

Plan 's Gravenlust Torenstraat Velsen Zuid

Midden in het oude dorp Velsen staat het oude raadhuis van Velsen. Voordat het gemeentebestuur zich hier vestigde werd hier recht gesproken. Lang daarvoor woonden hier Amsterdamse kooplieden met hun knechten en ambachtslieden. Toen heette het gebouw 's Gravenlust. Binnen afzienbare tijd komt het monumentale pand leeg te staan omdat het Woningbedrijf Velsen, de huidige gebruiker, gaat verhuizen. Met het plan 's Gravenlust doet de Stichting Het Dorp Velsen een voorstel voor een nieuw gebruik van dit historische pand.

Aanleiding

Het voormalige raadhuis aan de Torenstraat is een karakteristiek gebouw in het centrum van het oude dorp Velsen. De oorspronkelijke bebouwing dateert uit het midden van de 17e eeuw. Het stond naast het herenhuis 's Gravenlust dat aanvankelijk door Amsterdamse kooplieden werd bewoond en vervolgens als woning en werkplaats werd gebruikt.

Begin deze eeuw werd een deel van dit pand gesloopt voor de uitbreiding van het raadhuis. De laatste bebouwing stamt uit 1928; toen moest ook een ander deel van 's Gravenlust ruimte maken voor het raadhuis.

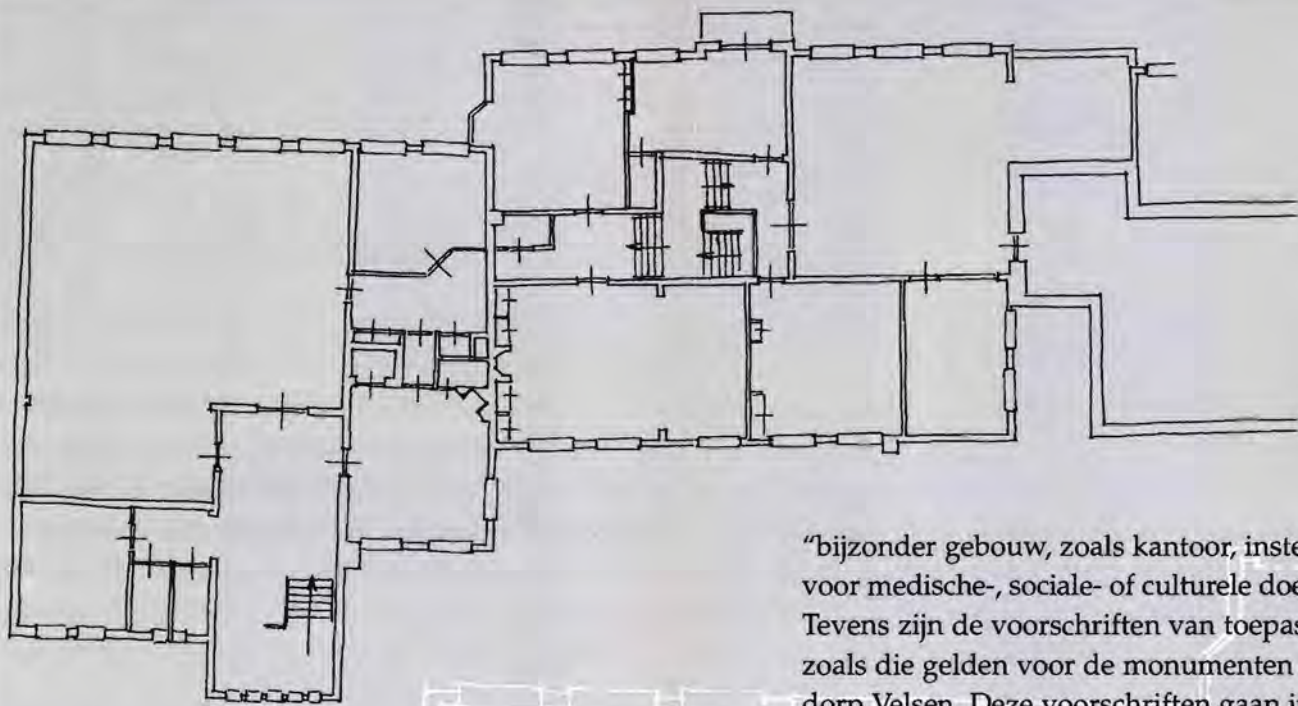
In september 1965 verhuisde het gemeentebestuur naar Plein 1945 en werd het gebouw betrokken door gemeentelijke diensten.

De huidige gebruiker, het Woningbedrijf Velsen, betreft in de loop van 2001 een nieuw pand.

Omdat er nog geen concrete plannen voor een nieuwe invulling zijn, heeft het bestuur van de Stichting Het Dorp Velsen vorig jaar met het gemeentebestuur afgesproken een plan op te stellen voor het gebouw.

Het idee voor dit plan komt voort uit de zorg voor het toekomstig gebruik van het gebouw en de effecten daarvan op de naaste omgeving.

Denk hierbij aan het behoud van het monumen-



tale karakter, het gebruik van de oude raadzaal en het verkeer en parkeren.

De gemeente Velsen is eigenaar; recent heeft de gemeenteraad besloten dat het pand voorlopig niet wordt afgestoten en dat voorstellen van o.a. de Stichting Het Dorp Velsen betrokken zullen worden bij het onderzoek naar een nieuwe bestemming voor het gebouw.

Met het plan 's Gravenlust wil de Stichting Het Dorp Velsen en de betrokken organisaties het toekomstig gebruik van dit historische pand alvast vormgeven.

Uitgangspunten

Bij het opstellen van het plan heeft de Stichting Het Dorp Velsen zich in eerste instantie laten leiden door historische en culturele motieven. Het oude raadhuis en het buiten 's Gravenlust hebben immers een voornamelijk rol gespeeld in de historie van het dorp Velsen. Door de eeuwen heen vormde het, vanwege de centrale ligging aan het dorpsplein, een ontmoetingsplaats voor burgers en buitenlui.

Ook de huidige planologisch-juridische bestemming van het gebouw is een uitgangspunt. Het complex maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Velsen dat is vastgesteld in 1975. Hierin is als bestemming voor het pand opgenomen:

“bijzonder gebouw, zoals kantoor, instelling voor medische-, sociale- of culturele doeleinden”. Tevens zijn de voorschriften van toepassing zoals die gelden voor de monumenten in het dorp Velsen. Deze voorschriften gaan in op het bebouwingsoppervlak, kapsymbolen, nok- en goothoogte e.d.

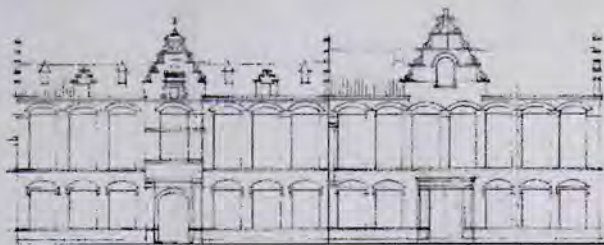
Het plan van de Stichting Het Dorp Velsen dient te passen binnen de aangegeven bestemming en voorschriften van dit bestemmingsplan.

Uitgegaan wordt van functies die passend zijn in het beschermd dorpsgezicht (art. 20 Monumentenwet), het specifieke historische karakter en die ook een meerwaarde hebben voor het oude dorp en het gebouw zelf. De voormalige raadzaal verdient hierbij bijzondere aandacht.

Zo zal het exterieur van het gebouw zoveel mogelijk intact dienen te blijven en het gebruik zal zodanig dienen te zijn dat (een deel van) het gebouw publiek toegankelijk blijft. Overlast als gevolg van autoverkeer, parkeren en overige hinder dient vermeden te worden om de sfeer en rust zoveel mogelijk te waarborgen.

Als laatste uitgangspunt geldt de bedrijfs-economische haalbaarheid van de activiteiten. T.a.v. de exploitatie wordt er van uitgegaan dat er geen gemeentelijke bijdrage beschikbaar komt in de exploitatiekosten die voortvloeien uit het gebruik van het pand.

Er heeft al jaren geen onderhoud aan het pand plaatsgehad. Dat betekent dat groot onderhoud beslist noodzakelijk is. Ook in het gebouw zullen de nodige investeringen moeten plaatsvinden om hier activiteiten te kunnen laten plaatsvinden.



Ondernomen acties

Om te peilen welke ideeën er zoal leven voor een nieuw gebruik van dit gebouw zijn in de Nieuwsbrief van de Stichting van september en december 1998 oproepen gedaan voor reacties. Deze oproepen zijn overgenomen door lokale media. De binnengekomen reacties bevatten voorstellen voor huisvesting van een streekmuseum (historie dorp en kanaal), gebruik van de voormalige raadzaal als trouwzaal, huisvesting van de Archeologische werkgroep Velsen en een kunstcentrum met ateliers en expositieruimten.

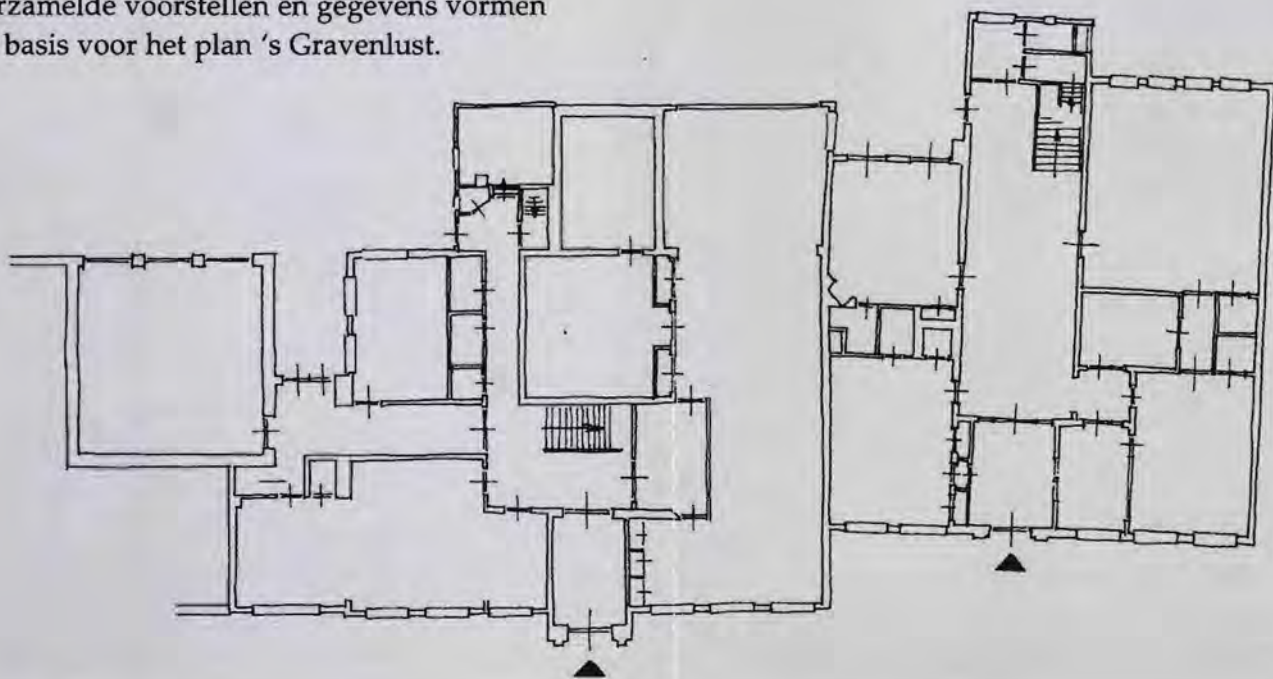
Met een aantal initiatiefnemers is overlegd. Andere voorstellen zijn niet nader onderzocht vanwege de strijdigheid met de gekozen uitgangspunten.

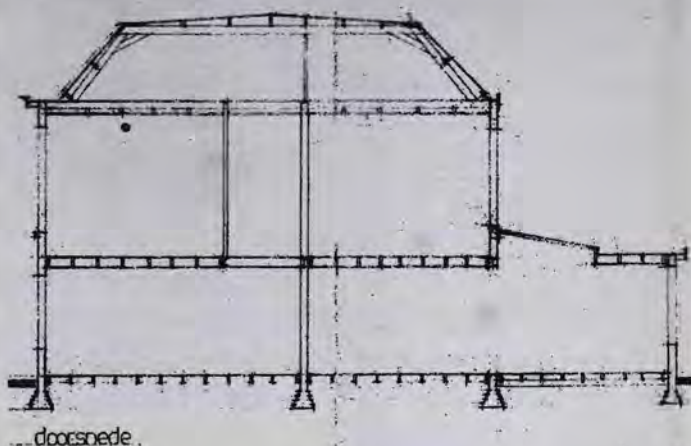
Daarnaast is contact gezocht met personen en instellingen die soortgelijke activiteiten (willen) organiseren. Tevens is tussentijds overleg gevoerd met vertegenwoordigers van het gemeente-bestuur, adviesorganisaties en de directeur van het Woningbedrijf Velsen. De verzamelde voorstellen en gegevens vormen de basis voor het plan 's Gravenlust.

Het plan

Het plan 's Gravenlust is gebaseerd op een combinatie van cultureel en zakelijk gebruik, met mogelijkheden voor exposities en presentaties. Uitgegaan wordt van de realisering van atelier-ruimten voor beeldend kunstenaars, een werkruimte voor de Archeologische werkgroep Velsen en kleinschalige kantoorruimten. De voormalige raadzaal wordt gebruikt voor exposities, presentaties e.d. In het plan bestaat bovendien de mogelijkheid voor beheer en uitleen van het gemeentelijk kunstbezit.

Van het totaal verhuurbaar oppervlak is ca. 250 m² beschikbaar voor ateliers, 380 m² voor kantooractiviteiten en ca. 100 m² voor exposities e.d. in de voormalige raadzaal. Het onderdeel dat betrekking heeft op ateliers, kunstuitleen en expositiemogelijkheden voor Velsense kunstenaars is afkomstig van de initiatiefnemers voor een Kunstenaarscentrum. In samenwerking met vertegenwoordigers van de "rustende" stichting Felison is een globaal plan opgesteld voor een nieuw initiatief op het gebied van de beeldende kunst in Velsen. Aanleiding hiervoor is de schaarste aan geschikte en betaalbare ateliers voor kunstenaars en een expositie-mogelijkheid. Een aantal ruimtes op de begane grond en de eerste verdieping leent zich voor wat betreft oppervlakte en hoogte zeer goed voor ateliers.





De combinatie van atelierruimte, kunstuitleen en exposities geven het plan 's Gravenlust de gewenste culturele uitstraling. In cultureel en kunstzinnig opzicht leent dit onderdeel van het plan zich goed voor een verdere versterking van de toeristisch/recreatieve positie van het dorp en biedt het de beeldende kunst in Velsen nieuwe aanknopingspunten.

Voor kleine ondernemingen, met name in de persoonlijke en zakelijke dienstverlening, zijn de huisvestingsmogelijkheden in de regio beperkt. Vooral het aanbod van kleinschalige kantoorruimte is onvoldoende.

Het plan 's Gravenlust kan voor een deel voorzien in deze behoefte door het aanbieden van kleinschalige kantoorruimte.

Het complex bestaat uit een groot aantal kleine ruimten die eventueel ook gecombineerd kunnen worden. Noodzakelijke voorzieningen zijn aanwezig. Er hoeven geen omvangrijke en daarmee kostbare verbouwingen uitgevoerd te worden om bedrijven te huisvesten in een "kantoorverzamelgebouw".

De voormalige raadzaal is een representatieve ruimte die geschikt is voor exposities en presentaties e.d.

Zowel voor de beeldende kunst, de cultuurhistorie als voor andere gebieden biedt deze ruimte goede mogelijkheden. Zowel de in 's Gravenlust gevestigde kunstenaars, als exposanten van buiten kunnen hier hun werk tentoonstellen. In combinatie met de gemeentelijke kunst-uitleen kan in deze zaal ook een presentatie gegeven worden van het gemeentelijk kunstbezit. Wellicht biedt deze opzet ook per-

spectieven voor een nieuwe start van de Kunstmarkt Velsen.

Tevens wordt rekening gehouden met een werkruimte voor de Archeologische Werkgroep Velsen. Deze organisatie kan eveneens gebruik maken van de expositiemogelijkheden in de raadzaal.

Financiële opzet

Het plan 's Gravenlust voorziet in een combinatie van activiteiten die als geheel financieel haalbaar is.

Het Business Implementation Centre IJmond heeft op verzoek van de stichting een haalbaarheidsonderzoek verricht op basis van de gekozen uitgangspunten.

Er is voor vijf jaar een investeringsplan opgesteld met o.a. een investeringsbegroting en een exploitatieprognose.

De huurprijzen voor het kantoorgedeelte zijn marktconform; voor de ateliers gelden aangepaste huurprijzen. De voormalige raadzaal wordt per evenement verhuurd.

In het plan zijn investeringen opgenomen ten aanzien van groot onderhoud en inrichting. In hoeverre deze toereikend zijn zal nader onderzocht moeten worden.

De haalbaarheidstudie geeft aan dat het complex 's Gravenlust na ca. drie jaar zonder verlies te exploiteren is. Om dit mogelijk te maken, zal (een deel van) de opbrengst van de commerciële verhuur (kantoren) verevend worden met de verwachte tekorten op de exploitatie van de niet-commerciële functies (ateliers, kunstuitleen en expositieruimte).

Mogelijkheden voor beheer en exploitatie

Voor het beheer en de exploitatie bestaan verschillende mogelijkheden:

- 1 De gemeente Velsen verhuurt het complex en is verantwoordelijk voor de verhuur van kantoorruimtes, de ateliers, de expositieruimte. De gemeente voorziet zelf in het achterstallig onderhoud en eventuele verbouwingen. De exploitatie drukt dan op de gemeentelijke begroting.
- 2 Een exploitant draagt namens de gemeente zorg voor de verhuur en de exploitatie van het

gebouw en treedt op als hoofdhuurder en draagt zorg voor de verhuur aan de gebruikers van de ruimten; de gemeente draagt zorg voor het achterstallig onderhoud, de exploitant doet de interne verbouwingen. De exploitant heeft het exploitatierisico.

- 3 De gebruikers organiseren zich in een stichting 's Gravenlust die zorg draagt voor het beheer en de exploitatie van het gebouw. Deze stichting koopt of pacht het gebouw, pleegt de noodzakelijke investeringen en heeft daarbij ook het exploitatierisico.

Hoe verder?

De stichting Het Dorp Velsen presenteert met het plan 's Gravenlust een voorstel voor een passende en haalbare invulling van het voormalige raadhuis. De verschillende onderdelen van het plan (culturele en zakelijke functies, expositiemogelijkheden, exploitatie, onderhoud) zijn op hoofdlijnen besproken met vertegenwoordigers van organisaties die actief zijn op het gebied van beeldende kunst, exposities en cultuurhistorie en het BIC. Mede door het enthousiasme van deze organisaties stelt de Stichting Het Dorp Velsen het gemeentebestuur voor dit plan met betrokken organisaties verder te ontwikkelen.

Er moet nog heel veel gebeuren voordat het nieuwe 's Gravenlust er daadwerkelijk staat. Daarom is het van belang dat de betrokken organisaties in de gelegenheid worden gesteld het plan de komende tijd te vervolmaken.

De Stichting Het Dorp Velsen richt daartoe op korte termijn de initiatiefgroep 's Gravenlust op.

Velsen Zuid
September 1999

