

## Marktconsultatie De Klepper, Oudewater

De gemeente Oudewater heeft in samenwerking met Redres een concept biedboek opgesteld. Het biedboek is het kader voor de selectie van een marktpartij die de herontwikkeling van De Klepper in Oudewater ter hand neemt. De gemeente is voornemens het biedboek te publiceren zoals het voor u ligt. Voorafgaand aan dat moment wil de gemeente via een marktconsultatie toetsen of u als marktpartij interesse heeft in De Klepper.

In het vervolg van dit document treft u het concept biedboek aan en de daarbij behorende bijlagen. Alvorens dit biedboek te publiceren en daarmee het object op de markt te brengen wensen wij inzicht te krijgen in de ontvangst van dit concept biedboek door marktpartijen. Wij zouden antwoord willen hebben op in ieder geval de navolgende vragen:

- Biedt het concept biedboek voldoende informatie voor het uitbrengen van een bod?
- Zo ja bent u voornemens een bod uit te brengen?
- Zo niet welke extra informatie dient beschikbaar te zijn?
- Mist u andere normen, eisen of aandachtspunten die van belang zijn voor een goed beeld van het object, de beoogde herontwikkeling en de wijze van selecteren?
- Acht u de geschetste opgave in combinatie met het programma van eisen haalbaar?
- Zo niet, zou u voornemens zijn een bod te doen als het programma flexibeler is? En waaruit zou deze flexibiliteit dan moeten bestaan?

### Proces gedurende de marktconsultatie

Graag ontvangen wij uw reactie betreffende deze onderwerpen. Dit is uiterlijk tot 4 november 2022 mogelijk per e-mail aan Redres via [info@redres.nl](mailto:info@redres.nl). Tussentijds kunnen vragen via dit e-mailadres gesteld worden.

Van 4 november 2022 tot en met 25 november 2022 zal de gemeente in samenspraak met Redres het biedboek en bijbehorende informatie aanpassen naar gelang de reacties die we ontvangen. Het definitieve biedboek zal eind november worden vastgesteld en gepubliceerd. Vanaf dat moment wordt de tijdlijn gevolgd die in het biedboek is geschetst.

Een reactie op deze marktconsultatie zal niet leiden tot een voordeel dan wel nadeel bij de uiteindelijke selectieprocedure. Deze marktconsultatie is alleen bedoeld om de haalbaarheid van een aanbieding op de markt te toetsen. Ook staat er geen vergoeding tegenover deelname aan deze marktconsultatie.



*Gemeente Oudewater*

# **Biedboek**

## **Transformatie De Klepper**

CONCEPT

**Oudewater,  
Concept 4 oktober 2022**



redres.

T 035 – 647 08 79

E info@redres.nl



Scan de QR-code en bezoek ook de miniwebsite: [www.denieuweklepper.nl](http://www.denieuweklepper.nl)

*Hilversum/ Oudewater oktober 2022, versie 1.0*

*De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om een onherroepelijk bod uit te brengen. Dit document ten behoeve van de verkoop door middel van een vrijwillige gesloten inschrijving/ biedingsprocedure van gebouw De Klepper gelegen aan de Kapellestraat 1-3 te Oudewater en is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de verstrekte informatie in dit biedboek. Aan de inhoud van deze informatie kunnen géén rechten worden ontleend.*

Biedboek De Klepper Oudewater, concept van 4 oktober 2022 ten behoeve van marktconsultatie



## Inhoud

<b>1.1. De Klepper: Inleiding en context</b> .....	5
<b>1.2. Informatie en onderzoek</b> .....	8
<b>1.3. Programma van eisen</b> .....	11
<b>1.4. Inschrijving en selectie</b> .....	16
<b>1.5. Tot slot</b> .....	19
<b>2. Bijlagen</b> .....	20

CONCEPT



## 1.1. De Klepper: Inleiding en context

### Introductie

De Klepper is van groot belang voor de Oudewaterse samenleving. Het is een pand met geschiedenis. Als patronaatsgebouw, als bioscoop en als huiskamer voor verenigingen. Het was ook een plek voor feesten, partijen en condoleances. Inwoners van Oudewater hebben een band met De Klepper.

Door de jaren heen is de staat van het pand verslechterd en is steeds meer duidelijk geworden dat het pand vernieuwing nodig heeft om voort te blijven bestaan. Al in het coalitieprogramma van 2018 'Voor Oudewater, met Oudewater! Voortvarend, verbindend en vernieuwend' wordt De Klepper benoemd als kans om maatschappelijk vastgoed doelmatig in te zetten. Die ontwikkelingsrichting wordt in het Hoofdlijnenakkoord 2022-2026 voortgezet.

De raad van de gemeente Oudewater heeft in februari 2022 op hoofdlijnen het programma voor de nieuwe Klepper vastgesteld. De raad kiest voor een maatschappelijke invulling waar de bibliotheek, loketfuncties en gemeentelijke werkplekken deel van uitmaken, samen met ondersteunende horeca. De nieuwe Klepper moet weer een ontmoetingsplaats worden voor de Oudewaterse samenleving.

*Een huiskamer van de stad!*

Vastgoedbezit is voor de gemeente geen doel op zich en het (her)ontwikkelen van vastgoed behoort niet tot de gemeentelijke kerntaken. Daarom is de gemeente van mening dat herbesteding van De Klepper in beginsel overgelaten dient te worden aan een marktpartij.

### Ligging en omgeving

De Klepper ligt aan de Kapellestraat 1-3 te Oudewater. In het historische stadscentrum, schuin tegenover het stadhuis en in het verlengde van de Visbrug. Het stadscentrum kenmerkt zich door de vele rijksmonumenten. Ook het water is niet weg te denken uit het centrum van Oudewater. Oudewater is immers ontstaan op de plek waar de Hollandse IJssel en de Lange Linschoten elkaar treffen.

Oudewater ligt centraal in het Groene Hart op zo'n 35 kilometer van zowel Rotterdam als Utrecht. Sinds 1970 maakt Oudewater deel uit van de provincie Utrecht.

### Historie

Het pand is in 1916 gebouwd als R.K. Patronaatsgebouw 'St. Antonius'. Rooms-katholieke jongens die de basisschool hadden afgerond kregen hier hun middelbaar onderwijs.

Omstreeks 1950 was het pand behoorlijk in verval geraakt. De grote zaal werd inmiddels ook buiten de Rooms-Katholieke gemeenschap gebruikt voor vergaderingen. Er was ruimtegebrek en herstelwerkzaamheden waren nodig. Om het ruimtegebrek tegen te gaan is dat jaar Kapellestraat 3 aangekocht door de kerk. In eerste instantie om de vrouwelijke jeugd onder te brengen. In de periode 1951-1956 kwam hier verandering in toen het pand een grootschalige restauratie heeft ondergaan. Kapellestraat 1 en 3 werden samengevoegd. Hierin werd onder andere een filmhuis gevestigd om meer inkomsten te kunnen genereren.



In de periode 1977-1997 heeft het pand Jeugdcentrum TJOU gehuisvest. In de loop van deze periode zijn er nieuwe aansluitingen gemaakt tussen de Kapellestraat 1 en 3. Dit is bijvoorbeeld terug te zien in de glazen overkapping en de corridor.

Na 1997 is Partycentrum De Klepper ontstaan. Het pand wordt dan ingezet voor feesten en partijen, maar behoudt met het podium ook de mogelijkheid om toneelvoorstellingen te houden. De overige ruimten in het pand worden grotendeels verhuurd aan lokale verenigingen. In 2016 is het eigendom van de toenmalige stichting naar de gemeente overgegaan.

## Ambitie, streefbeeld en kader

De gemeente ambieert het ontwikkelen van een plek waar de Oudewaterse gemeenschap samenkomt. Een brede maatschappelijke functie waarin de bibliotheek, een passende ondersteunende horecagelegenheid en de podiumfunctie als dragers fungeren, maar waar ook maatschappelijke en gemeentelijke dienstverlening plaatsvindt. Daarnaast is er ruimte voor werkplekken voor het gemeentebestuur en de ambtelijke staf. Een belangrijke voorwaarde is dat het ruimtegebruik in De Klepper sterk wordt verbeterd. De huidige indeling van afzonderlijk toegankelijke ruimten met enkelvoudig gebruik moet worden vervangen door een concept waarin meervoudig en flexibel ruimtegebruik het uitgangspunt is en toegankelijkheid van het pand is geborgd. Deze voorwaarden passen bij de kernwaarden die de gemeente ambieert voor de nieuwe Klepper: Ontmoeten, Ontspannen, Ontwikkelen en Ondernemen. Daarbij dient de herbestemming plaats te vinden aan de hand van de thema's Verbindingskracht, Erfgoedplein, Innovatie en Creatieve leer- / werkplaats. Deze thema's komen in het onderdeel 'cultuurhistorie' nader aan de orde.

Het raadsbesluit van februari 2022 vormt het kader voor de herontwikkeling van De Klepper. De gemeenteraad heeft hierin drie richtinggevende keuzes gemaakt:

1. Scenario 2b (sociaalmaatschappelijke bestemming in combinatie met kantoorfuncties) is het uitgangspunt voor herbestemming van De Klepper.
2. Er wordt ingezet op herontwikkeling van De Klepper door een marktpartij waarbij de herontwikkelingsopgave openbaar en transparant wordt aangeboden.
3. Indien herontwikkeling door een marktpartij niet tot een realiseerbaar (financieel haalbaar) plan leidt zal de gemeente de herontwikkeling van De Klepper zelf ter hand nemen.

Met dit biedboek wordt de stap naar de markt gezet. Marktpartijen worden uitgenodigd hun plan en bod in te dienen. Voor wat betreft de (juridische) vorm van uitgifte heeft overdracht van het vol eigendom de voorkeur omdat daarmee maximaal ruimte wordt geboden aan geïnteresseerde partijen om te komen tot een haalbare planontwikkeling. Bovendien past behoud van het eigendom niet in de gemeentelijke visie op de vastgoedportefeuille.

## Procedure op hoofdlijnen

Doel van dit biedboek is de selectie van een partij die in staat is de herbestemming van De Klepper en de daaropvolgende exploitatie risicodragend op zich te nemen. Met de te selecteren partij wordt een intentieovereenkomst afgesloten. In die intentieovereenkomst wordt het vervolgproces, dat moet leiden tot een ontwerp en een koopovereenkomst, vastgelegd. De gemeente is niet gehouden om naar aanleiding van de publicatie van dit biedboek met een partij een intentieovereenkomst aan te gaan.



Als leidraad voor deze tenderprocedure is dit biedboek opgesteld. De gemeente Oudewater heeft een aantal wensen op hoofdlijnen vastgelegd in een programma van eisen, opgenomen in dit biedboek. We nodigen de markt uit om op basis van dit programma van eisen een voorstel te doen voor de herontwikkeling van De Klepper. Dit biedboek bevat de daartoe noodzakelijke informatie, de onderdelen waaruit het voorstel dient te bestaan en op welke manier het voorstel wordt beoordeeld.

## Tijdslijn

De gemeente hanteert onderstaande data als indicatieve leidraad.

<b>Publicatie</b>	December 2022
<b>Kijkdagen</b>	December 2022
<b>Uiterlijke datum indienen vragen</b>	Januari 2023
<b>Beantwoording gestelde vragen</b>	Januari 2023
<b>Ontvangst plan en bieding</b>	maart 2023
<b>Selectie</b>	Maart 2023
<b>Collegebesluit en intentieovereenkomst</b>	April 2023
<b>Uitwerken VO en DO</b>	Mei - November 2023
<b>Koopovereenkomst</b>	December 2023
<b>Raadsprocedure en definitief besluit</b>	Januari – Februari 2024
<b>Planologische procedure</b>	Maart – Oktober 2024
<b>Notariële overdracht</b>	November 2024

## 1.2. Informatie en onderzoek

### Kadastrale informatie

De gemeente Oudewater is sinds 2016 eigenaar van het perceel Oudewater B 5267 met daarop De Klepper. Dit eigendomsrecht omvat het volledige eigendom. Het kadastraal uittreksel vindt u terug in bijlage 1. In bijlage 2 is het eigendomsbewijs opgenomen.

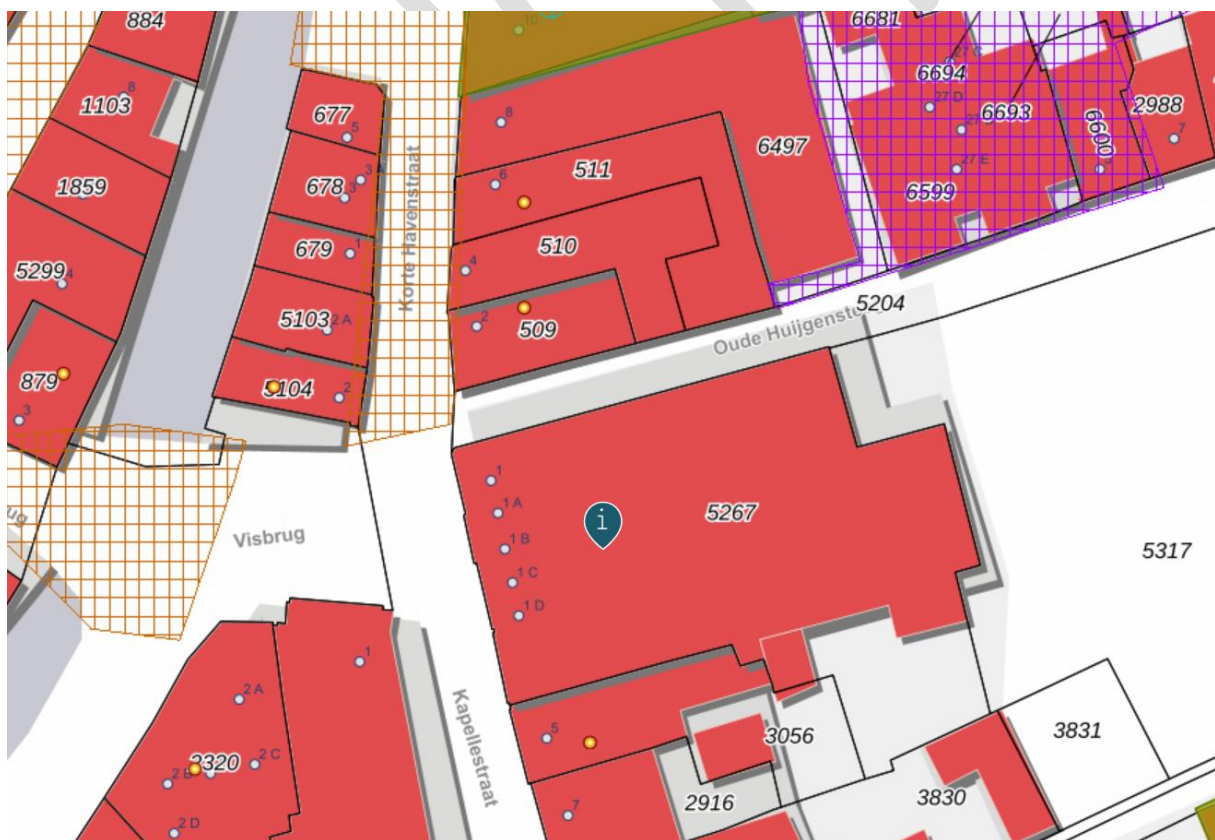
### Bouwkundige informatie, installaties en asbest

De gemeente beschikt niet over actuele rapportages betreffende de bouwkundige staat, de gebouwinstallaties en de eventuele aanwezigheid van asbest. Als dergelijke rapportages gewenst of vereist zijn ligt de verantwoordelijkheid voor het verkrijgen hiervan bij de ontwikkelende partij.

### Ondergrond

#### Bodem

Op de locatie van De Klepper heeft in het verleden geen bodemonderzoek plaatsgevonden. Deze informatie is af te lezen uit de geografische bodemkaart van de Omgevingsdienst regio Utrecht. Als een onderzoek gewenst of vereist is ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de ontwikkelende partij.



Afbeelding 1. Geografische bodemkaart



## Archeologie

De gemeente Oudewater heeft in 2017 een archeologisch bureauonderzoek laten uitvoeren. In dit onderzoek wordt gesteld dat tot op heden nog geen archeologische vondsten zijn gedaan ter hoogte van Kapellestraat 1-3. Echter in de nabije omgeving zijn resten bekend uit de 14<sup>e</sup> eeuw. Er zijn dan ook hoge archeologische verwachtingen voor wat betreft de periode late middeleeuwen B – Nieuwe tijd. Hierbij moet vooral gedacht worden aan resten van nederzettingen of dijklichamen.

Bij bodemverstoring tot 30 centimeter onder maaiveld wordt geadviseerd verder onderzoek te doen. De geadviseerde methode is een proefsleuven onderzoek met doorstart naar opgravingen. Het volledige rapport vindt u terug in bijlage 3.

## Kabels en leidingen

Rondom Kapellestraat 1-3 zijn diverse kabels en leidingen aanwezig. De beheertekeningen hiervan zijn opvraagbaar. Nutspartijen kunnen verlangen dat bij verkoop van het object een zakelijk recht van opstal gevestigd wordt. De kosten hiervan zijn voor rekening van de ontwikkelende partij.

## Bestemmingsplan

De Klepper maakt onderdeel uit van bestemmingsplan “Binnenstad” vastgesteld op 8 juni 2006. Het pand heeft de enkelbestemming “horecadoeleinden” en daarnaast dubbelbestemmingen “archeologisch waardevol gebied” en “beschermd stadsgezicht”.

Ook de beheersverordening “Oudewater landelijk gebied Hekendorp en Papekop” van 28 september 2017 is van toepassing op De Klepper. Het pand valt binnen het “Besluit-vlak Binnenstad”.

Concreet betekent het dat een deel van het door de gemeente gewenste programma niet past binnen deze bestemming. Er zal een planologische procedure moeten worden doorlopen om de omgevingsvergunning bouwen en slopen te verkrijgen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de monumentale status van het pand en de verplichte advisering door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Daarbij geldt de termijn van de uitgebreide procedure van 26 weken.

Naar verwachting treedt met ingang van 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking. Mogelijk heeft dit consequenties voor de te doorlopen planologische procedure. Uitgebreide informatie over het bestemmingsplan kunt u terugvinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 2. Bestemming “Horecadoeleinden”



## Monumentale waarde

De gemeente Oudewater heeft in 2017 een bouwhistorische verkenning laten uitvoeren. In dit rapport wordt geconcludeerd dat enkel de gevels aan de Kapellestraat en het podium een monumentale waarde hebben. Door meerdere verbouwingen is deze waarde bij de rest van het gebouw beperkt. Het volledige rapport is terug te vinden in bijlage 4.

De Klepper (het hoofdgebouw) is aangewezen als rijksmonument. Het pand heeft een grote historische waarde die behouden dient te blijven. Als bijlage 5 is toegevoegd het uittreksel uit het rijksmonumentenregister.

## Overige informatie

### Meetstaat en plattegronden

Als separaat document zijn de meetstaten en plattegronden van De Klepper beschikbaar. De metrages zijn gemeten overeenkomstig NEN 2580.

### Zakelijke lasten, energielabel

Gelet op de beoogde transformatie zijn oude gegevens niet relevant. De functie en bebouwing zullen grotendeels worden gewijzigd waardoor de lasten eveneens zullen wijzigen.

### Fotorapportage

Als separaat document is een fotorapportage beschikbaar.

## 1.3. Programma van eisen

### Programma

De herbestemming van de monumentale Klepper moet leiden tot een eigentijds en duurzaam pand dat functioneert als 'Huiskamer van de stad'. Het pand dient culturele, sociaal-maatschappelijke en gemeentelijke functies te huisvesten. Inzet is dat de programmering leidt tot balans tussen ruimtelijke, maatschappelijke en economische belangen.

### Eigendom en Exploitatie

Het volledige eigendom wordt, na het doorlopen van het verkooptraject, overgedragen aan de ontwikkelende partij. Deze krijgt daarmee de ruimte om de gemaakte plannen tot uitvoering te brengen. Voortbordurend op deze eigendomssituatie is de ontwikkelende partij verantwoordelijk voor de exploitatie van het pand. Dit kan door de ontwikkelende partij zelf worden uitgevoerd, dan wel worden uitbesteed aan een derde (exploiterende) partij. In deze keuze staat de ontwikkelende partij vrij.

### Beoogde gebruikers, vierkante meters, voorzieningen

Een doordachte mix van functies is van belang om het concept 'Huiskamer van de stad' te laten slagen. Zoals eerder in dit biedboek aangehaald is een brede invulling beoogd overeenkomstig het door de gemeenteraad vastgestelde scenario 2b.

In dit scenario is plek voor de navolgende functies:

- a. Bibliotheek
- b. Horeca
- c. Grote zaal met podium
- d. Loket stadsteam en politie
- e. Loket burgerzaken
- f. Ruimte voor verenigingen
- g. Gemeentebestuur en ambtelijke staf

In het onderstaande wordt elke functie toegelicht. Als bijlagen 6 en 7 zijn toegevoegd de eerdere door Boei in opdracht van de gemeente gemaakte rapportages. Deze dienen als inspiratie en voorbeeld maar fungeren niet als toetsingskader bij de beoordeling van in te dienen plannen. Deze rapportages geven ook een indicatie voor de benodigde ruimte per functie. Een overzicht hiervan is weergegeven op pagina 9 van bijlage 7.

#### Ad a. Bibliotheek

Centraal element in de toekomstige programmering en belangrijke drager voor de nieuwe Klepper is de bibliotheek. Met het onderbrengen van de bibliotheek in de nieuwe Klepper wordt invulling gegeven aan de harde wens om de bibliotheek terug te brengen naar het stadscentrum van Oudewater.

Het gebruik als bibliotheek stelt specifieke eisen aan de inrichting van een ruimte. Hierbij valt te denken aan de indeling, looproutes, een klantenbalie en ruimte voor opslag. In eerdere concept plannen is uitgegaan van een ruimtegebruik van ca. 390 m<sup>2</sup>.



Een aantal aandachtspunten (niet-limitatief) wordt op voorhand meegegeven:

- Toegankelijkheid en routing voor rolstoelen, kinderwagens, boekenkarren;
- Positionering van doelgroepen (bijvoorbeeld jongste jeugd) ten opzichte van horeca / bar;
- Afbakening dan wel synergie tussen klantenservicebalie en horeca / bar;
- Bevoorradingsroute van buiten;
- Interne routing en verwerking van vervoerskratten en materialen;
- Kansen en/of beperkingen gecombineerd gebruik van de grote zaal;
- Mogelijkheden voor ontvangst van groepen;
- De locatie van werk-, studie- en stilteplekken;
- Mogelijkheden voor presentatie en expositie.

Een vertegenwoordiging van de bibliotheek wordt als belangrijke beoogde gebruiker betrokken bij de beoordeling van de in te dienen plannen.

#### **Ad b. Horeca**

De horecagelegenheid is een onmisbare schakel in de vernieuwde klepper. Er dient een verbinding gelegd te worden met de bibliotheek zodat hier een wisselwerking ontstaat. Logische positionering van werk- en studieplekken is van belang. Het horecaconcept moet traffic opleveren; het wordt een ontmoetingsplek voor inwoners en bezoekers van Oudewater. Verstrekking van maaltijden is toegestaan.

#### **Ad c. Grote zaal met podium**

De grote zaal blijft behouden in de nieuwe Klepper. Dit is niet alleen van belang vanwege de rijksmonumentale bescherming van onder andere het podium maar ook om recht te doen aan de historische betekenis van deze (feest)zaal voor de lokale bevolking.

Het gebruik van de grote zaal voor theater- en toneelvoorstellingen en voor andere lokale feestelijkheden (zoals carnaval) ligt voor de hand. Uiteraard is er grote verwevenheid in de exploitatie van de grote zaal en de horeca, maar ook het eventuele medegebruik door en voor de bibliotheek vraagt om creatieve en praktisch uitvoerbare oplossingen.

#### **Ad d. Loket stadsteam en politie**

Voor het gebruik door het stadsteam, de eerstelijnsvoorziening voor hulpvragen op sociaalmaatschappelijk gebied, en de politie dienen spreekruimten en werkplekken beschikbaar te zijn.

#### **Ad e. Loket burgerzaken**

Voor het te realiseren loket Burgerzaken is – vanwege de wettelijke eisen t.a.v. beveiliging en privacy - een concreet programma van eisen beschikbaar, toegevoegd als bijlage 8.

#### **Ad f. Verenigingsruimten**

Ook in de getransformeerde Klepper is het bieden voor ruimte aan plaatselijke verenigingen een wens. Anders dan nu het geval is zullen dit geen afzonderlijke ruimtes per vereniging worden. De gemeente kiest hier voor multifunctionele ruimtes die door de verschillende verenigingen gedeeld kunnen worden. In geen van deze ruimtes wordt een eigen bar toegestaan en er is geen exclusief gebruik. Voor wat betreft de toedeling van deze ruimtes is het geen vanzelfsprekendheid dat de huidige gebruikers terugkomen.



### **Ad g. Gemeentebestuur en ambtelijke staf**

In beginsel dient binnen De Klepper ruimte beschikbaar te zijn voor gebruik door het gemeentebestuur. Daarbij moet worden gedacht aan werkplekken voor de burgemeester, gemeentesecretaris, drie wethouders en de griffier. Daarnaast is vergaderruimte nodig voor de collegevergaderingen en zijn spreekruimten nodig voor de individuele leden van het gemeentebestuur. Ook is een aantal werkplekken benodigd voor de ambtelijke staf. De huisvestingsbehoefte voor bestuur en ambtelijke staf kan op flexibele wijze worden vorm gegeven.

### **Algemene opmerking**

Belangrijk voor het welslagen van de maatschappelijke herbestemming van De Klepper is slim en efficiënt gebruik van de in het pand beschikbare ruimte. Gecombineerd gebruik van spreekruimten en werkplekken door de gebruikers van het gebouw ligt voor de hand net als het gecombineerde gebruik van ontvangst- en klantenservicebalies. Desondanks wordt onderkend dat sprake is van een ambitieus programma, gelet op de beschikbare oppervlakte en uitdagingen op onder andere bouwkundig en installatietechnisch vlak. Indien sprake zou moeten zijn van een prioritering van te huisvesten functies geldt de hiervoor gehanteerde volgorde.

## **Cultuurhistorie**

De cultuurhistorische waarde betreft volgens de bouwhistorische verkenning op materieel gebied vooral de voorgevel van het pand en het podium. Deze onderdelen zijn monumentaal en dienen bewaard te blijven. Op immaterieel gebied zijn er drie thema's van toepassing op de herbestemming van De Klepper. **Verbindingskracht, erfgoedplein en innovatieve & recreatieve werkplaats** kennen alle drie een verwijzing naar het verleden van Oudewater. Deze elementen staan ook in de toekomst centraal. Uiteraard dient het pand ter gelegenheid van Open Monumentendag en op andere bijzondere momenten voor het publiek gratis toegankelijk te zijn.

Verbindingskracht staat voor de verbondenheid die zowel de stad als het patronaatsgebouw kende door "touw en water". In de 750-jarige geschiedenis van Oudewater zijn dit twee belangrijke bindende factoren die moet worden doorgegeven naar toekomstige generaties.

Met het erfgoedplein wordt bedoeld op het plein voor De Klepper. Hier zijn naast De Klepper het oude stadhuis en de Visbrug gelegen. Door De Klepper een open en levendig karakter te geven zal dit plein en daarmee de stedelijke kwaliteit van Oudewater versterkt worden. Net zoals vroeger moet het uitwisselen van informatie en kennis weer centraal komen te staan in De Klepper. De bibliotheek "nieuwe stijl" zal hierin de drager zijn. Het actieve en ondernemende klimaat in Oudewater kan hierdoor groeien.

## **Duurzaamheid en toegankelijkheid**

De gemeente Oudewater conformeert zich aan het klimaatakkoord. Dit betekent dat panden per 2030 klimaatneutraal dienen te zijn. Omdat De Klepper na de herbestemming gedurende lange tijd geen renovatie zal ondergaan wenst de gemeente hier een hoger doel te stellen. Volledig gasloos is het streven.

Het pand kent in de huidige situatie grote interne hoogteverschillen. De nieuwe Klepper dient voor iedereen volledig toegankelijk te zijn. Volledige rolstoeltoegankelijkheid is een vereiste.



## Parkeren

De gemeenteraad heeft in 2021 de nota parkeernormen 2021 vastgesteld. Deze is als bijlage terug te vinden bij dit biedboek (bijlage 9). De precieze parkeerbehoefte is afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het pand. Mocht deze invulling er een zijn waarvoor meer parkeerplaatsen nodig zijn dan voor het huidige gebruik dan is sprake van saldering waarbij voor een eventueel resterend tekort een storting plaatsvindt in het parkeerfonds.

## Contractuele uitwerking

Doel van dit biedboek is de selectie van een partij die in staat is de herbestemming van De Klepper en de daaropvolgende exploitatie risicodragend op zich te nemen. Met de te selecteren partij wordt een intentieovereenkomst afgesloten. In die intentieovereenkomst wordt het vervolgproces, dat moet leiden tot een ontwerp en een koopovereenkomst, vastgelegd.

In de intentieovereenkomst wordt vastgelegd hoe en onder welke voorwaarden de geselecteerde partij het plan verder uitwerkt en hoe partijen beogen te komen tot een koopovereenkomst. In de te zijner tijd af te sluiten koopovereenkomst worden afspraken gemaakt over tenminste de volgende aspecten:

- De verkoop van het vol eigendom, leeg en ontruimd en in de huidige staat;
- Het doen van onderzoek naar in ieder geval bouwkundige staat, asbest, installaties, bodemgesteldheid, bodemverontreiniging, archeologie, kabels en leidingen voor rekening en risico van koper;
- De realisatie van het programma voor rekening en risico van de koper;
- Het te hanteren tijdpad;
- De wijze van exploitatie door of onder verantwoordelijkheid van de koper;
- De borging van de cultuurhistorische waarde door de koper;
- De door de gemeente te verstrekken huurgarantie;
- Het gebruik van ruimte ten behoeve van de bibliotheek en andere gebruikers en de financiering daarvan;
- De (betaling van de) koopsom en het fiscale regime;
- Het moment van levering na onherroepelijke omgevingsvergunning;
- De ontbindende danwel opschortende voorwaarden.

## Huurgarantie

De gemeente is bereid in de koopovereenkomst een huurgarantie overeen te komen. Deze huurgarantie houdt in dat de gemeente de ruimten benodigd voor de bestuurlijke en ambtelijke huisvesting en ook voor de publieke dienstverlening tegen een marktconform tarief kan huren voor een periode die in uw bieding naar voren dient te komen. Daarbij geldt een ondergrens van 10 jaar, met daarna een optie tot verlenging met tijdsblokken van steeds 5 jaar die tussentijds opzegbaar zijn met inachtnaam van een opzegtermijn van 18 maanden.





## Optimalisatie voorstel

De gemeente Oudewater streeft naar een haalbare herontwikkeling door een marktpartij. Daarom bestaat voor geïnteresseerde partijen de gelegenheid voorstellen tot optimalisatie te doen met als doel versterking van de businesscase. Deze optimalisatievoorstellen kunnen betrekking hebben op:

- Het combineren van de exploitatie van de nieuwe Klepper en de exploitatie van het Stadhuis\*, bijvoorbeeld op het vlak van (flexibel) ruimtegebruik, horeca en catering;
- Het combineren van functies binnen de nieuwe Klepper om te komen tot efficiënt ruimtegebruik (flexibel en meervoudig ruimtegebruik);
- Het toepassen van innovatieve oplossingen voor klimaatbeheersing, daglichttoetreding en gebouwtoegankelijkheid;
- Het wijzigen van de bouwmassa, voor zover monumentale waarden niet worden aangetast.

\*Het Stadhuis aan de Visbrug 1 te Oudewater dateert uit 1588, is rijksmonument en heeft een vloeroppervlak van ca. 388 m<sup>2</sup>. Het Stadhuis wordt momenteel gebruikt voor bestuurlijke en ceremoniële bijeenkomsten van de gemeente, als trouwlocatie en als stadsmuseum.



## 1.4. Inschrijving en selectie

### Beschrijving proces

Het proces zal bestaan uit een inschrijvings- en een selectiefase. De inschrijvingsfase zal grotendeels in samenwerking met Redres de Bouwkunstmakelaar plaatsvinden. Geïnteresseerde partijen krijgen in deze fase de mogelijkheid hun interesse kenbaar te maken en na een kijkmoment hun plan voor herbesteding van De Klepper in te dienen.

In de selectiefase beoordeelt de gemeente de ontvangen plannen en wordt bepaald welk plan de voorkeur geniet. Na besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders wordt met de geselecteerde partij een intentieovereenkomst gesloten. Het staat het college vrij om te besluiten met geen enkele partij een intentieovereenkomst aan te gaan.

Alvorens partijen hun interesse kenbaar maken is er de gelegenheid De Klepper te bezoeken. Dit bezoek zal plaatsvinden op nader te bepalen. Aanmelding hiervoor verloopt via Redres. Vragen dienen vervolgens ontvangen te zijn vóór de in de planning genoemde datum en tijdstip. Deze vragen mogen gericht worden aan [info@redres.nl](mailto:info@redres.nl). Vragen die later ontvangen worden, worden niet in behandeling genomen. Ingediende vragen en antwoorden worden anoniem gepubliceerd op de datum zoals vermeld in de planning. Vragen die ertoe strekken om min of meer concrete plannen of ideeën te toetsen aan de in deze selectieleidraad aangegeven kaders voor herbesteding worden terzijde gelegd. Contact over alle vragen, klachten en opmerkingen in het kader van deze procedure kunnen eveneens worden gesteld aan verkopend makelaar.

### Aanmelding en bijbehorende stukken

Aanmeldingen dienen vóór de in de planning aangegeven datum en tijdstip ontvangen te zijn. Aanmeldingen die onvolledig en/of te laat zijn of anderszins niet voldoen aan de gestelde eisen worden niet in behandeling genomen.

De aanmelding dient per e-mail te worden verzonden aan [info@redres.nl](mailto:info@redres.nl) met in de titel de vermelding 'Inschrijving De Klepper'. De ontvangst van een aanmelding wordt bevestigd door verzending van een ontvangstbevestiging per e-mail.

Bij de aanmelding dienen de volgende documenten in elk geval te worden aangeleverd:

- Biedingsvoorwaarden (bijlage 10)
- Formulier verklaring bij aanmelding (bijlage 11)
- Uittreksel KvK en UBO's
- Ingevulde vragenlijst (bijlage 12)
- Planbeschrijving\*
- Bieding\*\*





\*In de planbeschrijving omschrijft u:

- de inhoud van het plan;
- hoe het plan voldoet aan de gemeentelijke ambities;
- hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarde van het pand en de plek;
- hoe in samenwerking met de beoogde gebruikers tot een flexibel, meervoudig, efficiënt en betaalbaar ruimtegebruik in het pand wordt gekomen;
- op welke wijze de ambities qua duurzaamheid en gebouwtoegankelijkheid worden gerealiseerd;
- wat het beoogde niveau van oplevering / afwerking is en met welke demarcatie ten opzichte van de beoogde gebruikers rekening is gehouden;
- op welke wijze de exploitatie wordt vormgegeven en welke derden daarbij eventueel worden ingeschakeld;
- eventuele voorstellen tot optimalisatie;
- de businesscase met beschrijving van de investeringsraming op hoofdlijnen, de wijze van financiering daarvan en de exploitatieraming;
- met welke tijdplanning rekening is gehouden;
- welke eventuele voorbehouden gelden.

\*\* In het bod beschrijft u:

- de geboden koopsom, exclusief btw;

## Selectiecriteria en weging

De inschrijvingen worden beoordeeld op een combinatie van het ingediende herontwikkelings-/herbestemmingsplan en de daarbij behorende bieding. Als een inschrijvende partij ook een voorstel tot optimalisatie doet bestaat de mogelijkheid om twee separate plannen en twee separate biedingen in te dienen, zonder en met optimalisatie. Deze inschrijvingen worden dan separaat beoordeeld.

Ten aanzien van de inschrijving gelden drie ontvankelijkheidseisen:

1. Alle in paragraaf 1.4 genoemde formulieren en verklaringen zijn ingediend en rechtsgeldig ondertekend.
2. De inschrijvende partij voldoet met het plan tenminste aan het programma zoals bedoeld in de categorieën a tot en met e van paragraaf 1.3. Dat betekent dat het plan tenminste moet voorzien in realisatie en exploitatie van bibliotheek, horeca, grote zaal met podium, loket stadsteam en politie en loket burgerzaken.
3. De inschrijvende partij voldoet met het plan tenminste aan de cultuurhistorische basisvereisten, namelijk behoud van voorgevel en podium en gratis openstelling bij Open Monumentendag en op andere bijzondere momenten.

Indien niet voldaan wordt aan deze drie eisen is het plan niet ontvankelijk en wordt de inschrijving buiten behandeling gelaten (knock out criterium).

Vervolgens vindt de beoordeling plaats op basis van de volgende onderdelen:

Onderdeel	Maximaal aantal punten
<b>Ambitie</b>	<b>40</b>
Bij de beoordeling van dit onderdeel zijn onder andere de volgende aspecten van belang: <ul style="list-style-type: none"> <li>- In hoeverre worden de gemeentelijke ambities ingewilligd?</li> <li>- Komt de ontwikkelaar tot een plan dat zowel flexibiliteit, meervoudigheid, efficiëntie en betaalbaarheid borgt?</li> </ul>	



- Hoe wordt het erfgoed benut en versterkt?	
- Welke duurzaamheids- en toegankelijkheidsmaatregelen worden genomen?	
<b>Exploitatie</b>	<b>40</b>
- Voor welk(e) exploitatiemodel(len) wordt gekozen en wat is de beoogde financiële rol van de gemeente daarin?	
- Wordt de lokale bevolking of lokale partijen betrokken bij de transformatie of bij de exploitatie?	
- Welke rol hebben gebruikers bij de planvorming en in de exploitatiefase?	
<b>Bod</b>	<b>20</b>
Bij de beoordeling van dit onderdeel zijn onder andere de volgende aspecten van belang: - Wat is de hoogte van het bod? - Welke voorbehouden worden aan dat bod gekoppeld? - Van welke bouwkundige kwaliteit is de geplande renovatie/transformatie en van welke kwaliteit is het afwerkingsniveau? - Is het plan qua logistiek en planning realistisch en uitvoerbaar? - Kan de ontwikkelende partij bogen op succesvolle ervaring met vergelijkbare projecten?	
<b>Totaal maximaal aantal punten</b>	<b>100</b>

Voor alle hiervoor genoemde onderdelen worden punten toegekend tot een maximum van 100. De inschrijving met het hoogste aantal punten eindigt als eerste; de inschrijving met het daaropvolgende aantal punten eindigt als tweede, enzovoort.

## Selectiecommissie

De beoordeling vindt plaats door een (advies)commissie met de volgende samenstelling:

- Teamleider vastgoed (gemeenten Woerden en Oudewater – voorzitter)
- Adviseur team financiën (idem)
- Adviseur namens sociaal domein (idem)
- Adviseur namens kcc/loket burgerzaken (idem)
- Adviseur namens Redres
- Adviseur namens de bibliotheek

Inschrijvende partijen, mits ontvankelijk, worden in staat gesteld hun plan toe te lichten ten overstaan van de commissie en eventuele vragen van de commissie te beantwoorden. Bij deze presentatie zijn ook de meest betrokken leden van het college van burgemeester en wethouders aanwezig. De commissie brengt vervolgens advies uit aan het college en plaatst daarbij de inschrijvingen in een volgorde van voorkeur, overeenkomstig de uitkomst van de puntentoekenning. De commissie kan concluderen dat geen van de inschrijvingen voldoet aan de uitgangspunten van dit biedboek en kan adviseren met geen van de inschrijvende partijen een intentieovereenkomst aan te gaan.

Het college van burgemeester en wethouders besluit over de inschrijvingen. Tegen dit besluit staat geen bezwaar open. De gemeente is niet gehouden om naar aanleiding van de publicatie van dit biedboek met een partij een intentieovereenkomst aan te gaan.



## 1.5. Tot slot

### Contractgegevens

De inschrijvingsprocedure wordt begeleid door:

Redres de Bouwkunstmakelaar  
t.a.v. de heer J.W. (Jan-Willem) Andriessen  
Witte Kruislaan 6  
1217 AP Hilversum  
Telefoon: 035 – 647 08 78  
Email: info@redres.nl

### Vertrouwelijkheid

De door inschrijvende partijen ingediende plannen en biedingen en onderliggende stukken worden eigendom van de gemeente Oudewater. Van de ingediende plannen wordt een samenvatting openbaar gemaakt; de biedingen en onderliggende financiële stukken worden niet openbaar gemaakt, met uitzondering van informatie die eventueel noodzakelijk is voor de bestuurlijke besluitvorming.

### Vergoeding

Aan inschrijvende partijen wordt geen vergoeding verstrekt.

### Disclaimer

Dit document is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de verstrekte informatie in deze prospectus. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om een onherroepelijk bod uit te brengen. Aan de inhoud van deze informatie kunnen géén rechten worden ontleend. Dit aanbod heeft Redres de Erfgoedexpert BV gedaan in opdracht van de verkoper. De informatieverschaffing, bemiddeling, verkoop en de verdere afwikkeling geschieden onder verantwoordelijkheid van de verkoper.

Tenzij anders vermeld, geldt dat de presentatie is samengesteld op basis van gegevens die van de eigenaar/ verkoper is verkregen. De makelaar aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid. Bieders hebben hiervoor een eigen onderzoekplicht.

Om die reden stelt verkoper Bieder in de gelegenheid het gekochte vóór de koop, eventueel met door Bieder ingeschakelde deskundige(n), te bezichtigen. Vóór de levering biedt verkoper dezelfde gelegenheid. Deze onderzoekplicht van Bieder geldt ook voor de regelgeving van de overheid met betrekking tot het gebruik en de mogelijkheden van het gekochte.

Oudewater / Hilversum, oktober 2022



## 2. Bijlagen

1. Kadastraal uittreksel met kaart
2. Eigendomsbewijs
3. Archeologisch bureauonderzoek
4. Bouwhistorische verkenning
5. Rijksmonumentomschrijving
6. BOEI eerste rapportage
7. BOEI tweede rapportage
8. Programma van eisen burgerzaken
9. Nota Parkeernormen 2021 Oudewater
10. Biedingsvoorwaarden (niet aanwezig bij uitvraag marktconsultatie)
11. Formulier verklaring bij aanmelding (niet aanwezig bij uitvraag marktconsultatie)
12. Vragenlijst (niet aanwezig bij uitvraag marktconsultatie)

CONCEPT