

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

11 juni 2024

Kenmerk

Z/21/028661 / D/24/147293

Portefeuillehouder

Bernadette Schomaker

Portefeuille

Vastgoed

Opsteller

Felitsiant, Eduard

Onderwerp

Cultuurhuis als optie tijdelijke huisvesting Stads kantoor

Kennisnemen van

De stand van zaken omtrent plan voor tijdelijke huisvesting Stads kantoor in Cultuurhuis Oudewater

Inleiding

In het voorjaar van 2022 is besloten om de herontwikkeling van De Klepper op de markt te zetten en daarmee de markt uit te dagen het beoogde maatschappelijke programma ("variant 2b") te realiseren. Als instrument voor de selectie van een marktpartij is een biedboek opgesteld waarin de gemeentelijke ambitie voor het pand is benoemd, overeenkomstig het door de raad vastgestelde kader. In het biedboek zijn selectiecriteria geformuleerd. Het plan van beide inschrijvers is getoetst op basis van deze selectiecriteria. Aan de hand van deze selectiecriteria is Promad B.V. geselecteerd als kandidaat die de kans krijgt om de Klepper, aan de hand van het gepubliceerde biedboek en het programma van eisen van de toekomstige gebruikers van de Klepper, te (her)ontwikkelen. Deze voorwaarden, inclusief de mogelijkheden om ervan af te zien indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, wordt vastgelegd in een intentieovereenkomst die, zoals toegezegd, voorafgaand wordt voorgelegd aan de raad. Momenteel worden door zowel interne als externe juristen de laatste puntjes op de I gezet, alvorens het eerste concept van de intentieovereenkomst naar Promad B.V. gestuurd wordt. Nadat de reacties van Promad B.V. verwerkt worden in het concept zal deze concept gedeeld worden met de raad.

Gelijktijdig loopt het proces om het Stads kantoor van Oudewater over te dragen aan Habion die, in samenwerking met de Wulverhorst, daar zorgwoningen gaan realiseren ten behoeve van dementerende ouderen. De insteek is dat de huidige gebruikers van het Stads kantoor gehuisvest worden in de nieuwe Klepper, waardoor het Stads kantoor volledig wordt overgedragen aan Habion door middel van een erfpachtconstructie, zodat de gemeente Oudewater invloed blijft houden over het toekomstig gebruik van deze locatie. Net als met de intentieovereenkomst van de Klepper wordt momenteel door interne en externe juristen de concept erfpachtovereenkomst voor het Stads kantoor beoordeeld.

Gezien het feit dat de (her)ontwikkeling en dus de oplevering van de Klepper meer tijd in beslag neemt dan de overdracht van het Stads kantoor aan Habion en de Wulverhorst, is er dringend behoefte aan tijdelijke huisvesting van de huidige gebruikers van het Stads kantoor als overbrugging totdat de nieuwe Klepper opgeleverd wordt. Vooral nog gaat dit om een geschatte periode van circa 2 jaar. Hierdoor is de zoektocht begonnen naar een locatie die geschikt is als tijdelijke huisvesting voor de huidige gebruikers van het Stads kantoor. Hierbij zijn meerdere opties overwogen en geanalyseerd aan de hand van de huisvestingsbehoefte en het programma van eisen van de huidige gebruikers. Hieruit is het

Cultuurhuis als beste en meest haalbare optie naar buiten gekomen.

Kernboodschap

Vanwege de vervreemding van het stadskantoor te Oudewater zullen de huidige gebruikers moeten verhuizen naar een andere locatie. De meest wenselijke locatie is de nabijgelegen Klepper. Er is een besluit genomen dat de Klepper zal dienen als huis van de stad waarbij verschillende functies bij elkaar komen. De Klepper staat op de lijst om net als het stadskantoor vervreemd te worden, maar volgens de huidige planning zal het notarieel transport van het Stadskantoor eerder plaatsvinden dan de oplevering van de Klepper. Voor de huidige gebruikers van het Stadskantoor moet dus ter overbrugging tijdelijke huisvesting geregeld worden. De eisen en wensen van deze gebruikers zijn in kaart gebracht. Deze vindt u in bijlage 1: PVE huidige gebruikers Stadskantoor. Hieronder volgt de uitwerking van de vijf onderzochte opties voor tijdelijke huisvesting.

Onderzochte opties voor tijdelijke huisvesting

Optie 1: Stadhuis (evt. in combinatie met omliggende panden)

Tijdens een bezoek aan het oude Stadhuis, gelegen aan de Visbrug te Oudewater is vrijwel direct duidelijk geworden dat deze locatie niet voldoet aan de eisen en wensen van de gebruikers van het Stadskantoor. Het is een incurant pand en is onder andere daardoor lastig in te delen voor de functionaliteiten van het Stadskantoor. Bovendien is het oude Stadhuis nog steeds in gebruik voor vergaderingen, bruiloften en naturalisatieceremonies. Er is dus simpelweg niet genoeg ruimte. Los van het ruimtegebrek zijn er veel kunstobjecten aanwezig die kwetsbaar zullen zijn indien het Stadhuis een openbaar toegankelijke ruimte wordt. Daarnaast voldoet het Stadhuis niet aan de wettelijke eisen van een openbaar toegankelijke ruimte, omdat deze niet rolstoeltoegankelijk is. Een combinatie met omliggende panden is dus ook geen optie. Het Stadhuis biedt wel de mogelijkheid om het bestuur te huisvesten. Vergaderruimte is al aanwezig en er zijn mogelijkheden om werkruimtes te realiseren voor zowel de burgemeester als de 3 wethouders. Deze optie kan mogelijk uitkomst bieden voor het geval dat niet alle gebruikers van het Stadskantoor passen in andere mogelijke accommodaties.

Optie 2: Leegstaande panden huren

De optie om leegstaande panden in de buurt te huren ten behoeve van tijdelijke huisvesting is zeer beperkt gebleken. Er is weinig leegstand in Oudewater. Wat betreft bedrijfsmatig onroerend goed werden er maar 2 objecten te huur aangeboden.

Object 1 is gelegen tegenover het Stadhuis aan de Visbrug 2 te Oudewater. Het object is bezocht en heeft behalve te weinig vierkante meters ook een niet geschikte indeling voor de benodigde functies van het Stadskantoor. De juiste indeling is ook met een eventuele verbouwing niet te realiseren. Dit object is eventueel wel geschikt om bijvoorbeeld de gemeentelijke dienstverlening te huisvesten voor rijbewijsafnames, receptie, etc. Ook dit kan een goede optie zijn indien er ruimtegebrek is in andere accommodaties.

Object 2 is een ruimte gelegen op de 1^e verdieping van een pand aan de Marktstraat 8 te Oudewater. Deze ruimte is nog kleiner dan bij object 1 en is eigenlijk alleen geschikt om de politiepost te huisvesten. De wens van onder andere het Stadsteam is om de functies van het Stadsteam en de politie niet te splitsen. Ook niet in het geval van tijdelijke huisvesting. Toch moest deze optie bespreekbaar blijven voor het geval er geen alternatieven zouden zijn.

Optie 3: De Eiber

Sporthal de Eiber is destijds ook onderzocht als optie voor tijdelijke huisvesting. De realiteit is echter dat het transformeren van een sporthal naar een pand met tijdelijke kantoor- en ontvangstfunctie een bijzondere stap is. De functies zijn zo verschillend dat het niet als natuurlijk kan worden beschouwd. Daarentegen is er voldoende ruimte in de Eiber en is deze grotendeels vrij in te delen. Desondanks is de benodigde investering om een sporthal te transformeren naar kantoorruimte, rekening houdend met alle vereisten als klimaat, brandveiligheid, daglichttoetreding, etc., dermate groot dat het buitenproportioneel wordt voor tijdelijke doeleinden. Sporthal de Noort Syde is met dezelfde argumenten ook afgevallen als optie voor tijdelijke huisvesting van het Stadskantoor.

Optie 4: Veld 5 FC Oudewater

Bij de plaatselijke voetbalclub FC Oudewater ligt veld 5 op gemeentelijk grond. Wij hadden signalen opgevangen dat er wellicht op termijn geen behoefte meer is om veld 5 in gebruik te houden, waardoor deze weer beschikbaar zou komen voor de gemeente. Op de kadastrale kaart hieronder staat het stuk grond in roze kleur gemarkeerd.

sportpark markveld



Je zou dit stuk grond kunnen gebruiken voor eventuele tijdelijke huisvesting van het Stadskantoor. Dit kan dan in de vorm een noodgebouw op het terrein. Voordeel is dat veld 5 aan de achterkant van de voetbalclub ligt met de mogelijkheid van een eigen entree over gemeentelijk grond vanaf de reeds bestaande parkeerterrein met 27 parkeerplaatsen. Er moet ook rekening gehouden worden met het feit dat alle benodigde voorzieningen zoals riolering, water, gas en elektra nog aangelegd moeten worden. Hierbij is men afhankelijk van nutsbedrijven die grotendeels lange wachtlijsten hebben en hoge kosten met zich meebrengen. Gezien de tijdsdruk, hoge kosten en nog geen definitieve besluit over de toekomst van veld 5 is dit niet aangemerkt als meest haalbare optie voor tijdelijke huisvesting.

Optie 5: Cultuurhuis

Tijdens de zoektocht naar tijdelijke huisvesting van het Stadskantoor is de gemeente benaderd door de scholen van het Cultuurhuis met het bericht dat zij afstand willen doen van vier lokalen, omdat zij hier geen behoefte meer aan hebben. Dit hield in dat, op verzoek van de betrokken scholen, per september 2023, 4 schoollokalen beschikbaar kwamen op de 1^e verdieping van het Cultuurhuis. Deze ruimtes stonden oorspronkelijk op de nominatie voor transformatie naar woningen, maar kunnen ook dienen voor tijdelijke huisvesting van de gebruikers van het Stadskantoor totdat de Klepper opgeleverd wordt. Na het verzoek van de scholen om de lokalen af te stoten is deze optie op tafel gekomen om te onderzoeken. Het Cultuurhuis als tijdelijke huisvesting bood qua locatie en oppervlakte veel mogelijkheden. Ten opzichte van de overige onderzochte opties leek deze de meeste potentie te hebben om verder te onderzoeken. Hiervoor hebben wij overleg gehad met de scholen, die aangegeven hebben open te staan voor deze optie, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Een belangrijke eis van de scholen was om de looproutes van de gemeentelijke functies zo goed als mogelijk te scheiden van de onderwijsfuncties. Hiervoor is een architect ingeschakeld om te kijken op welke wijze de beschikbare ruimtes ingedeeld kunnen worden. Hierbij moest uiteraard rekening gehouden worden met de bestaande gebruikers van het Cultuurhuis. Hoewel veel stichtingen/verenigingen, bij nader inzien, ontzien worden in deze plannen, zullen sommige gebruikers toch ruimte moeten maken voor deze plannen. Echter, dit zou ook het geval zijn indien deze ruimtes gebruikt zouden worden voor woningbouw. Momenteel is de gemeente een samenwerking aangegaan met een externe die rechtstreeks contact heeft met de betrokkenen om tot een alternatieve oplossing te komen. Conclusie is dat het Cultuurhuis, op korte termijn, de meest haalbare en realistische optie om alle functionaliteiten van het Stadskantoor tijdelijk te huisvesten.

Financiën

Dit besluit brengt financiële gevolgen met zich mee. Het Cultuurhuis moet immers verbouwd worden om te voldoen aan de eisen voor tijdelijke huisvesting van het Stadskantoor. Daarnaast moet ook rekening gehouden worden met de eisen van de scholen als het gaat om een harde scheiding tussen schoolfuncties en gemeentelijke functies, inclusief een aparte entree en loopruimtes. Zodra de plannen definitief zijn volgt er een kostenraming.

Vervolg

De scholen zijn, met uitzondering van details omtrent looproutes en de te gebruiken ruimtes, akkoord met de plannen. Zodra overeenstemming is bereikt kunnen wij overgaan tot het opstarten van de werkzaamheden van verbouwing en verhuizing.

Bijlagen

- Bijlage 1: PVE huidige gebruikers Stadskantoor