariaat:
Sherwood Rangers 222
7551 KR Hengelo
074 2781888

Onderwerp	Kenmerk	Datum
Advies badhuis/Ariënschool	2012-002	25 januari 2012

Aanleiding.

Welbions is in overleg met partijen over het Badhuis en de Ariënschool aan de Oldenzaalsestraat. Er is een particuliere partij, anoniem, die via een makelaar de Ariënschool wil aankopen en zo spoedig mogelijk na verwerving wil restaureren, waarbij het type hergebruik niet vaststaat. Tevens wil de geïnteresseerde partij het Badhuis en het voormalige muziekcentrum Metropool aankopen met het doel om deze objecten te slopen en op de vrijkomende ruimte op (onbekende) termijn nieuwbouw te realiseren. Na sloop van het badhuis en het voormalige metropool zal het vrijgekomen gebied tijdelijk worden ingericht als groenvoorziening en parkeerterrein. Welbions heeft B&W geïnformeerd waarna het college de Monumentencommissie heeft gevraagd om advies.

Stand van zaken

De Ariënschool en het Badhuis zijn gemeentelijke monumenten. De Ariënschool dateert uit 1880, en is ontworpen door J. Moll. De school heeft kenmerken van neorenaissance, is het oudste schoolgebouw binnen de bebouwde kom en is het enige overgebleven deel van het Anthoniusklooster. De school is cultuur- historisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van belang en valt in de categorie Onderwijs. Het gebouw is intact doch heeft een aanzienlijke onderhoudsachterstand.

Het Badhuis is ontworpen in 1919 door de gemeentearchitect Gijzen in functionalistische stijl. Vanwege de grote gelijkenis met het door architect Dudok in 1921 ontworpen Volksbadhuis in Hilversum gaan er geruchten dat deze beroemde architect de ontwerper zou zijn. Hiervoor bestaan echter geen aanwijzingen. Zie ook bijgevoegde foto's.

Oorspronkelijk waren ook 2 dienstwoningen aanwezig. Het gebouw bevatte een Volksbad en een Schoolbad. Het is als enige in zijn soort in Hengelo en Twente overgebleven na het verdwijnen van de badinrichting van Stork. Het badhuis is cultuur- historisch, architectuur- historisch en stedenbouwkundig van groot belang en valt in de categorie Gezondheidszorg. Het gebouw is intact doch sterk verwaarloosd. Een deel van het dak is ingestort.

De ligging van de Ariënschool en het badhuis aan de Oldenzaalsestraat versterkt hun belang omdat zij gezichtsbepalende onderdelen vormen van een belangrijke historische invalsweg die Hengelo heeft vormgegeven.

Bestemmingsplan.

De Ariënschool en het badhuis vallen binnen het bestemmingsplan centrum. De bestemming is "maatschappelijke doeleinden", waarbij de school de extra aanduiding heeft van "onderwijsdoeleinden toegestaan". De school heeft een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Het badhuis heeft een gedeeltelijke bouwhoogte van 12 meter. Het achterste gedeelte, richting Drienerbeek, heeft een bouwhoogte van 4 meter.

Proces.

In 2009 verkocht de gemeente de panden aan Welbions met de bedoeling dat Welbions een herbestemming tot hoofdkantoor zou onderzoeken. Daarbij werd bepaald dat de Ariënschool gehandhaafd moest worden, en dat het badhuis aan de gemeente moest worden teruggegeven in het geval Welbions geen goede invulling voor het Badhuis zou hebben. De raad verwachtte (en verwacht) dat B&W zich inspant voor handhaving en restauratie van beide panden. Uit reacties in onder andere TC/Tubantia bleek (en blijkt) dat deze verwachting ook leefde (en leeft) ook onder de bevolking. De gemeente heeft dus voortdurend de intentie gehad om de panden te handhaven, te restaureren en te hergebruiken. Mede daarom werden de panden ondergebracht bij Welbions.

Welbions heeft recentelijk echter moeten constateren dat de economische en volkshuisvestelijke situatie drastisch is veranderd. Zij moet haar investeringscapaciteit drastisch bijstellen en haar prioriteiten bij de sociale woningbouw leggen. De intentie van handhaving, restauratie en hergebruik van Ariënschool en badhuis blijft, maar de financiële en de praktische mogelijkheden zijn niet reëel aanwezig om in deze objecten een nieuw hoofdkantoor te bouwen.

Standpunt monumentencommissie (MC).

Beide panden zijn cultuur-historisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig zeer waardevol. Vanwege haar uniciteit in Twente heeft het badhuis zelfs extra waarde. De MC is derhalve tegen sloop van beide panden. De MC is voorstander van een verzelfstandiging van beide panden en van een actief beleid van Welbions en gemeente voor restauratie en hergebruik.

In dat kader ziet de MC graag een gearticuleerde visie van Welbions over het hergebruik en de restauratie van alle waardevolle panden die in haar bezit zijn. De MC is bereid in die visieontwikkeling een actieve bijdrage te leveren. In dit verband kan worden gemeld dat de MC in overleg met de gemeente bezig is met het opstellen van een lijst met waardevolle panden die ernstig bedreigd worden, hetzij door leegstand, hetzij door achterstallig onderhoud, hetzij door verkeerd gebruik. Het doel van deze inventarisatie is dat tijdig en actief wordt overlegd met eigenaren en gebruikers, en dat wordt gewerkt aan behoud, hergebruik en duurzame toekomst van deze panden.

De MC begrijpt dat Welbions in de huidige crisissituatie afziet van benutting voor eigen gebruik. Een koper van de Ariënschool die deze ook restaureert is positief. De MC wil echter graag weten welke voorwaarden Welbions/ de gemeente bij de verkoop opneemt om het erfgoed naar bestemming, gebruik en bouwkundige kwaliteit te herstellen en beheren.

Door ontbrekende informatie over de toekomstige bouwkundige en stedenbouwkundige kwaliteit van de Ariënschool en het Ariënschoolgebied is de MC niet in staat een afgewogen advies uit te brengen. Omdat in dit stadium niets bekend is over hergebruik en kwaliteit van de Ariënschool en het Ariënschoolgebied houdt de MC vast aan haar uitgangspositie dat het Badhuis niet gesloopt mag worden. In de visie van de MC dient de gemeente de verkoopvoorwaarden te bepalen, en dient zij aan te geven hoe invloed op het restauratie- en het herbestemmingsproces kan worden gehouden.

Indien niet tot verkoop wordt overgegaan kan het Badhuis door middel van subsidies weer en wind- dicht worden gemaakt, en kunnen hergebruikmogelijkheden (eveneens) via subsidies worden onderzocht. De aanbouwen van Metropool moeten worden verwijderd zodat het Badhuis weer opgeschoond tevoorschijn komt. Denkbaar is dat hiervoor een termijn van 3 jaar wordt gesteld. In het geval hergebruik en restauratie na die termijn niet reëel aanwezig blijkt te zijn, kan alsnog tot sloop worden besloten.

De gemeente kan deze termijn van 3 jaar benutten door actief een deelstructuurvisie met uitvoeringsprogramma op te stellen voor de zone tussen Oldenzaalsestraat en Drienerbeek van Weemenstraat tot Paul Krugerstraat.

Welbions en de gemeente moeten in de huidige situatie zelf de afweging maken tussen bovenstaand standpunt van de monumentencommissie en de feitelijke situatie zoals die zich nu voordoet. Zoals aangegeven is de MC niet voor sloop van het Badhuis maar voor actief zoeken naar een duurzame invulling. Indien door gemeente en Welbions wordt gekozen voor verkoop en sloop dan vraagt de MC

nadrukkelijk om tijdig ingeschakeld te worden bij de verdere ontwikkeling. Tevens vraagt de MC om een heldere visie van gemeente en Welbions over hoe zij met het ontwikkelingsproces willen omgaan, wat zij concreet vastleggen en hoe zij het cultureel erfgoed willen blijven behartigen.

Advies.

De Monumentencommissie adviseert B. en W. op grond van het bovenstaande allereerst met Welbions af te stemmen met als uitgangspunt: handhaving, restauratie en hergebruik van het Badhuis en de Ariënschool aan de Oldenzaalsestraat. Verkoop aan derden is mogelijk als hieraan wordt voldaan.

Verder adviseert de MC aan B&W een visie voor het gebied te ontwikkelen en een actieve aanpak van beide verzelfstandigde panden met hun omgeving na te streven. De MC is bereid om op deze gebieden, alsmede op het gebied van subsidieverwerving, mee te denken.

Mocht Welbions, toch besluiten tot verkoop van de Ariënschool, het Badhuis en het voormalige Metropool dan adviseert de Monumentencommissie de gemeente de sloopvergunning voor het Badhuis uitsluitend onder bepaalde voorwaarden te verlenen. Deze voorwaarden betreffen de kwaliteit van de restauratie en het hergebruik van de Ariënschool evenals de juridische verankering van de monumentale waarden. Zoals al eerder vermeld is de Monumentencommissie bereid in dit proces een adviserende rol te spelen.



Hengelo



Hilversum