



RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater

20R.00019

Van : College van burgemeester en wethouders

Datum : 14 januari 2020

Portefeuillehouder(s) : Wethouder W.J.P. Kok

Portefeuille(s) : Project De Klepper

Contactpersoon : M. Brander

Tel.nr. : 8961

E-mailadres : brander.m@woerden.nl

Onderwerp:

Herontwikkeling De Klepper: scenariokeuze

Kennisnemen van:

Collegebesluit van 14-01-2020 om:

1. De volgende voorwaarden aan de herontwikkeling van De Klepper te verbinden:
 - a. De Klepper wordt huiskamer van de stad
 - b. De komst van de bibliotheek als belangrijke drager
 - c. Een goede horecavoorziening, passend bij het concept
 - d. Meervoudig en flexibel ruimtegebruik
 - e. Toegankelijkheid
2. De volgende kernwaarden te hanteren voor De Klepper:
 - a. Ontmoeten
 - b. Ontspannen
 - c. Ontwikkelen
 - d. Ondernemen
3. Voor de uitwerking van de herontwikkeling uit te gaan van drie thema's:
 - a. Verbindingskracht
 - b. Erfgoedplein
 - c. Innovatieve en creatieve leer- / werkplaats
4. Voor de uitwerking van de businesscase uit te gaan van scenario 2b (herontwikkeling met kantoorruimtes voor gemeentelijk gebruik)
5. Opdracht te geven aan de gemeentelijke projectleider om in gesprek te gaan met de huidige gebruikers van De Klepper om te bezien of en op welke wijze zij een bijdrage kunnen leveren aan de kernwaarden en de thema's
6. Opdracht te geven aan de gemeentelijke projectleider om in gesprek te gaan met de huidige externe gebruikers van het stadskantoor om te bezien in hoeverre huisvesting in De Klepper wenselijk en haalbaar is.
7. Opdracht te geven aan de gemeentelijke projectleider om de inwoners van Oudewater te betrekken bij de vormgeving van De Klepper tot Huiskamer van de Stad.

8. Opdracht te geven aan BOEi voor een beknopt onderzoek naar optimalisering van het gebruik van het Stadhuis in combinatie met het gemeentelijke gebruik van De Klepper
 9. Opdracht te geven aan de gemeentelijke organisatie om de consequenties van de herontwikkeling van De Klepper op ander gemeentelijk vastgoed inzichtelijk te maken.
 10. Opdracht te geven aan de gemeentelijke projectleider om uiterlijk in mei 2020 een kredietaanvraag voor herontwikkeling van De Klepper gereed te hebben voor behandeling in de gemeenteraad, zodat deze integraal kan worden afgewogen bij de Voorjaarsnota
 11. Hiertoe een bedrag beschikbaar te stellen van € 15.000,- voor procesbegeleiding, dit te dekken uit FCL 76100001 (verbouwing De Klepper)
 12. Conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op "Bijlage 2 (GEHEIM) - De Klepper indicatieve financiële doorrekening (20.001294)". De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 10, tweede lid, onder b van de Wob: economische of financiële belangen van de gemeente.
 13. Met een separaat voorstel de raad voor te stellen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van artikel 10 lid 2 onder b van de Wob. De geheimhouding geldt voor "Bijlage 2 (GEHEIM) - De Klepper indicatieve financiële doorrekening (20.001294)" tot het moment waarop gunning van een eventuele herontwikkeling heeft plaatsgevonden.
-

Inleiding:

In maart jongstleden is uw raad geïnformeerd over de stand van zaken rond De Klepper. Er is opdracht gegeven aan bureau BOEi om te komen tot een businesscase voor de herontwikkeling van De Klepper tot een huiskamer van de stad.

In fase 1 van de opdracht is een onderzoek gedaan naar de ontstaansgeschiedenis, de identiteit en de kernkwaliteiten van De Klepper. Ook is oriënterend onderzoek gedaan naar de aansluiting van het gebouw De Klepper op de context van de stad Oudewater. Er is gekeken naar het DNA van de stad en er is een beknopte 'marktverkenning' uitgevoerd naar de behoeftes die samenhangen met de 'huiskamer van de stad'.

Op basis van deze verkenning is een aantal scenario's geschetst voor de herontwikkeling:

1. Gebruik van De Klepper blijft voorbehouden aan sociaal/maatschappelijke functies
2. Sociaal/maatschappelijke functies worden gecombineerd met het gebruik als (flexibel) kantoor
3. Een scenario waarbij bovengenoemde scenario's worden uitgebreid met de functie van 'wonen'.

Het college kiest voor uitwerking van een scenario waarbij we het sociaal/maatschappelijk gebruik van De Klepper (als 'huiskamer van de stad') combineren met gemeentelijk gebruik als (flexibel) kantoor. Meer specifiek schetsen we een scenario waarbij de huisvesting van de gemeentelijke functies wordt ondergebracht in De Klepper om mogelijk te maken dat het Stadskantoor wordt afgestoten.

Kernboodschap:

1. De Klepper voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en wordt niet optimaal gebruikt.

Met de ontwikkeling van de Klepper tot levendige 'huiskamer van de stad' is het college in 2019 begonnen en heeft daartoe het bureau BOEi opdracht gegeven een onderzoek uit te voeren. De Klepper moet een huiskamer van de stad worden, waar de komst van de bibliotheek een dragende rol in speelt. Het moet een ontmoetingsplaats worden van jong en oud in de Oudewaterse samenleving, waar een passende horecavoorziening ('stadscafé') voor nodig is. Een belangrijke voorwaarde is dat het ruimtegebruik in de Klepper sterk wordt verbeterd. De huidige indeling van afzonderlijk toegankelijke locaties met enkelvoudig gebruik moet worden vervangen door een concept waarin meervoudig en flexibel ruimtegebruik het

uitgangspunt is, dat zoveel mogelijk aansluit bij de behoefte van de gebruikers: de inwoners en de verenigingen die in De Klepper hun activiteiten kunnen ontplooiën. Toegankelijkheid van het pand is bij een dergelijke publieke functie ook een voorwaarde.

2. Herontwikkeling van De Klepper draagt bij aan de identiteit van (het centrum van) Oudewater

In het traject 'De Kracht van Oudewater' zijn als DNA-associaties de woorden Historie, Bourgondisch, Gemoedelijk/Gastvrij, Actief/Sportief en Ondernemend genoemd. BOEi heeft deze termen in verband gebracht met de historische context van De Klepper als plek voor Ontmoeting, Ontspanning, Ontwikkeling en Ondernemen. Deze blijken op een heel goede manier in elkaars verlengde te liggen, waardoor een goede invulling van De Klepper prachtig aansluit op de identiteit van de stad als geheel.

3. De identiteit van De Klepper biedt waardevolle aanknopingspunten voor de toekomst

Bijna iedere Oudewaterenaar heeft een persoonlijke band met het gebouw. Door lid te zijn van één van de jeugdverenigingen die in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw een ruimte hadden, door er naar een van de feesten te gaan, door er een bruiloft te vieren of door er afscheid te nemen van een dierbare. Voor al deze doelen werd en wordt de Klepper gebruikt. Dat is ook een van de redenen dat het rijksmonument is: "Het is van cultuurhistorische waarde als uitdrukking van het rooms-katholieke verenigingsleven in Oudewater."

De identiteit van De Klepper blijkt uitstekend in overeenstemming te zijn met het DNA van Oudewater. De Klepper is van oudsher een plek waar Ontmoeting, Ontspanning en Ontwikkeling centraal hebben gestaan. Van Ontmoeting en Ontspanning ('gepast vertier') lag dat al voor de hand, maar dat het Sint Anthonius Patronaat ook de plek was waar jongeren onder meer een vorm van voortgezet onderwijs kregen geeft ook aan de 'ontwikkeling' een extra dimensie. De koppeling met het ondernemende karakter van de stad ligt in de koppeling die we willen maken met het zijn van plek om ook te kunnen werken, zoals dat tegenwoordig bijvoorbeeld bij de bibliotheek heel gebruikelijk is.

De koppeling van identiteit van De Klepper en identiteit van Oudewater kan versterkt worden door de herontwikkeling drie thema's mee te geven:

- a. **Verbindingskracht**
Door de geschiedenis van zowel Oudewater als het Patronaat te ontsluiten in het gebouw houden we de verbindingskracht van touw en water vast en de meer dan 750-jarige geschiedenis levend voor toekomstige generaties.
- b. **Erfgoedplein**
De bijdrage van De Klepper aan een levendige binnenstad wordt versterkt door het gebouw een open en levendige uitstraling te geven. Door de kracht van (het gebruik van) de gebouwen aan de Visbrug te combineren ontstaat een versterking van de stedelijke kwaliteit.
- c. **Innovatieve en creatieve leer- & werkplaats: living labs**
Door de oorspronkelijke functies van het Patronaat te vertalen naar het nu, in combinatie met de mogelijkheden van de bibliotheek 'nieuwe stijl', ontstaat de mogelijkheid om een plek te maken waar het uitwisselen van informatie en kennis centraal staan en waar het actieve / ondernemende klimaat van Oudewater kan groeien.

4. Er zijn verschillende scenario's ontwikkeld voor de doorontwikkeling van De Klepper

In deze scenario's worden alle lagen van het gebouw integraal toegankelijk gemaakt en kan er invulling worden gegeven aan de drie benoemde thema's. In alle scenario's wordt ervoor gezorgd dat er daglicht kan toetreden in de grote zaal en dat een centrale plek / bar wordt gemaakt als verbindend hart van het gebouw. Van de scenario's is in de bijlage een schets gegeven van een ruimtelijke invulling. Daarbij wordt opgemerkt dat de indelingen indicatief zijn en nog kunnen wisselen.

Alle scenario's zijn doorgerekend op investeringskosten, financiering en exploitatie. Hierbij moet worden opgemerkt dat het gaat om een zeer indicatieve berekening op basis van kengetallen. Doel van deze berekening is om de scenario's op deze getallen op orde-grootte onderling te kunnen vergelijken. Voor de financiële vergelijking verwijzen we naar pagina 101 en verder van de bijlage.

1. Scenario 1: sociaal-maatschappelijke bestemming

In dit scenario wordt De Klepper een centrum van cultuur, ontwikkelen en ontmoeten. Hierbij wordt de bibliotheek de hoofddrager van De Klepper en vinden er daarnaast activiteiten plaats door

verschillende, elkaar versterkende verenigingen en sociaal-maatschappelijke partijen.
Investing: ordegröote €3,2 mln, negatieve cashflow.

2. *Scenario 2: sociaalmaatschappelijke bestemming in combinatie met kantoorfuncties*

In dit scenario wordt de ruimte die iets meer in de periferie van het gebouw ligt (met name derde etage) benut als flexibele kantoorruimte.

- a. In *scenario 2a* wordt de flexibele kantoorruimte commercieel geëxploiteerd.
Investing: ordegröote €3,05 mln, licht positieve cashflow.
- b. In *scenario 2b* wordt de kantoorruimte benut voor de (gemeentelijke) functies die momenteel in het Stadskantoor gehuisvest zijn. In dat scenario is op de begane grond ook ruimte gemaakt voor een baliefunctie. In verband met toegankelijkheid en de veiligheidsvoorzieningen die getroffen moeten worden is deze aan de achterzijde van het pand gesitueerd.
In dit scenario zullen de investeringskosten hoger uitvallen dan in scenario 2a, met name door additionele investeringen in de gemeentelijke baliefunctie. Daar staat tegenover dat voor de kosten van de verplaatsing van de gemeentelijke functies mogelijk gebruik kunnen maken van de opbrengst van het stadskantoor.
Investing: ordegröote €3,63 mln, licht positieve cashflow (mede door bijdrage vanuit verkoop Stadskantoor).

3. *Scenario 3: sociaalmaatschappelijke bestemming, kantoorfuncties en wonen*

Voor dit scenario zijn drie deelvarianten uitgewerkt, waarbij de sociaalmaatschappelijke en kantoorbestemming wordt gecombineerd met wonen. De achterzijde van het gebouw wordt daarmee afgestoten, waardoor het beschikbare volume voor de sociaalmaatschappelijke functie sterk wordt verkleind. Er ontstaan drie varianten voor gedeeltelijke nieuwbouw of hergebruik van het gebouw voor woningbouw.

- a. In *scenario 3a* wordt een nieuwe straatgevel gemaakt aan het plein van de Oude Huijgensteeg
 - b. In *scenario 3b* worden stadswoningen gerealiseerd binnen het bestaande volume
 - c. In *scenario 3c* worden studio's en appartementen gerealiseerd binnen het bestaande volume
- Investing: ordegröote €2,9 mln, positieve cashflow.

Afweging scenario's

In de afweging van scenario's wordt gekeken naar de wenselijkheid van het scenario in relatie tot de oorspronkelijke vraag en de financiële haalbaarheid van het scenario.

Scenario 1 biedt een optimale ruimte aan de verenigingen en het sociaalmaatschappelijke veld. Financieel is het een scenario waarbij structureel extra geld zal moeten worden geïnvesteerd.

Scenario 2 biedt kansen voor het sociaalmaatschappelijke veld én de mogelijkheid om de gemeentelijke dienstverlening onderdak te verlenen in De Klepper. Afhankelijk van de eisen en wensen van de huidige gebruikers van het stadskantoor kan dit voor hen ook gelden. Scenario 2b heeft daarbij inhoudelijk de voorkeur, i.v.m. de wens om ook het stadskantoor vrij te spelen.

Scenario 3 is financieel weliswaar de meest voordelige, maar deze kent een aantal belangrijke nadelen. Woningbouw in het centrum van Oudewater is complex en vereist veel additioneel onderzoek. Het parkeerprobleem in het centrum is reëel en dat wordt, afhankelijk van het gekozen deelscenario, vergroot. Het scenario gaat gepaard met naar verwachting hoge planologische kosten en kan daarnaast leiden tot langdurig tijdsverlies voor het gehele project. We zien daarom af van het verder uitwerken van deze optie. Scenario 3 wordt door de verbouwing van De Klepper niet onmogelijk gemaakt: het zou in een later stadium alsnog kunnen worden uitgewerkt.

Het college kiest voor een uitwerking van scenario 2b. Hierbij moet een aantal aandachtspunten in acht worden genomen, waartoe het college opdracht heeft gegeven aan de organisatie.

5. Huidige gebruikers en toekomstige gebruikers van De Klepper betrekken

Om De Klepper tot levendige huiskamer van de stad Oudewater te maken zal samenwerking moeten worden gevonden met de mensen die voor die levendigheid kunnen zorgen. Vanzelfsprekend zijn al gesprekken gevoerd met de huidige gebruikers, maar deze waren nu nog inventariserend van aard. In een volgende fase zal nader moeten worden gekeken of en op welke wijze zij een bijdrage kunnen leveren aan de kernwaarden en de thema's die zijn geïdentificeerd. Hetzelfde geldt voor de eventuele andere partijen die van De Klepper – nieuwe stijl gebruik willen maken.

6. Inwoners betrekken

De Klepper is van Oudewater, dus moeten de Oudewaterenaren zich kunnen uitspreken over de plannen voor De Klepper. In de fase van uitwerking van scenario 2b willen we de inwoners de mogelijkheid geven om hun ideeën te uiten.

7. Relatie tot stadskantoor en Stadhuis

In de begroting van 2020 is aangegeven dat het stadskantoor zal worden afgestoten. Er zal moeten nagegaan worden voor welke van de functies die momenteel in het stadskantoor gehuisvest zijn huisvesting in De Klepper wenselijk en haalbaar is. In relatie daartoe is het ook belangrijk om BOEi een beknopt onderzoek te laten doen naar optimalisering van het gebruik van het Stadhuis in relatie tot De Klepper. Het zou bijvoorbeeld dienst kunnen doen als bestuurscentrum. Bezien moet worden onder welke condities dit mogelijk is.

8. Leg de relatie met overig gemeentelijk vastgoed

Eerder is aan de gemeenteraad aangegeven dat een beleidsstuk voor het totale gemeentelijke vastgoed te complex is. Er is voor gekozen om te beginnen met De Klepper, om een beweging in gang te brengen. We zien dat deze beweging in directe relatie staat tot de afstoting van het Stadskantoor en het verplaatsen van de bibliotheek vanuit het Cultuurhuis naar De Klepper. Deze consequenties moeten inzichtelijk worden gemaakt.

Financiën

Voor het onderzoek door BOEi zijn de middelen reeds in 2019 beschikbaar gesteld. Het bureau gaat in de komende maanden de businesscase verder uitwerken op basis van de keuze van het college. Om de businesscase goed te kunnen uitwerken naar een kredietaanvraag voor het vervolg moet nog veel gebeuren. We willen dit proces daarom door een gemeentelijke projectleider laten begeleiden. Hiertoe maken we gebruik van het reeds beschikbaar gestelde krediet voor een maximum van € 15.000,- uit FCL 76100001 (verbouwing De Klepper).

De financiële effecten van de uitgewerkte scenario's zetten we in de kredietaanvraag op een rij, zodat deze kunnen worden meegenomen in de integrale afweging voor de begroting 2021-2024. Dit zal bij de Voorjaarsnota 2020 plaatsvinden.

Vervolg:

Het gekozen scenario zal in een tweede fase nader worden uitgewerkt, waarbij onder meer gekeken wordt naar een programma van eisen. Vervolgens wordt een schetsontwerp gemaakt en wordt een exploitatiebegroting opgesteld. Ook wordt een scan uitgevoerd naar subsidiemogelijkheden.

Het totaal zal zijn beslag krijgen in een businesscase. Op basis hiervan zal aan uw raad een kredietaanvraag worden voorgelegd voor het vervolg.

Bijlagen:

20.001293 Bijlage 1: Oudewater De Klepper Herbestemming Openbaar

20.001294 Bijlage 2: (GEHEIM) - De Klepper indicatieve financiële doorrekening

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris,



ir. W.J. Tempel

De burgemeester (wnd.),



W.G. Groeneweg