

redres

/erfgoed /vintage /architectuur /design

de bouwkunstmakelaar



BIEDBOEK "DE KLEPPER"
KAPELLESTRAAT N° 1-3
OUDEWATER



Biedboek

Transformatie De Klepper

Oudewater,

1 december 2022



T 035 - 647 08 79

E info@redres.nl



Scan de QR-code en bezoek ook de miniwebsite: www.denieuweklepper.nl

Hilversum/ Oudewater december 2022,

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/ biddingsprocedure 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.



Inhoud

1.1. De Klepper: Inleiding en context.....	4
1.2. Informatie en onderzoek.....	7
1.3. Programma van eisen.....	10
1.4. Inschrijving en selectie	15
1.5. Tot slot	18
2. Bijlagen	19

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 herbestemming 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 geselecteerde 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 en behoudt zich het recht voor de herontwikkeling van De Klepper zelf uit te voeren indien de ingediende plannen en/of aanbiedingen naar het oordeel van de gemeente niet realiseerbaar zijn.



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.

Publicatie	8 december 2022
Kijkdag / bezichtiging	12 Januari 2023
Uiterlijke datum indienen vragen	17 februari 2023
Beantwoording gestelde vragen	24 februari 2023
Ontvangst plan en bieding	24 maart 2023
Selectie	April 2023
Collegebesluit en intentieovereenkomst	2 mei 2023
Uitwerken VO en DO	Mei - November 2023
Koopovereenkomst	December 2023
Raadsprocedure en definitief besluit	Januari – Februari 2024
Planologische procedure	Maart – Oktober 2024
Notariële overdracht	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 liggen de verantwoordelijkheid en het risico 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. In de nabije omgeving zijn echter resten bekend uit de 14^e 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, waarbij de algemene voorwaarden van het betreffende nutsbedrijf van toepassing zullen zijn. 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 “beschermde 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. Deze wordt behandeld door de gemeente, maar staat los van de uitgifte. De gemeente zal zich inspannen deze aanvraag zo spoedig mogelijk te behandelen. Hierbij dient verder 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 juli 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



Abbeelding 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 m².

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, is een programma van eisen bekend. Deze is onder bijlage 8 terug te vinden. De Politie heeft in Oudewater een "Politiepost klein". Dit wil zeggen dat de Politie op deze locatie niet frequent aanwezig is, maar dat er wel werkruimte dient te zijn voor 2 á 3 wijkagenten. Ca. 50 m² voldoet en er dient gebruik te kunnen worden gemaakt van algemene vergaderruimtes, een pantry en sanitaire voorzieningen.

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 9.

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. Wel dient er opbergruimte beschikbaar te zijn. 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.

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 doorgeven 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 aan 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 2050 klimaatneutraal dienen te zijn. Omdat De Klepper na de herbestemming gedurende lange tijd geen renovatie zal ondergaan wenst de gemeente hier een hoog 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. Rolstoeltoegankelijkheid is een vereiste. Ook dient er rekening gehouden te worden met genderneutraliteit. Denk hierbij vooral aan de toiletten.

Parkeren

De gemeenteraad heeft in 2021 de nota parkeernormen 2021 vastgesteld. Deze is als bijlage terug te vinden bij dit biedboek (bijlage 10). 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 geselecteerde 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 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 waarbij opzegging tegen het einde van een tijdvak mogelijk is met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 18 maanden. Een eventuele huurovereenkomst zal volgens ROZ model zijn.

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 m². 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 herbestemming 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 een nader af te stemmen datum en tijdstip. Aanmelding hiervoor verloopt via Redres. Vragen dienen vervolgens ontvangen te zijn vóór de in de planning genoemde datum en tijd. Deze vragen mogen gericht worden aan 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 herbestemming 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 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:

- Aanmeldformulier (bijlage 11)
- Biedingsformulier (bijlage 12)
- Uittreksel KvK en UBO's
- Beschrijving achtergrond aanmelder (bijlage 13)
- 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.

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
Ambitie	40
Bij de beoordeling van dit onderdeel zijn onder andere de volgende aspecten van belang: - In hoeverre worden de gemeentelijke ambities ingewilligd? - Komt de ontwikkelaar tot een plan dat zowel flexibiliteit, meervoudigheid, efficiëntie en betaalbaarheid borgt?	

- Hoe wordt het erfgoed benut en versterkt?	
- Welke duurzaamheids- en toegankelijkheidsmaatregelen worden genomen?	
Exploitatie	40
- 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?	
Bod	20
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?	
Totaal maximaal aantal punten	100

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 biedboek is door Redres de Erfgoedexpert BV opgesteld in opdracht van de verkoper. De informatievervalsing, 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, december 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. Programma van eisen Stadsteam
11. Aanmeldformulier
12. Biedingsformulier
13. Beschrijving achtergrond aanmelder

Bijlage 1: Eigendomsinformatie en kadastrale kaart



BETREFT		Oudewater B 5267
UW REFERENTIE		FK/
GELEVERD OP	19-08-2022 - 09:29	PRODUCTIEORDERNUMMER S11134313991
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	18-08-2022 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 18-08-2022 - 14:59
BLAD		1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Oudewater B 5267	
Kadastrale objectidentificatie : 027920526770000	
Locaties	Kapellestraat 1 3421 CT Oudewater Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0589010000263972
	KAPELLESTR 3 3421 CT OUDEWATER
	Kapellestraat 1 A 3421 CT Oudewater Verblijfsobject ID: 0589010000259250
	Kapellestraat 1 B 3421 CT Oudewater Verblijfsobject ID: 0589010000259252
	Kapellestraat 1 C 3421 CT Oudewater Verblijfsobject ID: 0589010000262634
	Kapellestraat 1 D 3421 CT Oudewater Verblijfsobject ID: 0589010000264644
Kadastrale grootte	810 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	119697 - 448341
Omschrijving	Cultuur

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel	
Basisregistratie Kadaster	splitsing	
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oudewater	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/00182	Ingeschreven op 19-04-2021 om 11:13
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overig stuk	Hyp4 83642/00046	Ingeschreven op 15-02-2022 om 14:14
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

Publiekrechtelijke beperking Erfgoedwet: Afschrift van een inschrijving door minister OCW

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [De Staat \(Onderwijs, Cultuur en Wetenschap\)](#)

Vermeld in stuk [Hyp4 72869/00136](#)

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Afkomstig uit stuk [Hyp4 82836/00105](#)

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 67954/72](#)

Ingeschreven op 22-03-2016 om 09:00

[Hyp4 3194/6 Utrecht](#)

Ingeschreven op 01-09-1976

Aanvullend stuk [Hyp4 68014/67](#)

Ingeschreven op 01-04-2016 om 11:21

Is aanvulling op [Hyp4 67954/72](#)

Naam gerechtigde [Gemeente Oudewater](#)

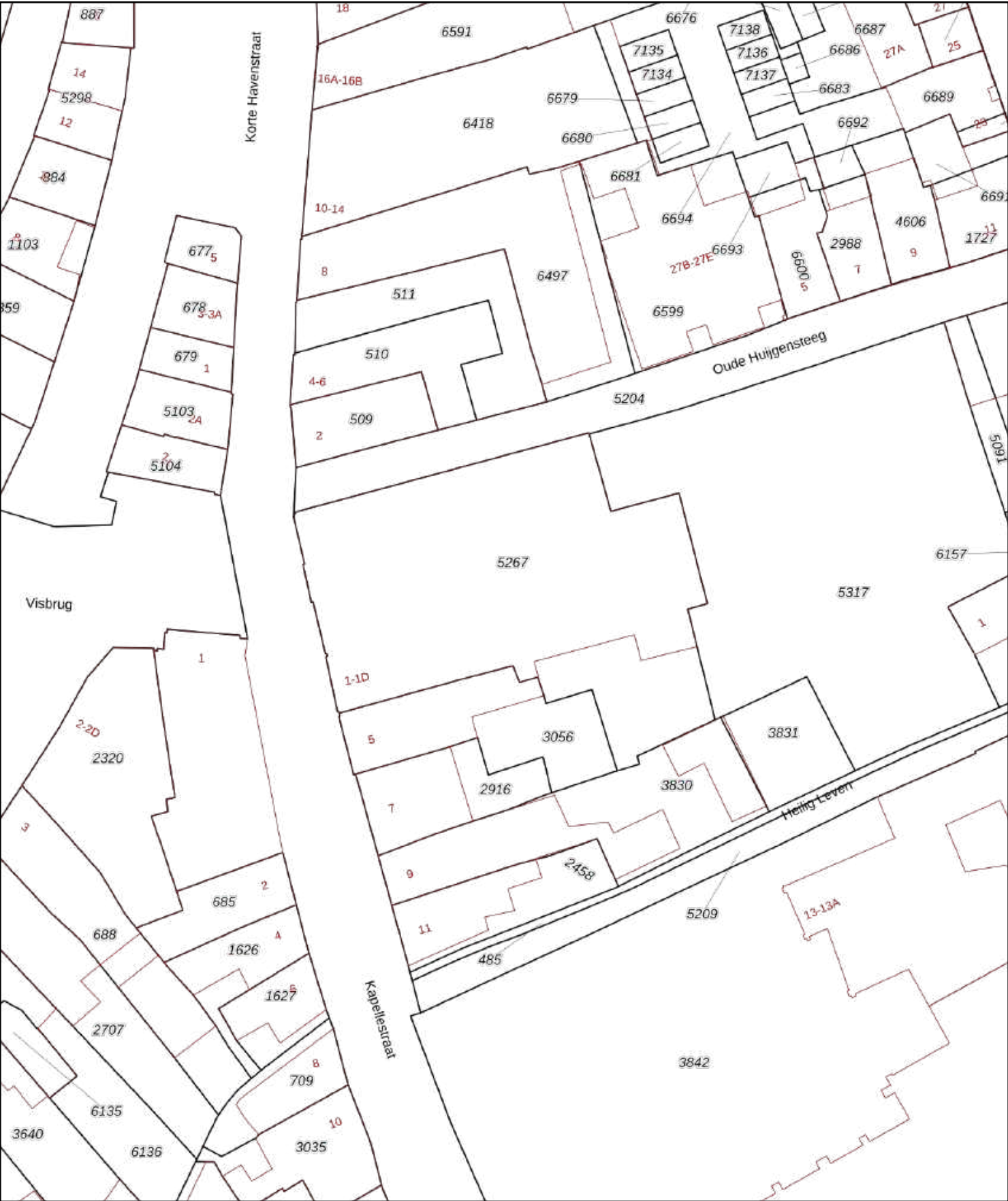
Adres Waardsedijk 219

3421 NE OUDEWATER

Statutaire zetel OUDEWATER

KvK-nummer [53878388](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oudewater

B

5267

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

BEWARING:		In bewaring genomen:	
UTRECHT		- 1 SEP 1976	
Dagregister		De hypotheekbewaarder	met <u>LWEC</u> vervolgblad
Deel <u>375</u>	Nr. <u>3873</u>	Mr. I. K. Tan	
		hypotheekbewaarder	
Aantekeningen:			

48
goedgekeurd
de dorchaling
van 3 cijfers
in regel 15
dezer bladzij-
de en de daar
voor in de
plaatstelling
van boven-
staande 2 cij-
fers.

Heden de zeven en twintigste augus-
tus negentienhonderd zes en zeventig, --
verschenen voor mij, AART PAK, notaris ter standplaats OUDEWA-
TER: --

1. de Heer BERNARDUS ENGELBERTUS GERHARDUS CHRISTIAAN ARKE, direc-
teur, wonende te Oudewater, handelende als loco-burgemeester
van Oudewater en ter uitvoering van het Besluit van de Raad
der gemeente Oudewater van zes en twintig mei negentienhon-
derd zes en zeventig, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten
der provincie Utrecht op elf augustus daarna en als zodanig
DE GEMEENTE OUDEWATER vertegenwoordigende; en --
 2. a. de Heer KLAAS KNOL, student, wonende te Oudewater, He-
kendorperweg 38; en --
 - b. Mevrouw MARIA JOHANNA ELISABETH BAGGERMAN, zonder beroep
wonende te Snelrewaard, Waardsedijk 443 en gehuwd met de
Heer C.L. van Paassen; --
- ten deze handelende respectievelijk als voorzitter en
secretaresse van de stichting "STICHTING ALGEMEEN OUDEW-
TERS JEUGD- EN JONGERENCENTRUM", gevestigd te Oudewater
en als zodanig die stichting overeenkomstig artikel 13
harer statuten vertegenwoordigende. --

De comparant sub 1 verklaarde in zijn gemelde kwaliteit aan --
genoemde stichting "STICHTING ALGEMEEN OUDEWATERS JEUGD- EN --
JONGERENCENTRUM": --

- a. te verlenen het zakelijk recht van opstal op: --
 - " Een perceel grond, gelegen aan de Kapellestraat, hoek Ou-
de Huygensteeg, te Oudewater, uitmakende ter plaatse ken-
baar gemaakte gedeelten van de kadastrale percelen gemeen-
te Oudewater, Sectie B nummers 3054 en 3556, samen groot
ongeveer acht Are drie en veertig Centiare"; en --
 - b. te hebben verkocht en mitsdien in eigendom over te dragen:
" De zich op het onder a omschreven perceel grond bevinden-
de opstallen, waaronder begrepen het gebouw, genaamd "Tha-
lia theater, met bijbehorende ruimten en een woonhuis met
aanhoren"; --
- een en ander aan partijen voldoende bekend, zodat zij daar
van geen nadere omschrijving verlangen. --

De comparanten sub 2 verklaarden vorenstaande verlening van --
het zakelijke recht van opstal en de eigendomsoverdracht van --
genoemde opstallen voor en namens die stichting aan te nemen. --

De onderhavige onroerende goederen zijn de gemeente Oudewater
aangekomen bij akte van transport, houdende kwijting voor de --
koopsom en afstanddoening van het recht om ontbinding te vorde-
ren op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van
het Burgerlijk Wetboek, heden voor mij, Notaris, verleden. --

De comparanten verklaarden: --

- I. dat de onder b genoemde verkoop en koop is geschied voor --
EENHONDERD VIER EN VEERTIG DUIZEND ZESHONDERD VIJF EN TWIN-
TIG GULDEN (f 144.625,--) en voorts onder de navolgende --
bedingen: --

1. De koopster neemt het door haar gekochte in de staat, --
waarin het zich bevindt, zonder wegens gebreken of erf-
dienstbaarheden of andere bezwarende rechten, hoe ook ge-

naamd, ooit enige vermindering der koopsom of andere ---
schadeloosstelling te kunnen vorderen, noch wegens ver-
keerde omschrijving, vermits het verkochte overgaat ---
voetstoots, zoals het thans bezeten wordt, komende het -
gekochte vanaf heden voor rekening en risico van de koop-
ster. -----

2. De koopster kan het door haar gekochte heden aanvaar-
den, onder verplichting de daarvan verschuldigd lasten -
vanaf heden te voldoen. -----
3. De koopster voldoet alle op de eigendomsoverdracht en -
levering vallende kosten. -----
4. Het verkochte wordt geleverd vrij van hypothecaire in-
schrijvingen en beslagen. -----

II. dat de onder a vermelde uitgifte in opstalrecht is ge-
schied: -----

- A. voor een tijdvak van dertig achtereenvolgende jaren, in-
gaande heden; -----
- B. voor een jaarlijkse vergoeding van negen duizend vijf-
honderd gulden (f 9.500,--); en -----
- C. onder de navolgende bedingen: -----

1. De opstalhouder neemt het in opstal uitgegeven onroe-
rend goed in de staat, waarin het zich bevindt, zon-
der wegens gebreken of erfdienstbaarheden of andere -
bezwarende rechten, hoe ook genaamd, ooit enige ver-
mindering van de jaarlijkse vergoeding of andere ---
schadeloosstelling te kunnen vorderen, noch wegens --
verkeerde omschrijving of een andere dan de opgegeven
grootte, vermits het in opstalrecht uitgegeven onroe-
rend goed overgaat voetstoots, zoals het thans beze-
ten wordt, komende het vanaf heden voor rekening en -
risico van de opstalhouder. -----

2. De opstalhouder kan het in opstalrecht uitgegeven on-
roerend goed heden aanvaarden, onder verplichting de
daarvan verschuldigde lasten vanaf heden te voldoen.

3. De opstalhouder voldoet alle rechten en kosten, wel-
ke veroorzaakt worden door de uitgifte in opstalrecht
4. Drie maanden voor het einde van de onder A genoemde
termijn, zullen partijen overleggen over verlenging -
van het opstalrecht. -----

Bij verlenging zal daarvan moeten blijken uit een no-
tariële akte. -----

5. De gemeente Oudewater heeft te allen tijde het recht
het opstalrecht te beëindigen, mits dit geschiedt ---
door opzegging bij deurwaardersexploit of aangetekend
schrijven. -----

Van een dergelijke beëindiging moeten de ingeschre-
ven hypotheekhouders door de gemeente Oudewater in --
kennis worden gesteld. -----

6. Zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester --
en Wethouders van Oudewater mag de opstalhouder het -
opstalrecht en/of de op de grond staande opstallen --
niet vervreemden, verhuren, of met hypotheek of ander
zakelijk recht bezwaren. -----

Dit verbod geldt niet voor hetgeen hierna onder 7 is
bepaald. -----

7. De opstalhouder is te allen tijde verplicht de grote
zaal van het Thalia theater beschikbaar te stellen --
voor die activiteiten, vergaderingen en/of bijeenkom-
sten, welke in het verleden ook daarin werden gehou-
den en welke niet of redelijkerwijze niet in enige an-
dere ruimte in de gemeente Oudewater gehouden kunnen
worden. -----

3194
6 9

De hypotheekbewaarder

2e rechte vervolgblad

I

Mr. I. K. Jan
hypotheekbewaarder

8. De hiervoor onder 7 genoemde verplichting moet worden nagekomen tot aan het tijdstip, dat men in de gemeente Oudewater de beschikking heeft over een accommodatie, welke redelijkerwijze geschikt en beschikbaar is voor het houden van activiteiten, vergaderingen en/of bijeenkomsten, welke thans alleen of nagenoeg alleen worden gehouden of kunnen worden gehouden in de grote zaal van het Thalia theater. -----
9. De vergoedingen voor het gebruik van de grote zaal van het Thalia theater op grond van ----- het hiervoor onder 8 bepaalde, behoeven de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders der gemeente Oudewater. -----
Laatstgenoemden beslissen zo spoedig mogelijk over geschillen, welke mochten ontstaan tussen de opstalhouder en degenen, die de grote zaal van het Thalia theater willen gebruiken. Deze beslissing is onherroepelijk en hiertegen is geen hogere voorziening mogelijk. -----
10. Het afstaan in gebruik van genoemde grote zaal, zoals bedoeld hiervoor onder 8, moet steeds in goed -- overleg tussen de opstalhouder en de gebruiker geschieden. -----
11. De opstalhouder zal het in opstal uitgegeven onroerend goed, met inachtneming van het hierna bepaalde, mogen beplanten en/of bebouwen, dan wel gebouwen slopen of nieuwbouwen. -----
Wijziging in de bebouwing of inrichting van de bestaande opstallen - van welke aard ook - evenals gehele of gedeeltelijke afbraak, mag slechts plaats -- vinden indien hiertoe schriftelijk toestemming is -- verkregen van Burgemeester en Wethouders van Oudewater. -----
12. De opstallen, welke zich bevinden op de in opstal -- uitgegeven grond, mogen slechts worden gebruikt voor het houden van activiteiten, welke zich richten op -- het bieden en realiseren van mogelijkheden voor ontspanning en/of ontwikkeling van jeugdigen en jongeren in onderling samenzijn in hun vrije tijd. -----
13. Bij het eindigen van het opstalrecht, op welke wijze of door welke oorzaak dit ook zij, treedt de Gemeente Oudewater van rechtswege in de eigendom van -- de opstallen, zulks onder verplichting echter om binnen drie maanden daarna aan de opstalhouder te vergoeden de waarde van de alsdan aanwezige opstallen.
Genoemde waarde zal worden vastgesteld in onderling overleg of, bij verschil van mening daarover, door -- vaststelling door drie deskundigen, van wie ieder -- van partijen er een benoemt, terwijl de derde wordt benoemt door de beide alsdus benoemde deskundigen tezamen. -----
Bij gebreke van benoeming van een deskundige binnen redelijke termijn, wordt de benoeming gedaan op verzoek van de meest gereede partij door de Heer rechter van het kanton, waarin het onroerend goed is gelegen
De vaststelling der waarde door deskundigen is bindend en hiertegen is geen beroep mogelijk. -----
14. Het bij deze akte in opstalrecht uitgegeven onroerend goed moet van het aangrenzende en aan de gemeente Oudewater in eigendom verblijvende onroerend goed door en voor rekening van de opstalhouder worden afgescheiden en afgescheiden gehouden. -----

De afscheiding moet worden gemaakt en onderhouden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van Oudewater.

15. Het in opstal uitgegeven onroerend goed, voor zover dit onbebouwd is, mag niet worden gebruikt als opslagterrein.

16. Ten behoeve en ten laste van het bij deze akte in opstal uitgegeven onroerend goed, kadastraal bekend gemeente Oudewater, Sectie B nummers 3054 en 3556 gedeeltelijk en ten laste en ten behoeve van de aan de gemeente Oudewater in volle eigendom verblijvende gedeelten dier kadastrale percelen, over en weer, worden bij deze gevestigd de erfdienstbaarheden van afvoer van hemel- en menagewater en faecaliën via de bestaande afvoeren naar het hoofdriool der gemeente Oudewater en van het hebben en houden en leggen van kabels, leidingen en apparatuur ten behoeve van openbare nutsbedrijven en centrale antenne-inrichting.

De kosten van onderhoud, herstelling en mogelijke vernieuwing der afvoeren, kabels, leidingen en apparatuur komen voor rekening van de daarvan profitierende partijen, ieder een gelijk deel.

17. De hiervoor onder IIB genoemde vergoeding moet jaarlijks bij vooruitbetaling worden voldaan in de maand januari, voor het eerst in de maand januari negentienhonderd zeven en zeventig.

De vergoeding over het jaar negentienhonderd zes en zeventig moet naar rato worden berekend en worden voldaan in de maand september negentienhonderd zes en zeventig.

De vergoedingen moeten zonder enige korting of schuldvergelijking worden voldaan door storting of overschrijving op postgiro-rekening nummer 24364 ten name van de gemeente Oudewater.

18. De vergoeding, verschuldigd aan de gemeente Oudewater voor het opstalrecht, kan telkens na een periode van vijf jaar -voor het eerst op één januari negentienhonderd twee en tachtig- door laatstgenoemde worden verhoogd met een percentage, gelijk aan de stijging van het alsdan door het Centraal Bureau voor de Statistiek vast te stellen prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie -reeks voor werknemersgezinnen- ten opzichte van dat prijsindexcijfer per één oktober van vijf jaar daarvoor.

19. De gemeente Oudewater heeft het recht om zolang zij dit wenst op de opstallen van het overgedragen, casu quo in opstal uitgegeven onroerend goed te hebben en te houden een ooeivaarsnest en dit nest te onderhouden.

De opstalhouder zal ervoor zorg dragen dat de activiteiten, vergaderingen en/of bijeenkomsten zodanig worden gehouden, dat de van het nest gebruik makende ooeivaars daardoor niet worden verjaagd of gestoord.

III. dat zij afstand doen van alle rechten op ontbinding der hiervoor genoemde overeenkomst van verkoop en koop der opstallen (genoemd onder I) en speciaal van die, welke zij eventueel zouden kunnen ontfangen aan het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek.

IV. dat genoemde stichting verplicht is over de benoeming en het ontslag van een vastemedewerker in dienst van de stichting overleg te plegen met Burgemeester en Wethouders van Oudewater.

3194
6 10

De hypotheekbewaarder

Mr. I. K. Ian
hypotheekbewaarder

tweede vervolgblad

Het besluit tot benoeming casu quo ontslag van deze medewerker moet door Burgemeester en Wethouders van Oudewater worden goedgekeurd. -----

Mede verscheen voor mij, Notaris, de Heer JACOBUS ADRIANUS VAN VELZEN, waarnemend-kassier der gemeente Oudewater, wonende te Oudewater, die verklaarde gemelde koopsom van genoemde ----- stichting te hebben ontvangen en haar deswege te kwiteren en te déchargeren zonder enig voorbehoud. -----

Tenslotte verklaarden de comparanten die mij, Notaris, bekend zijn: -----

dat door het bestuur van genoemde stichting met algemene stemmen is besloten tot het aangaan van vorenstaande rechtshandelingen, zulks in haar vergadering, gehouden op vijftien november negentienhonderd vier en zeventig; -----

en ter uitvoering dezer domicilie te kiezen ten kantore van de bewaarder dezer minute. -----

----- WAARVAN A K T E, verleden te Oudewater, ten tijde in het hoofd vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud dezer akte aan de verschenen personen, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud dezer akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -----

Vervolgens is deze minute na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, Notaris, onmiddellijk ondertekend. -----

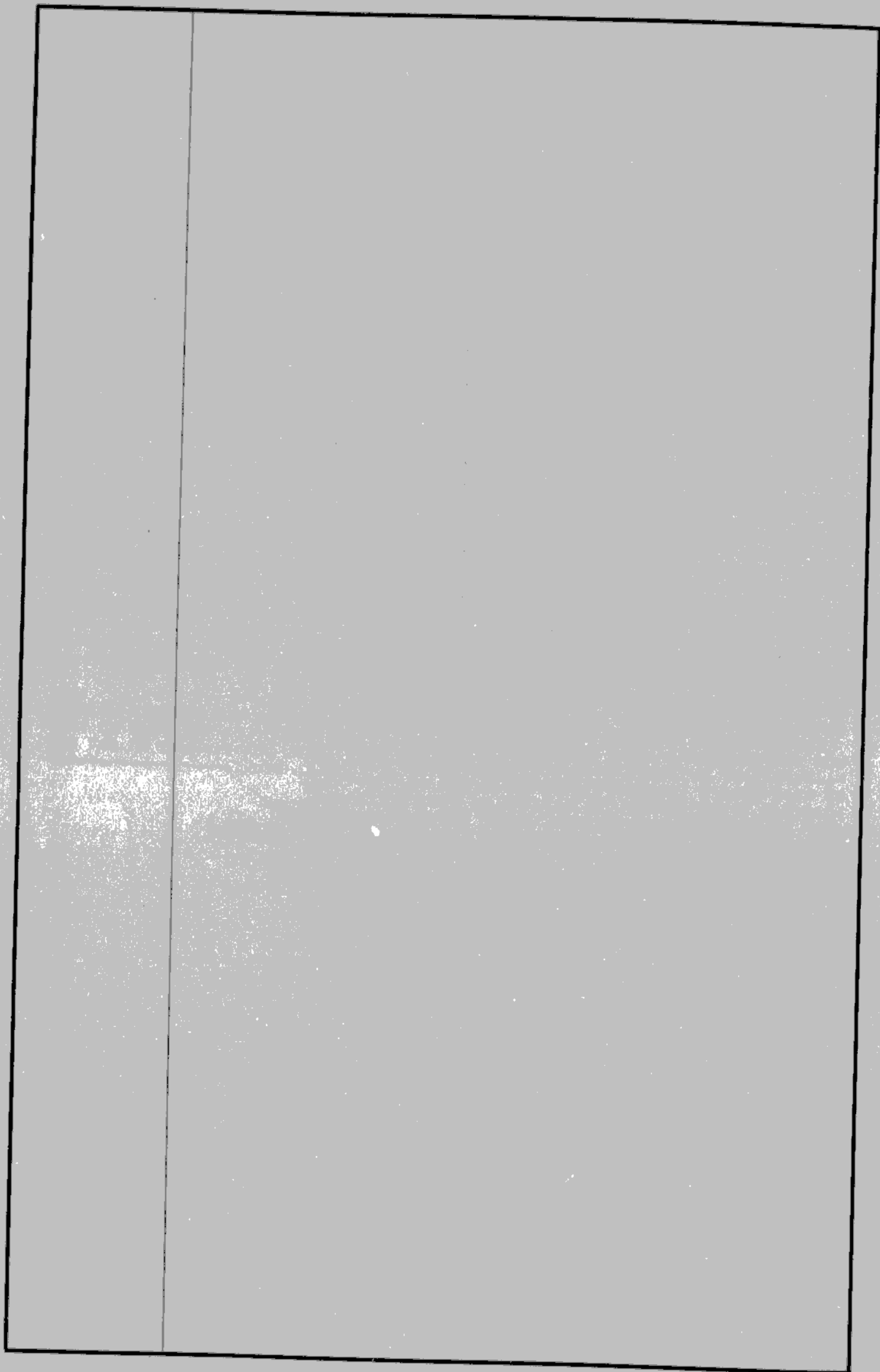
(getekend): B.E.G.C. Arke, K. Knol, M.J.E. van Paassen-Baggerman, J.A. van Velzen, A. Pak, Notaris. -----

----- VOOR AFSCHRIFT -----

----- (getekend): A. Pak, Notaris. -----

De ondergetekende AART PAK, Notaris ter standplaats Oudewater verklaart dat hij de bij dit afschrift behorend en ter overschrijving aangeboden stuk heeft ondertekend en dat dit afschrift eensluidend is met gemeld stuk. -----





AKTE VAN LEVERING
(APPARTEMENTSRECHT)

(met tenietgaan van de opstalrechten en de na uitgifte opstal ontstane splitsing in
appartementsrechten)

Heden, eenentwintig maart tweeduizend zestien, verschenen voor mij,
mr. Andries Jan Willem Kuiper, notaris te Oudewater:

1. A. de heer Gerard TRIJSSENAAR, (Nederlands Rijbewijs met nummer 4439734108, afgegeven te Oudewater op veertien juni tweeduizend zeven), geboren te Zeist op eenentwintig december negentienhonderdzevenenveertig, wonende te Hekendorperweg 16, 3421 VL Oudewater, gehuwd,
- B. mevrouw Jantina Willemiena DE KONING, (Nederlands Rijbewijs met nummer 4414477803, afgegeven te Oudewater op vier augustus tweeduizend elf), geboren te Schiedam op één mei negentienhonderdtweënvijftig, wonende te Lijnbaan 34, 3421 JH Oudewater, thans ongehuwd en niet geregistreerd als partner,

te dezen handelend in hun hoedanigheid van penningmeester respectievelijk
secretaris van de stichting:

STICHTING DE KLEPPER SOCIAAL CULTUREEL CENTRUM
OUDEWATER,

statutair gevestigd te Oudewater, feitelijk gevestigd Kapellestraat 1, 3421 CT
Oudewater, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel
onder nummer 41177075,

STICHTING DE KLEPPER SOCIAAL CULTUREEL CENTRUM
OUDEWATER, hierna te noemen: "de stichting",

de stichting daarbij voorts handelend als rechtsopvolger krachtens juridische fusie
van de voormalige stichting:

STICHTING ACCOMMODATIE BEHEER OUDEWATER,

destijds statutair gevestigd te Oudewater, feitelijk gevestigd Donkere Gaard 20,
3421 AT Oudewater, destijds ingeschreven in het handelsregister van de Kamer
van Koophandel onder nummer 30183544,

welke fusie heeft plaatsgevonden bij akte op twintig november tweeduizend twaalf
verleden voor mr. M.G. Biemans-van Donkelaar, destijds notaris te Oudewater en
welke fusie **niet** is ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de
Openbare Registers;

STICHTING DE KLEPPER SOCIAAL CULTUREEL CENTRUM
OUDEWATER hierna te noemen "verkoper"; en

2. de heer Pieter VERHOEVE, geboren te Dordrecht op zevenentwintig juli negentienhonderdeenentachtig, wonende te Zuid-Linschoterzandweg 78 A, 3425 EP Snelrewaard, gemeente Oudewater, (identiteitskaart met nummer IP1H16301, afgegeven te Oudewater op achtentwintig juli tweeduizend veertien), gehuwd,
te dezen handelend in zijn hoedanigheid van burgemeester van de

publiekrechtelijke rechtspersoon:

GEMEENTE OUDEWATER,

statutair gevestigd te Oudewater, feitelijk gevestigd Waardsedijk 219, 3421 NE Oudewater, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53878388,

en voorts handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van vijftien december tweeduizend vijftien, van welk besluit een kopie aan deze akte wordt gehecht, en als zodanig de gemeente Oudewater ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende,

GEMEENTE OUDEWATER hierna te noemen "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben in de maand december tweeduizend vijftien mondeling een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen, gemelde koopovereenkomst wordt hierna aangeduid met "het koopcontract".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt.

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

- a. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de grote zaal met vide, garderobe, berging, sociëteit en verder aanbehoren, gelegen te **3421 CT Oudewater, Kapellestraat 1, 3**, kadastraal bekend gemeente **Oudewater**, sectie **B**, complexaanduiding **6565, appartementsindex 1**,

uitmakende het een/derde (1/3e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met ondergrond en verder aanbehoren, plaatselijk bekend Kapellestraat 1, 3 te Oudewater, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Oudewater, sectie B nummer 6565, groot acht are en tien centiare (8 a 10 ca), en

- b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de verenigingsruimten met aanbehoren, gelegen te **3421 CT Oudewater, Kapellestraat 1, 3**, kadastraal bekend gemeente **Oudewater**, sectie **B**, complexaanduiding **6565, appartementsindex 2**,

uitmakende het twee/derde (2/3e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder a. gemelde gemeenschap,

blijkens aantekening op de kadastrale uittreksels is met betrekking tot Publiekrechtelijke Beperkingen aangetekend: *Besluit op basis van monumentenwet 1988, betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen) ontleend aan: HYP4 12273/1 reeks Utrecht d.d. 16-10-2001;*

hierna aangeduid met "het verkochte" en/of "het appartementsrecht".

KOOPPRIJS VERKOCHTE

De koopprijs bedraagt voor het verkochte een euro (€ 1,00).

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

De comparant sub 2, handelend als gemeld, doet hierbij namens de gemeente een beroep op artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs voldaan door betaling in contanten aan de

verkoper ten tijde van de ondertekening van deze akte van levering.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VOORGAANDE VERKRIJGINGEN

Het appartementsrecht onder a. werd aan STICHTING ACCOMMODATIE BEHEER OUDEWATER geleverd door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op negentien november tweeduizend twee in het register hypotheek nummer 4, deel 12917 nummer 26, van een akte van levering – houdende kwijting voor de koopsom – op achttien november tweeduizend twee verleden voor mr. M.G. Biemans-van Donkelaar, destijds notaris te Oudewater, mede in verband met voornoemde akte van juridische fusie, op twintig november tweeduizend twaalf verleden voor voornoemde notaris Biemans-van Donkelaar, van welke akte geen afschrift werd ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.

Het appartementsrecht onder b. werd oorspronkelijk aan verkoper, destijds nog genaamd: STICHTING SOCIAAL CULTUREEL CENTRUM OUDEWATER, als opstalrecht geleverd bij akte op zevenentwintig augustus negentienhonderd zesenzeventig verleden voor A. Pak, destijds notaris te Oudewater, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht op één september negentienhonderdzesenzeventig in deel 3194 nummer 6, in welke akte partijen afstand hebben gedaan van het recht om ontbinding van de overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk Wetboek. De naam van verkoper werd gewijzigd bij akte van statutenwijziging op eenendertig december tweeduizend twaalf verleden voor voornoemde notaris Biemans-van Donkelaar.

Blijkens een akte van splitsing in appartementsrechten, op achttien november tweeduizend twee verleden voor voornoemde notaris Biemans-van Donkelaar is het opstalrecht gesplitst in de appartementsrechten onder a en b genoemd.

Een afschrift van gemelde akte van splitsing is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op negentien november tweeduizend twee in het register hypotheek nummer 4, deel 12917 nummer 27.

TENIETGAAN SPLITSING IN APPARTEMENTEN EN OPSTALRECHTEN

Door de levering van het verkochte aan de koper, tevens zijnde de grondeigenaar, gaan zowel de verkochte appartementsrechten als het daaraan ten grondslag liggende opstalrecht hierbij teniet.

Koper verzoekt de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers het grondperceel weer uitsluitend en volledig op naam van de gemeente Oudewater te stellen.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de

levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper appartementsrechten die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens het:
 - op het verkochte onder a thans nog ingeschreven hypotheekrecht ten behoeve van:
 1. de naamloze vennootschap: Rabohypotheekbank N.V., gevestigd te Amsterdam en
 2. de coöperatie: Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, zulks blijkt een akte van hypotheekstelling, op achttien november tweeduizend twee verleden voor voornoemde notaris Biemans-van Donkelaar, uit kracht van welke akte inschrijving werd genomen ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op negentien november tweeduizend twee in het register hypotheken nummer 3, deel 13772 nummer 94;
 - op het verkochte onder b thans nog ingeschreven hypotheekrecht ten behoeve van voornoemde coöperatie: Coöperatieve Rabobank U.A., zulks blijkt een akte van schuldbekentenis met hypotheekstelling, op zevenentwintig augustus negentienhonderdzesenzeventig verleden voor voornoemde notaris Pak, uit kracht van welke akte inschrijving werd genomen ten hypotheekkantore te Utrecht op één september negentienhonderdzesenzeventig in deel 2012 nummer 104; blijkt een aan deze akte gehechte volmacht tot algehele doorhaling heeft de Rabobank te kennen gegeven dat zij geen vordering meer heeft uit hoofde van de hiervoor genoemde inschrijvingen; krachtens de inschrijving van deze akte zullen de beide hypothecaire inschrijvingen eveneens tenietgaan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, in verhuurde staat zoals aan partijen bekend en niet ontruimd en verder in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Voor zover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

GARANTIES VAN VERKOPER

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. voor zover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die erop wijzen dat het verkochte enige verontreiniging – waaronder asbest – bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven voorgenomen gebruik door koper, of die heeft geleid, of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
voor zover aan verkoper bekend zijn er in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
- c. het verkochte is niet vrij van huur of pacht en niet vrij van andere aanspraken tot gebruik,
niet leeg, niet ontruimd maar wel ongevorderd.
- d. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan

- en is niet ter onteigening aangewezen;
er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
- e. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, behoudens de in deze akte vermelde;
 - f. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen en de lopende termijnen door verkoper zijn voldaan, respectievelijk door hem zullen worden voldaan;
 - g. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
 - h. aan verkoper is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend:
 - 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
 - i. aan verkoper is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
 - j. aan verkoper is niet bekend dat met betrekking tot het verkochte een rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig is;
 - k. aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag;
 - l. aan verkoper zijn met betrekking tot het verkochte geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend dan hiervoor vermeld onder de omschrijvingen van het verkochte (Monumenten).

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

TENIETGAAN BESTAANDE BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

In de akte waarbij het opstalrecht door de koper aan de verkoper werd verleend, zijn aan verkoper bijzonder verplichtingen opgelegd, en wel die vermeld in artikel II. sub A, B en C. lid 1 tot en met 19.

In voormelde akte van levering, op achttien november tweeduizend twee verleden voor voornoemde notaris Biemans-van Donkelaar (deel 12917 nummer 26) waarbij het verkochte onder a werd geleverd aan voormelde stichting: STICHTING ACCOMMODATIE BEHEER OUDEWATER, werd door laatstgenoemde stichting aan de verkoper in deze een koopoptie verleend, zoals in die akte omschreven onder het kopje "Voorkeursrecht van koop".

Zowel de bijzondere verplichtingen vermeld in artikel II. sub A, B en C. lid 1 tot en met 19 als vermeld "Voorkeursrecht van koop" zijn thans volgens verklaring van partijen niet meer van toepassing.

Verkoper verklaart dat hem overigens geen bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard bekend zijn.

MODELREGLEMENT/AKTE VAN SPLITSING

In verband met het tenietgaan van de appartementsrechten komen tevens te vervallen de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op achttien november tweeduizend twee verleden voor voornoemde notaris Biemans-van Donkelaar, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op negentien november tweeduizend twee in register Hypotheken 4, deel 12917 nummer 27, en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, krachtens deze akte niet mee verbindend zullen zijn voor koper.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De vereniging van eigenaars: Vereniging van Eigenaars "Vereniging van Eigenaars Kapellestraat 1 en 3 te Oudewater", gevestigd te Oudewater, functioneert thans niet; Door het tenietgaan van de appartementsrechten, zal de vereniging van eigenaars worden uitgeschreven uit de registers van de Kamer van koophandel. er zijn derhalve thans geen servicekosten verschuldigd, behoudens de premie voor de opstalverzekering, welke door de eigenaren tezamen wordt voldaan;

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen.

Koper is hiermee akkoord gegaan.

Partijen zijn ermee bekend dat er per één januari tweeduizend vijftien een dergelijk certificaat aanwezig dient te zijn.

Ten tijde van het passeren van deze akte is deze niet aanwezig.

Partijen zijn zich ervan bewust dat er sancties kunnen volgen, waaronder lasten onder dwangsom.

Alle risico's ter zake zijn voor verkoper en koper zal op eerste verzoek voor zijn rekening en risico een dergelijk energieprestatiecertificaat nog leveren.

Verkoper vrijwaart koper ter zake.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om – voor zover nodig – namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

WOONPLAATS

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze

akte.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, vastgesteld aan de hand van de daartoe bestemde documenten.

WAARVAN AKTE is verleden te Oudewater op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte en tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om negentien uur.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) mr. A.J.W. Kuiper.

De ondergetekende, mr. Andries Jan Willem Kuiper, notaris te Oudewater, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:) mr. A.J.W. Kuiper.

De ondergetekende, mr. Andries Jan Willem Kuiper, notaris te Oudewater, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 22-03-2016 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 67954 nummer 72.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer

101F06D968A370B3FE6B26B6297A6840 toebehoort aan Andries Jan Willem Kuiper.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

AANVULLING BIJ INSCHRIJVING HYPOTHEKEN 4,
DEEL 67954 NUMMER 72
PROCES-VERBAAL CONSTATERING EN VERBETERING
(CLERICAL ERROR)

Heden, vierentwintig maart tweeduizend zestien, ben ik,
mr. Andries Jan Willem Kuiper, notaris te Oudewater, overgegaan tot het ambtshalve
opmaken van een proces-verbaal met betrekking tot de verbetering van een zogenaamde
clerical error als bedoeld in artikel 45, tweede lid van de wet op het Notarisambt.

CONSTATERING VAN EEN CLERICAL ERROR.

In de akte op eenentwintig maart tweeduizend zestien verleden voor mij, notaris,
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
tweëntwintig maart tweeduizend zestien in het register hypotheek nummer 4, deel
67954 nummer 72, werd door een kennelijke schrijffout/misslag op pagina twee
abusievelijk een onjuistheid opgenomen.

Het volgende staat vermeld:

- " a. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de grote
zaal met vide, garderobe, berging, sociëteit en verder aanbehoren, gelegen te
3421 CT Oudewater, Kapellestraat 1, 3, kadastraal bekend gemeente
Oudewater, sectie B, complexaanduiding 6565, appartementsindex 1,
uitmakende het een/derde (1/3e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande
uit het gebouw met ondergrond en verder aanbehoren, plaatselijk bekend
Kapellestraat 1, 3 te Oudewater, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten
kadastraal bekend gemeente Oudewater, sectie B nummer 6565, groot acht are en
tien centiare (8 a 10 ca), en*
- b. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de
verenigingsruimten met aanbehoren, gelegen te 3421 CT Oudewater,
Kapellestraat 1, 3, kadastraal bekend gemeente Oudewater, sectie B,
complexaanduiding 6565, appartementsindex 2,
uitmakende het twee/derde (2/3e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder a.
gemelde gemeenschap,";*

Dit is onjuist en moet zijn:

- " a. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de grote
zaal met vide, garderobe, berging, sociëteit en verder aanbehoren, gelegen te
3421 CT Oudewater, Kapellestraat 1, 3, kadastraal bekend gemeente
Oudewater, sectie B, complexaanduiding 6565, appartementsindex 1,
uitmakende het een/derde (1/3e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande
uit het gebouw met ondergrond en verder aanbehoren, plaatselijk bekend
Kapellestraat 1, 3 te Oudewater, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten
kadastraal bekend gemeente Oudewater, sectie B nummer 5267, groot acht are en
tien centiare (8 a 10 ca), en*
- b. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de
verenigingsruimten met aanbehoren, gelegen te 3421 CT Oudewater,
Kapellestraat 1, 3, kadastraal bekend gemeente Oudewater, sectie B,*

*complexaanduiding 6565, appartementsindex 2,
uitmakende het twee/derde (2/3e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder a.
gemelde gemeenschap,".*

VERBETERING VAN DE CLERICAL ERROR

Vervolgens ben ik, notaris, overgegaan tot het aanbrengen van gemelde verbetering in gemelde akte.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE,

in minuut is verleden te Oudewater, ten dage in het hoofd dezer gemeld, waarna de akte door mij, notaris, is ondertekend.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) mr. A.J.W. Kuiper.

De ondergetekende, mr. Andries Jan Willem Kuiper, notaris te Oudewater, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 24-03-2016 om 14:25 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 67954 nummer 72.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 101F06D968A370B3FE6B26B6297A6840 toebehoort aan Andries Jan Willem Kuiper.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

AANVULLING BIJ INSCHRIJVING HYPOTHEKEN 4,
DEEL 67954 NUMMER 72
PROCES-VERBAAL CONSTATERING EN VERBETERING
(CLERICAL ERROR)

Heden, één april tweeduizend zestien, ben ik,
mr. Andries Jan Willem Kuiper, notaris te Oudewater, overgegaan tot het ambtshalve opmaken van een proces-verbaal met betrekking tot de verbetering van een zogenaamde clerical error als bedoeld in artikel 45, tweede lid van de wet op het Notarisambt.

CONSTATERING VAN EEN CLERICAL ERROR.

In de akte op eenentwintig maart tweeduizend zestien verleden voor mij, notaris, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op tweeëntwintig maart tweeduizend zestien in het register hypotheken nummer 4, deel 67954 nummer 72, werd door een kennelijke schrijffout/misslag abusievelijk een onjuistheid / onvolledigheid opgenomen waardoor de kadastrale wijziging niet kan worden bijgewerkt.

Het volgende staat vermeld:

" **TENIETGAAN SPLITSING IN APPARTEMENTEN EN OPSTALRECHTEN**
Door de levering van het verkochte aan de koper, tevens zijnde de grondeigenaar, gaan zowel de verkochte appartementsrechten als het daaraan ten grondslag liggende opstalrecht hierbij teniet.
Koper verzoekt de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers het grondperceel weer uitsluitend en volledig op naam van de gemeente Oudewater te stellen."

Doordat het in appartementsrechten gesplitste opstalrecht juridisch in eigendom is geleverd aan de eigenaar treedt vermenging op waardoor de splitsing in appartementsrechten juridisch en van rechtswege niet meer bestaat.

Bovenstaande passage is echter, naar is gebleken, voor de kadastrale bijhouding onvoldoende en de bewaarder ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers heeft te kennen gegeven dat partijen de splitsing in appartementsrechten dienen op te heffen, louter voor de kadastrale bijhouding. Namens partijen ben ik, notaris, overgegaan tot het opmaken van een proces-verbaal van rectificatie en wordt bovengemelde passage aangepast en verbeterd, alleen omdat dat voor de juiste kadastrale tenaamstelling is vereist.

Deze passage was dus (kadastraal) onjuist en had moeten luiden als volgt en wordt derhalve gerectificeerd als volgt, zodat deze na wijziging luidt als volgt:

" **TENIETGAAN SPLITSING IN APPARTEMENTEN EN OPSTALRECHTEN**
Door de levering van het verkochte aan de koper, tevens zijnde de grondeigenaar, gaan zowel de verkochte appartementsrechten als het daaraan ten grondslag liggende opstalrecht hierbij teniet door vermenging, hetgeen thans wordt geconstateerd.
Partijen verklaarden dat de splitsing in appartementsrechten opgeheven dient te

worden / is door deze juridische levering, zodat na de onderhavige levering en door de vermenging en de opheffing van de splitsing in appartementsrechten als enige eigenaar bij het kadaster dient te worden aangetekend: de koper in deze, zonder vermelding van de splitsing en de appartementsrechten.

Koper verzoekt de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers het grondperceel weer uitsluitend en volledig op naam van de gemeente Oudewater te stellen."

VERBETERING VAN DE CLERICAL ERROR

Vervolgens ben ik, notaris, overgegaan tot het aanbrengen van gemelde verbetering in gemelde akte.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE,

in minuut is verleden te Oudewater, ten dage in het hoofd dezer gemeld, waarna de akte door mij, notaris, is ondertekend.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
(getekend:) mr. A.J.W. Kuiper.

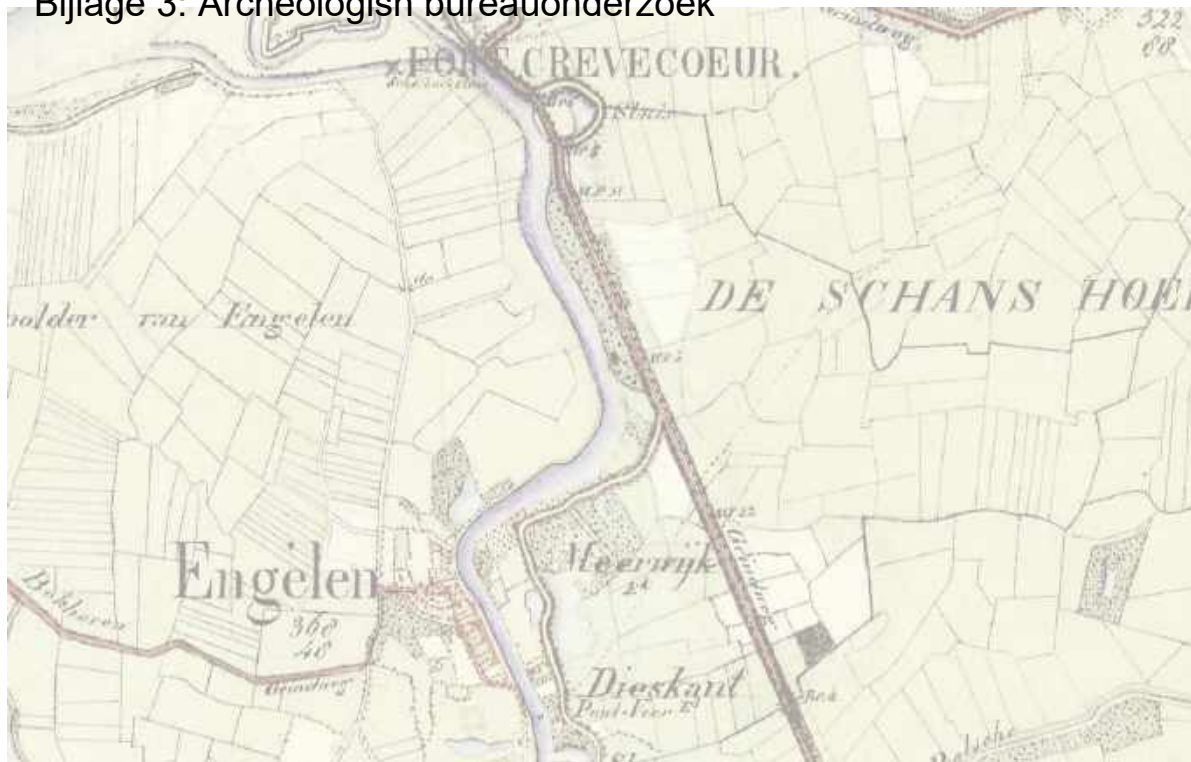
De ondergetekende, mr. Andries Jan Willem Kuiper, notaris te Oudewater, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 01-04-2016 om 11:21 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 68014 nummer 67.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 101F06D968A370B3FE6B26B6297A6840 toebehoort aan Andries Jan Willem Kuiper.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.



ONDERZOEKS- EN
ADVIESBUREAU

Gemeente Oudewater Plangebied Kapellestraat 1 te Oudewater

Archeologisch bureauonderzoek

Auteur:

E.A.M. de Boer

Status:

definitief

BAAC Rapport V-17.0147

augustus 2017



Colofon

ISSN:	1873-9350
Auteur(s):	mw. E.A.M. de Boer MSc, MA
Cartografie:	mw. E.A.M. de Boer MSc, MA
Redactie:	dhr. drs. J.F. van der Weerden
Copyright:	BAAC bv te 's-Hertogenbosch

Redactie senior archeoloog : drs. J.F. van der Weerden



26-7-2017

Accordering senior prospector: E.A.M. de Boer MSc, MA



26-7-2017

© BAAC, 's-Hertogenbosch (2017)

BAAC aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.

BAAC bv

Onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie

Graaf van Solmsweg 103
5222 BS 's-Hertogenbosch
Tel.: (073) 61 36 219
Fax: (073) 61 49 877
E-mail: denbosch@baac.nl

Postbus 2015
7420 AA Deventer

Inhoud

Samenvatting	5
1 Inleiding	7
1.1 Onderzoekskader	7
1.2 Ligging van het gebied	8
1.3 Administratieve gegevens	9
2 Bureauonderzoek	11
2.1 Werkwijze	11
2.2 Landschappelijke ontwikkeling	11
2.3 Bewoningsgeschiedenis	15
2.3.1 Inleiding	15
2.3.2 Historie	16
2.3.3 Archeologie	21
3 Archeologische verwachting	27
4 Conclusie en aanbevelingen	29
5 Geraadpleegde bronnen	31
Bijlagen	37

Bijlage 1 Overzicht van geologische en archeologische tijdvakken



Samenvatting

In opdracht van Erfgoed Advies Groen B.V. heeft het onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Kapellestraat 1 te Oudewater. Aanleiding voor het onderzoek is het plan de huidige bebouwing in het plangebied te verbouwen, waarbij mogelijk de fundering zal worden hersteld en een nieuwe parkeergarage zal worden gebouwd. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied in het Pleistoceen deel uitmaakte van de riviervlakte van de Rijn en Maas met een verwilderd geulenpatroon. Deze afzettingen bevinden zich tegenwoordig vermoedelijk op een diepte van 10 à 11,2 m –mv. In het vroeg- en midden-holocene zijn deze afzettingen geërodeerd door een meandergeul, waardoor aan archeologische waarden (vuursteenvindplaatsen) voor het paleolithicum tot en met het mesolithicum een lage verwachting wordt toegekend.

Als gevolg van de stijgende zeespiegel in het Holocene, steeg de grondwaterspiegel en ontstond vanuit het westen geleidelijk een veenmoeras met meanderende rivieren. De stroomgordels vormden vanwege hun hogere ligging aantrekkelijke vestigingsplaatsen. Lange tijd lag het plangebied echter niet op een stroomgordel, waardoor aan het neolithicum tot en met de vroeg Romeinse tijd een lage verwachting wordt toegekend.

Vanaf de midden Romeinse tijd is ten zuiden van het plangebied een nieuwe rivierloop ontstaan, de Hollandse IJssel, waarbij tot in het plangebied oeverwalafzettingen zijn afgezet. Bekend is dat bij de monding van de Lange Linschoten in de Hollandse IJssel, ten noordwesten van het plangebied, in ieder geval vanaf de 8^e eeuw vermoedelijk een nederzetting aanwezig was (Oudewater). Vanaf de 11^e eeuw is het omringende moerasgebied door de bisschop van Utrecht uitgegeven, waarna het gebied vanaf de oeverwallen van de rivieren, zoals de Hollandsche IJssel en de Lange Linschoten, systematisch is ontgonnen (de zogenaamde cope-ontginningen). Op de ontginningsbasis ontstonden nederzettingen. Hoewel niet bekend is of het plangebied daadwerkelijk bewoond is geweest, is de kans hierop wel aanwezig. Door het latere stedelijke gebruik (zie hieronder) zal de natuurlijke bodem in meer of mindere mate verstoord zijn. Deze verstoring bestaat echter uit archeologische sporen. Derhalve wordt aan het plangebied een middelhoge verwachting toegekend voor archeologische waarden (nederzettingsresten) uit de midden Romeinse tijd tot en met de late middeleeuwen A.

In ieder geval is in 1234 langs de westgrens van het plangebied de IJsseldijk verzwaaard. Vermoedelijk was hier ook al eerder sprake van een kade. Een deel van de ophoging van de dijk/kade kan binnen het plangebied vallen. Het plangebied is aan het begin van de 14^e eeuw opgenomen binnen de stadsmuren van de stad Oudewater. Mogelijk was hiervoor ook als sprake van bewoning in het plangebied, maar het plangebied was in ieder geval vanaf het midden van de 16^e eeuw grotendeels bebouwd. Als gevolg van het eeuwenlange gebruik als stedelijk erf en gezien de ligging langs een dijk is het plangebied opgehoogd,

waarbij het pakket varieert van 1 tot meer dan 2 m. Hierdoor zullen de jongere bodemingrepen (funderingsleuven, kabels en leidingen e.d.) de archeologische waarden slechts plaatselijk (deels) hebben aangetast. Op basis van deze gegevens wordt aan het plangebied een hoge verwachting toegekend voor archeologische waarden (nederzettingsresten) uit de late middeleeuwen B tot nieuwe tijd.

Gezien de (middel)hoge verwachting wordt geadviseerd bij bodemverstoringen dieper dan 30 cm –mv een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek of (indien dit niet mogelijk is) een archeologische begeleiding.



1 Inleiding

1.1 Onderzoekskader

In opdracht van Erfgoed Advies Groen B.V. heeft het onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Kapellestraat 1 te Oudewater. Aanleiding voor het onderzoek is het plan de huidige bebouwing in het plangebied te verbouwen, waarbij mogelijk de fundering zal worden hersteld. Hierbij zal naar verwachting de bodem tot dieper dan 30 cm –mv worden verstoord. Tevens zal mogelijk in het plangebied een parkeergarage worden gerealiseerd. Aangezien de plannen nog in een beginstadium zijn, zijn er nog geen gedetailleerde gegevens beschikbaar over de exacte diepte, omvang en locatie van de geplande bodemingrepen.¹ Gezien de plannen en de ligging van het plangebied in de oude binnenstad van Oudewater bestaat er echter een gerede kans bestaat dat eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord of vernietigd worden.

Het doel van een bureauonderzoek is het verwerven van informatie over bekende of verwachte archeologische waarden binnen een omschreven gebied aan de hand van bestaande bronnen. Met behulp van de verworven informatie wordt een specifiek archeologisch verwachtingsmodel opgesteld.

Tijdens het onderzoek dienen de volgende onderzoeksvragen uit het onderzoeksvoorstel² te worden beantwoord:

- Zijn binnen het plangebied bekende archeologische waarden aanwezig? Zo ja, zijn er gegevens bekend over de omvang, ligging, aard en datering hiervan?
- Wat is de verwachte bodemopbouw in het gebied en zijn er gegevens bekend over bodemverstorende ingrepen in het verleden binnen het plangebied?
- Meer specifiek o.b.v. bouwdoossieronderzoek:
 - Wat was de funderingsdiepte en de diepte van vloerniveaus ten opzichte van het originele maaiveld?
 - Waren of zijn in het plangebied kelders of andere verdiepte ruimten aanwezig en zo ja, waar bevinden deze zich en welke omvang hebben zij?
 - Zijn eventuele ingravingen ten opzichte van het originele maaiveld gedaan, of is er eerst opgehoogd?
- Wat is de specifieke archeologische verwachting voor het gebied?
- In hoeverre worden archeologische resten bedreigd en is vervolgonderzoek nodig en zo ja, in welke vorm?

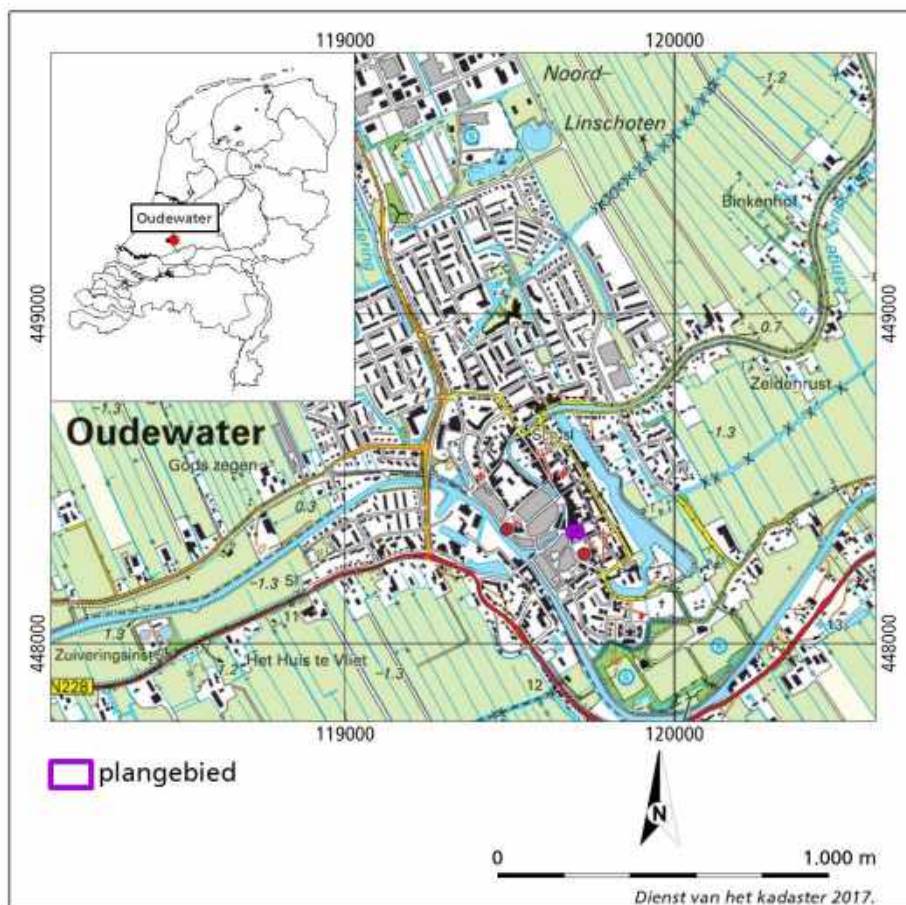
¹ Schriftelijke mededeling dhr. P. Groen (Erfgoed Advies Groen B.V.) 18 juli 2017.

² Bergman 2017.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie versie 4.0³, het vigerende gemeentelijke beleid en het onderzoeksspecifieke onderzoeksvoorstel⁴.

1.2 Ligging van het gebied

Het plangebied ligt in de oude stadskern van Oudewater in de gelijknamige gemeente (provincie Utrecht). Het plangebied wordt gevormd door het perceel aan de Kapellestraat 1 en wordt in het zuidwesten begrensd door deze straat. De noordwestelijke begrenzing wordt gevormd door de Oude Huijgensteeg en de oostelijke door een parkeerplaats. De oppervlakte bedraagt circa 1010 m². In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied.

³ CCvD 2016.

⁴ Bergman 2017.

1.3 Administratieve gegevens

Provincie:	Utrecht
Gemeente:	Oudewater
Plaats:	Oudewater
Toponiem:	Kappellestraat 1
Kadastrale gegevens:	Gemeente Oudewater, sectie B, nr. 5267 en 5317 (deels)
Datum gunning:	28 juni 2017
Datum conceptrapportage:	26 juli 2017
Datum definitief rapport:	22 augustus 2017
BAAC-projectnummer:	V-17.0147
Coördinaten:	119.715/448.356 119.723/448.328 119.680/448.326 119.676/448.346
Kaartblad:	38B
Oppervlakte:	1010 m ²
Complextype:	nederzetting
Datering:	Midden Romeinse tijd – Nieuwe tijd
Onderzoeksmeldingsnummer:	4556334100
AMK-terrein:	12020
ARCHIS-zaakidentificatienr.:	N.v.t.
Type onderzoek:	Archeologisch bureauonderzoek
Opdrachtgever:	Erfgoed Advies Groen B.V. Contactpersoon: dhr. P. Groen
Bevoegde overheid:	Gemeente Oudewater Contactpersoon: mw. E. Mietes
Beheer documentatie:	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (ARCHIS), Dans Easy en archief BAAC bv.
Uitvoerder:	BAAC bv, vestiging 's-Hertogenbosch Graaf van Solmsweg 103 5222 BS 's-Hertogenbosch tel. 073-6136219
Projectleider:	Mw. T. Buikema



2 Bureauonderzoek

2.1 Werkwijze

Tijdens het bureauonderzoek is aan de hand van bestaande bronnen een archeologische verwachting voor het plangebied opgesteld. Bij de inventarisatie van de archeologische waarden is gebruik gemaakt van gegevens van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) (ARCHIS3) en de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart. Met name voor de recentere archeologische periodes zijn diverse historische bronnen geraadpleegd. Er is gebruik gemaakt van het Actueel Hoogtebestand Nederland, oude kadastrale en topografische kaarten en bouwtekeningen uit het (gemeente)archief. Literatuur over de geologie, geomorfologie en de bodemopbouw van het onderzoeksgebied is eveneens bestudeerd om op basis van locatiekeuze-theorieën een uitspraak te doen over de kans op aanwezigheid van archeologische resten.

In navolgende paragrafen worden de resultaten van het bureauonderzoek beschreven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een synthese in de vorm van een specifieke archeologische verwachting. Een opsomming van de geraadpleegde literatuur en gebruikte kaarten is terug te vinden in de literatuurlijst. Voor een tabel met een overzicht van geologische en archeologische tijdvakken wordt verwezen naar bijlage 1.

2.2 Landschappelijke ontwikkeling

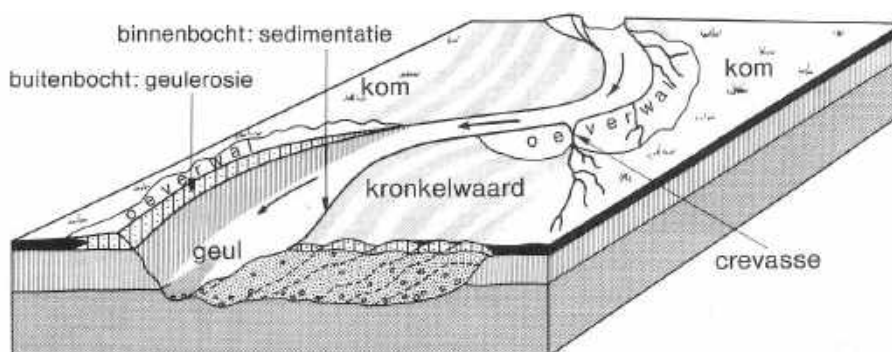
Het plangebied maakt deel uit van het rivierenlandschap.⁵ In het Pleistoceen stroomden de voorlopers van de Rijn en de Maas door het gebied, waarbij grof zand en grind werden afgezet (Formatie van Kreftenheye). Delen van de riviervlakte vielen periodiek droog, waardoor door de wind zand kon worden verplaatst en duinen konden opstuiven. Deze uit grof zand opgebouwde rivierduinen (ook wel donken genoemd), reiken tegenwoordig plaatselijk door de jongere afzettingen heen tot dicht aan het maaiveld (Boxtel Formatie; Delwijnen Laagpakket). In het plangebied komen de pleistocene rivierafzettingen echter dieper dan circa 9 m -NAP (d.w.z. circa dieper dan 10 à 11,2 m -mv) voor.⁶

Onder invloed van de klimaatsverbetering op de overgang van het Pleistoceen naar het Holoceen smolt het landijs af en steeg de zeespiegel. Het vlechtende rivierpatroon kreeg door veranderingen in het afvoerregime een meanderend karakter met enkele hoofdgeulen die zich in de oudere riviervlakte insneed. Alleen bij zeer hoge rivierstanden traden de rivieren buiten hun geulen en werd op de oudere grindige rivierafzettingen een kleilaag (Laag van Wijchen) afgezet. Als gevolg van de doorgaande zeespiegelstijging steeg de grondwaterstand en

⁵ Berendsen 2005; Bodemkaart van Nederland 1:50.000 (38W) 1984.

⁶ Geologische kaart van Nederland 1:50.000 (blad 38 West) 1992, bijkaart 1.

ontstond ter hoogte van het plangebied na verloop van tijd een groot drassig gebied waar veen werd gevormd (Formatie van Nieuwkoop; Basisveenlaag).



Figuur 2.1 Blokdiagram van een meanderende rivier (Verbraeck 1984).

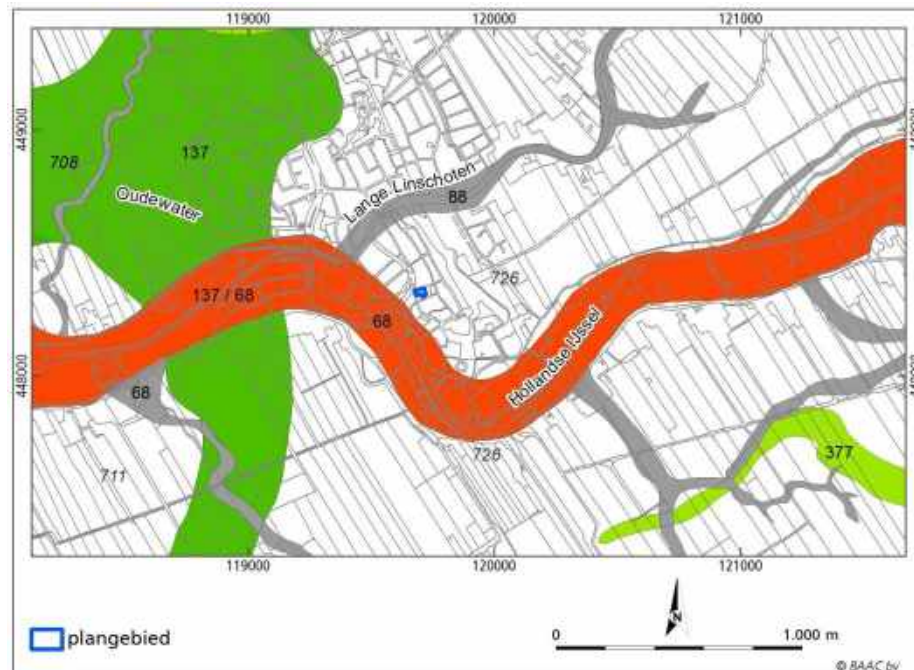
Onder invloed van de stijgende zeespiegel veranderden de zich insnijdende meanderende rivieren tussen 8000 en 7000 BP (d.w.z. in het midden mesolithicum) in aggraderende rivieren. In de bedding van de rivieren werd het grofste materiaal, voornamelijk zand en grind, afgezet. Bij overstroming werden zand en klei uit de bedding gelicht en op de oevers afgezet, waardoor oeverwallen ontstonden (zeer fijnzandig en zavelig materiaal; Echteld Formatie⁷). Verder van de rivier af kwam het overstromingswater tot rust en werd klei (Echteld Formatie) afgezet. In de kommen ontstond onder invloed van een hoge grondwaterspiegel veen (Formatie van Nieuwkoop; Hollandveen Laagpakket). Mede als gevolg van de invloed van de getijdewerking op de rivierstand vonden regelmatig doorbraken van de oeverwallen plaats, waardoor crevassegeulen ontstonden. In en langs de crevassegeulen vond sedimentatie plaats. De crevasseafzettingen zijn meestal minder dik dan stroomgordelafzettingen, waarbij bovendien de lithologische samenstelling over korte afstand sterk kan variëren.

Na verloop van tijd verzandde de bedding en verlegde de rivier zijn loop. Het zandige geullichaam en de oeverwallen bleven hierbij achter (zie figuur 2.1). Door het zandige karakter van het geullichaam en de oeverwallen kwamen deze delen door ontwatering en differentiële klink⁸ hoger te liggen en vormden ze door de eeuwen heen gunstige plaatsen voor bewoning.⁹

⁷ Voorheen Formaties van Gorkum en Tiel.

⁸ Klei en veen klinken sterker in dan zand, waardoor de oorspronkelijk laag gelegen stroomgordels na verloop van tijd hoog in het landschap kwamen te liggen.

⁹ Verbraeck 1984; Bosch & Kok 1944.



Figuur 2.2 De locatie van het plangebied op de geologisch-geomorfologische kaart (Cohen *et al.* 2012).

Volgens de geologisch-geomorfologische kaart ¹⁰ maakt het plangebied deel uit van een gebied waar zich in het Vroeg- en Midden-Holoceen (8050-7800 14C BP¹¹). een meanderende geul heeft ingesneden. Omstreeks 2390 BP (oftewel in de vroege ijzertijd) werd op circa 250 m ten noordwesten van het plangebied de noordoost-zuidwest georiënteerde stroomgordel van de Lange Linschoten actief (vermoedelijk een perimariene crevasse geul). Nadat omstreeks 1830 BP (midden-Romeinse tijd) op circa 50 m ten zuidwesten van het plangebied de Hollandse IJssel is ontstaan, raakte de geul van de Lange Linschoten buiten gebruik en vond in deze geul alleen bij hoog water van de Hollandse IJssel sedimentatie plaats. De Hollandse IJssel heeft ter hoogte van het plangebied oeverwallen gevormd. In 1285 na Chr. is de IJssel bij Klaphek afgedamd, maar vermoedelijk was de rivier hiervoor al bedijkt. Als gevolg hiervan werd de sedimentatie beperkt tot het buitendijkse gebied.¹²

Volgens de geologische kaart bestaat de ondergrond van het plangebied uit *afzettingen van Tiel (komafzettingen) op een afwisseling van Hollandveen met Afzettingen van Gorkum (kom- en oeverafzettingen)* (kaarteenheden rF2k). Direct ten zuidwesten van het plangebied bevinden zich *afzettingen van Tiel (geulafzettingen, eventueel bedekt door oeverafzettingen) van de Hollandse IJssel* (kaarteenheden rD0g).¹³

Met behulp van de boorgegevens uit het DINOloket kan de geologische opbouw van de omgeving van het plangebied nader gespecificeerd worden. Uit de boringen blijkt dat zich op 150 m ten zuidwesten van het plangebied, d.w.z. op de rand van de restgeul van de IJssel, een 70 cm dik pakket zwak humeus, matig tot zeer grof zand aanwezig is met daaronder tot minimaal 3 m –mv zwak

¹⁰ Berendsen & Stouthamer 2001.

¹¹ BP = Before Present (vóór 1950).

¹² Berendsen & Stouthamer 2001; Harbers 1981; Cohen *et al.* 2012.

¹³ Geologische kaart van Nederland 1:50.000 (kaartblad 38 West) 1992.

humeuze, zwak tot matig zandige klei.¹⁴ Vermoedelijk bevindt deze boring zich ter hoogte van restgeulafzettingen van de Hollandse IJssel.

Op ruim 150 m ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een 1,8 m dik pakket matig siltige klei (Formatie van Echteld) met daaronder tot 7,6 m –mv een pakket gyttja en veen met aan de basis zandige kleilagen (Hollandveen en Basisveen van de Formatie van Nieuwkoop met aan de basis Formatie van Echteld). Vanaf 7,6 m –mv (8,4 m –NAP) bevindt zich een pakket klei dat is geïnterpreteerd als klei van de Formatie van Kreftenheye (Laag van Wijchen).¹⁵ In een nabij gelegen boring is vanaf 8,4 m –mv (9,6 m –NAP) matig grof zand van de Formatie van Kreftenheye aangetroffen.¹⁶ Deze boringen bevinden zich ter hoogte van de (oeverwalnabije) komafzettingen van de Hollandse IJssel.

Op ruim 150 m ten zuidoosten van het plangebied is een 2,2 m dik pakket klei aangetroffen dat aan de top siltig is en aan de basis humeus en zandig. Hieronder bevindt zich tot 10,4 m –mv (9,85 m –NAP) een pakket zand dat met toenemende diepte grover wordt (van zeer fijn siltig zand tot zwak grindig zand). Deze afzettingen behoren tot de beddingsedimenten van de Hollandse IJssel. Hieronder bevindt zich een pakket grindig, grof zand van de Formatie van Kreftenheye.¹⁷ Plaatselijk is het grove zand van Kreftenheye afgedekt met een 50 cm dikke laag sterk siltige klei (Laag van Wijchen; Formatie van Kreftenheye).¹⁸ Deze boringen bevinden zich op de beddingafzettingen van de Hollandse IJssel, die zijn afgedekt met oeverwalafzettingen. Vermoedelijk heeft het plangebied een vergelijkbare geologische opbouw.

De gegevens van een milieukundig bodemonderzoek kunnen eveneens gebruikt worden om een (globaal) beeld te krijgen van de bodemopbouw van het plangebied. Voor zover bekend heeft er in het plangebied tot op heden geen milieukundig bodemonderzoek plaatsgevonden.¹⁹

Op de geomorfologische kaart is het plangebied vanwege de ligging in de bebouwde kom niet gekarteerd. Op basis van extrapolatie van de omringende gebieden blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een *rivieroeverwal* (kaarteenhed 3K25). Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een *rivierkomvlakte* (kaarteenhed 1M23).²⁰

¹⁴ DINOloket 2017, boring B38B2285.

¹⁵ DINOloket 2017, boring B38B1949.

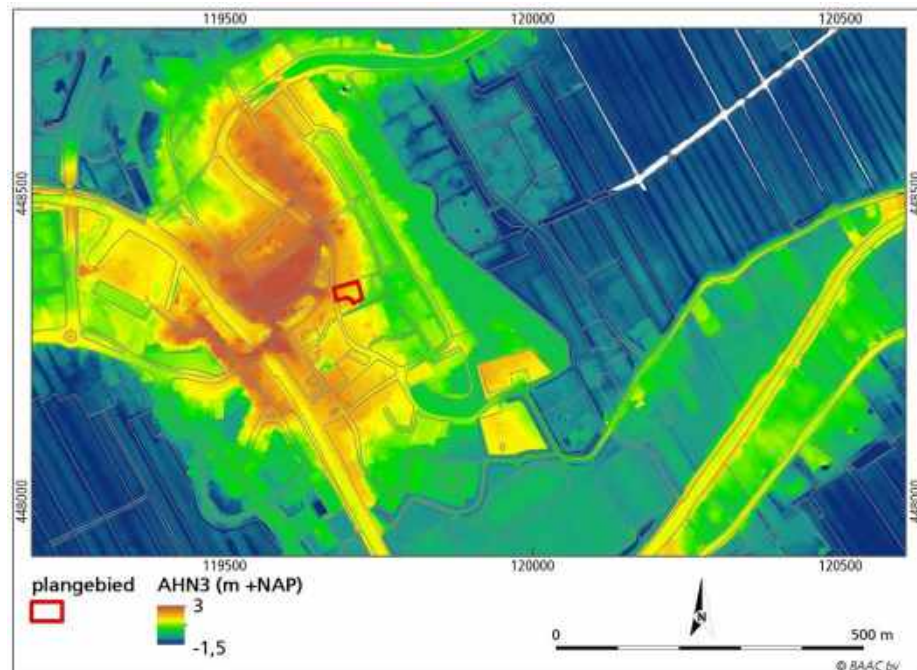
¹⁶ DINOloket 2017, boring B38B1345

¹⁷ DINOloket 2017, boring B38B0068.

¹⁸ DINOloket 2017, boring B38B0026.

¹⁹ Schriftelijke mededeling dhr. P. Groen (Erfgoed Advies Groen B.V.) 18 juli 2017; Bodemloket 2017.

²⁰ ARCHIS 3 2017.



Figuur 2.3 De ligging van het plangebied op een uitsnede van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN2 2017).

Op de kaart van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN3) is te zien dat het plangebied deel uitmaakt van een gebied waar twee hoger gelegen zones (circa 0 m +NAP) (stroomgordels van de Hollandse IJssel en de Lange Linschoten) samenkomen. De hoogte van de omringende, laaggelegen komgebieden bedraagt circa 1 à 1,5 m –NAP. Vanwege de ligging in de oude stadskern (0,5 à 3,2 m +NAP) van Oudewater en dan met name langs de Lange Linschoten (1,5 à 3,2 m +NAP) heeft het plangebied echter een beduidend hogere ligging. Het plangebied helt sterk in oostelijke richting af van 2,2 m +NAP naar 0,95 m +NAP. Dit betekent dat er vermoedelijk een 1 à ruim 2 m dik stedelijk ophoogdek aanwezig is ter hoogte van het plangebied.²¹

Ook op de bodemkaart is het plangebied vanwege de ligging in de bebouwde kom niet gekarteerd. Op basis van de omringende gekarteerde gebieden is af te leiden dat zich in het plangebied van nature kalkhoudende poldervaaggronden (kaartenheid Rn95A) bevinden, die zijn ontstaan in *zware zavel en lichte klei* met grondwatertrap VI.²² Poldervaaggronden worden gekenmerkt door een vrij dunne, zwak ontwikkelde, humeuze bovengrond met daaronder de C-horizont, die meestal direct onder de A-horizont sterk roestig en grijs gekleurd is. Als gevolg van de ligging in de oude stadskern van Oudewater zal de natuurlijke bodem echter afgedekt zijn met een stedelijk ophoogpakket.

2.3 Bewoningsgeschiedenis

2.3.1 Inleiding

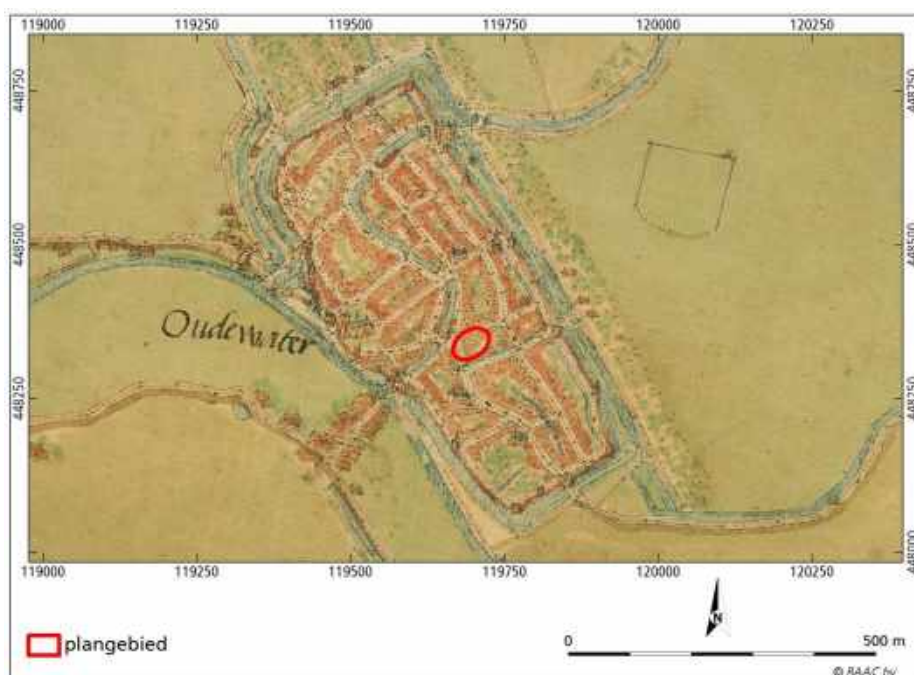
Het plangebied maakt deel uit van een klei-op-veengebied, dat doorsneden werd door rivieren. De zandige stroomgordels vormden van oudsher aantrekkelijke vestigingslocaties. Vermoedelijk is al in de 8^e eeuw op het schiereilandje waar het 'oude water' (het riviertje de Lange Linschoten) in de Hollandsche IJssel uitmondde, oftewel ten noordwesten van het plangebied, een nederzetting

²¹ AHN3 2017.

²² Bodemkaart van Nederland 1:50.000 (38 West) 1984.

ontstaan. In ieder geval was er omstreeks 1100 sprake van een tufstenen kerk in Oudewater.

Vanaf de 11^e eeuw is het omringende moerasgebied door de bisschop van Utrecht uitgegeven, waarna het gebied systematisch is ontgonnen. Vanaf de oeverwallen van de rivieren, zoals de Hollandsche IJssel en de Lange Linschoten, werden evenwijdige sloten gegraven om het gebied te ontwateren, waardoor langgerekte, smalle kavels ontstonden. Deze zogenaamde cope-ontginningen, genoemd naar de overeenkomst ('cope') die de bisschop met de ontginners sloot, werden omgeven door een dijkje of kade om gebiedsvreemd water te weren. Als gevolg van de inklinking van de bodem kregen de boeren steeds meer te maken met wateroverlast en werd het noodzakelijk langs de rivieren dijken aan te leggen. De Kappellestraat, langs de westgrens van het plangebied, maakte deel uit van de IJsseldijk. Bekend is dat de IJsseldijk in ieder geval in 1234 is verzwakt. Als gevolg van de doorgaande inklinking van het land en de ophoging (als gevolg van buitendijkse sedimentatie) van de bedding van de Hollandsche IJssel werd de afwatering echter steeds moeilijker. Door in 1285 de Hollandsche IJssel bij Klaphek af te dammen, kreeg de rivier een lager waterpeil waardoor de omringende gebieden makkelijker konden afwateren. De Lek werd vervolgens de hoofdafvoer van het Rijnstelsel.²³



Figuur 2.4 Indicatieve ligging van het plangebied op een uitsnede van een kaart uit het midden van de 16^e eeuw (Van Deventer 1558).

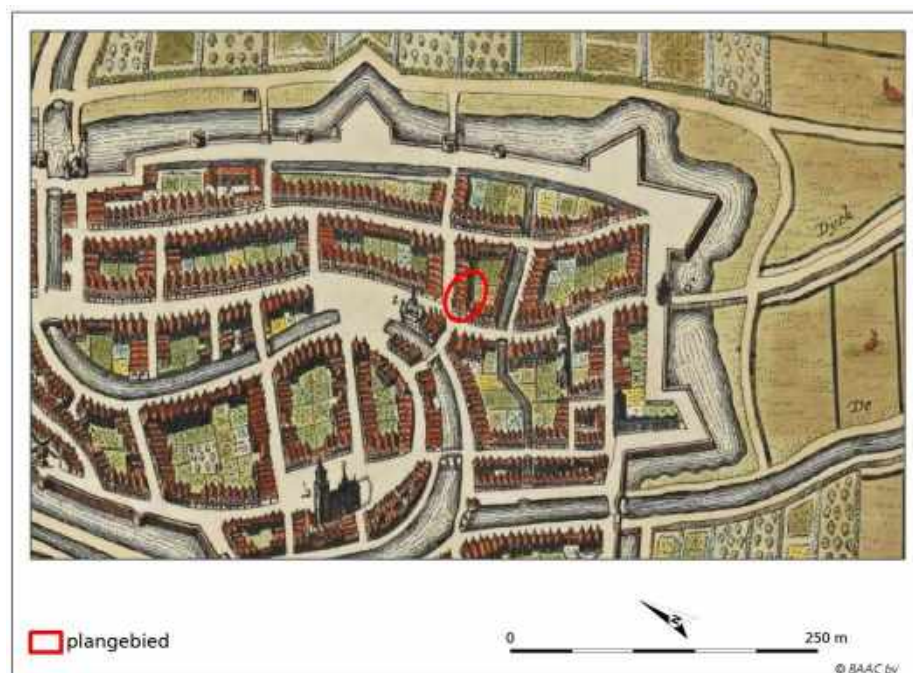
2.3.2 Historie

In 1265 kreeg Oudewater van de bisschop van Utrecht stadsrechten, waarna de nederzetting verder uitgroeide en in 1321 stadsmuren kreeg (zie figuur 2.4).²⁴ Het plangebied lag vanaf deze periode in de stadskern van Oudewater. Het plangebied lag op de hoek van twee straten; de Kappellestraat in het westen en de Oude Huijgensteeg in het noorden. Langs beide straten was een aaneengesloten

²³ Alkemade *et al.* 2010; Geschiedkundige Vereniging Oudewater 2017.

²⁴ Geschiedkundige Vereniging Oudewater 2017; Blijdenstijn 2015.

bebouwinglint aanwezig, waardoor alleen het uiterste zuidoostelijke deel onbebouwd was en in gebruik als tuin. De Oude Huijgensteeg stak via de Visbrug op circa 20m ten zuidwesten van het plangebied de Lange Linschoten over.²⁵ In 1575 werd de stad bezet door de Spanjaarden, waarna de stad geplunderd werd. In november 1576 kregen de burgers van Oudewater hun stad weer in handen en werd begonnen met de herbouw. Hoewel het stadhuis alleen beschadigd was, werd er ten westen van het plangebied (aan de overzijde van de Kapellestraat) een nieuw stadhuis gebouwd. De verdedigingswerken rond Oudewater werden gemoderniseerd door de aanleg van aarden wallen en lunetten (zie figuur 2.5).²⁶



Figuur 2.5 Indicatieve ligging van het plangebied op een uitsnede van een kaart uit de 17^e eeuw (De Wit 1698, gebaseerd op Blaeu 1649).

Het plangebied is sinds de late middeleeuwen altijd bebouwd geweest. Op de hoek met de Oude Huijgensteeg bevond zich in 1795 een bakkerij met ten zuiden daarvan de woning van toenmalige burgemeester Johannes Justus Montijn. In 1811 kocht dhr. Montijn het aangrenzende huis om het geheel tot een classicistisch pand met nieuwe kap te verbouwen (zie figuur 2.6).²⁷ Omstreeks 1840 bevonden zich achter dit pand twee uitbouwen en een blok van drie (bij)gebouwen langs de Oude Huijgensteeg (zie figuur 2.10).²⁸ Ten oosten van deze bijgebouwen bevonden zich (deels in het plangebied) nog enkele woonhuizen.²⁹ Op een Ansicht uit omstreeks 1900 zijn deze nog net zichtbaar (zie figuur 2.6).³⁰ Ten zuiden van het perceel van dhr. Montijn bevonden zich nog twee panden in het plangebied. De begrenzing van deze panden is in deze

²⁵ Van Deventer 1558.

²⁶ Geschiedkundige Vereniging Oudewater 2017; Blaeu 1649; De Wit 1698.

²⁷ Geschiedkundige Vereniging Oudewater 2017; Anoniem 1723; Tirion 1749; Topographische en Militaire kaart 1839-1859; Topotijdreis 2017, kaart 1875, 1881, 1898, 1911; Van Oudewater is geen kadastrale kaart uit 1811-1832 (meer) beschikbaar (Beeldbank RCE 2017).

²⁸ Kadastraal wijzigingsblad 1842.

²⁹ Kadastraal wijzigingsblad 1912.

³⁰ RHC Rijnstreek 2017, fotonr. 00300.

periode niet bekend. Pas op het kadastrale wijzigingsblad van 1903 is de eerste omgrenzing bekend van de Kapellestraat 5. Van Kapellestraat 3 zijn geen gegevens bekend tot het wijzigingsblad van 1920.³¹ Het is niet duidelijk of de wijziging op het blad betrekking heeft op nieuwbouw of op wijzigingen aan de kadastrale percelen. In 1911 is Kapellestraat 5 aan de achterzijde uitgebouwd en is het woonhuis langs de Oude Huijgensteeg dat (deels) in het plangebied viel gesloopt.³²

In 1914 is het pand op de hoek van de Oude Huijgensteeg en de Kapellestraat, maar ook de aangrenzende buurpanden langs de Oude Huijgensteeg en het buurpand langs de Kapellestraat gesloopt.³³



Figuur 2.6 Zicht vanaf de Visbrug in noordoostelijke richting omstreeks 1900 met centraal op de ansicht de oude bebouwing (vermoedelijk alle drie de panden) in het plangebied (RHC Rijnstreek 2017, fotonr. 00300).

In 1916 is in het plangebied naar ontwerp van architect. S.B. van Sante het Rooms Katholieke patronaatsgebouw St. Antonius gebouwd.³⁴ Van de bouw van het pand zijn geen bouwtekeningen beschikbaar. Het is mogelijk dat (deels) gebruik is gemaakt van de oude funderingen.³⁵ Bekend is in ieder geval dat de bebouwing iets verder richting de Oude Huijgensteeg is gebouwd dan de oude panden. Een patronaatsgebouw is een gebouw bedoeld voor bijeenkomsten (preken, feestavonden, gymnastiek en dergelijke) van het patronaat, een instituut voor vorming en scholing van de rooms-katholieke jeugd in de 19^e en 20^e eeuw. Aan de oostzijde van het pand bevond zich een open ruimte die van de Oude Huijgensteeg was gescheiden door middel van een muur. Aan de zuidzijde van het gebouw bevond zich een pand met mansardedak dat omstreeks 1900 al

³¹ Kadastrale wijzigingsblad 1895, 1903, 1911, 1912 en 1920.

³² Kadastrale wijzigingsblad 1912.

³³ Geschiedkundige Vereniging Oudewater 2017.

³⁴ Schriftelijke mededeling mw. A. Gosliga (Gosliga kunsthistorisch onderzoek) 29 juni 2017.

³⁵ Mondelinge mededeling dhr. R. Gruben (Bouwhistoricus BAAC bv) 25 juli 2017.

aanwezig was.³⁶ In 1927 is in het gebouw een 'Electrische Licht Installatie' aangelegd.³⁷



Figuur 2.7 Zicht vanaf de Visbrug in noordoostelijke richting in het begin van de 20^e eeuw 1900 met centraal op de ansicht het patronaatsgebouw en rechts daarvan het andere pand dat binnen het plangebied valt (In Oude Ansichten 2017).

In 1955 is in het patronaatsgebouw het Thalia Theater geopend.³⁸ In 1975 is het pand voor het gebruik als Jeugd- en Jongerencentrum Oudewater verbouwd, waardoor zowel tekeningen van de oude en de nieuwe situatie (na de verbouwing) aanwezig zijn. Hieruit blijkt dat het pand in eerste instantie kleiner was en dat het zuidelijk gelegen buurpand (voorheen Kapellestraat 3) bij het gebouw is getrokken. Dit pand, dat in 1900 al aanwezig was, is vrijwel geheel verbouwd/gesloopt, waarbij de gevel is vervangen en opgehoogd en de binnenmuren zijn verwijderd. Vermoedelijk zijn de oude zijmuren en funderingen gespaard.³⁹

Uit de doorsnedes (zie figuur 2.7) blijkt verder dat het vloerniveau van de straatzijde van het pand hoger ligt dan de achterzijde. Onder het patronaatsgebouw bevinden zich twee kleine kelders, die respectievelijk in gebruik waren als buffet en ruimte onder het podium. Vanaf de ruimte onder het podium liep een trap omhoog naar buiten (zie figuur 2.8). De buffetkelder is dieper dan de ruimte onder het podium, maar de exacte maten zijn niet weergegeven in de tekening. Volgens dhr. P. Groen (Erfgoed Advies Groen) bevindt de keldervloer van de buffetkelder zich op 1,4 m –mv, waardoor de ruimte tot circa 1,75 m –mv zal zijn afgegraven. Doordat het maaiveld naar achteren sterk omlaag loopt, zal de ruimte onder podium echter amper in de bodem uitgegraven. Ook van de funderingen zijn geen dieptematen bekend. Volgens dhr. P. Groen heeft het pand een strokenfundering van beton (naar verwachting 80 cm –mv) en zijn er geen heipalen gebruikt. Ook hiervoor geldt

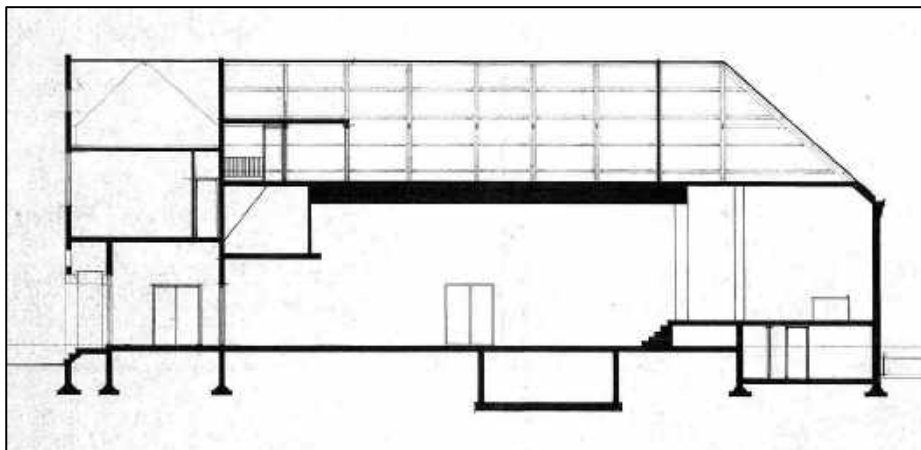
³⁶ In Oude Ansichten 2017.

³⁷ Bouwtekeningen 1927.

³⁸ Dukker z.j.; Krietemijer 1956.

³⁹ Bouwvergunning 1975; Mondelinge mededeling dhr. R. Gruben (Bouwhistoricus BAAC) 25 juli 2017.

echter dat de funderingssleuven aan de voorzijde van het pand door het verloop van het terrein dieper zijn ingegraven dan aan de achterzijde.⁴⁰



Figuur 2.8 Doorsnede verbouwing 1975 (Bouwvergunning 1975).

Het pand is in 2001 aangewezen als rijksmonument.⁴¹ Het patronaatsgebouw is tegenwoordig in gebruik als partycentrum De Klepper.⁴² Volgens waarnemingen van de opdrachtgever is het pand voorzien van een kruipruimte, waarvan de bodem is bedekt met grof zand. Aan de achterzijde van het pand, langs de Oude Huijgensteeg, bevindt zich nog een restant van een oude tuinmuur.⁴³



⁴⁰ Bouwvergunning 1975; Schriftelijke mededeling dhr. P. Groen (Erfgoed Advies Groen) 13 augustus 2017.

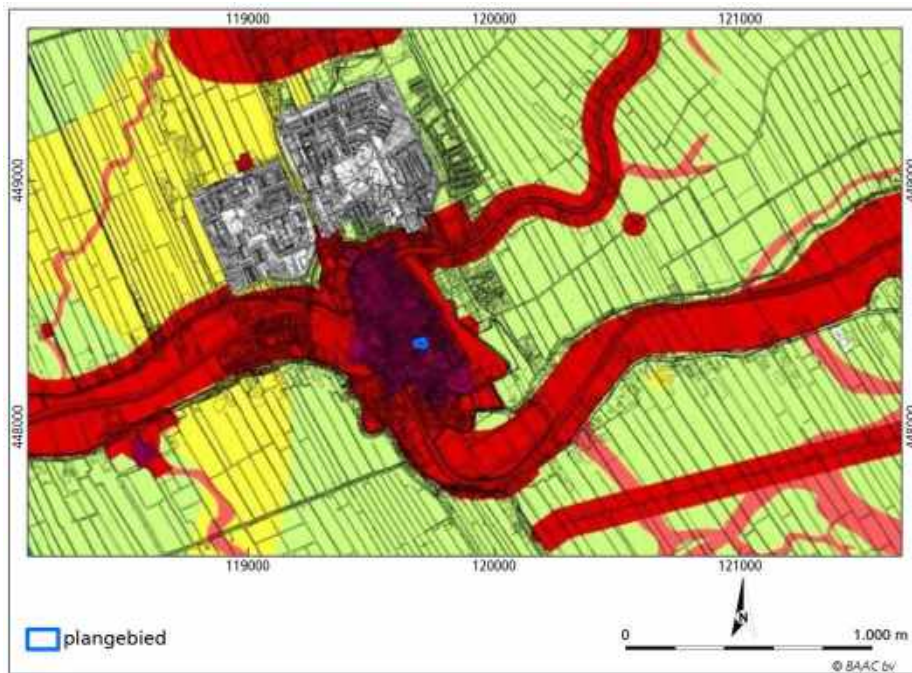
⁴¹ Monumentnr. 517471 (Rijksmonumentenregister 2017).

⁴² Topotijdreis 2017, kaart 1921, 1929, 1936, 1959, 1969, 1989, 1995, 1998, 2009 en 2015; ArcGISonline 2017; De Klepper 2017.

⁴³ Mondelinge mededeling dhr. P. Groen (Erfgoed Advies Groen B.V.) 24 juli 2017.

2.3.3 Archeologie

⁴⁴ Van den Ende 2015.



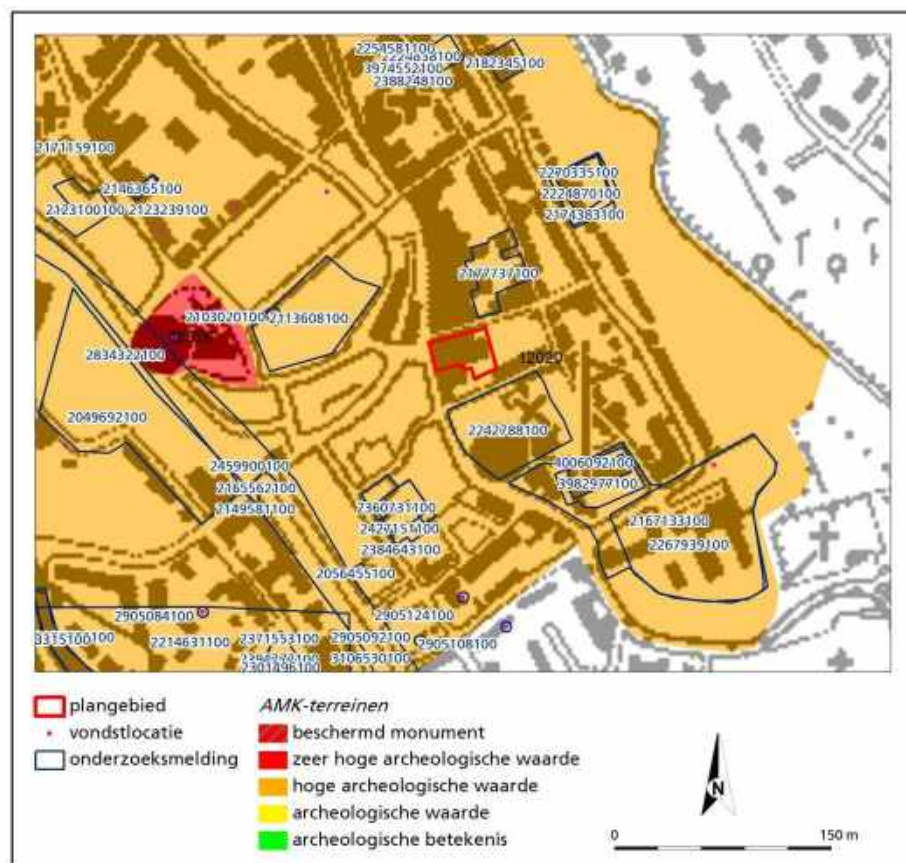
Figuur 2.11 Ligging van het plangebied op de gemeentelijke beleidskaart (Archeologische

Naast deze verwachte archeologische waarden zijn rond het plangebied in het verleden ook daadwerkelijk archeologische waarden aangetroffen. In de database van de RCE, ARCHIS 3, zijn rond het plangebied (in een vergelijkbare landschappelijke en historische context) binnen een straal van circa 150 meter diverse archeologische vondsten bekend (zie figuur 2.12). Bepaalde gebieden zijn vanwege hun archeologische waarde vermeld op de Archeologische Monumentenkaart. Het plangebied maakt deel uit van de historische kern van Oudewater uit de late middeleeuwen-nieuwe tijd, dat is aangewezen als *terrein van hoge archeologische waarde* (monumentnr. 12020). Op circa 120 m ten westen van het plangebied bevindt zich een *terrein van zeer hoge archeologische waarde* waar zich de kerk (circa 1400) met resten van haar voorganger uit de 12^e eeuw bevinden (monumentnr. 12326).

Direct ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Oude Huijgensteeg (plangebied Wijngaardstraat), heeft het ARC in 2003 een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd (ARCHIS-zaakidentificatienr. 2177737100). Bij het booronderzoek zijn 8 boringen gezet tot een diepte van maximaal 155 cm –mv. In alle boringen is sterk zandige klei met puin en plaatselijk zand aangetroffen. In het pakket is een fragment grijsbakkend aardewerk (mogelijk 14^e eeuw) en een pijpensteeltje (17^e of 18^e eeuw) aangetroffen. Ondanks de ligging in de oude stadskern van Oudewater, dat gekenmerkt wordt door een antropogeen ophoogpakket uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd, is vanwege de aanwezigheid van puin de conclusie getrokken dat de bodem verstoord is en dat de kans op archeologische resten klein is. Er is geen vervolgonderzoek aanbevolen.⁴⁵

Voor een perceel op 25 m ten zuiden van het plangebied (Kappellestraat 15) heeft Becker & Van de Graaf in 2008 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (ARCHIS-zaakidentificatienr. 2242788100). De resultaten van dit onderzoek zijn niet in Archis of Dans Easy bekend.

⁴⁵ Essink 2003.



Figuur 2.12 Ligging van het plangebied met vondstmeldingen, onderzoeksmeldingen en AMK-terreinen (ARCHIS 3 2017).

Op 50 m ten westen van het plangebied (Markstraat 37) heeft ArcheoMedia in 2005 een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd (ARCHIS-zaakidentificatienr. 2103020100). Bij dit onderzoek zijn aardewerk- en botfragmenten uit de late middeleeuwen B tot nieuwe tijd en houtskoolfragmenten uit (vermoedelijk) de Romeinse tijd – late middeleeuwen aangetroffen. Aangezien het rapport niet is opgenomen in Archis of Dans Easy, is niet bekend in welke context de vondsten zijn aangetroffen of wat de bodemopbouw van het gebied is. Voor een deel van dit gebied heeft ADC ArcheoProjecten in 2006 een archeologische begeleiding uitgevoerd (ARCHIS-zaakidentificatienr. 2113608100). Bij dit onderzoek is een 90 cm diepe put uitgegraven, waarin muurresten zijn aangetroffen, die behoren tot een afgebroken 17^e eeuwse pand. Op een dieper niveau zijn oudere muurresten aangetroffen, die niet konden worden gedateerd. Er zijn verschillende beer- en waterputten aangetroffen, die vermoedelijk dateren uit de 17^e eeuw. Twee houten waterputten doorsnijden de laat 14^e/vroeg 15^e eeuwse afvallagen en dateren vermoedelijk uit de midden tot late 15^e eeuw. Geadviseerd is om het terrein en aangrenzende terrein bij toekomstige bouwplannen goed in de gaten te houden.⁴⁶

Op 75 m ten zuidwesten van het plangebied heeft IDDS Archeologie in 2012 in opdracht van Hazenberg Archeologie in het kader van de gedeeltelijke sloop en

⁴⁶ Williams 2006.

renovatie van de Mariaschool (Nieuwstraat 9-11) een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd (ARCHIS-zaakidentificatienr. 2360731100 en 2384643100). Uit het onderzoek blijkt dat het gebied ligt op de oeverwal van de Hollandse IJssel, die is afgedekt door antropogeen opgebrachte woonlagen (sterk zandige, humeuze klei, top op 1,85 m +NAP). De top van de oeverwal ligt op 0,25 à 1,15 m +NAP en is gebioturbeerd. Als gevolg van de sloop van de voormalige bebouwing is een deel van het gebied tot onder het archeologisch niveau verstoord. Er zijn archeologische resten vanaf de 17^e eeuw aangetroffen, die echter op die locatie gemengd zijn met modern puin. Geadviseerd is om bij bodemverstoringen dieper dan 50 cm –mv in het oostelijke deel een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren.⁴⁷

In 2013 heeft ADC ArcheProjecten vervolgens voor een deel van het terrein een archeologische begeleiding uitgevoerd (ARCHIS-zaakidentificatienr. 2427151100). Tijdens het onderzoek is een 10 tot 20 cm dikke laag tegels met stabilisatiezand aangetroffen. Hieronder bevindt zich tot 80 à 120 cm –mv een pakket donkergrijze tot grijsbruine, licht humeuze, sterk zandige klei met baksteenfragmenten, grind, kolengruis, slakken en aardewerkfragmenten uit de nieuwe tijd. Dit pakket is gedateerd in het midden van de 16^e eeuw tot heden en is mogelijk te relateren aan de ontmanteling van het klooster dat sinds 1582 heeft plaatsgevonden. Hieronder bevindt zich een pakket grijsbruine, sterk siltige klei met enkele spikkels baksteen en houtskool. Dit pakket is geïnterpreteerd als een vermenging van de top van de oeverwal met de latere bebouwingsresten. De oeverwalafzettingen zijn niet bereikt. De archeologische resten bestonden uit muurresten van twee bouwfases (17^e-20^e eeuw), het restant tonput uit de 16^e eeuw en het restant van de vloer of straat.⁴⁸

Op bijna 100 m ten zuidoosten van het plangebied heeft ADC ArcheoProjecten in 2007 aan de Sint Janstraat een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd (ARCHIS-zaakidentificatienr. 2167133100). De resultaten van dit onderzoek zijn niet in Dans Easy of Archis opgenomen. In 2009 heeft ADC ArcheoProjecten in het zuidelijke deel van dit gebied een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (ARCHIS-zaakidentificatienr. 2267939100). Bij dit onderzoek zijn de resten van een 17^e eeuwse bastion (walresten en grachtvulling) aangetroffen. De middeleeuwse stadsmuur is echter niet aangetroffen.⁴⁹ In 2015 heeft ArcheoMedia voor het noordelijke deel van het terrein (Wijngaardstraat-Kapellestraat) een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (ARCHIS-zaakidentificatienr. 3982977100). Op basis van dit onderzoek een archeologische verwachting (nederzettingenresten) toegekend voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd. De archeologische resten worden vanaf 1,6 à 2,45 m –mv verwacht. Derhalve is een vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van een archeologische begeleiding.⁵⁰ In 2016 heeft RAAP vervolgens op de locatie een archeologische begeleiding uitgevoerd (ARCHIS-zaakidentificatienr. 4006092100). De resultaten van dit onderzoek zijn nog niet bekend.

In 2008 heeft ADC ArcheoProjecten op bijna 100 m ten noordoosten van het plangebied (Lange Burchwal 80) een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (ARCHIS-zaakidentificatienr. 2224870100). De resultaten van dit onderzoek zijn niet in Archis of Dans Easy opgenomen. In 2007 heeft ADC ArcheoProjecten vervolgens op de locatie een archeologische begeleiding uitgevoerd vanwege de

⁴⁷ Koekkelkoren & Moerman 2012.

⁴⁸ Loopik 2015.

⁴⁹ Jezeer 2010.

⁵⁰ Van Dasselaar 2016.

ligging op de voormalige vestingwerken van Oudewater (ARCHIS-zaakidentificatienr. 2174383100). Bij de begeleiding zijn vanwege de zeer smalle, met water gevulde sleuf geen archeologische sporen of structuren aangetroffen.⁵¹ In 2010 heeft ADC ArcheoProjecten vervolgens voor de Lange Burchwal 102-104 een archeologische begeleiding (conform protocol opgraving) uitgevoerd (ARCHIS-zaakidentificatienr. 2270335100). Vooronderzoek had uitgewezen dat op deze en andere locaties in Oudewater de middeleeuwse stadsmuur en de jongere vestingwal verwacht kunnen worden. Tevens zouden mogelijk de resten van het middeleeuwse gasthuis aanwezig kunnen zijn. Tijdens het onderzoek, waarbij een vlak tot 40 à 75 cm –mv is aangelegd, zijn inderdaad resten van de oude stadsmuur (uitbraaksluif en funderingen) en de gedempte binnenste stadsgracht gevonden. In de uitbraaksluif is aardewerk uit de periode 1550-1600 aangetroffen. Resten van de gasthuis zijn niet aangetroffen. Tegen de stadsmuur ontbreekt een vegetatiehorizont, die elders wel is aangetroffen. Hieruit is de conclusie getrokken dat tegen de buitenmuur een aarden wal heeft gelegen. Aan de stadszijde van de vestingwal heeft vermoedelijk een met (17^e/18^e eeuwse) IJsselstenen geplaveide straat gelegen of hebben huisjes gestaan.⁵²

Vanaf 150 m ten zuiden van het plangebied bevindt zich een cluster losse vondsten, die bij de afgraving van een ernstige verontreiniging gevonden zijn door een particulier. De vondsten zijn gedaan op het terrein van een voormalige gasfabriek en betreffen enkele aardewerkfragmenten uit de 14^e, 15^e en 17^e eeuw (ARCHIS-zaakidentificatienr. 2905124100, 2905108100 en 2905116100), alsmede muurresten uit de late middeleeuwen B (ARCHIS-zaakidentificatienr. 2905092100). Mogelijk is het muurwerk, waarvan het steenformaat wijst op een datering in de eerste helft van de 14^e eeuw, onderdeel van de middeleeuwse ommuring van Oudewater. De ondergrond bestaat uit schone, bruine zavelige klei (ARCHIS-zaakidentificatienr. 3106530100).

⁵¹ Bouma 2008.

⁵² De Ridder 2011.



3

Archeologische verwachting

Het plangebied maakt deel uit van een gebied waar in het Holoceen onder invloed van fluviatiele activiteit een circa 9 m dik pakket veen, klei en zand is afgezet en een circa 1 à ruim 2 m dik antropogeen pakket is opgebracht. In zowel verticale als horizontale zin kunnen hierdoor verschillende niveaus met elk een eigen archeologische verwachting worden onderscheiden. Hieronder zal per periode de archeologische verwachting van het gebied worden behandeld.

paleolithicum – mesolithicum

Het plangebied maakte lange tijd deel uit van de riviervlakte van de Rijn en Maas met een verwilderd geulenpatroon. Deze afzettingen bevinden zich tegenwoordig vermoedelijk op een diepte van 10 à 11,2 m –mv. Hoewel op deze rivierterrassen archeologische waarden aanwezig kunnen zijn, is de kans om deze daadwerkelijk aan te treffen, zeker gezien het oorspronkelijke paleolandschap onbekend is, klein. Daarbij ligt het plangebied bovendien ter hoogte van een vroege holocene meandergeul, die de oudere afzettingen zal hebben geërodeerd. Derhalve wordt aan de pleistocene ondergrond in het plangebied voor deze periode een lage verwachting toegekend voor archeologische waarden (vuursteenvindplaatsen).

neolithicum – vroege Romeinse tijd

Als gevolg van de stijgende zeespiegel, steeg de grondwaterspiegel en ontstond vanuit het westen geleidelijk een veenmoeras met meanderende rivieren. De stroomgordels vormden in deze periode mogelijke bewoningslocaties. Omstreeks 2390 BP (oftewel in de vroege ijzertijd) werd op circa 250 m ten noordwesten van het plangebied de noordoost-zuidwest georiënteerde stroomgordel van de Lange Linschoten actief. Het plangebied ligt echter buiten de oeverwalafzettingen van deze geul. Derhalve is de archeologische verwachting voor deze periode laag.

midden Romeinse tijd – late middeleeuwen A

Vanaf de midden Romeinse tijd is ten zuiden van het plangebied een nieuwe rivierloop ontstaan, de Hollandse IJssel, waarbij tot in het plangebied oeverwalafzettingen zijn afgezet. Dergelijke hoger gelegen gebieden vormden van oudsher aantrekkelijke vestigingsgebieden. Bekend is dat bij de monding van de Lange Linschoten in de Hollandse IJssel in ieder geval vanaf de 8^e eeuw vermoedelijk een nederzetting aanwezig was (Oudewater). Vanaf de 11^e eeuw is het omringende moerasgebied door de bisschop van Utrecht uitgegeven, waarna het gebied vanaf de oeverwallen van de rivieren, zoals de Hollandsche IJssel en de Lange Linschoten, systematisch is ontgonnen (de zogenaamde cope-ontginningen). Op de ontginningsbasis ontstonden nederzettingen. Hoewel niet bekend is of het plangebied daadwerkelijk bewoond is geweest, is de kans hierop wel aanwezig. Door het latere stedelijke gebruik (zie hieronder) zal de natuurlijke bodem in meer of mindere mate verstoord zijn. Deze verstoring bestaat echter uit archeologische sporen. Derhalve wordt aan het plangebied een middelhoge verwachting toegekend voor archeologische waarden (nederzettingsresten) uit de

midden Romeinse tijd tot en met de late middeleeuwen A. Deze archeologische resten worden op een diepte van 1 à 2,2 m –mv verwacht.

late middeleeuwen B - Nieuwe tijd

In ieder geval is in 1234 langs de westgrens van het plangebied de IJsseldijk verzwaaard. Vermoedelijk was hier ook al eerder sprake van een kade. Een deel van de ophoging van de dijk/kade kan binnen het plangebied vallen.

Het plangebied is aan het begin van de 14^e eeuw opgenomen binnen de stadsmuren van de stad Oudewater en is het plangebied bebouwd geraakt. Mogelijk was hiervoor ook al sprake van bewoning in het plangebied. Zowel het noordelijke (langs de Oude Huijgensteeg) als het westelijke deel (langs de Kapellestraat) van plangebied was in ieder geval vanaf het midden van de 16^e eeuw bebouwd. Het zuidoostelijke deel van het plangebied behoorde tot het binnenterrein tussen de bebouwing en zal in gebruik zijn geweest als tuin en erf. Als gevolg van het eeuwenlange gebruik als stedelijk erf en gezien de ligging langs een dijk is het plangebied opgehoogd. De dikte van dit stedelijke ophoogpakket bedraagt ter hoogte van het oostelijke deel van het plangebied circa 1 meter, terwijl het westelijke deel (mede door de ligging langs een dijk) meer dan 2 m is opgehoogd.

De huidige bebouwing in het plangebied dateert uit 1916 en 1975. Het deel van het gebouw uit 1916 is deels onderkelderd. De diepte van de kelders is niet bekend, maar zal (mede door het verloop van het maaiveld) beperkt zijn. Het pand is tevens voorzien van kruipruimtes, maar aangezien het vloerniveau verhoogt ligt, zal de verstoring van de bodemopbouw hierdoor beperkt zijn. Alleen ter hoogte van de dragende muren zullen diepere funderingssleuven zijn gegraven. Mogelijk is er bij de bouw gebruik gemaakt van oudere funderingen. Voor de 20^e eeuwse uitbouw geldt dat de bodem dieper verstoord zal zijn en vermoedelijk voorzien zal zijn van palen. Gezien de aanwezigheid van een dik stedelijk ophoogdek zullen de aanwezige archeologische resten (deels) beschermd zijn.

Op basis van deze gegevens wordt aan het plangebied een hoge verwachting toegekend voor archeologische waarden (nederzettingsresten) uit de late middeleeuwen B tot nieuwe tijd. Op basis van onderzoek in de omgeving lijkt dat zich binnen 90 cm –mv al archeologische resten uit de 15^e eeuw aanwezig kunnen zijn. Dit betekent dat jongere archeologische resten ondieper zullen voorkomen, terwijl oudere resten tot in de top van de oeverwal aanwezig kunnen zijn (meer dan 2 m –mv). De top van het archeologische niveau zal door de huidige bebouwing (met name de kelders) deels verstoord zijn. Onder de kelders kunnen in het stedelijk ophoogdek echter nog oudere archeologische resten aanwezig zijn.



4

Conclusie en aanbevelingen

Hieronder volgt de beantwoording van de onderzoeksvragen zoals gesteld in het Plan van Aanpak⁵³:

Zijn binnen het plangebied bekende archeologische waarden aanwezig? Zo ja, zijn er gegevens bekend over de omvang, ligging, aard en datering hiervan?

In het plangebied zijn tot op heden geen archeologische resten bekend. In de directe omgeving van het plangebied zijn archeologische resten bekend uit 14^e eeuw en later. Gezien de ligging op de oeverwal van de Hollandse IJssel kunnen in het plangebied archeologische resten vanaf de midden Romeinse tijd aanwezig zijn. Het plangebied is in ieder geval in het begin van de 14^e eeuw opgenomen in de stad Oudewater, maar ook voor die tijd kan het plangebied bebouwd zijn geweest. Bekend is in ieder geval dat het plangebied vanaf het midden van de 16^e eeuw grotendeels bebouwd is geweest, waarbij het zuidoostelijke deel behoorde tot het binnenterrein.

Wat is de verwachte bodemopbouw in het gebied en zijn er gegevens bekend over bodemverstoringen in het verleden binnen het plangebied?

In het plangebied worden een stedelijk ophoogpakket op kleiige oeverwalafzettingen van de Hollandse IJssel verwacht met daaronder enige afzettingen gevolgd door Pleistocene rivierafzettingen op circa 9 m –NAP. Als gevolg van de het gebruik als erf zal de natuurlijke bodem naar verwachting deels zijn verstoord en deels zijn opgenomen in het ophoogdek. Deze verstoring vormen echter ook archeologische sporen. De huidige bebouwing (met name ter hoogte van de kelders) zal de top van het stedelijke ophoogpakket en daarmee een deel van het archeologisch niveau hebben verstoord. De diepte van verstoring is niet bekend en zal, mede door het hoogteverloop, met name in het oostelijke deel van het plangebied beperkt zijn. Bovendien is het mogelijk dat bij de bouw van een deel van het pand in het begin van de 20^e eeuw gebruik is gemaakt van oudere funderingen.

Wat is de specifieke archeologische verwachting voor het gebied?(indien mogelijk gespecificeerd naar aard, vindplaats(en) /periode(n)?

Op basis van het bureauonderzoek is aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor de steentijd tot en met de vroege Romeinse tijd, een middelhoge verwachting (nederzettingenresten, dijklichaam e.d. in de top van de oeverwal van de Hollandse IJssel vanaf 1 à ruim 2 m -mv) voor de midden Romeinse tijd tot en met de late middeleeuwen A en een hoge verwachting (nederzettingenresten, dijklichaam e.d. in het stedelijk ophoogpakket tot in de top van de oeverwal) voor de late middeleeuwen B- nieuwe tijd. Vermoedelijk zal de top van de bodem door recente ingrepen (aanleg kruipruimte, kabels en leidingen, bestrating) recent zijn verstoord of opgebracht. Hoe dik dit pakket is, is niet bekend en zal bovendien over korte afstand sterk variëren.

⁵³ Bergman 2017.

In hoeverre worden archeologische resten bedreigd en is vervolgonderzoek nodig en zo ja, in welke vorm?

Op het moment van dit onderzoek is nog niet bekend of de bodem zal worden verstoord en zo ja, tot hoe diep en over welk oppervlakte. Bij funderingsherstel wordt meestal een aan weerszijden van de funderingen een sleuf (tot circa 1,5 breed) gegraven tot aan de onderzijde van de bestaande funderingen.⁵⁴ Dit zou betekenen dat de bodem tot buiten de oorspronkelijke funderingssleuven zou worden verstoord. Ook bij de aanleg van een parkeergarage zal de bodem tot in het archeologische niveau worden verstoord.

Derhalve wordt geadviseerd bij bodemverstoringen dieper dan 30 cm –mv een vervolgonderzoek uit te voeren. Gezien de aanwezigheid van een antropogeen ophoogdek en de aard en ouderdom van de archeologische resten vormt een proefsleuvenonderzoek met doorstart naar een opgraving hiervoor de meest geëigende methode. Vanwege de beperkende omstandigheden vormt bij het funderingsonderzoek een archeologische begeleiding van de werkzaamheden de enige mogelijke onderzoeksmethode. Bij elk type veldonderzoek dienen, conform het gemeentelijk beleid, altijd boringen te worden gezet tot 6 m –mv. Voorafgaand aan het onderzoek dienen de eisen waaraan het onderzoek dient te voldoen, te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE).

Bovenstaand advies dient beoordeeld te worden door de bevoegde overheid (gemeente Oudewater) en leidt tot een selectiebesluit. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemverstorende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Het rapport is op 8 augustus 2017 goedgekeurd door mw. E. Mietes (gemeente-archeoloog van Oudewater).⁵⁵

⁵⁴ Mondelinge mededeling dhr. R. Gruben (bouwhistoricus BAAC bv) 25 juli 2017.

⁵⁵ Schriftelijke mededeling mw. E. Mietes (gemeente-archeoloog Oudewater) 8 & 22 augustus 2017.

5

Geraadpleegde bronnen

Alkemade, M. et al., 2010. *Archeologiebeleid gemeente Oudewater. Ontwikkeld in samenwerking met de gemeenten Lopik, Woerden en Montfoort*. Vestigia V08-1434. Amersfoort.

Bakker, H. de & J. Schelling, 1989. *Systeem van bodemclassificatie voor Nederland. De hogere niveaus*. Centrum voor Landbouwdocumentatie, Wageningen.

Berendsen, H.J.A., 2005. *Landschappelijk Nederland. De fysisch-geografische regio's. (Fysische geografie van Nederland)*. Koninklijke Van Gorcum, Assen.

Berendsen, H.J.A. & E. Stouthamer, 2001. *Palaeogeographic development of the Rhine-Meuse delta, The Netherlands*. Koninklijke Van Gorcum, Assen.

Bergman, W.A., 2017. *Onderzoeksvoorstel Archeologisch bureauonderzoek. Plangebied Kapellestraat 1 te Oudewater*. BAAC bv, 's-Hertogenbosch.

Blijdenstein, R., 2015. *Tastbare tijd. Cultuurhistorische Atlas van de provincie Utrecht 2.0*. Provincie Utrecht.

Bosch, J.H.A. & H. Kok, 1994. *Toelichtingen bij de geologische kaart van Nederland 1:50.000. Blad Gorinchem West (38W)*. Rijks Geologische Dienst, Haarlem.

Bouma, N., 2008. *Plangebied Lange Burchwal 80 te Oudewater. Een Archeologische Begeleiding. ADC Rapport 1398*. ADC ArcheProjecten, Amersfoort.

CCvD, 2016. *Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 4.0*. Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, Gouda.

Cohen, K.M. et al., 2012. *Rhine-Meuse Delta Studies' Digital Basemap for Delta Evolution and Palaeogeography. Dept. Physical Geography7. Utrecht University*.

Dasselaar, M. van, 2016. *Archeologisch onderzoek aan de Wijngaardenstraat/Kapellestraat te Oudewater. Bureauonderzoek. Rapport A15-112-F*. ArcheoMedia, Capelle aan den IJssel.

Ende, H. van den, 2015. *Actualisatie archeologiebeleid 2015. Gemeente Oudewater*.

<https://www.oudewater.nl/sites/default/files/Rapporten/actualisatie%20archeologiebeleid%202015%20gemeente%20oudewater.pdf>.

Essink, M., 2003. *Een archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van een bureauonderzoek en boringen aan de Wijngaardstraat te Oudewater, gemeente Oudewater (U.). ARC-Rapporten 2003-32.* ARC.

Harbers, P., 1981. *Bodemkaart van Nederland. Schaal 1:50.000. Toelichting bij kaartblad 38 Oost Gorinchem.* Stichting voor Bodemkartering, Wageningen.

Jezeer, W., 2010. *Voormalig bastion aan de Sint Janstraat te Oudewater. Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proeflsleuven. ADC Rapport 2173.* ADC ArcheoProjecten, Amersfoort.

Koekkelkoren, A.M.H.C. & S. Moerman, 2012. *Mariaschool, Oudewater. Gemeente Oudewater. Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek, karterende fase. IDDS Archeologie rapport 1463.* IDDS Archeologie, Noordwijk.

Krietemijer, C., 1956. *Film, jaargang 1955 en 1956. Alfabetisch overzicht van de onderwerpen.* Te raadplegen via <http://www.film-bioscoopbranche.nl/issue/FLM/1955-06-01/edition/null/page/9?query=>.

Loopik, J., 2015. *Gemeente Oudewater – Mariaschool. Een archeologische begeleiding. ADC Rapport 3980.* ADC ArcheoProjecten, Amersfoort.

Markus, W.C., 1984. *Toelichting bij kaartblad 38 West Gorkum.* Stichting voor Bodemkartering, Wageningen.

Ridder, J.A.A. de, 2011. *Archeologisch onderzoek van vestingwerken en een mogelijk weeshuis aan de Lange Burchwal 102 en 104 te Oudewater. Een archeologische begeleiding. ADC Rapport 2669.* ADC ArcheoProjecten, Amersfoort.

Verbreack, A., 1984. *Toelichtingen bij de geologische kaart van Nederland 1:50.000. Blad Tiel West (39W) en blad Tiel Oost (39O).* Rijks Geologische Dienst, Haarlem.

Williams, G.L., 2006. *Oudewater Markstraat 37. Een Archeologische begeleiding. ADC raooirt 617.* ADC ArcheoProjecten, Amersfoort.

Geraadpleegde kaarten en afbeeldingen

AHN3, *Actueel Hoogtebestand Nederland.* Verkregen via ArcGISOnline, <http://www.arcgis.com>, juni 2017.

Anoniem, 1723. *Plaan van de Fortificatiewercken van Oudewaeter.* Te raadplegen via <http://www.gahetna.nl>, kaartcollectie Ministerie van Oorlog, Plans van Vestingen, inventarisnr. 041.

Archeologische beleidskaart, 2015. Te raadplegen via <https://www.oudewater.nl/content/archeologie-beschikbare-bestanden>.

Blaeu, J., 1649. *Tooneel der Steden van de Vereenighde Nederlanden met haare Beschrijvinge.* Oudewater. Te raadplegen via <http://www.gelderlandinbeeld.nl/blaeu-atlas>.

Bodemkaart van Nederland 1:50.000. Kaartblad 38 West Gorkum. 1984. Stichting voor Bodemkartering, Wageningen.

Bouwvergunning, 1927. *Electrische Licht Installatie St. Antonius Patron: te Oudewater.* 1927. Aangeleverd door mw. A. Gosliga (Gosliga kunsthistorisch onderzoek), 17 juli 2017.

Bouwvergunning, 1975. *Jeugd- en Jongeren centrum Oudewater Definitief ontwerp 1975.* Aangeleverd door dhr. J. Overbeek (beleidsadviseur Vastgoed Gemeente Oudewater), 17 juli 2017.

Cohen, K.M., E. Stouthamer, H.J. Pierik, A.H. Geurts. 2012 *Digitaal Basisbestand Paleogeografie van de Rijn-Maas Delta / Rhine-Meuse Delta Studies' Digital Basemap for Delta Evolution and Palaeogeography. Dept. Physical Geography. Utrecht University. Digital Dataset.* Utrecht.

Deventer, J. van, 1558. *Oudewater.* Te raadplegen via <http://www.gahetna.nl>, Kaartcollectie Jacob van Deventer, inventarisnr. 1.8.

Dienst van het kadaster en de openbare registers, 2017. Apeldoorn.

Dukker, G.J., z.j. *[foto Kapellestraat, Oudewater].* Te raadplegen via <http://beeldbank.cultureelerfgoed.nl>, objectnummer 108.942.

Geologische kaart van Nederland 1:50.000, Kaartblad Gorinchem West (38W), 1992. Rijks Geologische Dienst, Haarlem.

Kadastrale wijzigingsbladen, 1842-1980. Kapellestraat 1-3, Oudewater. Te raadplegen via het Brabants Historisch Informatie Centrum (BHIC).

Tirion, I., 1749. *Nieuwe grondtekening der Stad Oudewater.* Te raadplegen via <https://www.atlasenkaart.nl/toonkaart.php?kaart=7470>.

Topographische en Militaire kaart van het Koninkrijk der Nederlanden, 1839-1859. In: *Grote Historische Provincie Atlas 1:50.000. I West-Nederland 1839-1859.* Wolters-Noordhoff Atlasproducties bv, Groningen.

Wit, F. de, 1698. *Perfekte aftekeningen der steden van de XVII Nederlandsche Provincien in platte gronden. Oudewater*. Te raadplegen via <https://galerij.kb.nl/kb.html#/nl/stedenatlasdewit/page/45/zoom/4/lat/-31.91486750327621/lng/5.80078125>.

Geraadpleegde websites

ArcGIS Online, <http://www.arcgis.com>, juni 2017.

ARCHIS 3, het archeologisch registratie- en informatiesysteem van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, <http://zoeken.cultureelerfgoed.nl>, juni 2017.

Bodemloket, <http://www.bodemloket.nl>, juli 2017.

De Klepper, <http://klepper.nl>, juni 2017.

DINOloket, *Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond*, <http://www.dinoloket.nl>, juni 2017.

Geschiedkundige Vereniging Oudewater, <http://geschiedkundigeverenigingoudewaer.nl>, juni 2017.

In Oude Ansichten, St. Antonius Patronaat, Oudewater (Collectie P. den Hertog), <http://www.inoudeansichten.nl/ansichten/oudewater-collectie-peter-den-hertog/p82026-st-antonius-patronaat.html>, juli 2017.

Monumentenregister, <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl>, juni 2017.

RHC Rijnstreek, <http://rhcrijnstreek.nl>, juli 2017.

Topotijdreis, over 200 jaar topografie, <http://www.topotijdreis.nl>, juni 2017.

Wikipedia, *patronaatsgebouw*, <https://nl.wikipedia.org/wiki/Patronaatsgebouw>, juli 2017.

Overige bronnen

Mondelinge mededeling dhr. R. Gruben (**bouwhistoricus BAAC bv**) 25 juli 2017.

Schriftelijke mededeling dhr. P. Groen (**Erfgoed Advies Groen B.V.**) 18 juli & 13 augustus 2017.

Schriftelijke mededeling mw. E. Mietes (**gemeente-archeoloog Oudewater**) 8 & 22 augustus 2017.

Schriftelijke mededeling mw. A. Gosliga (**Gosliga kunsthistorisch onderzoek**) 29 juni 2017.

Bijlage 1

Geologische en archeologische tijdvakken

Bijlage 1: Geologische en archeologische tijdvakken

Ouderdom (jr) 0 = 1950 n. Chr.	Chronostratigrafie					MIS	Lithostratigrafie						
11.650	Kwartair	Laat	Holoceen (warme periode)					1	Formaties: Naaldwijk (marien), Nieuwkoop (veen), Echteld (fluviaal)		Formatie van Kreftenheye (Rijn)	Formatie van Bortel (eolisch en lokaal terrestrisch)	Formatie van Beegden (Maas)
12.850			Laat-Weichselien (Laat-Glaciaal)	Weichselien (ijstijd)	Late Dryas (koud)	2	Formatie van Kreftenheye (Rijn)						
13.900					Allerød (warm)								
14.030					Vroege Dryas (koud)								
14.640					Bølling (warm)								
30.000			Midden-Weichselien (Pleniglaciaal)		Laat-Pleniglaciaal (zeer koud)	3							
60.000					Midden-Pleniglaciaal (koud)								
75.000					Vroeg-Pleniglaciaal (zeer koud)			4					
117.000			Vroeg-Weichselien (gematigd koud)					5a					
								5b					
								5c					
								5d					
130.000			Eemien (warme periode)					5e	Eem Formatie (marien, lagunair en lacustrien)				
370.000		Midden	Midden		Saalien (ijstijd)			6-10	Formatie van Urk (Rijn)	Formatie van Drente (Glaciaal)			
410.000				Holsteinien (warme periode)		11							
475.000				Elsterien (ijstijd)		12							
850.000				Cromerien (warme periode)		13-22							
2.600.000		Vroeg	Vroeg	Pre-Cromerien			23-104	Formatie van Sterksel (Rijn)	Formatie van Stamproy (eolisch en lokaal terrestrisch)				

Chrono-, zuurstofisotopen- en lithostratigrafie voor Noordwest-Europa naar De Mulder *et al.* (2003). Mariene isotop stadium (MIS) volgens Bassinot *et al.* (1994). Atmosferische data volgens Berendsen (2008) en Cohen *et al.* (2009). Archeologische periode-indeling en ouderdom volgens de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). Vegetatie bewerkt volgens Berendsen (2008). Pollenzones volgens P. Vos & P. Kiden (2005).

Ouderdom (kal. jaren BP ¹)	¹⁴ C jaren	Chronostratigrafie		Pollen zones	Vegetatie	Archeologische perioden (kal. jaren v/n. Chr.)		
450	1250	Holoceen	Laat	Subatlanticum (koeler Vochtiger)	Vb2	nieuwe tijd (1500-heden)		
1150						Vb1	middeleeuwen (450-1500 n. Chr.)	
1500							Romeinse tijd (12 v.Chr. – 450 n. Chr.)	
1962					1950		ijzertijd (800 – 12 v. Chr.)	
2750					2900	Va	bronstijd (2000 – 800 v. Chr.)	
3050								
3950	Midden		Subboreaal (koeler Droger)	IVb	Loofbos. Eik, els en hazelaar overheersen; beuk vanaf IVb >1% en grotere invloed landbouw (granen)	neolithicum (5300 – 2000 v. Chr.)		
5700				5000			IVa	
7250			Atlanticum (warm Vochtig)	III	Loofbos eik en els overheersen, relatief veel iep en linde. Het percentage den neemt af			
8700							8000	
10.250			9000	Vroeg	Boreaal (warmer)	II	Den overheerst, daarnaast hazelaar, eik, iep, linde, es	mesolithicum (8800 – 5300 v. Chr.)
10.750					Preboreaal (warmer)	I		
11.650	10.150							
12.850	10.950	Laat-Pleistoceen	Weichselien (ijstijd)	Laat-Weichselien (Laat-Glaciaal)	Late Dryas	LW III	Parklandschap (subarctisch)	
13.900	11.900				Allerød	LW II		Dennen- en berkenbossen
14.030	12.100				Vroege Dryas	LW I	Open parklandschap	
14.640	12.450				Bølling		Open vegetatie met kruiden (bijvoet) en berkenbomen	
35.000 (v. Chr.)	¹⁴ C-methode loopt tot 43.000 jaar BP		Weichselien (ijstijd)	Midden-Weichselien (Pleniglaciaal)			Perioden met een poolwoestijn en perioden met een toendra	
75.000								Vroeg-Weichselien (Vroeg-Glaciaal)
117.000			Eemien (warme periode)			Loofbos		
130.000						Saalien (ijstijd)		Maximale ijsuitbreiding Scandinavische ijskap tussen 200.000 en 130.000 jaar BP
300.000 (v. Chr.)			Midden-Pleistoceen					

¹ BP = aantal werkelijke jaren voor 1950 AD.



SINT ANTHONIUS PATRONAAT

KAPELLESTRAAT 1 OUDEWATER



RAPPORTAGE

BOUWHISTORISCHE VERKENNING

PROJECT NR: 117021

Datum: 20 juli 2017

Opdrachtgever: Gemeente Oudewater

Auteurs: P.A. Groen en A. Gosliga



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. ARCHIEFONDERZOEK	4
2.1 Verantwoording archiefonderzoek	5
2.2 Verslag archiefonderzoek	
2.2.1 Het Patronaat in Nederland – een korte achtergrond	5
2.2.2. De architect: Simon Bernardus van Sante (1876-1936)	6
2.2.3 Het Patronaat te Oudewater	12
2.2.3 De architect: Simon Bernardus van Sante (1876-1936)	14
2.2.5 De bouw van het Sint Antonius Patronaat	15
2.2.6 Latere wijzigingen aan het gebouw	22
2.2.7 Jongerencentrum TJOU	23
2.2.8 1997- De Klepper	25
2.3 Tijdslijn	27
3. BESCHRIJVING VAN DE BOUWDELEN	29
3.1 Beschrijving van het complex	29
3.1.1 Het Fundament	29
3.1.2. Gevels	29
3.1.3. Dak en dakconstructie.	38
3.1.4. Vloeren en plafonds	40
3.1.5. Balkon	42
3.1.6. Podium	42
3.1.7. Inbouw en afwerking	45
3.1.8. Verwarming	46
3.1.9. Elektriciteit en verlichting	47
3.1.10 Keuken, sanitaire voorzieningen, waterleidingen en riolering	47
3.1.11 Bouwdeel 1978	47
4. WAARDESTELLING	49
5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	50
6. BRONVERMELDING	51

Bijlagen

1. Bouwbestek
2. Uireksel Rijksregister
3. Gedeelte uit dagboek Van Sante
4. Bouwhistorische waardenkaart

1. INLEIDING

In de historische binnenstad van Oudewater staat een bijzonder pand waarin uitgaanscentrum de Klepper is gevestigd. Het heeft een eclectische gevel waarvan de zware zandstenen elementen nog het meest aan de stijl van Berlage doen denken. Het kruis bovenop de topgevel en de tekst op de zandstenen latei laten zien dat het pand oorspronkelijk voor een heel ander doel gebouwd is: een patronaat.

De gemeente Oudewater is voornemens om het pand op termijn te renoveren. Vooruitlopend hierop heeft de gemeente een Bouwhistorische verkenning laten uitvoeren. De resultaten van dat onderzoek treft u in dit rapport aan. Parallel aan het bouwhistorisch onderzoek is ook een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn weergegeven in rapport 17.0147 van BAAC.

Tijdens de bouwhistorische verkenning is ter plaatse veldwerk uitgevoerd, waarbij een inventarisatie is gemaakt van de aanwezige onderdelen en bouwsporen. Daarnaast is er archiefonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn gegevens verzameld uit literatuur, historische atlassen, beeldbanken en bekende geschreven bronnen uit het archief. Het gaat dan voornamelijk om de gegevens vanaf het eerste ontwerp in 1913.

De indeling van de rapportage is als volgt: In hoofdstuk 2 worden de uitkomsten van het archiefonderzoek beschreven die een beeld geven van de bouwhistorie en gebruiksgeschiedenis van het pand. Dit wordt verder toegelicht met historisch fotomateriaal dat achterin in dit hoofdstuk is verwerkt. In hoofdstuk 3 volgt de beschrijving van de bouwdelen zoals die in de molen zijn aangetroffen. Hierbij worden ook de gedocumenteerde bouwsporen opgesomd. In hoofdstuk 4 wordt per bouwdeel een waardestelling met motivatie beschreven. De rapportage wordt afgesloten met conclusies, aanbevelingen en bronvermeldingen.





2. ARCHIEFONDERZOEK

Samenvatting

Het Sint Antonius Patronaat te Oudewater, Kapellestraat 1, werd in 1913-1914 ontworpen door architect Simon van Sante in opdracht van de R.K. parochie van de Heilige Fransiscus van Assisië te Oudewater. Het patronaatsgebouw werd tussen 1915-1916 gebouwd en kon op 6 januari 1917 ingewijd worden. Het is een eclectisch gebouw met opvallende natuurstenen elementen. De patroonheilige Sint Antonius is te vinden in de gevelsteen boven de ingangspartij. In het gebouw werd zowel het jongens- als het meisjespatronaat gevestigd. Verder was het gebouw bedoeld voor de vergaderingen en uitvoeringen van de vele katholieke verenigingen in de stad. Begin jaren '50 werd het Patronaat uitgebreid en vernieuwd. Hiertoe werd het buurpand aan de Kapellestraat aangekocht en bij het pand gevoegd. In de jaren 1951-1956 werd het Patronaatsgebouw verder uitgebreid met het buurpand aan de Kapellestraat, gerenoveerd en verbouwd tot filmzaal 'Thalia'. Eind jaren '70 zag de kerk zich genoodzaakt het pand te verkopen. In opdracht van een aantal jeugdverenigingen werd het pand verbouwd door K20 architecten tot jeugdcentrum SHOUT. Sinds 1997 is in het pand een partycentrum gevestigd onder de naam 'De Klepper'. Het buurpand is een bedrijfsverzamelgebouw geworden.

2. Archiefonderzoek:

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het archiefonderzoek naar het Sint Antonius Patronaat, Kapellestraat 1-3 te Oudewater. Dit onderzoek werd tussen juni en augustus 2017 uitgevoerd door A.N. Gosliga Kunsthistorisch onderzoek te Uitgeest, in opdracht van Erfgoed Advies Groen.

2.1 Verantwoording archiefonderzoek:

In eerste instantie is de beschikbare literatuur over Oudewater geraadpleegd. Daarna is het archief van de parochie van de H. Franciscus te Oudewater geraadpleegd. Dit was de opdrachtgever voor de bouw in 1916. Voor gegevens over de bouw is verder gezocht in het archief van het Bisdom Rotterdam, waar de parochie Oudewater sinds 1956 onder valt. Dit archief wordt deels bewaard bij het Bisdom zelf en deels in het Nationaal Archief te Den Haag. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te Amersfoort heeft een bescheiden dossier over het Patronaat met stukken uit de jaren '70. Navraag bij het Bisdom Haarlem, het Nieuwe Instituut en het Zaans Archief leverde geen verdere gegevens op.

Tijdens dit onderzoek kwam ik in contact met de heer Gerard van Sante, een nazaat van de architect van het Patronaat, Simon van Sante. Hij bezit de dagboeken van de architect en doet op dit moment onderzoek naar diens werk, met het oog op een publicatie. Dhr. Van Sante was bereid zijn onderzoek te delen en dat leverde veel nuttige gegevens op over de bouw. Daarvoor wil ik hem hier hartelijk danken. Voor hulp bij dit onderzoek ben ik verder dank verschuldigd aan: dhr. F. Twisk (Bisdom Haarlem) dhr. D. Hoffman en mw. S. de Haan (Bisdom Rotterdam), Jonas Overbeek en Wim Westland (Gemeente Oudewater), medewerkers archief RHC Rijnstreek en Lopikerwaard en Cees Kingma (Castricum).



2.2 Verslag van het onderzoek

2.2.1 Het Patronaat in Nederland – een korte achtergrond

De oprichting van een patronaat, in eerste instantie een school voor vervolgonderwijs voor katholieke jongens, paste in een landelijke trend. De aanleiding voor het stichten van patronaten was de invoering van de zesjarige leerplicht in 1901, die gold voor kinderen vanaf 12 jaar. Tot dan toe was een vervolgopleiding niet verplicht en kinderen uit arme gezinnen gingen na de lagere school meteen aan het werk. Vanaf 1902 richtten vrijwel alle Nederlandse parochies, aangespoord door de bisschoppen, een patronaat op, met als doel om de nu verplichte scholing te organiseren voor de rooms-katholieke jeugd. Het patronaat nam daarbij de rol van beschuttende patroon op zich en de jeugdige leden werden 'beschermelingen' genoemd. Er bestonden aparte patronaten voor jongens en meisjes. Ambtshalve stond de pastoor aan het hoofd van het patronaat in zijn parochie. In de praktijk was de dagelijkse leiding echter meestal in handen van een van de kapelaans. Deze werd daarbij geholpen door enkele ouderen uit de parochie, vaak onderwijzers. Bij meisjespatronaten waren veelal de plaatselijke nonnen betrokken. Eind jaren 1920 waren er in Nederland 406 patronaten voor jongens en 208 voor meisjes.

De hoofdactiviteit van het patronaat was het bieden van godsdienstige en zedelijke vorming aan de jeugd. Daarnaast gaven de jongenspatronaten les in het schrijven van brieven en postwissels, in geschiedenis (zoveel mogelijk apologetisch), in maatschappijleer en staatsinrichting, met het accent op de positie van de rooms-katholieken in het Nederlandse staatsbestel. Veel jongenspatronaten gaven ook onderricht in (bouwkundig) rekenen, handtekenen, lijntekenen en meetkunde. In een aantal grotere plaatsen in het Bisdom Haarlem, waar Oudewater in 1916 onder viel, organiseerden de patronaten handelsavondscholen. In de meeste plattelandsparochies gaf het patronaat landbouwonderricht. In meisjespatronaten lag de nadruk juist op huishoudelijke vorming met vakken als koken, voedingsleer, receptenleer, warenkennis, knippen, handwerken, wassen, strijken en het bijhouden van een huishoudboekje. Voor de beroepsscholing werd op veel plaatsen subsidie ontvangen van het gemeentebestuur.

In aansluiting op de scholing verzorgden de patronaten ook activiteiten ter ontspanning. Deze kwamen wel op de tweede plaats en werden vooral gezien als aanvullend, die moesten voorkomen dat de rooms-katholieke jeugd zijn weg vond naar het (protestantse) café, de bioscoop of de straat. De kern van de activiteiten bestond uit bijeenkomsten op zondagmiddag en -avond. Dan konden de jongeren onder toezicht van de leiding terecht in het patronaatsgebouw om spelletjes te doen, te zingen, te repeteren voor een (stichtelijk) toneelstuk of concert, of zomaar met elkaar te praten en iets te drinken. Veel patronaten richtten zich daarnaast niet alleen op de jeugd, maar ondernamen ook activiteiten van ondersteunende aard zoals drankbestrijding, arbeidsbemiddeling, spaarkassen, lees- en uitleenbibliotheken en missieclubs.

Toen in 1921 de Nijverheidswet werd ingevoerd en daarmee de inrichting van het nijverheidsonderwijs werd geregeld, werd het belang van de patronaten minder. De subsidiëring van het nijverheidsonderwijs beperkte zich namelijk tot scholen die als zodanig door de overheid erkend waren. De patronaten zagen zich daardoor gedwongen om hun onderwijsactiviteiten op te geven. In veel plaatsen verzelfstandigden zij die activiteiten tot ambachts-, huishoud- of avondschool. Bij het overblijvende patronaatswerk - vrijetijdsbesteding en godsdienstig/zedelijke vorming, hielden de patronaatbestuurders nog vast aan de oude werkwijze met grote groepen van soms meer dan honderd jongeren. Dit in tegenstelling tot



bijvoorbeeld de scouting, die in dezelfde tijd veel succes had met groepsindeling van de leden. Pas tegen het einde van de jaren 1920 kwam hier verandering in, toen het Centraal Comité tot Bevordering van Patronaatsbelangen besloot de organisatiewijze te wijzigen in een combinatie van vrije clubs en verplichte groepsactiviteiten. Zij hoopten daarmee de afnemende belangstelling voor de patronaten te keren. Zo ontstonden sportverenigingen, wandel- en natuurclubs, muziek- en toneelverenigingen en hobbyclubs, die zich gaandeweg los maakten van de patronaatsorganisatie. Bij de groepsactiviteiten namen de patronaten nu wel veel over van de scouting. Toch was er ook nog weerstand tegen deze methode, omdat men vond dat er daarbij te weinig ruimte was voor specifieke scholing en vorming. De groepsactiviteiten kregen daarom een eigen, rooms-katholiek stempel en groeiden uit tot de Jonge Wacht en Kruisvaart, die snel een eigen leven gingen leiden. In 1938 werd de naam 'patronaat' officieel afgeschaft: voortaan sprak men van 'jeugdwerk'.ⁱ

2.2.2 Het Patronaat te Oudewater

Op 23 april 1913 werd in Oudewater het Sint Antonius Patronaat opgericht, door leden van de Rooms-Katholieke Sint Franciscuskerk aldaar.ⁱⁱ Het doel van het patronaat, zoals later verwoord in de statuten van de Patronaatscommissie (opgericht op 1 januari 1917), was 'de godsdienstelijke, zedige en maatschappelijke vorming bevorderen van de R.K. schoolvrije, mannelijke jeugd der parochie'. De jongens die de lagere school hadden verlaten moesten ondergebracht worden in het patronaat, waar zij voortgezet onderwijs zouden ontvangen. In eerste instantie was dit godsdienstonderwijs, aangevuld met deelname aan 'bijzondere geestelijke oefeningen en [...] kleine liefdewerken'. Op de tweede plaats kwam 'herhalings- en verder voortgezet onderwijs, onderwijs in natuur- en vaktekenen', en hulp bij beroepskeuze. Daarnaast konden de jongens sparen bij een spaarbank, was er een bibliotheek en gelegenheid tot 'lichamelijke ontspanning en gymnastiek'.ⁱⁱⁱ

Voor de uitvoering van haar taken had de Patronaatscommissie een eigen gebouw nodig. Er werd besloten een nieuw gebouw op te richten in de Kapellestraat, waar ook de Franciscuskerk gelegen was (nr. 13). In eerste instantie probeerde het kerkbestuur via een bemiddelaar het hotel De Doelen aan te kopen, dat tegenover de kerk in de Kapellestraat lag. Dit lukte echter niet.^{iv} Het kerkbestuur onderzocht daarop de mogelijkheid een aantal panden te kopen, in bezit van oud-burgmeester Pieter Alidus van Duijnen Montijn (1872-1930), aan het begin van de Kapellestraat. Die zouden gesloopt moeten worden om een bouwterrein te verkrijgen voor een nieuw patronaatsgebouw. [afb. 1] Een van de leden, de heer C. Hoogeboom, zal daartoe op persoonlijke titel onderhandelingen aanknopen. Die verlopen gunstiger, en het kerkbestuur besluit – met uitzondering van het lid T.A.M. van Thier, die tegen is – om deze locatie aan te kopen.^v

Per brief van 26 juli 1914 wordt aan monseigneur A.J. Callier, bisschop van Haarlem,^{vi} toestemming gevraagd voor de aankoop van de huizen, voor de afbraak daarvan en voor een geldlening van f 20.000 tot f 22.000,- gulden om de kosten te bestrijden van een gebouw 'dat zal moeten dienen,

- a) voor patronaat van de jongens,
- b) voor verenigingsgebouw en vergaderlokaal van al de verschillende katholieke verenigingen van de parochie, die nu geen andere vergaderplaats hebben dan een of nadere gelegenheid, "met vergunning", of de leeringkamer, welke daartoe te klein is'.^{vii} Met 'met vergunning' werd bedoeld het schenken van sterke dranken.



Op 4 augustus 1914 kreeg de parochie officieel toestemming van het Bisdom Haarlem om de huizen aan te kopen voor f 7.500,-, om deze te mogen slopen en hier een nieuw patronaatsgebouw te stichten. Daarnaast werd het afsluiten van een geldlening ter hoogte van f 22.000,- goedgekeurd.^{viii} De tekeningen, bestekken en een gedetailleerde bouwbegroting moesten nog wel aan het Bisdom ter goedkeuring worden opgestuurd. Die stukken waren nog helemaal niet klaar; pas per brief van 14 januari 1916 werden ze opgestuurd door de architect, Simon van Sante, over wie hieronder meer. Het bestek en de begroting werden bij dit onderzoek inderdaad gevonden, de bouwtekeningen helaas niet.^{ix}

Voor het ontwerp had het kerkbestuur dus gekozen voor architect Simon van Sante uit Zaandam, volgens de notulen 'denzelfden, die de school heeft gebouwd'.^x Het is niet helemaal duidelijk wat hiermee bedoeld wordt. De Franciscusschool werd in 1887 gebouwd naar een ontwerp van Evert Margry (1841-1891). In 1905 en 1914 werden er klaslokalen bijgebouwd. Waarschijnlijk doelde men op die laatste verbouwing. Hoe een kerkbestuur uit Oudewater bij een, weliswaar rooms-katholieke, architect uit Zaandam komt, is niet bekend. Mogelijk speelde het Bisdom hier een (adviserende) rol. Van Sante had al eerder verschillende patronaten ontworpen, maar dan vooral in de Zaanstreek. Rond 1913-1916 was hij echter ook actief in de buurt van Oudewater. In 1913 ontwierp hij het (inmiddels afgebroken) patronaatsgebouw te Bodegraven en in 1914 een school in Aarlanderveen. [afb. 3-5]

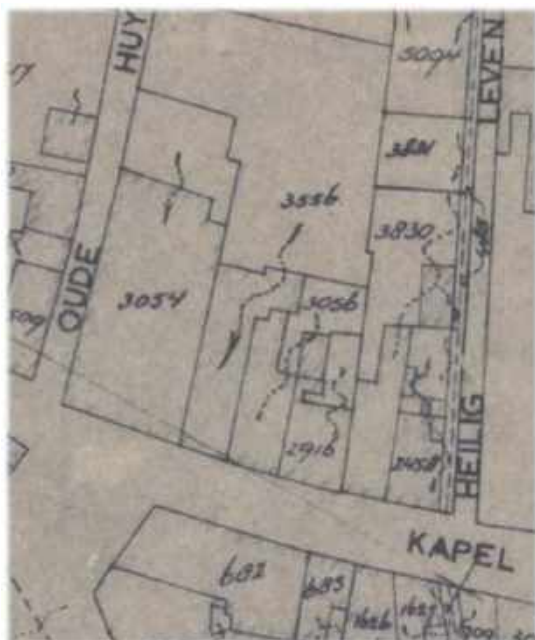
Zoals beschreven was niet iedereen het eens met de locatie. Dhr. Thier, arts te Oudewater en secretaris van het kerkbestuur, gaf de voorkeur aan een terrein, gelegen naast de Franciscuskerk. In een brief aan de bisschop (dd. 26 juli 1914) reageert pastoor Cornelis Pieterse op dit voorstel.^{xi} Zijn brief antwoordt op de bezwaren tegen koop en stichting gesteld door dhr. Thier, die de bouw afdeed als een 'katholiek koffiehuis'. Het terrein naast de Franciscuskerk was volgens de pastoor niet geschikt voor een patronaat, omdat er teveel geheid zou moeten worden en het nieuwe gebouw dan in een verscholen hoek naast de kerk kwam te staan. Ook een tuin – zoals dhr. Thier voorstelde – leek de pastoor niet noodzakelijk, 'daar die hoogstens dienst zou kunnen doen bij uitvoeringen, om de lui gelegenheid te geven eene frische lucht te kunnen inademen, maar dit kunnen zij, en dit is voor de controle op de jongelui veel beter, evengoed op de openbare plaats [NB: voor de ingang] waar het gezicht niet wordt belemmerd door bomen en groen'. Overigens bleef er op de andere locatie toch nog een buitenruimte van 10-12 m over voor de jongens van het patronaat. De aankoop van de panden was daarentegen 'spoed-eischend', daar het een 'zoo-belangrijk onderwerp' betreft. Blijkbaar werd het schenken van alcohol als zeer kwalijk gezien. In het nieuwe gebouw, zo schrijft de pastoor, zullen natuurlijk ook versnaperingen te krijgen zijn, maar alleen die waarvoor enkel 'verlof' volstond. De verenigingen die hier een thuis konden vinden waren talrijk: de Maria-vereniging, het Kruisverband, de Agnes-bond, de Hanze, de Boerenbond, de Boerenleenbank, de R.K. Volksbond, de Kiesvereening, de sociale actie en de toneelvereniging. De bisschop was het blijkbaar met de pastoor eens, want op 24 juli had hij de pastoor al mondeling toestemming gegeven voor de aankoop, die bovendien al gesloten was vóór de brief met het verzoek daartoe verstuurd was.

Op 2 juli 1914 kocht de parochie de vijf percelen van Van Duijnen Montijn aan.^{xii} Het ging om zijn herenhuis, gebouwd in 1832 (het hoekhuis met de Oude Huigensteeg, perceelnummer 2567) en de naastgelegen huizen aan de Kapellestraat 3 (perceelnummers 2568 en 507) en de Oude Huigensteeg (perceelnummer 1212), evenals de stal en het koetshuis aan de Oude Huigensteeg (perceelnummer 1213). Het nieuwe patronaatsgebouw werd in het kadaster ingeschreven als perceel 3054. De totale

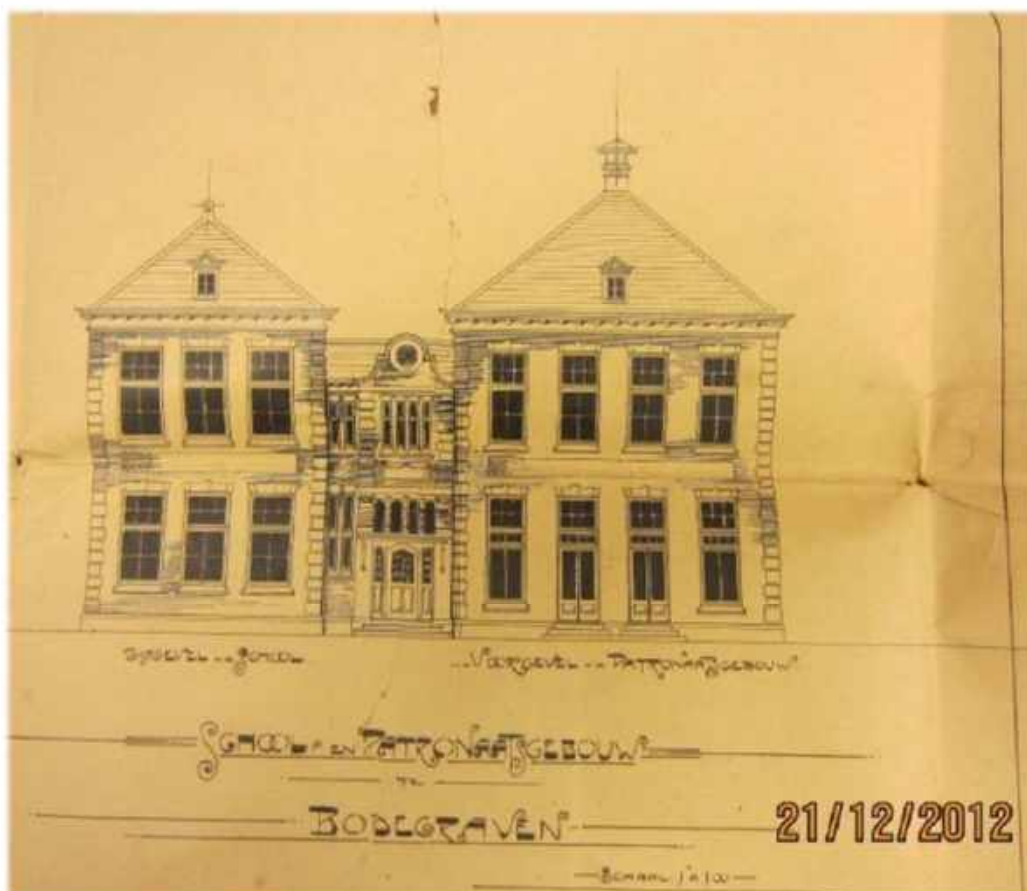
omvang bedroeg 5,25 aren, met uitzondering van 18 centiaren, met als eigenaar de gemeente Oudewater.
[afb. 2]



1. Firma D. Kraaijenbrink, De Kapellestraat 1-3 rond 1900. De twee panden midden op de foto werden gesloopt en vervangen door het Patronaatsgebouw. Collectie RHC Rijnstreek en Lopikerwaard, inv.nr. 00300.



2. Kadastrale kaart van Oudewater. Perceelnummer 3054 is het Patronaatsgebouw. Collectie RHC Rijnstreek en Lopikerwaard, inv.nr. G0719.



3-4. S. Van Sante, Ontwerp voor een school (zijgevel en voorgevel) en patronaatsgebouw (voorgevel) te Zwammerdam/Bodegraven, 25 april 1913. Streekarchief Rijnlants Midden, 114.1.09 Collectie bouwvergunningen gemeente Zwammerdam, 1902-1964, inv.nr. 482. Foto's: Gerard van Sante.



5. St Nicolausschool te Nieuwveen, 1914. Foto: bezit Gerard van Sante.



6. Jacob, Theo en Simon van Sante. Bron: www.zaans-industrieel-erfgoed.nl. Foto's: Gerard van Sante.



2.2.3 De architect: Simon Bernardus van Sante (1876-1936)

Simon Bernardus Van Sante werd in 1876 geboren als tweede zoon uit het derde huwelijk van Jacob van Sante (1842-1919) met Maria Hooij. Zijn vader had een aannemingsbedrijf in Zaandam en werd opgevolgd door Simons oudere broer Theodorus Jacobus (1874-1959). Gezamenlijk zou de familie vele bouwprojecten uitvoeren, vooral in de Zaanstreek. Simon van Sante was werkzaam tussen 1901-1936.

Simon zal zijn opleiding in de praktijk vooral van zijn vader gekregen hebben. Hij was eerst in dienst van verschillende architectenbureaus vóór hij zich in 1905 vestigde als zelfstandig architect. Zijn eerste baan was bij het bureau Van der Goot en Kruisweg in Hengelo. Daar maakte hij kennis met de zogenoemde 'chaletstijl'. Rond 1900 werden veel woonhuizen in die stijl gebouwd. Ook het ouderlijk huis te Zaandam, door Van Sante in 1905 ontworpen, was nog in deze stijl. Als zelfstandig architect ontwikkelde hij steeds meer een eigen, eclectische stijl. Duidelijke invloeden hierin zijn het werk van de Amsterdamse school en dan vooral van H.P. Berlage. Elementen van de art nouveau komen terug in de decoratieve elementen die hij ontwierp, zoals tegeltableaus. Daarnaast zijn kenmerkende elementen in het werk van van Sante het sierlijk metselwerk en accentuering door middel van natuursteen. Als rooms-katholiek architect was hij verder beïnvloed door het werk van architect Paul (Dom) Bellot (1876-1944), met wie hij samen de Adelbertkapel (1923) te Bloemendaal ontwierp. Van Sante gaf ook les, hij was in het bezit van een tekenakte M.O. Hij was directeur van de Gemeentelijke Avondschool voor Nijverheidsonderwijs in Zaandam van 1914 tot 1929.^{xiii} Van Sante overlijdt plotseling in 1936. Zijn bureau wordt voortgezet door Johannes Bergman.

Van Sante ontwierp een gevarieerd oeuvre aan woonhuizen, scholen, fabriekspanden, kerken, verenigingsgebouwen en sociale woningbouw voor zijn rooms-katholieke opdrachtgevers.^{xiv} Zijn meest bekende bouwwerk is wel de stoommeelfabriek 'De Vrede' aan het Noordzeekanaal te Zaandam (1917). Het voormalige zusterhuis van het Sint Josephsgesticht te Zaandam, gebouwd in 1907, is het eerste in een reeks katholieke verenigingsgebouwen met een vergelijkbaar ontwerp. Een rechthoekig volume van rode baksteen, met vaak een vooruitstekende middentravee in de voorgevel die door de daklijst steekt en eindigt in een topgevel. Decoratieve elementen zijn zoals beschreven het gebruik van natuursteen of tegeltableaus met art nouveau vormgeving, het siermetselwerk en de detaillering van de daklijsten. Van Sante past natuursteen toe in de constructie en lateibalken van zijn entrees. Berlage deed dat bij het Beursgebouw te Amsterdam. De decoratieve elementen die Van Sante hier toepast, zijn ook in het Patronaatsgebouw te Oudewater te herkennen. [afb. 7-10]



7. R.K. Sint Josephsgesticht, zusterhuis, Oostzijde 18, Zaandam, 1907. Foto: Gerard van Sante.

8. Glas-in-lood ramen in het Sint Josephsgesticht. Foto overgenomen uit Kingma (2012), p. 9.



9. Voormalige meisjesschool, Bovenkarspel, 1913. Foto: Wikipedia.



10. Mariaschool, Grootebroek, 1917. Foto: Wikipedia.



11. *Sint Antonius Patronaat, Oudewater, 1917.*

2.2.3 De architect: Simon Bernardus van Sante (1876-1936)

Het Patronaat te Oudewater werd onder bescherming gesteld van de patroonheilige (=beschermheilige) Sint Antonius van Padua. Antonius was een minderbroeder, theoloog en kerkleraar, die in de dertiende eeuw leefde. Hij werd na zijn dood in 1231 heilig verklaard. Sint Antonius is de patroonheilige van de Franciscanen en van de kinderen. Hij staat op het Patronaatsgebouw afgebeeld op de gevelsteen boven de ingangspartij, met het Christuskind op de arm. [afb. 3] Volgens de legende had de heilige namelijk aan het eind van zijn leven onderdak gekregen bij een zekere graaf Tiso, die de zieke Antonius verzorgde. Op een avond zag Tiso een fel licht schijnen in de cel van Antonius. Hij vreesde dat er brand was uitgebroken, maar toen hij de deur opengooide, zag hij Sint Antonius met het Christuskind op de arm. Het felle licht was afkomstig van het kind. Vandaar dat de heilige vaak op deze wijze wordt afgebeeld.



Gevelsteen Sint Antonius Patronaat.



2.2.5 De bouw van het Sint Antonius Patronaat

Het Sint Antonius Patronaat werd gebouwd in 1916. In het dagboek van Van Sante uit die jaren en in de notulen van de vergaderingen van de kerkenraad zijn verschillende (korte) aantekeningen te vinden over de voortgang. In januari 1916 legt de architect drie stel tekeningen voor aan het bestuur, waarvan het tweede ontwerp de goedkeuring weg kan dragen, 'mits er een flinke kelder wordt bijgevoegd'. De plannen zijn helaas niet bewaard, maar de kelder kreeg uiteindelijk een plek onder het toneel. De sloop van de oude panden werd aanbesteed aan de firma Hoorninck voor f 1.500,-.^{xv} Deze firma diende binnen een maand al het gebouwde te slopen, behalve de tuinmuren en de bergschuur op de noord oostelijke hoek van het terrein.^{xvi} De bouw werd uitgevoerd door aannemer Jacob Van Sante (1842-1919) uit Zaandam, de broer van de architect, voor een bedrag van maximaal f 28.500,-. Dagelijks opzichter was Nicolaas Kemper – ook uit Zaandam - , tegen een maandloon van f 120,-.^{xvii} Broer Theo Van Sante was ook bij de bouw betrokken. Hij vergezelde de architect regelmatig naar Oudewater of naar toeleveranciers.

De eerste aantekening over de bouw in het dagboek van Van Sante dateert van 10 mei 1916. Van Sante begint met de betaling van de verzekering en het verzenden van gereedschap per spoor. Zelf reist Van Sante naar Montfoort om daar stenen te kopen. Vanaf dan reist de architect een aantal keer per maand naar Oudewater om de voortgang van het werk te bekijken. Op 15 juni 1916 vermeldt hij dat de eerste balklaag ligt, op 3 augustus wordt het eerste spant gesteld. De pastoor betoont zich steeds 'tevreden over het werk'. Van Sante bezoekt de verschillende leveranciers om hun werk te bespreken. Zo bezoekt hij de beeldhouwer François Nicolas Burie sr. (1869-1931) in Amsterdam. Hij maakte de natuurstenen elementen en legt hij een bezoek af aan het atelier in glas-in-loodkunst van Johannes Willem Gips (1896-1924) te Den Haag. De bouw wordt in november 1916 afgerond.

Op 6 januari (Driekoningen) 1917 wordt het Patronaat ingewijd. Van Sante noteert over zijn werk: "Het gebouw ziet er inwendig en uitwendig zeer mooi uit. 'T is in één woord een prachtig bouwwerk". Ook pastoor Pieterse en burgemeester J.M. van Doorninck zijn "vol lof over het werk". Naderhand reist Van Sante nog tweemaal naar Oudewater, op 6 februari en 10 mei 1917, om de laatste betalingen in ontvangst te nemen. Bij zijn laatste bezoek wijst de vrouw van de conciërge nog 'eenige kleine gebreken' aan – hij schrijft er niet bij welke.^{xviii}



12. Artikel over de opening in De Tijd: godsdienstig-staatkundig dagblad, 19 januari 1917.



Hoe zag dit nieuwe gebouw er in 1917 uit? Aangezien bouwtekeningen ontbreken, leveren het bouwbestek en het gebouw zelf de meeste aanwijzingen. Daarnaast zijn een aantal foto's en ansichtkaarten uit die tijd bewaard gebleven. Twee latere plattegronden van het gebouw, uit 1927 en 1955, geven een idee van de voorgaande situatie. [afb. 13-20]

Uit de omschrijving door de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed: 'Het pand is opgetrokken op een rechthoekige plattegrond en bestaat uit twee bouwdelen: een twee bouwlagen tellend deel onder een zadeldak evenwijdig aan de Kapellestraat en een zaalgedeelte van één bouwlaag met de nok haaks op het voorste bouwdeel. De kappen zijn gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen. Onder de dakrand zijn de gevels uitgevoerd met een gemetseld baksteenfries. De voor- of westgevel is symmetrisch van indeling met in het midden in de eerste bouwlaag een door de toepassing van natuursteen geaccentueerd en als Vlaamse gevel eindigend risaliet met portiek. De entree bestaat uit dubbele deuren en is te bereiken door een trap van drie treden. Het portiek heeft een latei met getoogde onderzijde, die is voorzien van gestileerde motieven met art nouveau-invloeden. In de latei het bouwjaar 'anno 1916' vermeld. Erboven zijn een viertal openingen onder een tableau met getoogde lijst waarin een medaillon met reliëf met de Heilige Antonius en het Christuskind. Ter weerszijden een reliëf met gestileerd bloemmotief. Eronder staat de tekst: 'Sint Antonius Patronaat'. Deze en de andere natuurstenen decoraties werden geleverd door F.N. Burie uit Amsterdam. Burie vervaardigde in dezelfde tijd voor Van Sante ook het beeldhouwwerk voor de Mariaschool te Grootebroek. [afb. 10]

'Daarboven bevat het risaliet twee vensters. In de top is een staand ovaal venster gezet. De tuit van de gevel met kruis is van natuursteen evenals de schouderstukken van gevel. Aan weerszijden van het risaliet bevat de gevel in beide bouwlagen twee vensters. De hoek met de linkerzijgevel is ter hoogte van de eerste bouwlaag afgerond en op halve hoogte uitgebouwd en voorzien van een binnen het muurvlak blijvend balkon met bakstenen balustrade boven een hardstenen kraagsteen. Erachter is de hoek afgeschuind en bevat een deur. Erboven kraagt de gevel uit en wordt deze onder het fries bekroond door een hardstenen ornament. De linkerzijgevel van het hoofdgebouw heeft een topgevel en bevat in beide bouwlagen twee vensters en in de top een staand ovaal venster. Links naast de topgevel is een schoorsteen gezet. De linkerzijgevel van het zaalgedeelte is geleed in vier delen, bestaande uit spaarvelden met lisenen. In de middelste velden zijn vensters gezet. De achtergevel bevat een tweetal vensters met horizontale roede.'^{xix}

De bovenlichten van de ramen in de voor- en noordgevel, evenals het kozijn boven de hoofdingang (deuren en bovenlichten) en het kozijn en de lichtopeningen bij de trap in het voorhuis waren voorzien van glas-in-lood, geleverd door J.W. Gips uit den Haag. Hoe dit er precies uit zag is niet bekend, ze zijn allemaal verdwenen. Op oude foto's is het oude glas nog wel te zien. [afb. 13-15] De bovenlichten hadden een kiepkantel constructie die nog aanwezig is in de vestibule. [afb. 20]

In het rechthoekige gebouw aan de Kapellestraat bevond zich een vestibule en hal met links (bij binnenkomst) de bestuurskamer en rechts een garderobe. In de bestuurskamer was een schoorsteenmantel, nu verdwenen. Hierboven, op de eerste etage, lag de conciërgewoning. Deze bestond uit een woonkamer, twee slaapkamers en een keuken. De oude indeling is nog te zien op de plattegrond uit 1955. [afb. 18]



In het bouwdeel aan de Oude Huijgensteeg bevond zich de zaal. Het kerkbestuur wenste drie zalen met een toneel. De oplossing van Van Sante was om één grote zaal te bouwen van 19x11 m die door middel van twee stel zaalbrede harmonikadeuren in drieën gedeeld kon worden. [afb. 19, rechts naast het buffet] Elk stel bestond uit 10 paneeldeuren van 5x1 m en twee deuren van 5x0,5 m en 5 cm dik. De deuren hadden dubbele triplexpanelen waartussen zeegras of een ander geluidwerend materiaal was aangebracht, om het geluid tussen de zalen te dempen. De deuren waren schuifbaar doordat ze opgehangen waren aan zware houten loopbalken.^{xx}

De zaal had een houten lambrisering en een decoratieve bovenrand van waarschijnlijk papierbehang. Aan de rechterkant van de zaal bevonden zich de toiletten en het buffet, met aan weerszijden een gang. [afb. 16-19] Aan de achterkant van de zaal bevindt zich nog steeds het toneel, met daaronder de kelder en er achter de kleedkamers. Het toneel werd gemaakt door Corn. de Waal. De nog aanwezige kolommen aan weerszijden van het toneel, zijn door hem gemaakt. De kunstschilder Cornelis Albertus Dunselman (1877-1937) vervaardigde de voorhang voor het toneel. Op de interieurfoto's is te zien dat er links naast het toneel een schoorsteenmantel stond. Mogelijk kocht Van Sante die bij de fabriek van G. en J. Cool aan de Bloemgracht te Amsterdam.^{xxi} Rechts van het toneel is een ventilatieschacht, boven de deur naar de gang stond een Mariabeeld op een sokkel.

Het kerkbestuur had f 4.000,- opgenomen voor de aankleding van het gebouw. De grotere uitgaven betroffen de aanschaf van meubilair voor de zaal, waaronder 300 stoelen bij 'Genting' (deels Thonet, zoals op de foto te zien) en een nieuw biljard aangeschaft van de firma Elsenburg te Alkmaar. Een piano werd gekocht bij C. Benders te Amsterdam.^{xxii}

Buiten het bestek viel nog de bouw van een **tuinmuur**. In december 1916 bleek namelijk dat de schutting die de tuin scheidde van het buurpand van de heer Verheul zo slecht was, dat deze vernieuwd moest worden.^{xxiii} Om de onderhoudskosten in de toekomst laag te houden, werd besloten een halfstenen muur hiervoor in de plaats te maken. Van Sante noteert in zijn dagboek (1916, p. 16): 'Oudewater 27 meter schutting, hoog 2.30. palen 1.50, hart op hart 9.50 M. Tuinmuur hoog uit de straat 2.30m bovendien ezelsrug en betonfundering en enkel deurtje in deze muur'. De contour van dit dichtgemetselde deurtje is nog te zien. Verder konden de oude schuttingen blijven staan als ze iets gerepareerd werden, en diende er in de plaats van de zijmuur van het oude huisje, dat afgebroken moest worden, een schut gemaakt te worden.^{xxiv} Op foto 1 is het oude huisje nog net zichtbaar.



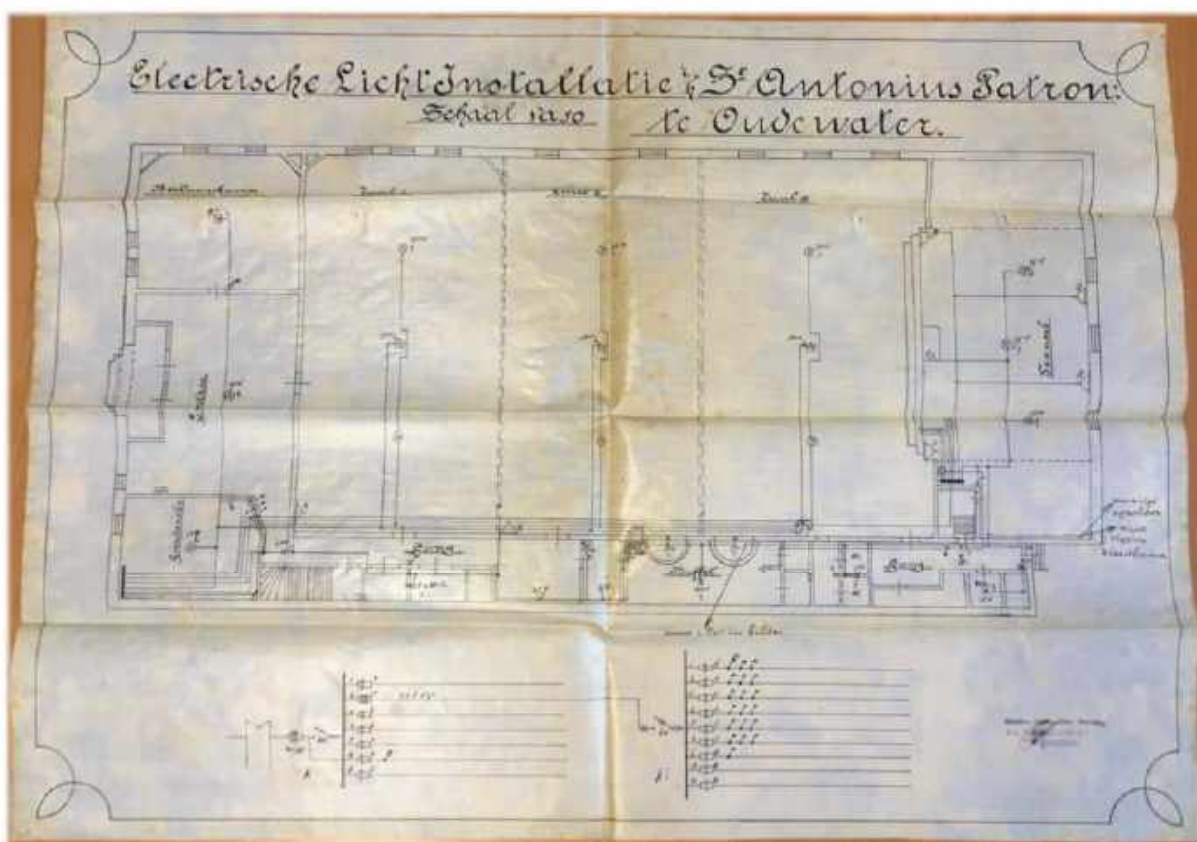
13. Sint Anthonis Patronaat, Oudewater, ansichtkaart. Bron: www.inoudeansichten.nl.



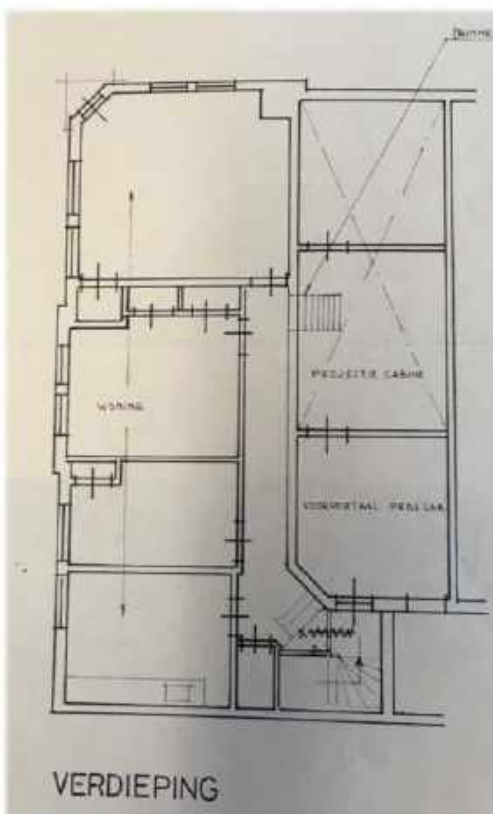
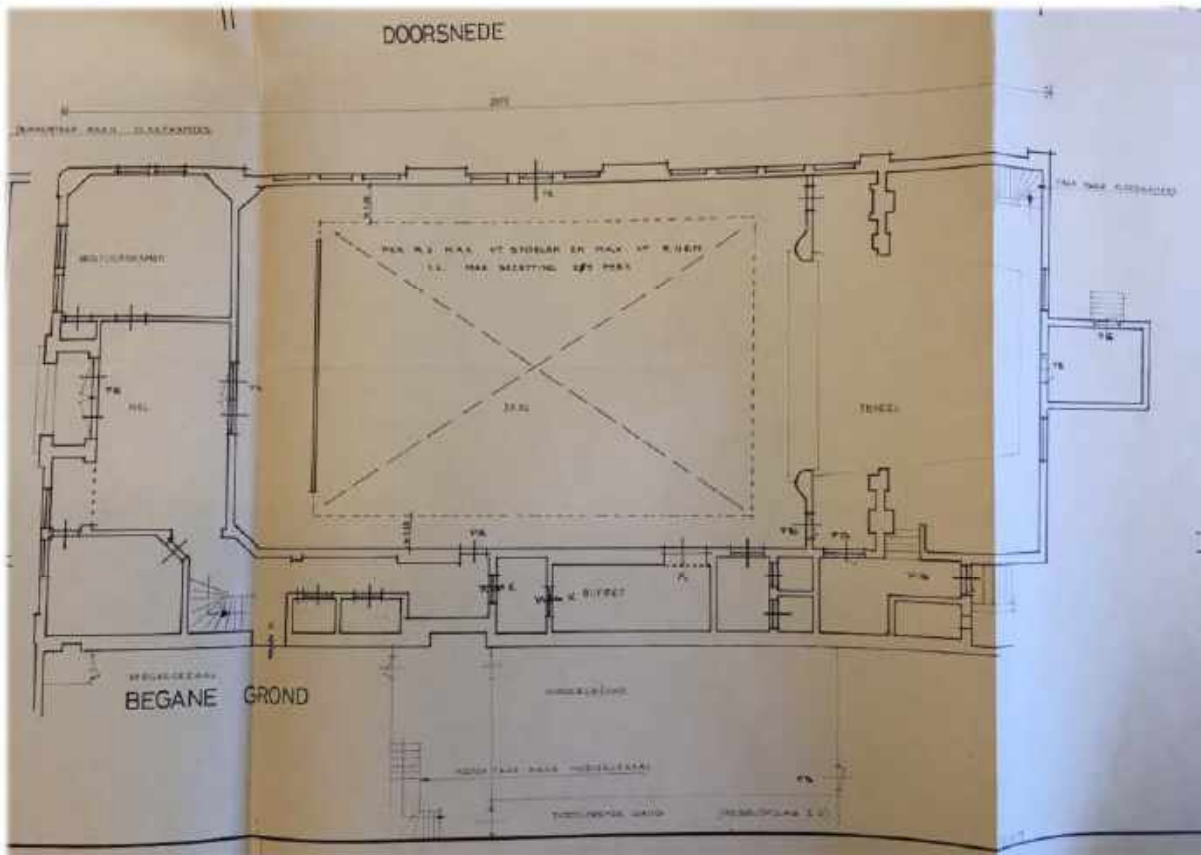
14. Sint Anthonis Patronaat, Oudewater, ansichtkaart. Bron: www.inoudeansichten.nl.



15. Sint Anthonis Patronaat, Oudewater, Ansichtkaart. Bron: www.inoudeansichten.nl.



16. J.G. Vermeulen, Woerden, 'Elektrische lichtinstallatie', voor het Patronaat, 1927. RHCRL, archief 31, inv.nr. 447. De installatie werd uitgevoerd door H. Derls en Zonen, Oudewater.



17-18. Bouwtekening 'Thalia Theater,
Kapellestraat 1, Oudewater', c. 1955. Details.
RHCRL, archief 31, inv.nr. 449.



19. De grote zaal van het Sint Anthonis Patronaat, ca. 1923. Collectie RHC Rijnstreek en Lopikerwaard.



20. De grote zaal van het Sint Anthonis Patronaat, ca. 1923. Afgebeeld in: Schouten (1970), p. 43.



2.2.6 Latere wijzigingen aan het gebouw

1917 – Harmonicadeuren

Al gauw na de bouw bleken de harmonicadeuren in de zaal niet goed te werken. In de vergadering van het kerkbestuur van 18 juni 1917 werd besloten deze te verbeteren. Van Sante werd niet geraadpleegd, maar de Goudse architect Jacobus Dessing (1880-1966).^{xxv} Dessing inspecteerde de roldeuren en bracht verslag uit. Hij concludeerde dat ter verbetering van de constructie de bovenleggers versterkt moesten worden, waartoe gebruik moest worden gemaakt van de kapconstructie: "Voor elk stel deuren moeten over 2 kapspanten worden aangebracht op 3 plaatsen balken in het midden dezer balken moet een stevige bout worden gemaakt om de bovenleggers waaraan de constructie des deur verbonden is op te vangen en hoogen op te draaien, hierdoor zal meerdere ruimte worden verkregen tusschen vloer Patronaatszaal en bovenleggers, wat thans met de bestaande constructie onvermijdelijk moet doorzakken'. De werkzaamheden werden nog dat jaar uitgevoerd voor in totaal f 1.450,-.

1927 – Electricische installatie

Zeven jaar na de bouw kreeg het Patronaat elektriciteit. Daarvan is een plattegrond bewaard door elektrotechnisch bedrijf J. Vermeulen uit Woerden. De installatie werd echter uitgevoerd door de firma H. Derks en Zonen uit Oudewater, voor f 1.292,90.^{xxvi}

1951-1956 – Uitbreiding en vernieuwing

In de jaren 1950 was het Patronaatsgebouw, dat nog steeds intensief gebruikt werd, aan grootschalig onderhoud toe. De grote zaal werd inmiddels ook buiten de rooms-katholieke gemeenschap gebruikt voor onder andere vergaderingen. Er was ruimtegebrek en het bestaande gebouw was nodig aan herstel toe. Begin 1950 werd het buurpand aan de Kapellestraat ('Verheul') gekocht door de kerk. Het doel was om ruimte te verkrijgen voor het 'vrouwelijk jeugdwerk'. De 'Kabouters, Gidsen en Pioniersters' waren tot dan toe ondergebracht in een 'tijdelijk vrij lokaal' van de RK Jongensschool, maar door de stijging van het aantal leerlingen daar verwachtte men dat dit lokaal vanaf september 1950 niet meer beschikbaar zou zijn. De benedenverdieping van het buurpand werd bestemd voor het jeugdwerk, terwijl de bovenverdieping verhuurd werd als woonhuis aan twee gezinnen. In eerste instantie werd de koop niet goedgekeurd door de bisschop, omdat deze vond dat de schuld van de kerk te hoog opliep. Hij geeft wel toestemming om het buurpand te huren voor f 750,-. Toch werd er kort daarop toestemming gegeven voor de aankoop, per brief van 31 december 1949. Het huis kon gekocht worden voor f 20.000,-.

In 1956 vond de restauratie van Kapellestraat 1 plaats en werd het pand samengevoegd met Kapellestraat 3. Het patronaatsgebouw was toen volgens een memo 'volledig uitgewoond'. Niet alleen zag het er nog hetzelfde uit als 38 jaar geleden, de inventaris was ook nooit vernieuwd en daarom geheel versleten. De geringe inkomsten van het parochiehuus waren waarschijnlijk de oorzaak van het gebrekkige onderhoud. Door het samenvoegen van de twee panden zou een grote nieuwe ruimte ontstaan, die hopelijk naast meer ruimte ook meer inkomsten op zou leveren.^{xxvii} In het patronaatsgebouw werd daarbij een filmzaal gevestigd onder de naam 'Thalia'. Daartoe werd er een filmcabine gebouwd op het balkon en kwam er op het toneel een scherm. De kosten voor de verbouwing en renovatie, tevens schilderwerk, het aanbrengen van een centrale verwarming, vernieuwen van de lichtinstallatie en van het toneel, werden op f 70.000,- geraamd. Een beschrijving van de werkzaamheden is te vinden in het archief van de parochie.^{xxviii} Het



door Van Sante ontworpen interieur werd geheel gesloopt, op het toneel na dat weg getimmerd werd achter een nieuw toneel. De kolommen aan weerszijden zijn nog de oorspronkelijke. De deuren van de zaal werden vernieuwd door ze met linex platen te bedekken en de glazen te vervangen door glaslatten. [afb. 17-18] De verbouwing werd uitgevoerd onder leiding van aannemer A.W. van Bentum uit Utrecht en kostte uiteindelijk bijna f 85.000,-.^{xxix}

In 1962 kreeg de jeugdbeweging een tweede gebouw in de Peperstraat 1 te Oudewater. Vanaf dat moment werd de exploitatie samen met die van de Kapellestraat 1 onder één beheer gesteld.^{xxx}

In 1965 werd het schuurtje achter het patronaatsgebouw gesloopt, omdat het inmiddels zeer vervallen was.^{xxxi}

2.2.7 Jongerencentrum TJOU

In 1977 verkocht de kerk het patronaatsgebouw. Het pand werd daarop door K2O architecten verbouwd tot jeugdcentrum TJOU, voor de Stichting Algemeen Oudewater Jongerencentrum. Deze stichting was een jaar eerder ontstaan uit een samenwerking van vijf stichtingen en clubs voor jeugdwerk – KPJ, PJGU, CPJ, Jeugdraad en Soos Truus. Zij zochten een gezamenlijke ruimte, die gevonden werd in het Thalia theater. Er werden een jongerenwerker en een beheerder aangesteld, en de vijf leden kregen ieder ruimte toegewezen in het pand.^{xxxii} Daarnaast was het de bedoeling dat het pand als dorpshuis voor Oudewater ging fungeren.

De verbouwing en renovatie van de twee panden werd uitgevoerd door K20 architecten uit Woerden. Omdat Kapellestraat 1 inmiddels de status had gekregen van rijksmonument, moesten de plannen ook door de Rijksdienst voor de monumentenzorg goedgekeurd worden. Op 17 maart 1975 werden de plannen voor advies opgestuurd aan de Rijksdienst, die nog altijd een aantal daarvan bewaart in het archief.^{xxxiii} [afb. 21] De Rijksdienst kon zich grotendeels vinden in het plan, dat ook voorzag in een nieuwe gevel voor het pand Kapellestraat 3. Daarvan wilden zij nog een nader uitgewerkt voorstel zien op grotere schaal (1:20, tekeningen waren 1:100).^{xxxiv}

Daarna is er volgens een brief (28 mei 1975) van de burgemeester van Oudewater aan ir. Appél een onderhoud geweest tussen de dienst, de directeur van gemeentewerken Oudewater en ir. R. Apél van de Rijksdienst (Zeist). De vraag aan de laatste is of deze wil beoordelen of de gevels van de panden 'nog meer kunnen worden aangepast aan het karakter van onze historische gemeente en aan de directe omgeving van de panden'. Het was blijkbaar de wens van de Rijksdienst om de bestaande gevel van Kapellestraat 3 te handhaven in plaats van deze geheel te vervangen. Het voorstel was om dan de bovenste verdieping van de nieuwbouw tot een paar meter achter de voorgevel te laten doorlopen, om de bestaande gevel op de bestaande hoogte te kunnen handhaven. Mocht dit niet kunnen, dan was er geen principiële reden voor de dienst om tegen het plan te stemmen. Dit plan is niet uitgevoerd. Op 11 nov 1976 worden de bestektekeningen opgestuurd - hier zijn geen opmerkingen meer bij vanuit de Rijksdienst.^{xxxv} In 1977 werden de werkzaamheden uitgevoerd. Voor een overzicht van de wijzigende gevel van kapellestraat 3, zie de afb. 23-25.

Ook bij deze verbouwing werd al onderzoek gedaan naar de eerdere bouwfasen, maar dat leverde niet veel gegevens op. In een brief (dd. 19 mei 1977) aan de directeur der gemeentewerken geeft architect Kees van Rhon uitleg. Tijdens de voorbereiding van het werk werden alleen enkele blauwdrukken van het pand gevonden, waaruit zij concludeerden dat de uitbouw van latere datum was. In de uitbouw, die nu gesloopt is, bevond zich een bergruimte met daarboven een schminkkamer. De aansluiting met deze

aanbouw werd weggewerkt door de achtergevel met buitenmuurverf te behandelen. (Waarschijnlijk werd de uitbouw aan de oostzijde bedoeld.) Daarnaast werden een nieuwe vluchtdeur en kozijn gemaakt. Met de Rijksdienst is er dan nog overleg over de ramen in de gevel aan de Oude Huygensteeg. De directeur der gemeentewerken te Oudewater is er voorstander van om de ramen daarvan dicht te maken en de achtergevel aan te passen.^{xxxvi} De architecten stellen daarop voor om de ramen niet te voorzien van triplex platen, maar hetzij te voorzien van gematteerd glas, hetzij de gehele ramen en kozijnen te verwijderen en de openingen terugvallend dicht te metselen met bijpassende bakstenen. Wat de achtergevel betreft zijn zij van mening dat stucen minder gewenst is. Zij willen liever de achtergevel herstellen met een bijpassende steen en vervolgens zo nodig deze geheel sauzen om eenheid (in kleur) te verkrijgen, bijvoorbeeld in steenrood. Hier eindigt de correspondentie.

Aan het pand is te zien dat de oplossing van de architect grotendeels is aangehouden. De gevel aan de Oude Huygensteeg heeft nieuwe vensters met blank glas gekregen. De achtergevel is partieel hersteld en steenrood geveerd.



21. K20 architecten, Ontwerp westgevel Patronaatsgebouw. RCE, panddosier Kapellestraat 1, Oudewater.



2.2.8 1997- De Klepper

In 1997 ging het Patronaatsgebouw een nieuw hoofdstuk van de geschiedenis in, nu als partycentrum 'De Klepper', wat het tot op heden nog is. Ook aan deze wijziging ging een grote verbouwing vooraf, waarbij de natuurstenen elementen van de gevel in ieder geval in geel/oranje zijn geschilderd. Dit werd later op aanwijzing van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed weer ongedaan gemaakt. Van deze verbouwing zijn voor dit onderzoek geen tekeningen/stukken geraadpleegd.

Van Patronaat tot Klepper; steeds nieuwe creaties voor recreatie

Wie kende niet het grauwe bastion aan de Kapellestraat waarvan de naam nog nauwelijks op de verweerde gevel te onderscheiden was: St. Antonius Patronaat. In 1916 werd door de rooms-katholieke Kerk opdracht gegeven tot de bouw van dit pand, dat een recreatiecentrum moest worden voor kerkleden. Het gebouw zou tot op de dag van vandaag voor ontspanningsdoeleinden gebruikt worden, zij het in verschillende vormen.

In de vijftiger jaren fungeerde het als bioscoop onder de naam Thalia. Later werd het opgekocht door de stichting SAOJJ, de Stichting Algemeen Oudewaters Jongeren Centrum, en ging toen Tjou heten. Zo'n vijftien jaar geleden kon men daar optredens bijwonen van verschillende cabaretiers van naam, zoals Paul de Leeuw, Tineke Schouten, Freek de Jonge en Bert Visser. Deze optredens werden bekostigd door de stichtingen KPJ, OJO en het Web. Gaandeweg werd het organiseren van dergelijke evenementen helaas te duur. Wel zetelden er jongerensociëteiten zoals het Web en de Garderobe, maar de belangstelling hiervoor zakte zienderogen af. De Stichting SAOJJ werd opgeheven en Tjou raakte aan de rand van een faillissement. Maar niet getreurd. In allerijl werd een sociaal cultureel centrum gevormd waarvoor het initiatief werd genomen door onder andere Dave van Delft van het Web, Theo Thijssen en Jos Roest. Binnen twee jaar was de zaak gereed. Er moest een geheel nieuwe start gemaakt worden, vonden de bestuursleden. Daar hoorde ook een nieuwe naam bij voor het gebouw. De naam "de Klepper", verzonnen door Leenderd Scheel uit Montfoort kreeg algemene instemming. Ook moest het oude Antonius Patronaat maar eens een nieuw verje hebben. De gele kleur waarvoor werd gekozen komt overeen met die van het stadhuis. Het mag dan misschien schel overkomen, deze drastische

gedaanteverwisseling, maar de vrolijke kleur geeft het gebouw wel beduidend meer uitstraling dan het grijze voorkomen van weleer. De nieuwe naam werd met een spetterend bord op de gevel aangekondigd, maar dat moest al snel weer verdwijnen in opdracht van Monumentenzorg, die inmiddels het pand op haar lijst had gezet. Nu wordt het bord bescheiden achter een zijraampje geplaatst. Ook de grote zaal beneden heeft een verandering ondergaan. Het plafond is verlaagd, het podium versierd met (geveride) zuilen en verder kreeg de toeg een nieuw aanzien. De Klepper is multifunctioneel geworden. Je kunt er briden, dansles nemen en item-avonden bijwonen. Zo'n item-avond houdt in dat er van alles te beleven valt op z'n Italiaans, Mexicaans, Spaans, noem maar op. Bij een Mexicaanse item-avond bijvoorbeeld wordt eten, muziek en dans aan dat land aangepast. Nieuw is de samenwerking die de Klepper wegens gebrek aan keukenfaciliteiten is aangegaan met het cateringbedrijf SGS uit Montfoort. Dit maakt het mogelijk om bruiloften en andere evenementen van complete buffetten te voorzien. Ook de Culturele Raad gaat actief gebruik maken van de Klepper met onder andere het open podium, kindtheater, een jazz optreden en schoolvoorstellingen. En natuurlijk blijven de Plattelandsvrouwen, stichting de Zonnebloem en Artozona er zetelen. Volgens planning wordt de Klepper op 1 oktober geopend,

voorafgegaan door twee openingsdagen op 26 en 27 september. Er wordt koffie geschonken en er staat een stand van GSG-traiteurs. Tevens zullen op deze dagen werken van de schilders Joosten, Van Leeuwen, Schouten en Verheul worden geëxposeerd. Daarna volgen er tentoonstellingen van Elma van Eyk vanaf 1 oktober, en van Babs Marcs vanaf half november. Beheerder Adrie Vergeer en zijn assistente Manon Hekman heten iedereen van harte welkom.

Margriet Steetskamp

De IJsselbode, 23 september 1997



22-23. C.J. Steenbergh, Kapellestraat 1-3, Oudewater, 1919. Collectie Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, nr. ST-2.104. Detail: hier is het glas-in-lood in de bovenramen nog te zien.



24. G.J. Dukker, Thalia en buurpand (detail), z.d. [ca.1960]. Collectie Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, nr. 108.942.



25. A.J. van der Wal, *Kappellestraat 1 en buurpand na de verbouwing*, 2000. *Collectie Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed*, nr. 332.767.

2.3 Tijdlijn

- 1913 Oprichting Sint Antonius Patronaat
- 1915 Opdracht ontwerp aan architect Simon van Sante
- 1916 Bouw patronaatsgebouw
- 1917 6 januari (Driekoningen) : Inwijding patronaatsgebouw
- 1917 juni: Reparatie roldeuren
- 1927 Aanleg elektrische installatie, H. Derks en Zonen, Oudewater
- 1947 Bouw filmcabine
- 1950/1 Aankoop Kappellestraat 3, dat in 1951 met het patronaatsgebouw verbonden wordt
- 1955-'56 Restauratie en verbouwing van het pand
- 1977 Verkoop pand door kerk
- 1977-'78 Pand verbouwd tot jeugdcentrum TJOU, voor de Stichting Algemeen Oudewater
Jongerencentrum door K2O architecten.
- 1997 Partycentrum De Klepper in het pand gevestigd



Bronnen

Archieven

Nationaal Archief, Den Haag (NA)

- 3.18.01.01 Bisdom Rotterdam / retroacta Bisdom Haarlem
 - Inv.nrs. 3, 29, 59-60, 70-73
- 3.18.01.02 Bisdom Rotterdam, 1850-1971
 - Inv.nrs. 331-341

Regionaal Historisch Centrum Rijnstreek en Lopikerwaard (RHCRL), Woerden/Oudewater

- O031 Parochie van de
 - Inv.nrs. 264-292, 383-384, 404, 443-450, 582, 618, 640, 606-607, 850

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), Amersfoort

- Panddossier Oudewater. Kapellestraat 1-3, 'Thalia-theater', 1975-1977, 5096/517471

Literatuur

Baltussen, R., 'De architect S.B. van Sante', in: *Zaans erfgoed* 41 (2012), pp. 10-13

Beek, M. e.a., *Oudewater geschiedenis en architectuur*, Zeist 1993

Kingma, C., *Dankbare schoonheid, Het werk van de Zaanse architect S.B. van Sante*, cat.tent. Zaanse Museum, 27 april t/m 19 augustus 2012, Zaandam

Kingma, C., 'De familie Van Sante bouwt. Vereniging Zaans Erfgoed', in: *Zaans erfgoed* 40 (2012b), pp. 32-35

Kwakernaak-Van Oudenallen, W., *De groeten uit Oudewater*, Alphen aan de Rijn 2007

Rahms, E.C. en J. de Wit, *Oudewater: de camera vergelijkt : foto's van toen, foto's van nu*, uitgave Geschiedkundige Vereniging Oudewater 2005

Schouten, J., *Oude prentkaarten vertellen over Oudewater (II)*, Alphen aan de Rijn 1969-1970

Veelenturf, K., *Schoonheid en historie: beeldhouwkunst in de gemeente Oudewater. Sculpturen, gedenktekens en gevelstenen*, Utrecht 2009

Visse, M., *Over monumenten gesproken... Monumenten en hun verhalen in Oudewater*, Utrecht 2000

Beeldbanken

- Geheugen van Nederland.nl
- Nieuwe Instituut
- RHC Rijnstreek en Lopikerwaard
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Wikipedia.nl



3. BESCHRIJVING VAN DE BOUWDELEN

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de bouwdelen met bouwsporen die “in het veld” zijn geconstateerd.

3.1 Beschrijving en ontwikkeling van het complex

Het Sint Athonius Patronaat bestaat uit 2 rechthoekige bouwdelen. Het voorste bouwdeel is twee bouwlagen met een kap hoog. De kap loopt hierbij parallel aan de Kapellestraat. Hier achter ligt nog een bouwdeel van 1 bouwlaag en een kap hoog. De nok van dit bouwdeel staat haaks op het voorste bouwdeel. Het geheel is in één fase opgetrokken. Tegen de zuidgevel stond nog een langwerpige aanbouw van 1 bouwlaag met plat dak waarin de toiletten en het buffet gehuisvest waren. Bij de bouw van het aanpalende pand in 1978 is dit bouwdeel gesloopt.

3.1.1 Het Fundament

De fundering bestaat uit volgens het bouwbestek uit stroken beton. Tevens zijn een betonnen kelder en een betonvloer onder toneel aangebracht. Het pand kent geen zettingscheuren, dus het is goed mogelijk dat het pand ook daadwerkelijk zo gefundeerd is. De zijgevel aan de zuidzijde heeft wel een aantal scheuren, maar deze lijken ontstaan te zijn doordat er iets in de kapconstructie gewijzigd is. In de kruipruimten onder de houten vloeren ligt naast bouwpuin grof zand. Dit zandbed is bij de bouw aangebracht.

3.1.2. Gevels Algemeen

Het gehele pand is opgetrokken in rode strengperssteen. Afmetingen 210 x 100 x 52. 10 lagen is 620 mm 10 koppen is 1100 mm 5 strekken is eveneens 1100 mm. Het bestek gaat uit van Waalformaat dat tegenwoordig 210 x 100 x 50 mm is. De toegepaste mortel is een bastaardmortel van kalk en cement. De voegen zijn afgewerkt als knipvoegen. Het bouwbestek vermeldt dat het metselwerk in kruisverband moet worden opgetrokken. De gevels zijn echter in staand verband gemetseld. De muurdikte is ca 380 mm. Dit is vreemd omdat een tweesteens muur 450 mm dik is, terwijl een anderhalf steens muur een dikte van 320 mm heeft. Blijkbaar is de muur opgebouwd uit een steens buitenmuur, een spouw van ca 60 mm en een halfsteens binnenmuur.

Het onderste deel van het muurwerk is uitgevoerd als trasraam. Hierboven is een rondgaande rollaag gemetseld. Het muurwerk wordt aan de bovenzijde beëindigd door een slechts gedeeltelijk rondgaande fries bestaande uit 3 lagen van strekken en koppen die iets uitkragen.



Duidelijk is zichtbaar dat alle gevels in koppenmaten en lagenmaten zijn ontworpen. Dit is ondermeer te zien aan de dagkanten en de gemetselde lisenen tussen de ramen aan de noordzijde.

Het voorste bouwdeel is rijk versierd met elementen van Oberkircher zandsteen. Deze elementen zijn afgewerkt met een decoratieve grove frijnslag. Ook deze elementen zijn precies in koppenmaten en lagenmaten uitgevoerd. Naast Oberkircher zandsteen is voor zwaar vochtbelaste natuurstenen delen Naamse kalksteen en arduin toegepast. Deze delen zijn geschuurd en gezoet afgewerk.



*Het in zuiver staand verband
uitgevoerd metselwerk*



*Fraai gedetailleerd zandsteen. Bemerkt de grove
frijnslag op het oppervlak.*

Zuidgevel

Door de aanbouw uit 1977 wordt deze grotendeels aan het zicht onttrokken. Een deel is op de eerste verdieping in de gang van de aanbouw te zien. Hier zijn knipvoegen toegepast hetgeen erop duidt dat dit deel van de gevel oorspronkelijk als buitengevel gebouwd is. In het muurwerk zitten drie grote nissen. Deze komen overeen met de plaatsen van ramen in de noordgevel. Waarschijnlijk kwam de architectuur van dit deel van de gevel grotendeels overeen met die van de noordgevel. Het onderste deel van de zuidgevel is gepleisterd. Waarschijnlijk is dit gedaan om bouwsporen (beschadigingen) van de aanbouw te verbergen.



Het topgeveltje aan de zuidzijde is moeilijk bereikbaar. Hierdoor is het geveltje volledig authentiek gebleven. De zandstenen elementen zijn net als de windveren en het raamkozijn beige geschilderd. De waterspuwer onderaan de gevel is van Naamse steen en is niet geschilderd. Het ronde venster is voorzien van geel kathedraalglas. Waarschijnlijk is het gehele pand bij de bouw op deze wijze uitgevoerd.



Westgevel



Deze gevel is grotendeels authentiek gebleven. De rijk versierde middentravee met zware zandstenen lateien en het kruis op de topgevel is zelfs geheel authentiek en vrijwel onbeschadigd.

De kozijnen en vensters dateren nog meerendeels uit de bouwtijd. Beide vensters rechtsonder zijn recent vernieuwd. De onderste ramen zijn uitgevoerd als schuiframes. Bovenlichten zijn meerendeels uitgevoerd als vallende bovenlichten. Dit is bij de bouw zo uitgevoerd. De groene kleur van de ramen is authentiek. Tegenwoordig zitten deze ramen vast. Een enkele ruit van de onderste ramen dateert uit de bouwtijd. Het glas in de bovenste ramen is overal vervangen. Volgens oude foto's waren deze ruiten oorspronkelijk in glas en lood uitgevoerd. De dubbele toegangsdeur is al eens vervangen. De bovenlichten van de toegangsdeur zijn nog origineel.

De hemelwaterafvoeren inclusief de vergaarbakken zouden volgens het bouwbestek in gietijzer uitgevoerd moeten zijn. Tegenwoordig zit aan de linkerzijde een niet originele zinken vergaarbak. Aan de rechter zijde zit een plastic bak.

Beide lampen in het portaal en de gevellantaarn bij de ingang zijn van recente datum. Duidelijk is zichtbaar dat oorspronkelijk midden in het portaal een enkele lamp gehangen heeft.



De zinken vergaarbak aan de linker zijde. Te zien aan de vorm van het natuurstenen element moet de vergaarbak oorspronkelijk iets lager gezeten hebben en iets kleiner zijn geweest. Bemerkt de mooie natuurstenen hoekafwerking boven het balkon.



Deuren ingangspartij zijn al eens vernieuwd. Het kozijn en de bovenlichten dateren uit de bouwtijd.

Noordgevel



Op de ruiten in de bovenlichten van de ramen en de deur van het balkon na, is de gevel van het voorste bouwdeel nog volledig authentiek. De verzinkt stalen standaard heeft een aantal floodlightlampen voor het aanlichten van het stadhuis.



Het bouwdeel aan de achterzijde met de zaal heeft vier traveeën afgewisseld door brede lisenen. Het muurwerk van de vierde travee is op een enkel raam na volledig blind. Dit is logisch omdat hierachter het podium zich bevindt. De muur van de eerste travee is ook blind. De derde travee heeft 4 ramen. Deze ramen zijn al eens vervangen. De raamdorpels van hard gebakken klinkers zijn origineel. In het trasraam zitten 4 gietijzeren roosters (A) die de kruipruimte onder de vloer en mogelijk ook de spouwmuren beluchten. Te zien aan de uitvoering van het muurwerk zijn deze openingen tijdens de bouw aangebracht. Vlak boven het trasraam zitten de dichtgemetselde openingen (B). Twee zijn duidelijk te zien, een derde is lastiger zichtbaar omdat het muurwerk hier netjes is ingeboet. Omdat de gaten niet overeen komen met het metselverband, zijn ze pas later aangebracht. Mogelijk zijn het uitlaten geweest van gevelkachels. In de lisenen ter plaatse van de zaal zitten boven het trasraam eveneens roosters (C) die wel tijdens de bouw zijn aangebracht. Deze roosters hebben voor de beluchting van de zaal gediend. In de liseen tussen de derde en de tweede travee zit nog een groot rooster vlak boven maaiveld (D). Dit rooster diende voor de beluchting van de kelder. Achter dit rooster zit een lange houten koker die naar de kelder leidt. De tweede travee had oorspronkelijk drie ramen in plaats van vier. Later (in 1978?) is de raampartij vermaakt tot een vluchtdoor. Toen het pand als bioscoop dienst deed, zijn de ramen dichtgemetseld geweest. Dit metselwerk moet zich aan de binnenkant bevonden hebben. Aan de buitenzijde is hier niets van te zien.

De eerste travee was analoog aan de vierde travee met 4 ramen uitgevoerd. Deze is naderhand dichtgemetseld. Het moderne ventiltierooster van de luchtbehandelingsinstallatie is precies in het metselverband ingemetseld. Dit wijst erop dat deze muur is dichtgezet toen de luchtbehandelingsinstallatie is aangebracht.



De dichtgemetselde opening in de eerste travee.



Detail van de 3^e travee

Oostgevel



De gevonden bouwsporen in het pleisterwerk. Op advies van de architect is het pleisterwerk in 1978 baksteenkleurig geschilderd.

Zowel de raamindeling als de ramen op de verdieping zijn nog origineel. Het raam en de deur op de begane grond zijn al eens vervangen. Delen van de muur zijn gestuct. In het stucwerk is op de eerste verdieping is een dichtgezette opening te zien. De functie van deze opening is niet duidelijk. Op de begane grond is zichtbaar dat in het midden tegen de gevel een uitbouw heeft gestaan. In het pand is nog een dichtgezette deuropening zichtbaar. De uigang moet toegang verschaft hebben tot het podium.

3.1.3. Dak en dakconstructie

Het pand is voorzien van een relatief lichte spantconstructie. Te zien aan specierestanten waren tijdens de bouw in 1916 een aantal balken al tweedehands. De houtverbindingen zijn traditioneel uitgevoerd en van toogpennen voorzien. Muurankers zijn gesmeed en met gesmede spijkers vastgezet. Korbelen en gordingen zijn echter met lip- en tandverbindingen en gewone draadnagels vastgezet. Door de jaren heen is deze kap niet voldoende sterk gebleken. Op diverse plaatsen zijn kramplaten met bouten en trekstangen aangebracht. De eerste verstevigingen zijn al vrij oud. Deze moeten zijn aangebracht toen er nog zware harmonicadeuren in de zaal hingen. Het gehele dakbeschot is nog origineel. Daarop zitten nog altijd de originele tengels en de originele panlatten. Op het dakbeschot is geen extra bescherm laag in de vorm van teerpapier o.i.d. gelegd. Als de pannen gelicht worden is direct het beschot zichtbaar. Aan de zuidzijde zijn diverse dakkapellen aangebracht. Deze dateren uit 1978.



Het pannendek bestaat uit rode verbeterde hollandse pannen. Achter op de pannen staat het opschrift D.van Oordt & Co Oudshoorn a/d Rijn. David van Oordt had een steenfabriek in Alphen a/d Rijn en was de uitvinder van de Opnieuw verbeterde hollandse Pan in 1928.* Het is aannemelijk dat het gehele pannendek inclusief tengels en panlatten nog uit de bouwtijd dateert.



De goten zijn als zinken bakgoten uitgevoerd. Opvallend is dat de goten op de muur liggen in plaats van ervoor. De gootlijsten, die vrijwel allemaal nog uit de bouwtijd dateren, hebben aan de onderzijde een aangeschaafde kraal.

* Bron www.JoostdeVree.nl

3.1.4. Vloeren en plafonds

De zaal heeft een vurenhouten vloer op grenen balken. Hierop ligt een hardhouten parketvloer. Van dit pakket dateren alleen de vloerbalken nog uit de bouwtijd. Onder de vloer worden de balken ondersteund door tussenmuren. Midden in de kelder is een HEA bint aangebracht van 220 x 220 mm. Omdat het metrische maten betreft is dit een DIN balk. Het bestek spreekt over een DNP balk. Mogelijk was DNP de voorloper van DIN?



Een kijkje onder de vloer in de zaal. Alleen de balken zijn nog origineel.



De ijzeren balk in de kelder. De kinderbalken zijn met aparte klossen opgelegd.

De vloer van de vestibule is van steenachtig materiaal (beton). Hier overheen ligt een moderne vloerafwerking. In een klein hoekje is zichtbaar dat onder de moderne vloer nog een originele terazzovloer ligt. De bestuurskamer is tegenwoordig gaderobe. De kast in dit deel van het pand heeft nog de originele houten vloer. Deze is beige geschilderd. De verdiepingvloeren zijn allen van hout. De verdiepingvloer van de zaal is origineel. Of de eerste verdiepingvloer van het bouwdeel aan de voorzijde nog origineel is, valt niet te achterhalen. De tweede verdiepingvloer van het voorste bouwdeel is nog wel origineel.



Een stukje van de zwarte terazzo plint onder het zeil.



De kast met originele paneeldeur en vloer.

Het plafond van het voorste bouwdeel op de begane grond is al eens vernieuwd. Ook het plafond op de eerste verdieping van dit bouwdeel is vernieuwd. Het enige originele stuk plafond is het stucplafond in het toegangsportaal. Dit plafond heeft rondom een eenvoudige lijst. In het midden zit een dichtgezet gat. Het is goed mogelijk dat hierachter nog de aansluiting voor een gaslamp zit.



*Een kijkje boven het plafond in de zaal.
Met diverse trekstangen is de constructie
verstevigd. Bij de pijl zijn spijkergaten zichtbaar.*



*Het stucplafond in het toegangsprotaal. Bij de pijl
heeft een aansluiting voor een lamp gezeten.*

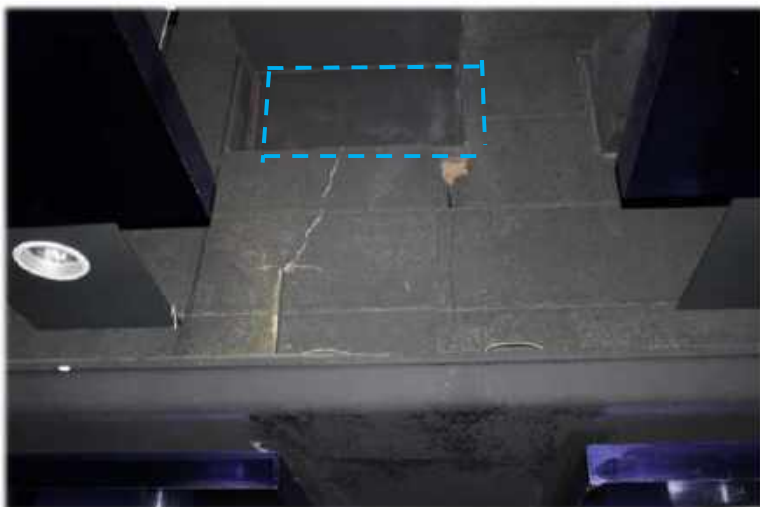
In de zaal hangt een modern cassetteplafond. Daarboven zit een stucplafond. Het stucwerk is aangebracht op een gaas met terracotta bollen. Deze techniek werd in de jaren '50 van de vorige eeuw toegepast. Een kleine meter hierboven moet het originele plafond gezeten hebben. Wel is zichtbaar dat de randen van dit plafond met het schuine dak meeliepen. Niet goed zichtbaar is uit welk materiaal het eerste plafond bestond. Stucwerk op latten is mogelijk, maar ook kan het plafond uit kraaldelen zijn opgebouwd. Op het podium ligt nog steeds de originele grenenhouten vloer. Boven het toneel zit ook nog altijd het plafond uit de bouwtijd. Dit plafond bestaat uit zwart geschilderde kraaldelen. Er is geen kleurenonderzoek verricht. Het lijkt er echter op dat dit plafond van origine ook appelbloesem geschilderd was. Naderhand is hier een groene kleur overheen gezet.



Het kraaldelenplafond boven het podium.

3.1.5. Balkon.

Over de eerste travee van de zaal is een balkon aangebracht. De onderzijde en de rand van dit balkon zijn fraai rond afgewerkt. Het geheel is echter niet meer als balkon herkenbaar omdat ter plaatse van het balkonhek een muur gemetseld is. Deze wijziging is aangebracht toen het theater omgebouwd werd tot filmzaal. In de muur is nog altijd het luik zichtbaar waardoor de films op het doek geprojecteerd werden. Films en filmprojectieapparatuur was in het verleden brandbaar. De deur naar de projectiekamer is om die reden nog altijd in staal uitgevoerd. Naast de projectiekamer bevinden zich op het balkon nog twee kamers. Tegenwoordig bevindt zich in één van deze kamer de luchtbehandelingsinstallatie van het gebouw. Mogelijk stond in het verleden een verwarmingsketel in deze kamer opgesteld.



De onderrand van het balkon. Het luik van de filmprojector is met stippellijnen aangegeven.



De branddeur van de projectieruimte.

3.1.6. Podium

Ten behoeve van de ombouw tot filmzaal is het podium naar voren uitgebreid. In die tijd kon men het gehele filmdoek langs een spant in de kap naar boven toe ophijzen. De sleuf in de zoldervloer en de geleidebalken zijn nog steeds aanwezig. Achter de omlijsting van het huidige podium zit nog altijd de originele omlijsting van het podium. De borstwering is voorzien van kraaldelen die in appelbloesem geschilderd zijn. De zuilen links en rechts van het podium zijn van trockenstuc gemaakt en zijn rijkelijk versierd. De lijst boven het podium is niet meer (zichtbaar) aanwezig. Op oude foto's is te zien dat dit een eenvoudige plank was.

In de zoldervloer is nog een luik gemaakt om decorstukken op te kunnen hijsen. Dit luik is pas later aangebracht. Rechts van het podium zit een opkamer voor de Souffleur. Links zit een bergkast of kleine kamer. Beide kamers zijn later aangebracht. Oorspronkelijk zat er links en rechts van het podium een muur. Het souterrain onder het podium is, gezien het materiaalgebruik, in de jaren '80 van de vorige eeuw (1978?) ingericht als artiestenverblijf. De trap inclusief het bijbehorende traphek vanaf het podium naar het souterrain dateert wel uit de bouwtijd. De trap is (ondermeer) rood geschilderd geweest. Verder is aan de vloerbalken van het podium zichtbaar dat de indeling van het souterrain oorspronkelijk anders was. In de oude borstwering voor het podium zit nog een luik waardoor men vanaf het souterrain de zaal in kon kijken. In de podiumvloer zijn ook nog restanten van luiken zichtbaar, zodat men de artiesten ook van onderaf kon souffleren.



De rechter zuil van de podiumlijst.



De borstwering van het podium. De kleurstelling is origineel.



De zolder boven het podium. Met stippellijnen is de sleuf voor het filmdoek aangegeven. De verticale balken zorgden voor de geleiding.

3.1.7. Inbouw en afwerking

Het pleisterwerk op de muren achter het podium is nog origineel. Hier is in het pleisterwerk halverwege een profilering aangebracht zodat het net lijkt of het onderste deel van de muur een lambrisering is. Achter de bar in de zaal zit een stuk lambrisering van brede kraaldelen. Tevens zijn hierop sporen van rode verf zichtbaar. Hierdoor is het aannemelijk dat ook deze kraaldelen uit de bouwtijd dateren. Verder zijn in het pand geen originele wandafwerkingen meer aangetroffen.

In de zaal zit rechts achter nog een oud deurkozijn. Dit kozijn is veel zwaarder van formaat dan de overige deurkozijnen. De deur zelf is al eens vernieuwd. Deze deur was de oorspronkelijke toegang tot het herentoilet. Ook het kozijn van de zaal naar de gaderobe (voormalige herenkamer) is nog origineel. In het voorste bouwdeel zitten op de verdieping eveneens nog twee originele deurkozijnen. Deze kozijnen zijn aan de bovenzijde afgewerkt met een eenvoudige fries. De deur van de gaderobekast is een oude paneeldeur. Deze deur dateert ook nog uit de bouwtijd.



Detail van de lambrisering achter de bar.



*Origineel deurkozijn met kroonlijst op de verdieping
Van het voorste bouwdeel.*



*Origineel kozijn vanuit de zaal naar
Het voormalig herentoilet.*



Het hek van de trap naar beneden heeft dezelfde rode kleur als de lambrisering achter de bar. Daaronder zit dezelfde appelbloesemkleur als die van de borstwering onder het toneel.

3.1.8. Verwarming

Vanaf de bouw is het gehele pand gestookt met separate (kolen)kachels. Iedere kachel had zijn eigen rookgaskanaal en meerdere kanalen kwamen op één schoorsteen uit. Het bouwdeel aan de voorzijde heeft nog altijd 2 schoorstenen. De noordelijke schoorsteen is behoorlijk groot. Mogelijk zitten hier 6 rookgaskanalen in. De bovenzijde van deze schoorsteen is afgewerkt met een hardstenen lijst. Mogelijk zat hier nog een kap boven, maar deze is niet meer aanwezig. Op de eerste verdieping van het bouwdeel aan de voorzijde is nog een zwart marmeren schouw aanwezig.

Het bouwdeel aan de achterzijde had ter plaatse van het podium ook een schoorsteen. Het binnenste deel van deze schoorsteen is nog aanwezig. Aan de podiumzijde zit een aansluiting voor een kachel. Aan de zaalzijde moet er ook één gezeten hebben.

Extra gaten in de gevels doen vermoeden dat er later gevelkachels zijn toegevoegd. Ook is het mogelijk dat op de eerste verdieping naast de projectorkamer een centrale verwarmingsketel gestaan heeft. Enkele zware verwarmingsbuizen lopen nog altijd naar deze ruimte. Tegenwoordig wordt het pand gestookt door 4 verwarmingsketels in cascade opstelling op de zolder van de aanbouw uit 1978.



De aansluiting voor de kachel op het podium. Bemerkt de gestucte bovenrand van de lambrisering.

3.1.9. Elektriciteit en verlichting

Volgens het bouwbestek was het pand vanaf de bouw op stadsgas aangesloten. Hier zijn geen leidingen meer van aangetroffen. Aannemelijk is dat alleen nog stukken leiding in de muren kunnen zitten. Wel zit in het plafond boven het bordes een dichtgezette opening waar mogelijk een gaslamp gehangen heeft. In 1928 is het pand voorzien van een elektrische installatie. Ook hiervan zijn geen restanten meer aangetroffen. De huidige installatie dateert uit 1978.

3.1.10 Keuken, sanitaire voorzieningen, waterleidingen en riolering

Alle voorzieningen bevonden zich in een langerekte strook langs de zuidgevel van het pand. Deze strook is ten behoeve van de aanbouw in 1978 geheel gesloopt. Het enige wat hiervan nog aanwezig is, is de voorraadkelder die onder het buffet zat.

3.1.11 Bouwdeel 1978

Aan de zuidzijde is tegen het gebouw een derde bouwdeel gezet. Dit deel dateert uit 1978 en is sindsdien vrijwel niet veranderd. Het dak sluit met een glasstrook aan op het dak van de zaal. Hieronder bevinden zich diverse gangen die de ruimten ontsluiten. Op speelse wijze zijn hier met trappen en bordessen de hoogteverschillen overwonnen. De enige wijzigingen die men heeft doorgevoerd is dat er twee extra vluchtwegen zijn gecreëerd. Op één plaats heeft men de muurtjes op de trappen en bordessen opgetrokken naar het plafond, zodat aan de andere zijde een brand- en rookvrije doorgang ontstond. Aan de zuidzijde is tegen de gevel een stalen loopbrug met trap aangebracht.



Het gemetselde muurtje als trapeuning en bordes, dat later naar boven toe is dichtgemetseld.



Een impressie van de architectuur uit 1978



4. WAARDESTELLING

4.1.1 Het Fundament

Redelijk hoge monumentale waarde

Het fundament dateert nog uit de bouwtijd. Het is echter geen bijzonder fundament.

4.1.2. Gevels:

Voorste bouwdeel: Hoge monumentale waarde

Achterste bouwdeel: Beperkte monumentale waarde

De monumentale waarde van de gevels van het voorste bouwdeel is hoog omdat deze gevels vrijwel geheel uit de bouwtijd dateren. Deze gevels zijn fraai gedecoreerd met zandstenen elementen en daarmee beeldbepalend voor de binnenstad van Oudewater.

De gevels van het achterste bouwdeel zijn meerdere malen verbouwd en weinig origineel meer.

4.1.3. Dak en dakconstructie

Redelijk hoge monumentale waarde

De kapconstructie inclusief het beschot, de tengels, de panlatten en de pannen dateren vrijwel geheel uit de bouwtijd. Zelfs de bakgoten zijn nog grotendeels origineel. Daarnaast is het dak één van de eerste voorbeelden van een dak met verbeterde Hollandse pannen. De dakkapellen in de kap doen nauwelijks afbreuk aan de monumentale waarde.

4.1.4. Vloeren, wanden en plafonds

Podium vloer, wanden en plafond: hoge monumentale waarde

Overige vloeren, wanden en plafonds: beperkte monumentale waarde

De vloer, gestucte wanden en het plafond van het podium dateren uit de bouwtijd en zijn volledig gaaf. Van de overige vloeren en plafonds is slechts nog met moeite zichtbaar hoe de oorspronkelijke situatie was. De structuur van het gebouw heeft enige historische waarde

4.1.5. Balkon.

Matige monumentale waarde

Element van een theaterzaal en later een filmzaal.

4.1.6. Podium of Toneel

Zeer hoge monumentale waarde

Een van de weinige voorbeelden van een klein toneel van rond 1900. Het podium is op de kleurstelling na nog volledig authentiek. De oude kleuren zitten nog onder de huidige verflagen.



4.1.7. Inbouw en afwerking

Beperkte monumentale waarde

Slechts nog met moeite zichtbaar hoe de oorspronkelijke situatie was.

4.1.8. Installaties

Indifferente waarde

Op de schoorstenen en wat roosters in de gevel na zijn geen monumentale installaties aangetroffen.

4.1.9 Bouwdeel 1978

Indifferente waarde

Met name het interieur van de nieuwbouw heeft enige architectonische waarde.

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

CONCLUSIES

Van het paronaatsgebouw hebben alleen de gevels van het bouwdeel aan de Kapellenstraat hoge monumentale waarde. Bij de rest van het gebouw is als gevolg van meerdere verbouwingen de monumentale waarde beperkt. Slechts her en der gloort nog de schoonheid van weleer.

Het podium heeft wonder boven wonder alle verbouwingen doorstaan. Hoewel het nauwelijks zichtbaar is, is het nog volledig aanwezig. Deze gehele laatste travee van het achterste bouwdeel heeft hoge monumentale waarde.

AANBEVELINGEN

Indien het pand wordt gerenoveerd wordt geadviseerd om een bouwhistorische ontleding uit te voeren op de wanden van de zaal. Oude foto's laten zien dat deze rijk versierd was. Wellicht zijn achter de huidige betimmering nog sporen van de oorspronkelijke versiering zichtbaar.

Het podium heeft één of meerdere andere kleurstellingen gehad. Aanbevolen wordt om met kleurenonderzoek te achterhalen hoe het podium er oorspronkelijk uit gezien heeft.



6. BRONVERMELDING

- ⁱ Samengevat uit: Wikipedia.nl; P.J.H. Selten, *Het apostolaat der jeugd. Katholieke jeugdbewegingen in Nederland, 1900-1941*, proefschrift Radboud Universiteit, Nijmegen, 1991.
- ⁱⁱ Regionaal Historisch Centrum Rijnstreek en Lopikerwaard (RHCRL), archief 31, Archief Rooms-Katholieke Parochie van de H. Franciscus van Assisië te Oudewater, 1709-1982, inv.nr. 269.
- ⁱⁱⁱ RHCRL, archief 31, inv.nr. 267.
- ^{iv} Ibid., inv.nr. 383, vergadering 6 maart en 14 juli 1914. Ondanks de mislukte onderhandelingen kreeg de niet nader genoemde 'onderhandelaar uit Beverwijk' nog f 100,- voor zijn inspanningen en reiskosten.
- ^v Ibid., vergadering 21 juli 1914.
- ^{vi} Tot 1956 viel de parochie Oudewater (dekenaat Gouda) onder het Bisdom Haarlem. Vanaf 1956 valt de parochie onder het Bisdom Rotterdam.
- ^{vii} Nationaal Archief (NA), Den Haag, archief 3.18.01.01, Voormalig Bisdom Haarlem: Stukken betrekking hebbende op Bisdom Rotterdam, inv.nr. 337, brief 26 juli 1914.
- ^{viii} RHCRL, archief 31, inv.nr. 444, brief dd. 4 augustus 1914. In de stukken die over de bouw van de klaslokalen gaan (inv.nrs. 606-607) is niets te vinden over de eventuele architect.
- ^{ix} Gezocht werd in de collecties van het RHCRL, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, het Bisdom Haarlem, het Bisdom Rotterdam, het Nieuwe Instituut (Rotterdam) en het Gemeentearchief Zaanstad.
- ^x RHCRL, archief 31, inv.nr. 383, vergadering 13 augustus 1914; 28 april 1915,
- ^{xi} NA, archief 3.18.01.01, inv.nr. 337, brief 26 juli 1914.
- ^{xii} RHCRL, archief 31, inv.nr. 443.
- ^{xiii} C. Kingma e.a. (red.), *Dankbare schoonheid, Het werk van de Zaanse architect S.B. van Sante*, cat.tent. Zaanse Museum, 27 april t/m 19 augustus 2012, Zaandam.
- ^{xiv} Zie voor zijn oeuvre: https://nl.wikipedia.org/wiki/Lijst_van_bouwwerken_van_S.B._van_Sante.
- ^{xv} RHCRL, archief 31, inv.nr. 383, vergadering 16 februari 1916.
- ^{xvi} Ibid., inv.nr. 444, voorwaarden sloop, 1916.
- ^{xvii} Ibid., aannemingscontract, 17 maart 1916.
- ^{xviii} S.B. van Sante, Dagboek 1916. In bezit bij en getranscribeerd door G. van Sante, Lemmer.
- ^{xix} Bron: <http://www.rijksmonumenten.nl/monument/517471/patronaatsgebouw-st-antonijs-oudewater/>.
- ^{xx} RHCRL, archief 31, inv.nr. 444, bouwbestek, p. 22.
- ^{xxi} S. van Sante, Dagboek 1916, p. 8.
- ^{xxii} RHCRL, archief 31, inv.nr. 288, kasboek 1917.
- ^{xxiii} Ibid., inv.nr. 383, vergadering 22 december 1916.
- ^{xxiv} S.B. van Sante, Dagboek 1916, p. 17.
- ^{xxv} RHCRL, archief 31, inv.nr. 446.
- ^{xxvi} Ibid., inv.nr. 447.
- ^{xxvii} Ibid., memo 22 juni 1956.
- ^{xxviii} Ibid., inv.nr. 449.
- ^{xxix} Ibid., brief dd. 25 mei 1955; brief dd. 29 december 1956.
- ^{xxx} Ibid., inv.nr. 449.
- ^{xxxi} Ibid., brief dd. 27 februari 1965.
- ^{xxxii} 'TJOU slaat andere richting in', in: *De IJsselbode*, 10 juni 1992.
- ^{xxxiii} RCE, panddossier Kapellestraat 1, Oudewater.
- ^{xxxiv} Ibid., brief dd. 16 april 1975.
- ^{xxxv} Ibid., brief dd. 4 februari 1977.
- ^{xxxvi} Ibid., brief dd. 25 april 1977.



Monumentnummer*: 517471

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status: rijksmonument
Inschrijving register*: 16 oktober 2001
Kadaster deel/nr: 12273/1

Woonplaats*		Gemeente*		Provincie*		
Oudewater		Oudewater		Utrecht		
Straat*	Nr*	Toev.*	Postcode*	Woonplaats*	Situering	Locatie
Kapellestraat	1		3421 CT	Oudewater		
Kadastrale gemeente*		Sectie*	Kad. object*	Appartement	Grondperceel	
Oudewater		B			5267	

Rijksmonumentomschrijving**

Inleiding

R.K. PATRONAATSSGEBOUW 'St Antonius', in 1916 in rationalistische stijl gebouwd, vertoont wat betreft materialen en vormgeving kenmerken van het Berlagianisme. Het pand heeft een opvallende ligging in het verlengde van de Visbrug, schuin tegenover het stadhuis op de hoek met de Oude Huygensteeg.

Omschrijving

Het PAND is opgetrokken op een rechthoekige plattegrond en bestaat uit twee bouwdelen: een twee bouwlagen tellend deel onder een zadeldak evenwijdig aan de Kapellestraat en een zaalgedeelte van één bouwlaag met de nok haaks op het voorste bouwdeel. De kappen zijn gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen. Onder de dakrand zijn de gevels uitgevoerd met een gemetseld baksteenfries.

De voor- of westgevel is symmetrisch van indeling met in het midden in de eerste bouwlaag een door de toepassing van natuursteen geaccentueerd en als Vlaamse gevel eindigend risaliet met portiek. De entree bestaat uit dubbele deuren en is te bereiken door een trap van drie treden. Het portiek heeft een latei met getoogde onderzijde, die is voorzien van gestileerde motieven met art nouveau-invloeden. In de latei vermeldt het bouwjaar 'anno 1916'. Erboven zijn een viertal openingen onder een tableau met getoogde lijst waar een medaillon met reliëf met de Heilige Antonius en het Christuskind. Ter weerszijden een reliëf met gestileerd bloemmotief. Eronder staat de tekst:

* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument



'Sint Antonius Patronaat'. Daarboven bevat het risaliet twee vensters. In de top is een staand ovaal venster gezet. De tuit van de gevel met kruis is van natuursteen evenals de schouderstukken van gevel. Aan weerszijden van het risaliet bevat de gevel in beide bouwlagen twee vensters. De hoek met de linkerzijgevel is ter hoogte van de eerste bouwlaag afgerond en op halve hoogte uitgebouwd en voorzien van een binnen het muurvlak blijvend balkon met bakstenen balustrade boven een hardstenen kraagsteen. Erachter is de hoek afgeschuind en bevat deze een deur. Erboven kraagt de gevel uit en wordt deze onder het fries bekroond door een hardstenen ornament. De linkerzijgevel van het hoofdgebouw heeft een topgevel en bevat in beide bouwlagen twee vensters en in de top een staand ovaal venster. Links naast de topgevel is een schoorsteen gezet. De linkerzijgevel van het zaalgedeelte is geleed in vier delen, bestaande uit spaarvelden met lisenen. In de middelste velden zijn vensters gezet.

De achtergevel bevat een tweetal vensters met horizontale roede.

Het interieur bevat onder andere een grote zaal die is uitgerust met een toneel met deels oorspronkelijke coulissen.

Waardering

Het patronaatsgebouw is van algemeen belang vanwege de architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een patronaatsgebouw in rationalistische stijl. Het is van cultuurhistorische waarde als uitdrukking van het rooms-katholieke verenigingsleven in Oudewater. Het gebouw is van ensemblewaarde vanwege de markante ligging in het verlengde van de Visbrug, schuin tegenover het stadhuis.

Hoofdcategorie

Sport, recreatie, vereniging en horeca

Subcategorie

Vergadering en vereniging

Functie

Patronaatsgebouw

OUDEWATER PATRONAATSGEBOUW “DE KLEPPER”

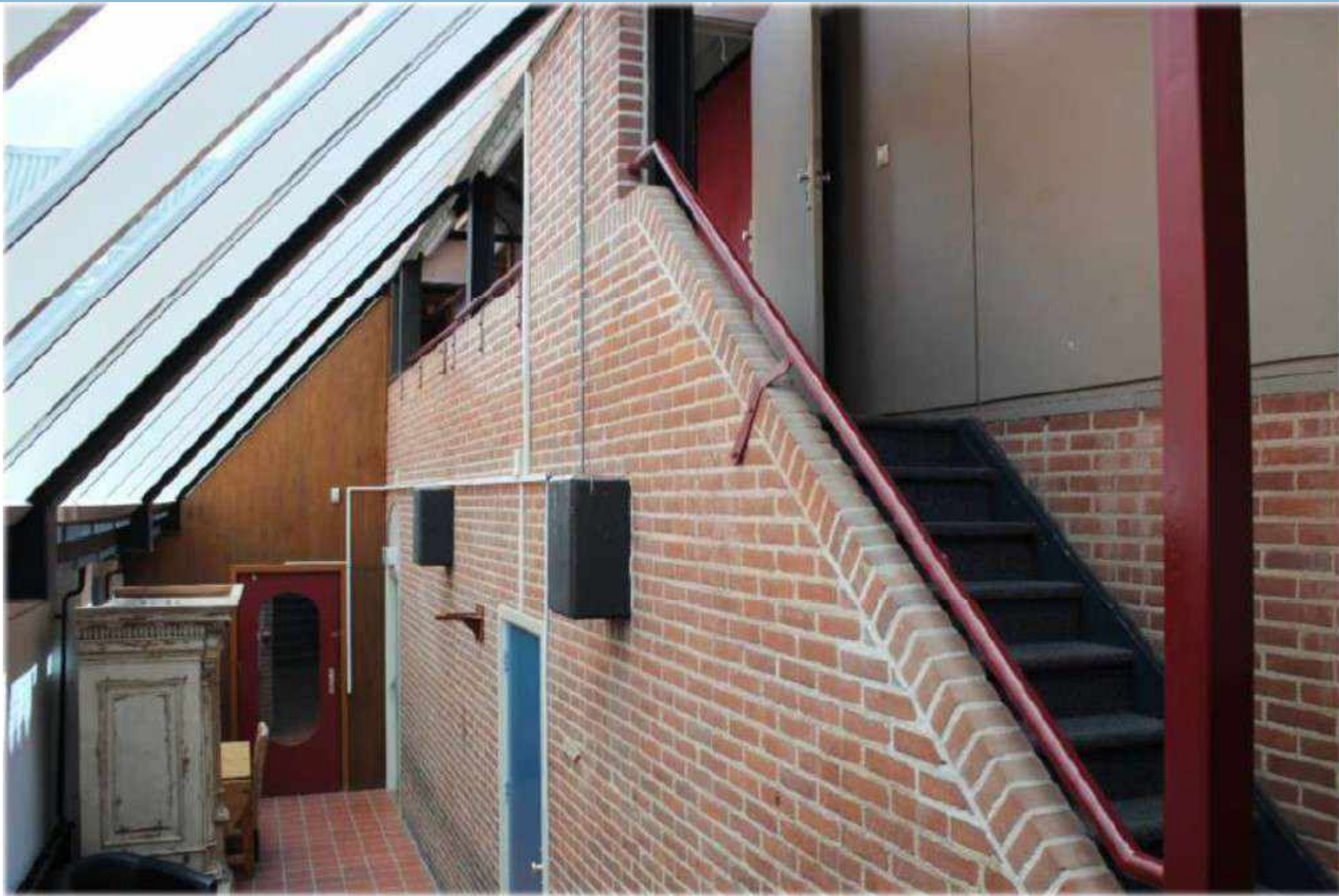
INHOUD

1. BOEi
2. Herbestemmingsopgave
3. Patronaat de Klepper
4. Marktverkenning
5. Concept
6. Scenario's
7. Financieel
8. Aanbevelingen en vervolg



RESTAUREREN EN
HERBESTEMMEN VAN
CULTUREEL ERFGOED

1) AANLEIDING HERBESTEMMINGSGOPGAVE



1) AANLEIDING HERBESTEMMINGSGOPGAVE







BOVENVERDIEPING DE KLEPPER



VOORZIJD BINNEN



ACHTERZIJD BINNEN

OUDEWATER

Cultuurhistorie in het open Hollandse Slagenlandschap van het Groene Hart





ONTSTAANSGESCHIEDENIS PATRONAAT-DE KLEPPER

Op 23 april 1913 werd in Oudewater het Sint Antonius Patronaat opgericht. Het doel was 'de godsdienstelijke, zedige en maatschappelijke vorming bevorderen van de R.K. schoolvrije, mannelijke jeugd der parochie'. De jongens die de lagere school hadden verlaten moesten ondergebracht worden in het patronaat, waar zij voortgezet onderwijs zouden ontvangen. In eerste instantie was dit godsdienstonderwijs, aangevuld met deelname aan 'bijzondere geestelijke oefeningen en kleine liefdewerken'. Op de tweede plaats kwam 'herhalings- en verder voortgezet onderwijs, onderwijs in natuur- en vaktekenen', en hulp bij beroepskeuze. Daarnaast konden de jongens sparen bij een spaarbank, was er een bibliotheek en gelegenheid tot 'lichamelijke ontspanning en gymnastiek'.

Voor de uitvoering van haar taken had de Patronaatscommissie een eigen gebouw nodig. Er werd besloten een nieuw gebouw op te richten in de Kapellestraat, waar ook de Franciscuskerk gelegen was. Per brief van 26 juli 1914 wordt aan de bisschop van Haarlem, toestemming gevraagd voor de aankoop van de huizen, voor de afbraak daarvan en voor een geldlening van f 20.000 tot f 22.000,- om de kosten te bestrijden van een gebouw 'dat zal moeten dienen,

a) voor patronaat van de jongens,

b) voor verenigingsgebouw en vergaderlokaal van al de verschillende katholieke verenigingen van de parochie, die nu geen andere vergaderplaats hebben dan een of nadere gelegenheid, "met vergunning", of de leeringkamer, welke daartoe te klein is'. Met 'met vergunning' werd bedoeld het schenken van sterke dranken.



Op 4 augustus 1914 kreeg de parochie officieel toestemming van het Bisdom Haarlem om de huizen aan te kopen, om deze te mogen slopen en hier een nieuw patronaatsgebouw te stichten. De tekeningen, bestekken en een gedetailleerde bouwbegroting moesten nog wel aan het Bisdom ter goedkeuring worden opgestuurd. Pas per brief van 14 januari 1916 werden ze opgestuurd door architect Simon van Sante.

De verenigingen die hier een thuis konden vinden waren talrijk: de Maria vereniging, het Kruisverband, de Agnes-bond, de Hanze, de Boerenbond, de Boerenleenbank, de R.K. Volksbond, de Kiesvereniging, de sociale actie en de toneelvereniging.



In de jaren 1950 was het Patronaatsgebouw aan grootschalig onderhoud toe.

De grote zaal werd inmiddels ook buiten de rooms-katholieke gemeenschap gebruikt voor onder andere vergaderingen. Er was ruimtegebrek en het bestaande gebouw was nodig aan herstel toe.

Begin 1950 werd het buurpand aan de Kapellestraat ('Verheul') gekocht door de kerk. Het doel was om ruimte te verkrijgen voor het 'vrouwelijk jeugdwerk'. De 'Kabouters, Gidsen en Pioniersters' waren tot dan toe ondergebracht in een 'tijdelijk vrij lokaal' van de RK Jongensschool, maar door de stijging van het aantal leerlingen daar verwachtte men dat dit lokaal vanaf september 1950 niet meer beschikbaar zou zijn.

De benedenverdieping van het buurpand werd bestemd voor het jeugdwerk, terwijl de bovenverdieping verhuurd werd als woonhuis aan twee gezinnen.

In 1956 vond de restauratie van Kapellestraat 1 plaats en werd het pand samengevoegd met Kapellestraat Het patronaatsgebouw was toen 'volledig uitgewoond'. Niet alleen zag het er nog hetzelfde uit als 38 jaar geleden, de inventaris was ook nooit vernieuwd en daarom geheel versleten. De geringe inkomsten van het parochiehuis waren waarschijnlijk de oorzaak van het gebrekkige onderhoud.

Door het samenvoegen van de twee panden zou een grote nieuwe ruimte ontstaan, die hopelijk naast meer ruimte ook meer inkomsten op zou leveren. In het patronaatsgebouw werd daarbij een filmzaal gevestigd onder de naam 'Thalia'.





Van Patronaat tot Klepper; steeds nieuwe creaties voor recreatie

Wie kende niet het grauwe bastion aan de Kapellestraat waarvan de naam nog nauwelijks op de verweerde gevel te onderscheiden was: St. Antonius Patronaat. In 1916 werd door de rooms-katholieke Kerk opdracht gegeven tot de bouw van dit pand, dat een recreatiecentrum moest worden voor kerkleden. Het gebouw zou tot op de dag van vandaag voor ontspanningsdoeleinden gebruikt worden, zij het in verschillende vormen.

vooralgegaan door twee openingsdagen op 26 en 27 september. Er wordt hofje geschonken en er staat een stand van GSG-traileurs. Tevens zullen op deze dagen werken van de schilders Joosten, Van Leenwen, Schouten en Verheul worden geëxposeerd. Daarna volgen er tentoonstellingen van Elma van Eyk vanaf 1 oktober, en van Babs Marcs vanaf half november. Beheerder Adrie Vergeer en zijn assistente Manon Helman heten iedereen van harte welkom.

Margriet Steetskamp



De IJsselbode, 23 september 1997

Identiteit

Wat zijn kernkwaliteiten?

Definitie kernkwaliteiten

Kernkwaliteiten zijn de hedendaagse duiding en vertaling van het verleden naar kwaliteiten voor de toekomst.

Kernkwaliteiten bieden ‘inspiratiehaakjes’ voor elke fase in het proces van restauratie tot herbestemming.

**Het kernkwaliteitenplan dient als input voor (opsomming is niet uitputtend):*

Stedenbouwkundig masterplan
Nieuwe functie
PVE
Ontwerpersselectie
Vlekkenplan
Restauratievisie
Aannemersselectie

Beeldkwaliteitsplan
Communicatieplan
Huisstijl
Website e.d.
Branding
Placemaking / participatie
Draagvlakcreatie

Werving huurders
Routing & signing
Terreininrichting
MJOP

Identiteitslagen

Tijdslagen	Waar valt dit aan af te lezen?
< 1914 Aankoop parochie vijf percelen van Van Duijnen Montijn (herenhuis, naastgelegen huizen, stal en koetshuis)	Tuinmuur, contour dichtgemetselde deurtje
1901 - Invoering leerplicht voor kinderen. Oprichting patronaten voor jongens en meisjes. 1913 - Patronaat te Oudewater 1921 - Invoering Nijverheidswet leidde tot andere functie patronaat: vrijetijdsbesteding en godsdienstig/zedelijke vorming 1938 - Naam 'patronaat' wordt officieel afgeschaft, voortaan 'jeugdwerk'	Realisatie Sint Antonius Patronaat Oudewater Het kruis bovenop de topgevel en de gevelsteen met Sint Antonius, patroonheilige van de Franciscanen en van de kinderen 'Gepast vertier'. Grote zaal met toneel nog aanwezig
1951-1956 – Restauratie en samenvoeging Kappelstraat 1 en 3 (vanwege ruimtegebrek) en filmhuis Thalia in Patronaatsgebouw	Ander gebruik, grote zaal ook buiten de rooms-katholieke gemeenschap gebruikt voor o.a. vergaderingen. Filmcabine in grote zaal
1977-1997 Jeugdcentrum TJOU (beide panden)	Nieuwe aansluiting gebouwen duidelijk zichtbaar: o.a. corridor, glazen overkapping
> 1997 Partycentrum De Klepper	Aanpassingen (verven gevel) zijn op verzoek van Rijksdienst weer teruggedraaid

Kernkwaliteiten De Klepper

Aspecten	Kernkwaliteiten
Sociaal (immateriële waarde)	- Plek voor ontmoeten, ontspannen en (persoonlijke) ontwikkeling voor de stad Oudewater en voor de jeugd. - Uitdrukking van verenigingsleven (regio) Oudewater, passend voor die tijdslaag. ‘Gepast vertier’ door de jaren heen. <i>(ontmoeting, ontspanning, ontwikkeling)</i>
Architectuur	Afwijkende architectuur patronaatsgebouw ten opzichte van historische binnenstad geeft mate van vooruitstrevendheid (meegaan met de tijd) weer. Patronaatsgebouw is gebouwd in rationalistische stijl begin 20^e eeuw ten opzichte van de 19^e-eeuwse architectuur die het historische centrum met o.m. de Sint Franciscuskerk kenmerkt. Het patronaatsgebouw was wel in gebruik (en in eigendom) verbonden met deze R.K. kerk. <i>(vooruitstrevend)</i>
Stedenbouwkundig	Positie in de stad: op een zichtbare locatie en op rand historische binnenstad (schakelpunt in stad). Contrast met naastgelegen architectuur mocht gezien worden. <i>(zichtbaarheid, toegankelijkheid, contrast mag)</i>

Kernkwaliteiten De Klepper

Aspecten	Kernkwaliteiten	Toepassing herbestemming
Sociaal (immateriële waarde)	- Plek voor ontmoeten, ontspannen en (persoonlijke) ontwikkeling voor de stad Oudewater en voor de jeugd. - Uitdrukking van verenigingsleven (regio) Oudewater, passend voor die tijdslaag. ‘Gepast vertier’ door de jaren heen.	- In herbestemming focus op de jeugd loslaten (nu sprake van “een leven lang leren”). - Het verenigingsleven heeft een bepaalde mate van geslotenheid in zich, vanwege lidmaatschap; een dorpshuis kenmerkt zich door openheid. In herbestemming ligt focus op openheid, om ‘het ontmoeten’ te bevorderen.
Architectuur Stedenbouwkundig	- Afwijkende architectuur patronaatsgebouw ten opzichte van historische binnenstad geeft mate van vooruitstrevendheid (meegaan met de tijd) weer. - Positie in de stad: op een zichtbare locatie en op rand historische binnenstad (schakelpunt in stad). Contrast met naastgelegen architectuur mocht gezien worden.	Trefwoorden voor architect: zichtbaarheid en toegankelijkheid (openheid), vooruitstrevend en ruimte voor contrast met omgeving.

Aansluiting DNA Oudewater

BOURGONDISCH

- Combinatie van wonen en winkels in binnenstad.
- Sfeer, karakter en uitstraling.
- Minder auto's in het straatbeeld.
- Versterken groene uitstraling; geveltuinen.
- Ruimte voor terrassen en zitplekken voor de woningen.
- Flaneren en midden op straat lopen.
- Verzorgde openbare ruimte.
- Gevarieerd winkelaanbod; bv streekproducten, markthal of ambulante handel.

HISTORIE

- Versterken van het historische karakter o.a. van nieuwe ontwikkellocaties.
- Versterken beleving gevels en tuinen.
- Ingetogen en passende openbare ruimte; historische profielen als startpunt met een hedendaagse interpretatie.
- Algemeen behoud, versterken en kenbaar maken van het historische beeldverhaal.
- Passend reclamebeeld en uitstraling van winkels.
- Gevefondsd voor behoud historische en monumentale gevels.

GEMOEDELIJKHEID / GASTVRIJHEID

- Ongeedwongen, informeel + ruimte.
- Hoog voorzieningenniveau voor toeristen.
- Hoogwaardige openbare ruimte met hoog onderhoudsniveau uitstraling o.a. terrassen.
- Bijzondere en sfeervolle uitstalling.
- Ruimte voor voetgangers.
- Goede toegankelijkheid voor ouderen en mindervaliden.
- Recreatiemogelijkheden in de openbare ruimte (bankjes, groen, diversiteit).
- Activiteiten voor kinderen.
- Overlast en vandalisme beperken.
- Parkeermogelijkheden en routing (afstand).
- Flaneren.
- Bereikbaarheid / toegankelijkheid van de binnenstad.

OUDEWATER

ONDERNEMEND

- Ruimte om te ondernemen.
- Onderscheidend vermogen en wervend karakter van de winkels in de binnenstad versterken.
- Versterken en behoud uniek winkelaanbod.
- Ruimte voor terrassen en uitstalling.
- Actieve ondernemersvereniging.
- Duidelijke parkeerroute en routing naar de binnenstad.
- Bereikbaarheid / toegankelijkheid van de binnenstad.
- Goede parkeervoorzieningen.
- Ondernemen en wonen gaan samen.
- Winteractiviteiten.
- Hoogwaardige kwaliteit.

ACTIEF RECREËREN

- Voorzieningen en activiteiten voor fietsers, watersporters, motorrijders.
- Activiteit en innovatief recreëren voor alle doelgroepen.
- Goede fietsenstalling en ophaalpunten voor E-bikes.
- Aanlegplaatsen met voorzieningen.
- Jachthaven in de omgeving.
- Meer slecht weer of wintervoorzieningen.
- Optimaliseren bedieningsstijden kruggen.
- Kwaliteitsimpuls recreatieve zone langs de IJssel.

DNA voor Oudewater en de openbare ruimte

Alignmthouse heeft in een onderzoek naar de branding en profilering een DNA voor Oudewater opgesteld. De DNA heeft 5 kenmerken. In dit masterplan is onderzocht hoe dit DNA vertaald kan worden in de openbare ruimte en de binnenstad. Het zijn de uitgangspunten voor het ontwerp en het gebruik van de openbare ruimte.

Aansluiting DNA Oudewater

DNA Oudewater	Kernkwaliteiten De Klepper	Link DNA Oudewater – De Klepper
Bourgondisch <i>wie geniet van de goede dingen van het leven</i> Gemoedelijk <i>gezellig zonder deftige omgangsvormen</i> Gastvrij <i>gul in het ontvangen van gasten</i>	- Plek voor ontmoeten, ontspannen en (persoonlijke) ontwikkeling voor de stad Oudewater en voor de jeugd. - Uitdrukking van verenigingsleven (regio) Oudewater, passend voor die tijdslaag. ‘Gepast vertier’ door de jaren heen.	‘Gepast vertier’ door de jaren heen (passend bij de tijdslaag).
Actief recreëren		Gemoedelijk nu sprake van, in tijd van patronaat niet/minder. Gastvrij in relatie tot open karakter (jr. ’80, intentie dorps huis) en gesloten karakter (patronaat, jeugdcentrum en huidige verenigingen (vanwege lidmaatschap)). In herbestemming ligt focus op openheid, om ‘het ontmoeten’ te bevorderen.
Ondernemend		
Historie	- Afwijkende architectuur patronaatsgebouw ten opzichte van historische binnenstad. - Positie in de stad: op een zichtbare locatie en op schakelpunt in stad. Contrast met naastgelegen architectuur mocht gezien worden.	Herbestemming patronaat voor versterken historisch karakter stad. Behoud van en kenbaar maken van verhaal voormalig patronaat.

MARKTVERKENNING

Belangrijkste uitkomsten uit gesprekken en analyse:

- Bibliotheek (nieuwe stijl) als voorwaardelijke pijler concept;
- Verweven met ruimten voor sociaal culturele en sociaal maatschappelijke functies;
- Geschikte locatie voor mix van functiegebruik met horeca;
- Vraag naar (flexibele) ruimten voor werken en leren;
- Aan wonen is behoefte in Oudewater;
- Combinatie van functies kansrijk;

CONCEPT HERBESTEMMING

- TOEKOMST bouwen op het VERLEDEN
- Kompas voor de HUISKAMER VAN OUDEWATER
- VERBINDINGSKRACHT
- ERFGOEDPLEIN
- INNOVATIEVE EN CREATIEVE WERKPLAATS

HERBESTEMMINGS CONCEPT

Geen toekomst zonder verleden!

De Klepper is al meer dan 100 jaar een plek van ontmoeten, ontspannen, en (persoonlijk) ontwikkelen en jezelf onderscheiden in een eigentijdse omgeving.

Deze historische kernwaarden willen we het fundament laten vormen om voort te bouwen aan een nieuwe toekomst.

Vanuit een veranderend takenpakket en vanuit duurzaam economisch perspectief moet gemeente Oudewater bezuinigen en kijkt daarom met een kritische blik naar haar maatschappelijk vastgoed.

Jaarlijkse gemeentelijke subsidiebijdragen voor gemeenschapshuis De Klepper en sterk veranderende behoeften in de maatschappij maakt dat gemeente herbestemming overweegt tot 'huiskamer van de stad'. Het leidt tot een unieke kans. Het is een rijksmonumentaal gebouw met een prachtige ligging en een rijke geschiedenis

De ligging en geschiedenis geven het voormalige Patronaatsgebouw zo veel potentie, dat je er bijna niet aan ontkomt te dromen van een bijzondere toekomst.

Het herbestemmingsconcept is dan ook niet een einddoel om vandaag of morgen te bereiken, maar een kompas voor de geleidelijke ontwikkeling van De Klepper.

En tevens een instrument om mensen te inspireren mee te bouwen aan de toekomst van "De huiskamer van Oudewater".

Kompas voor "De Huiskamer van Oudewater"

Net als toen het gebouw een plek was waar jongeren met elkaar door de Kapelaan opgevoed werden om mee te kunnen in de toenmalige maatschappij is het Patronaatsgebouw straks een omgeving waar ontmoeting ontstaat en kennis gedeeld gaat worden die een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid en verdere ontwikkeling van de stad Oudewater.

Om hiervoor juiste omstandigheden te creëren is het wenselijk om de locatie te ontwikkelen op drie thema's:

1 Verbindingskracht: Oudewater is touwindustrie. Door de geschiedenis van Oudewater en het Patronaat te ontsluiten houden we de verbindingskracht van touw en water vast en de meer dan 750-jarige historie levend voor toekomstige generaties. Dit zorgt voor maatschappelijke allianties en publieksparticipatie.

Ook de recente geschiedenis van de Rooms katholieke kerk en haar verbintenis met de locatie krijgt een plek om bij te dragen aan een energieke samenleving.

2 Erfgoedplein: De Patronaatspoort, met het gezicht naar de historie van de stad, gaat open. Hierdoor ontstaat een verrassende plek bij de Visbrug aan het water, midden in de stad. Een omsloten pleintje, met prachtig uitzicht over het kabbelende water en op de historische publieke gebouwen in de nabije omgeving, zorgt voor ontspanning.

De locatie ligt centraal in de binnenstad en de invulling ervan moet dan ook een bijdrage leveren aan de versterking van het stedelijk weefsel en de ervaren 'quality of life'. Zowel het water als de open ruimte aan het front van de locatie ontwikkelt zich tot een belangrijke publieke ontmoetingsplek., waar gemengd en meervoudig flexibel ruimtegebruik gangbaar is.

3 Innovatieve & Creatieve leer- & werkplaats:

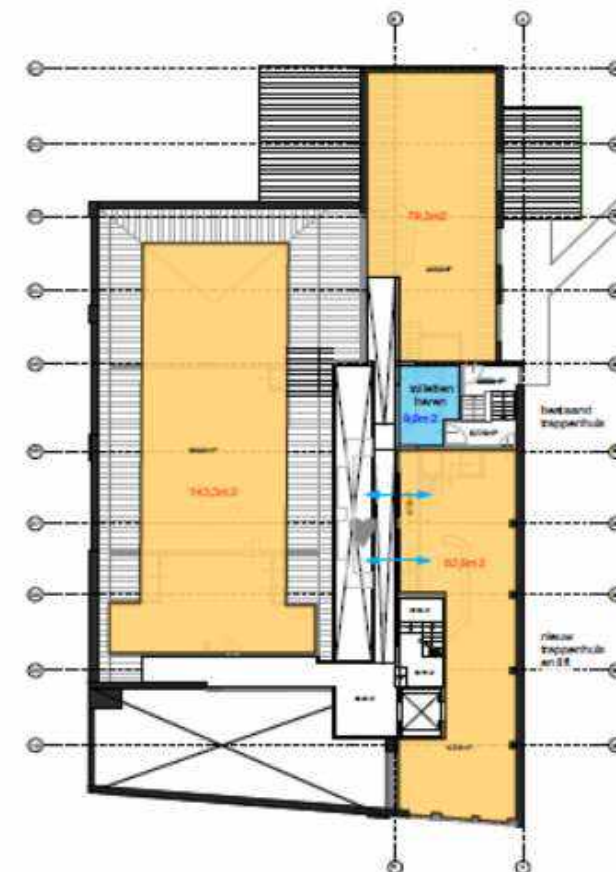
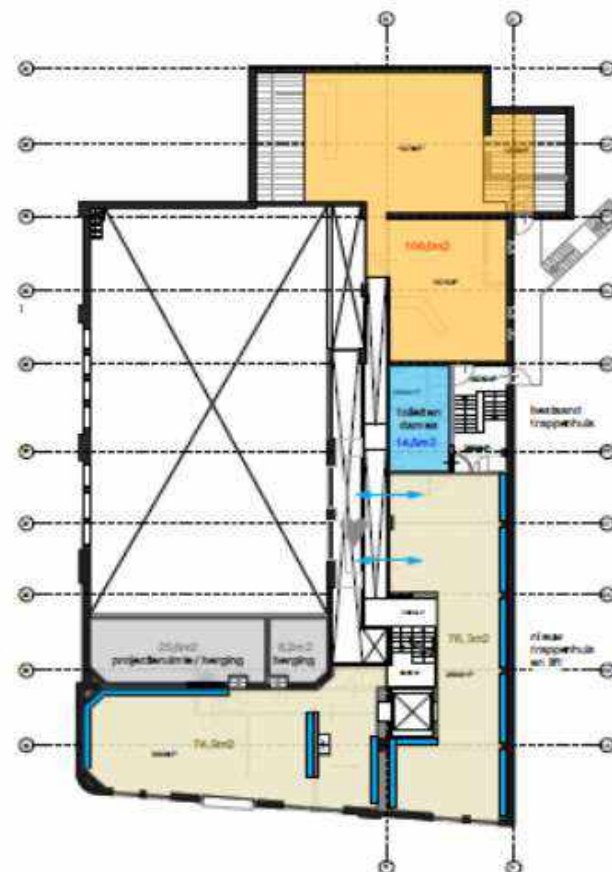
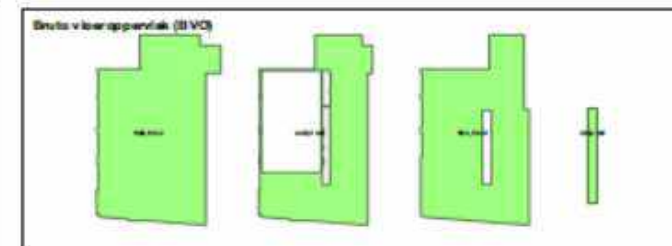
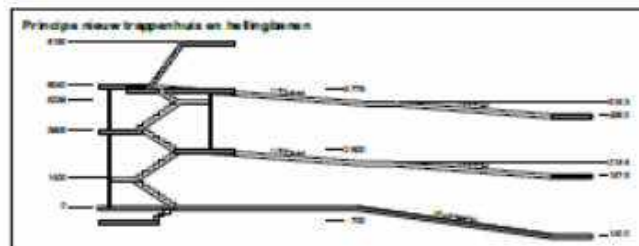
De Klepper wordt opnieuw een creatieve en vernieuwende leer- & werkplaats met Living-labs waar (persoonlijke) ontwikkeling, ontspannen, ontmoeten en ondernemen (O4) centraal staan. De beschikbaarheid en het delen van kennis en data zijn van groot belang voor een succesvolle samenleving. Niet alleen de beschikbaarheid en kwaliteit van kennisuitwisseling is van belang, maar ook de sociale en culturele infrastructuur. Een goede combinatie van intellectueel, sociaal en cultureel kapitaal is steeds meer beslissend voor de concurrentiekracht van een omgeving.

De verbindende functies die in het monument neerstrijken zorgen ervoor dat de Klepper *het brandpunt en marktplaats voor sociaal culturele innovatie* wordt. Deze aantrekkingskracht versterken we door middel van activiteiten met vernieuwende culturele onderwerpen.

Scenario 1
herorganiseren gebouwe De Klapper tot één centrum voor cultuur en activiteiten:

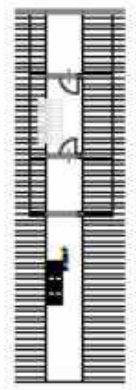
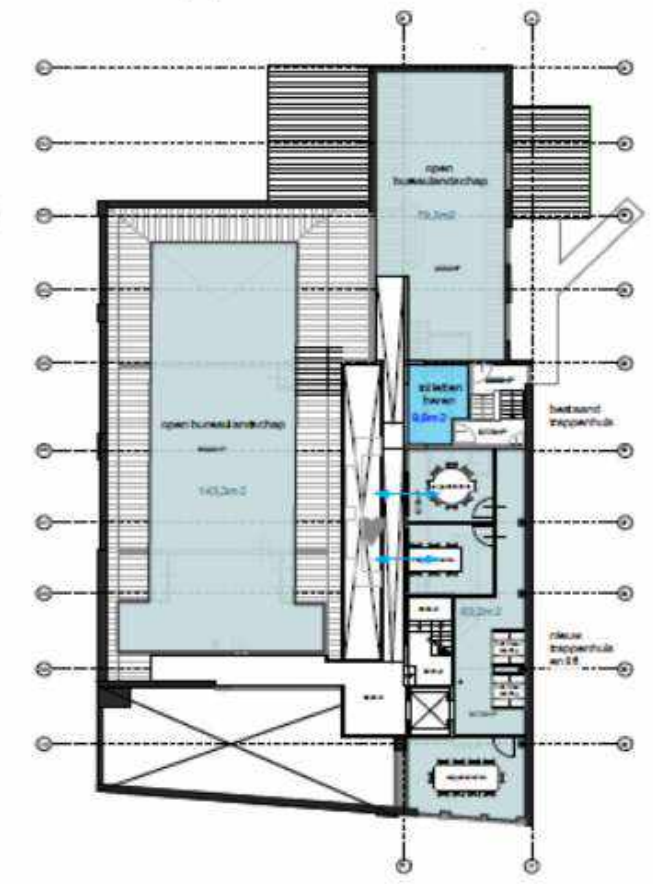
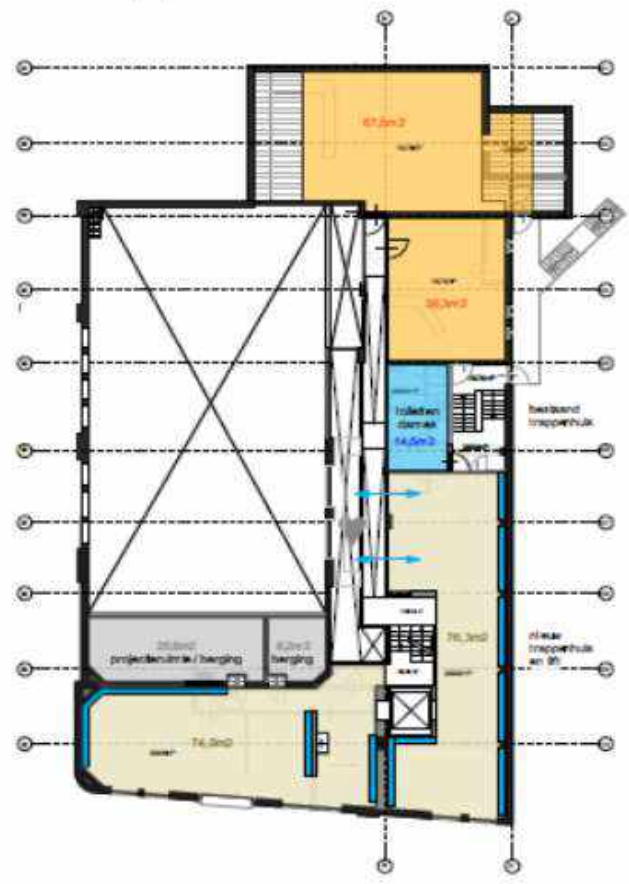
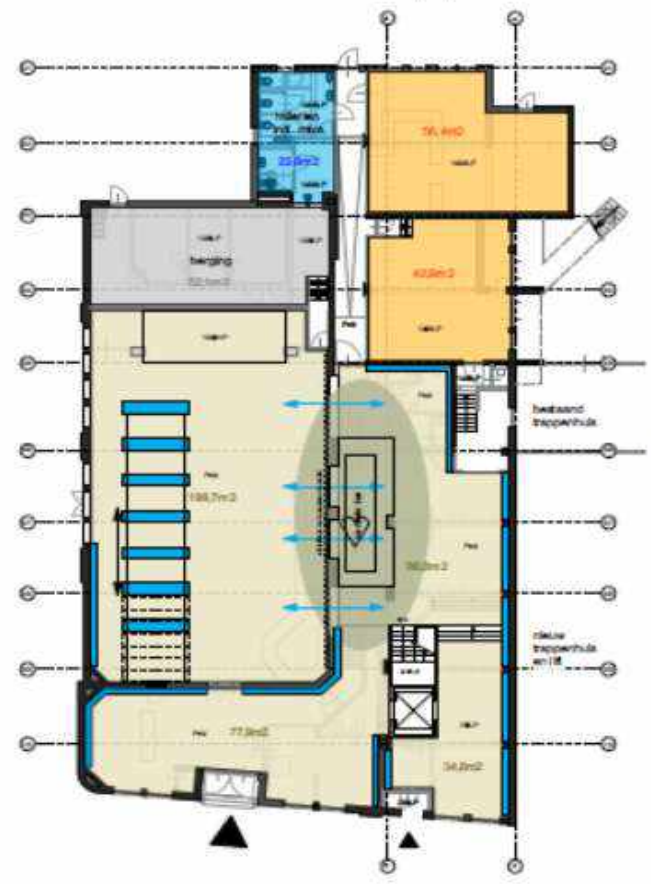
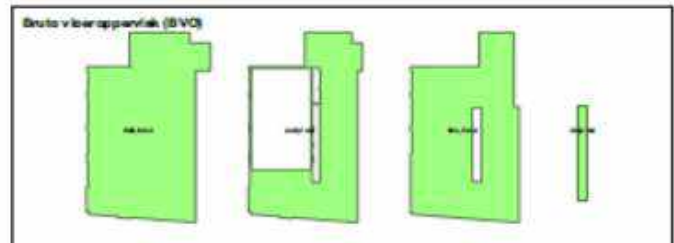
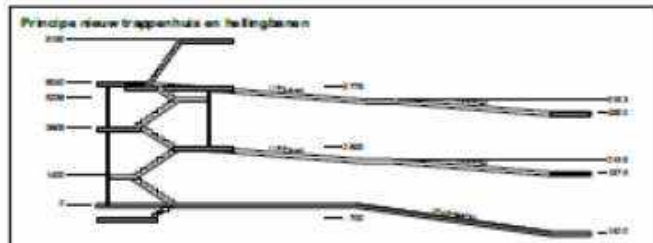
- Bibliotheek als hoofdrager
- Centrale plukruimte verbindend hart van het gebouw
- Verschillende kleinere, afsluitbare vertrekken en parkings in de schil rondom die gebruik maken van de centrale bar
- alle lagen van gebouw integraal toegankelijk

200,0m ²	Bibliotheek + wandelzaal en omroeping
214,0m ²	Verhuurruimte voor vergaderingen
40,5m ²	Tolken
80,0m ²	Bergingen
1.107,0m ²	Totaal G.O.
1.790,1m ²	Totaal B.V.O.

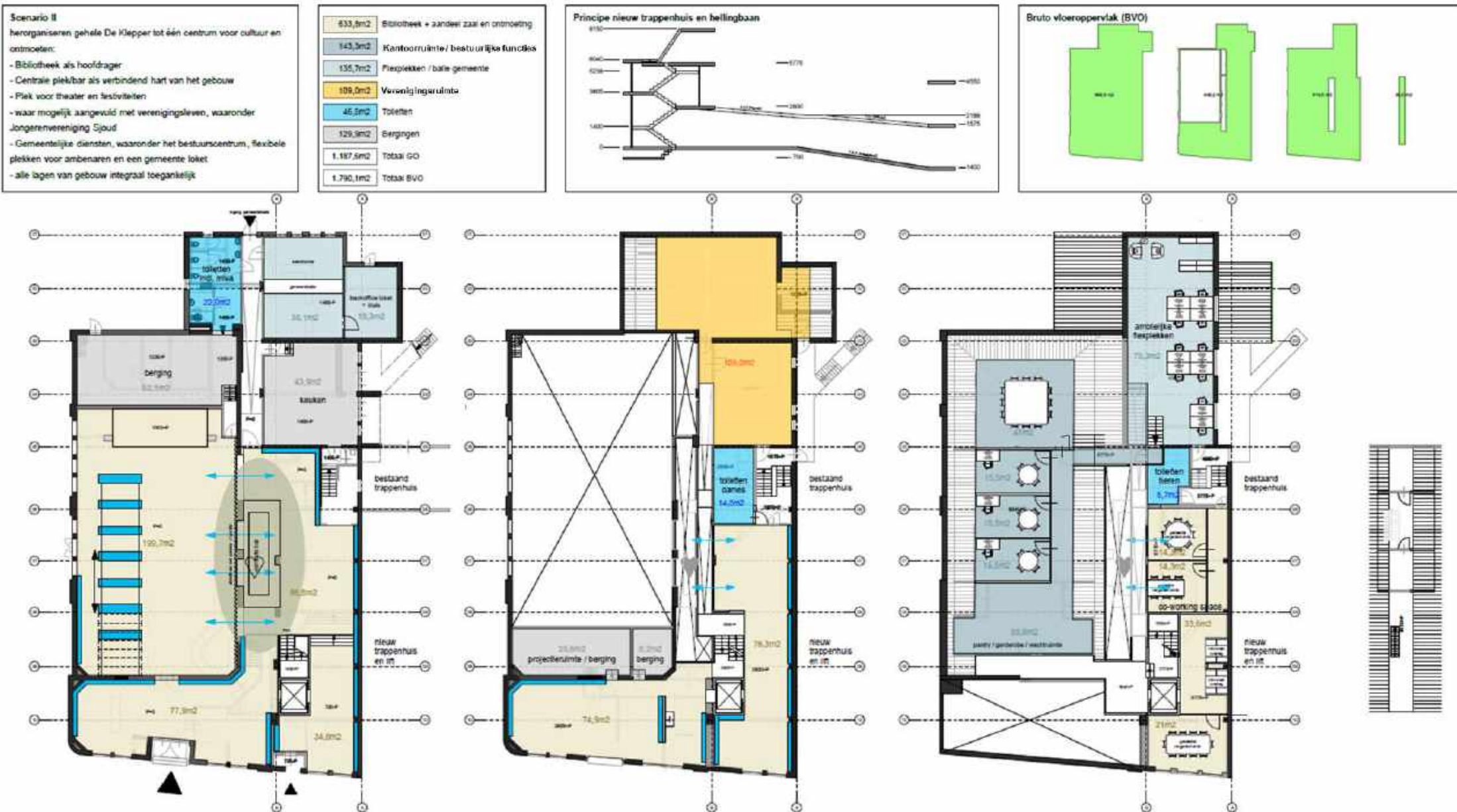


Scenario II
 herengardenen gebouwd. De Kleeper is een centrum voor cultureel en artistiek, gecombineerd met kantoorfunctie:
 - Bibliotheek als hoofdtrager
 - Centrale plek als verbindend hart van het gebouw
 - Verschillende kleinere, afzonderlijke verenigingen en partijen in de schil rondom die gebruik maken van de centrale bar
 - alle lagen van gebouw integraal toegankelijk
 - verkante muren die meer in de periferie liggen benutten als flexibele kantoorruimte.

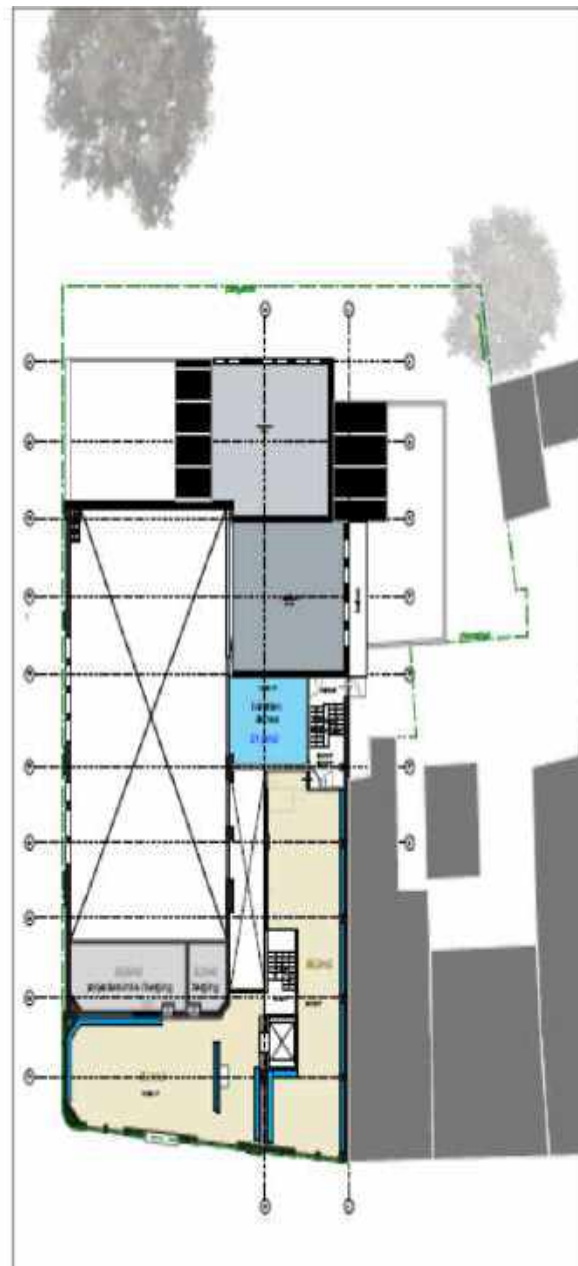
550,0m ²	Bibliotheek + aandeel aan ontbrekende
200,0m ²	Verkoopsruimte verenigingen
300,0m ²	Verkoopsruimte flexibel kantoorruimte
40,0m ²	Toiletten
60,0m ²	Bergingen
1.100,0m ²	Totaal G.O.
1.100,0m ²	Totaal B.V.O.



Ruimtelijke verstaalslag; scenario 2b





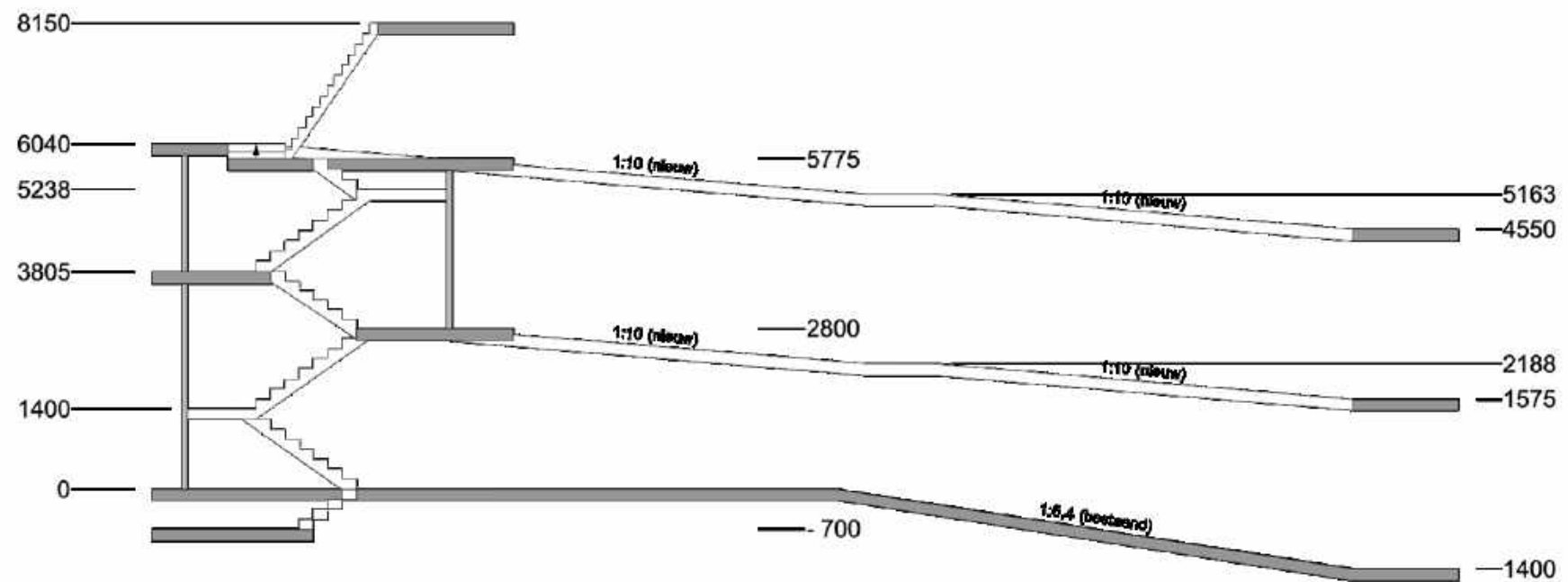




Scenario's 1 & 2

Scenario's 1 & 2

- Gehele De Klepper gebruiken voor:
 - Scenario 1: Bibliotheek en verenigingsleven
 - Scenario 2: Bibliotheek, verenigingsleven en kantoorruimte
- Verhouding tussen oppervlakte verenigingen en kantoren kan schuiven zonder van invloed te zijn op de ontsluiting of het gebouwprincipe.



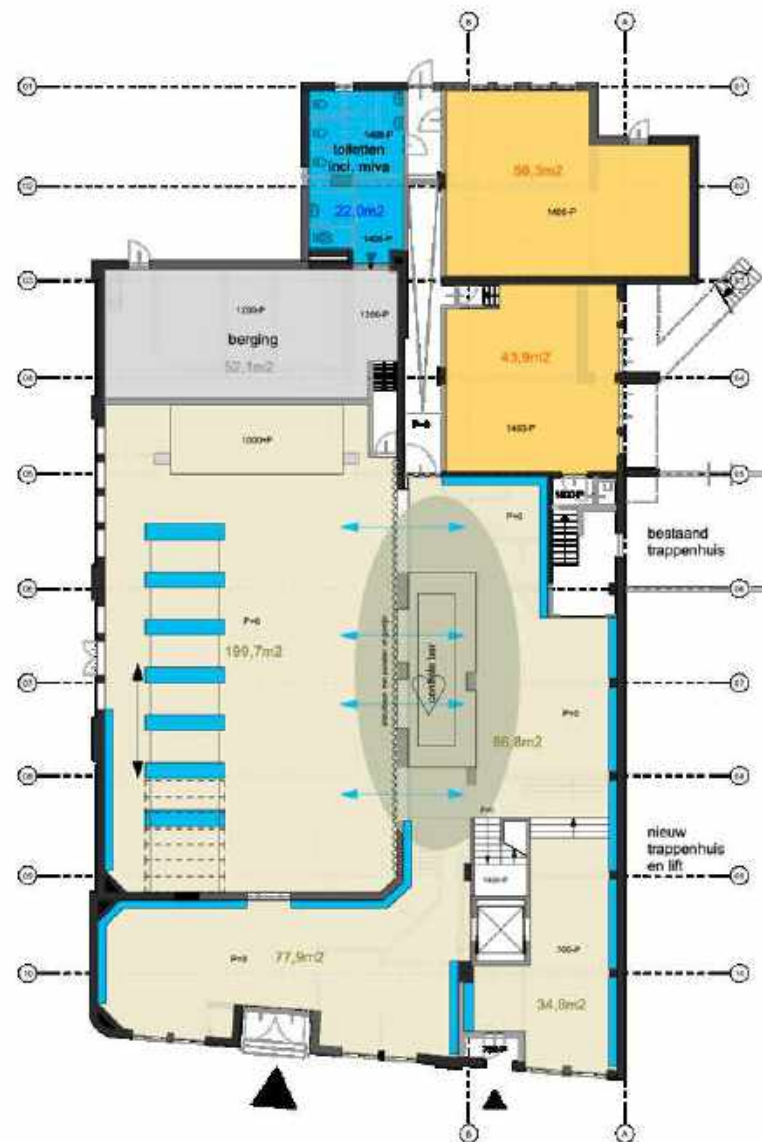
1 & 2 - Principe nieuw trappenhuis met hellingbanen voorzijde



1 & 2 - BVO's per verdieping t.b.v. De Klepper

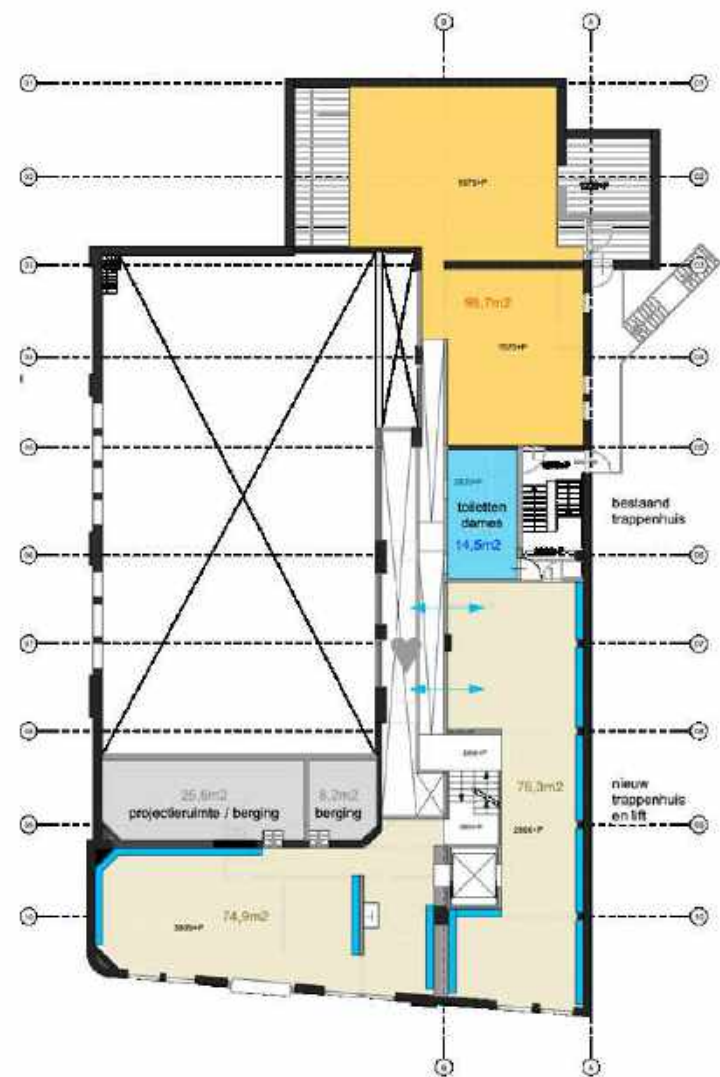
Scenario 1

- Herorganiseren gehele De Klepper tot één centrum voor cultuur en ontmoeten:
 - Bibliotheek als hoofdrager
 - Centrale plek/bar als verbindend hart van het gebouw
 - Verschillende kleinere, elkaar versterkende verenigingen en partijen in de schil rondom die gebruik maken van de centrale bar
 - Alle lagen van gebouw integraal toegankelijk

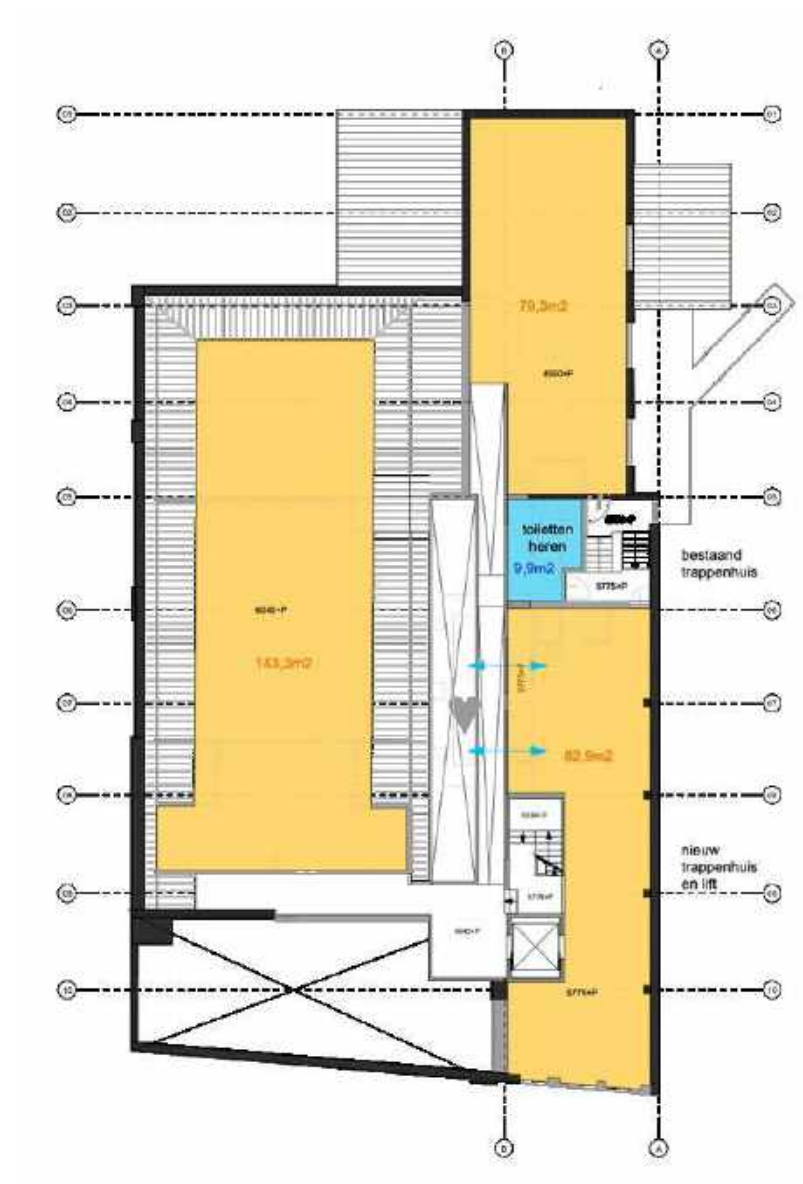


550,6m²	Bibliotheek + onderdeel zaal en ontmoeting
514,9m²	Verhuurbaar aan verenigingen
46,5m²	Toiletten
90,0m²	Bergingen
*.157,8m²	Totaal GO
*.790,1m²	Totaal EVO

1 - Begane grond



1 - Eerste verdieping



1 - Tweede verdieping

Scenario 2

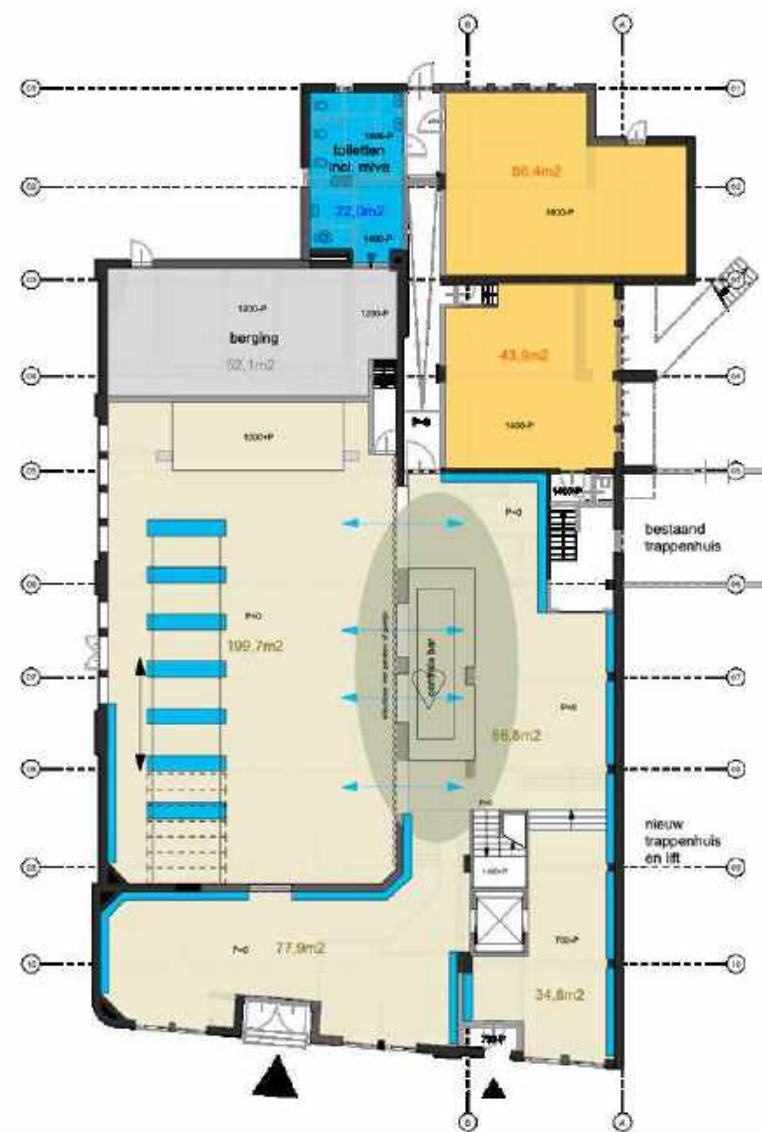
- Herorganiseren gehele De Klepper tot een centrum voor cultuur en ontmoeten, gecombineerd met kantoorfuncties:
 - Bibliotheek als hoofdrager
 - Centrale plek/bar als verbindend hart van het gebouw
 - Verschillende kleinere, elkaar versterkende verenigingen en partijen in de schil rondom die gebruik maken van de centrale bar
 - Alle lagen van gebouw integraal toegankelijk
 - Vierkante meters die meer in de periferie liggen benutten als flexibele kantoorruimte.
 - 2a:

Scenario 2

- Herorganiseren gehele De Klepper tot een centrum voor cultuur en ontmoeten, gecombineerd met kantoorfuncties:
 - 2A: commerciële verhuur van kantoorruimte
 - 2B: gebruik van kantoorruimte voor gemeentelijke functies

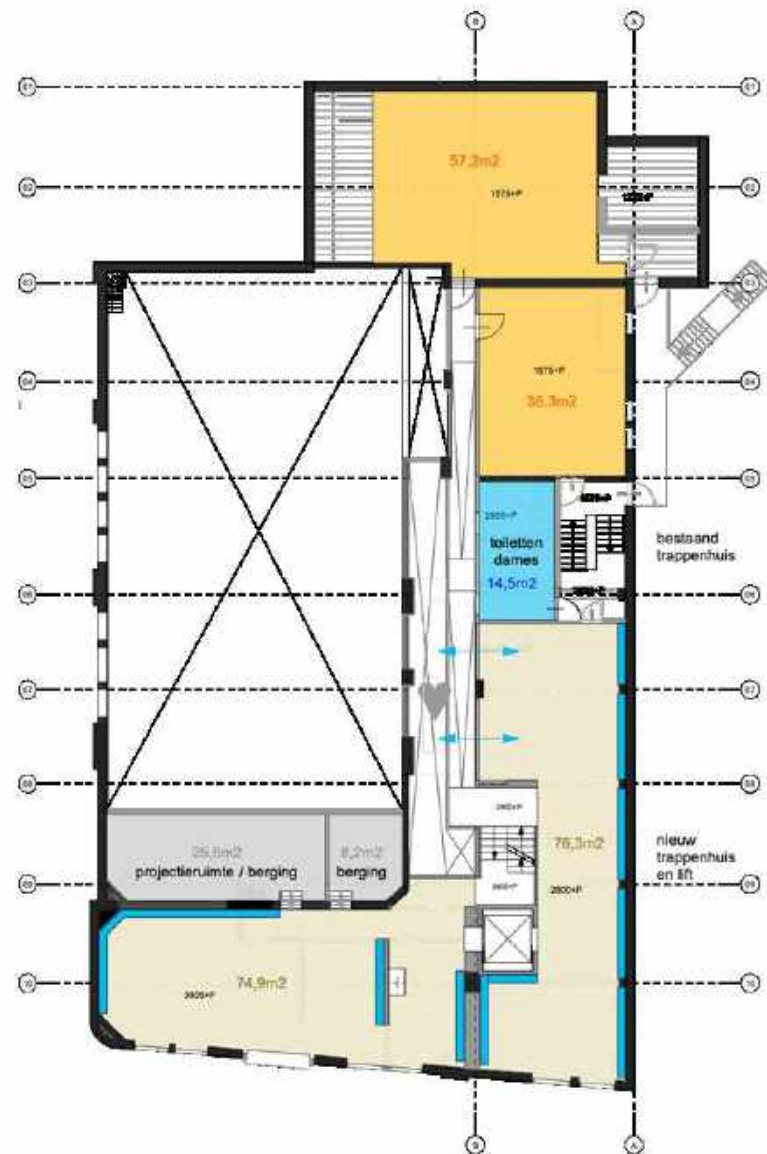
Scenario 2A

- Herorganiseren gehele De Klepper tot een centrum voor cultuur en ontmoeten, gecombineerd met kantoorfuncties:
 - Bibliotheek als hoofdrager
 - Centrale plek/bar als verbindend hart van het gebouw
 - Verschillende kleinere, elkaar versterkende verenigingen en partijen in de schil rondom die gebruik maken van de centrale bar
 - Alle lagen van gebouw integraal toegankelijk
 - Vierkante meters die meer in de periferie liggen benutten als flexibele kantoorruimte.



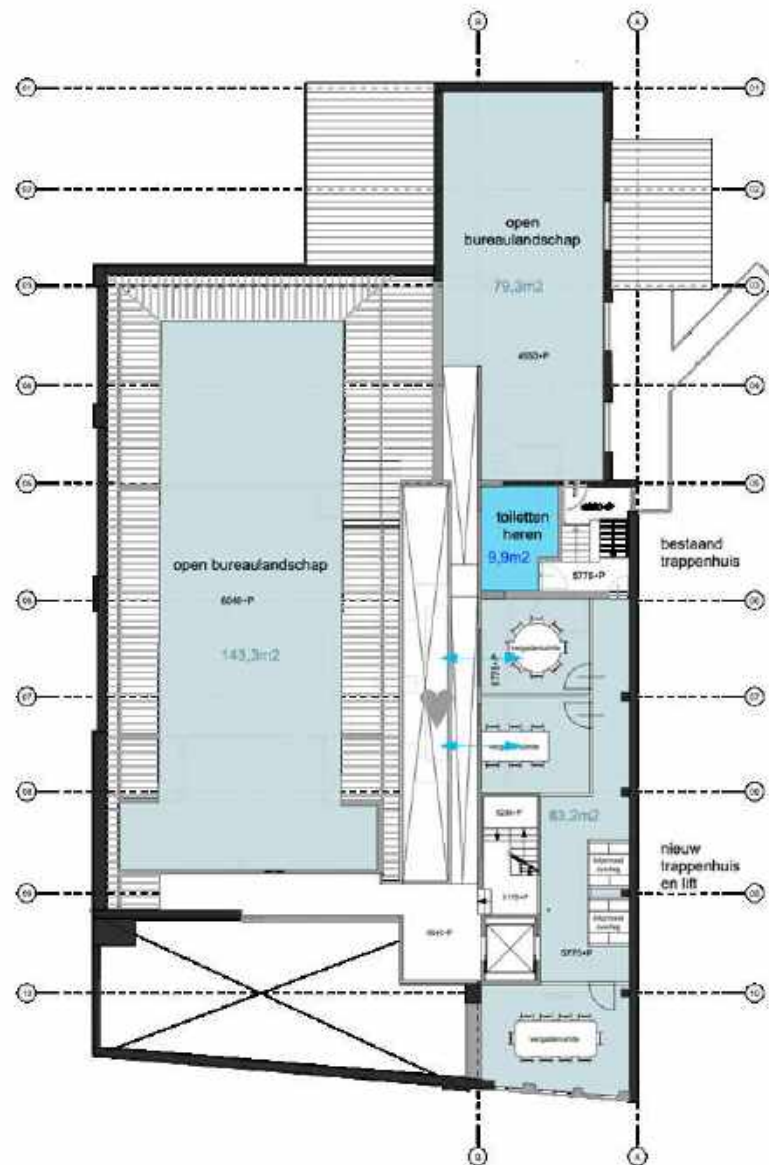
550.6m²	Bürohuur + aandeel zaal en omgeving
236.2m²	Verhuurbaar aan verenigingen
308.8m²	Verhuurbare flexibele kantoorruimte
46.0m²	Toiletten
86.0m²	Bergingen
1.184.7m²	Totaal GO
1.700.1m²	Totaal BVO

2A - Begane grond



550,6m ²	Büroruimte + aandeel zaal en omloop
236,2m ²	Verhuurbaar aan verenigingen
308,8m ²	Verhuurbare flexibele kantoorruimte
46,8m ²	toiletten
86,0m ²	Bergingen
1.184,7m ²	Totaal GO
1.700,1m ²	Totaal BVO

2A - Eerste verdieping

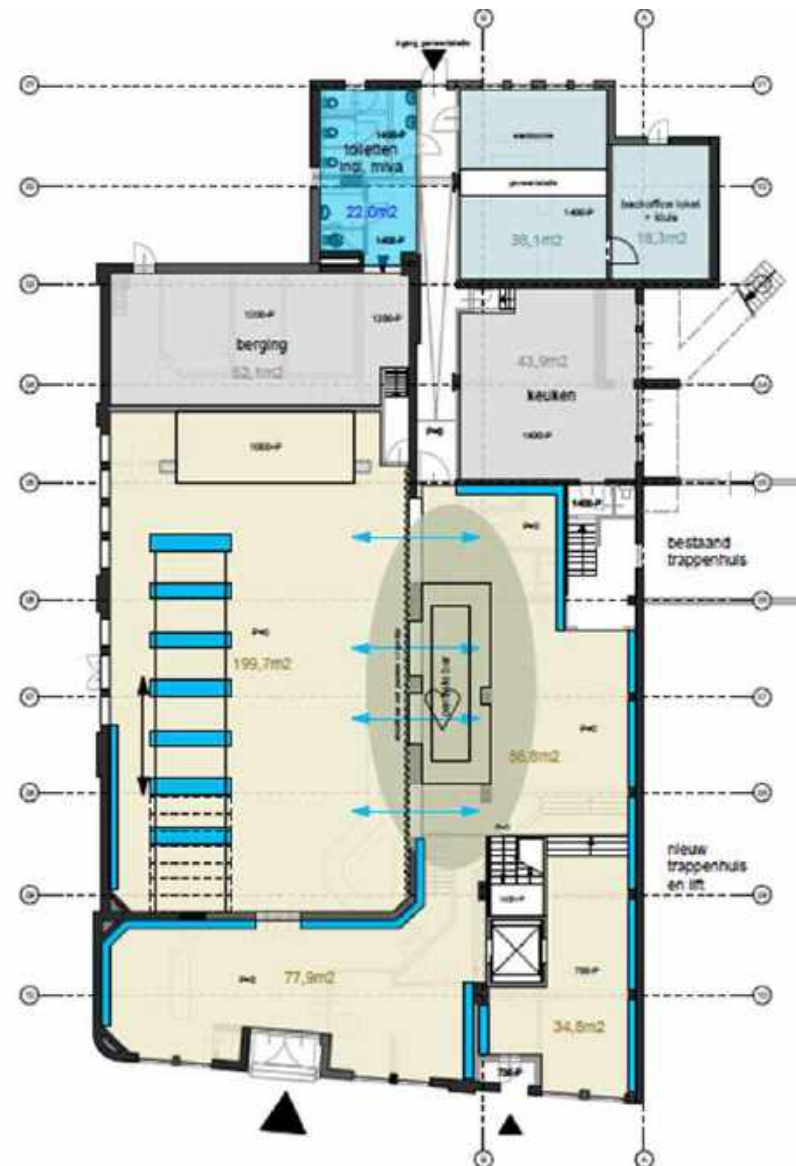


550,6m²	Bürohoek + aandeel zaal en omloop
236,2m²	Verhuurbaar aan verenigingen
308,8m²	Verhuurbare flexibele kantoorruimte
46,0m²	toiletten
86,0m²	Bergingen
1.184,7m²	Totaal GO
1.700,1m²	Totaal BVO

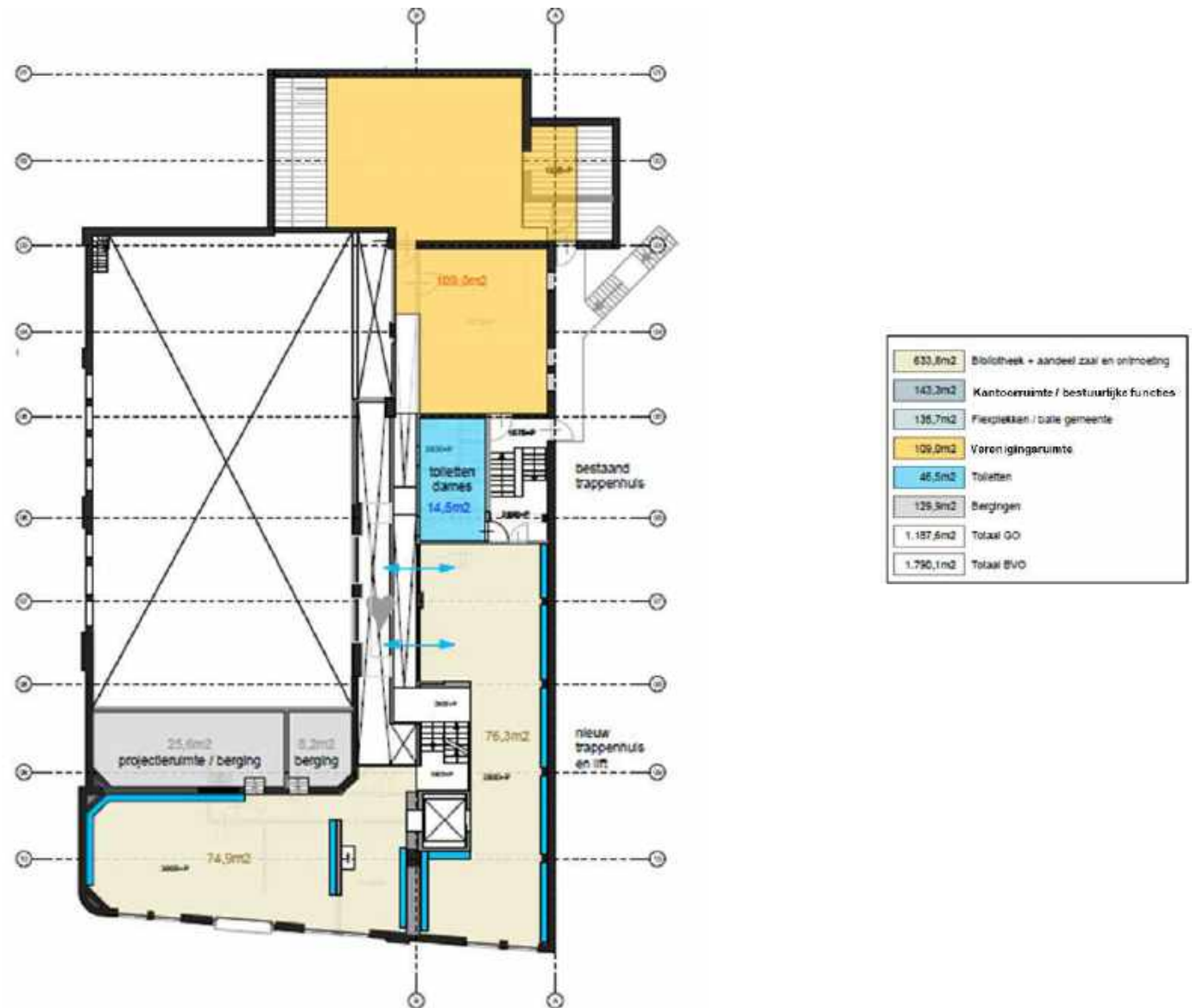
2A - Tweede verdieping

Scenario 2B

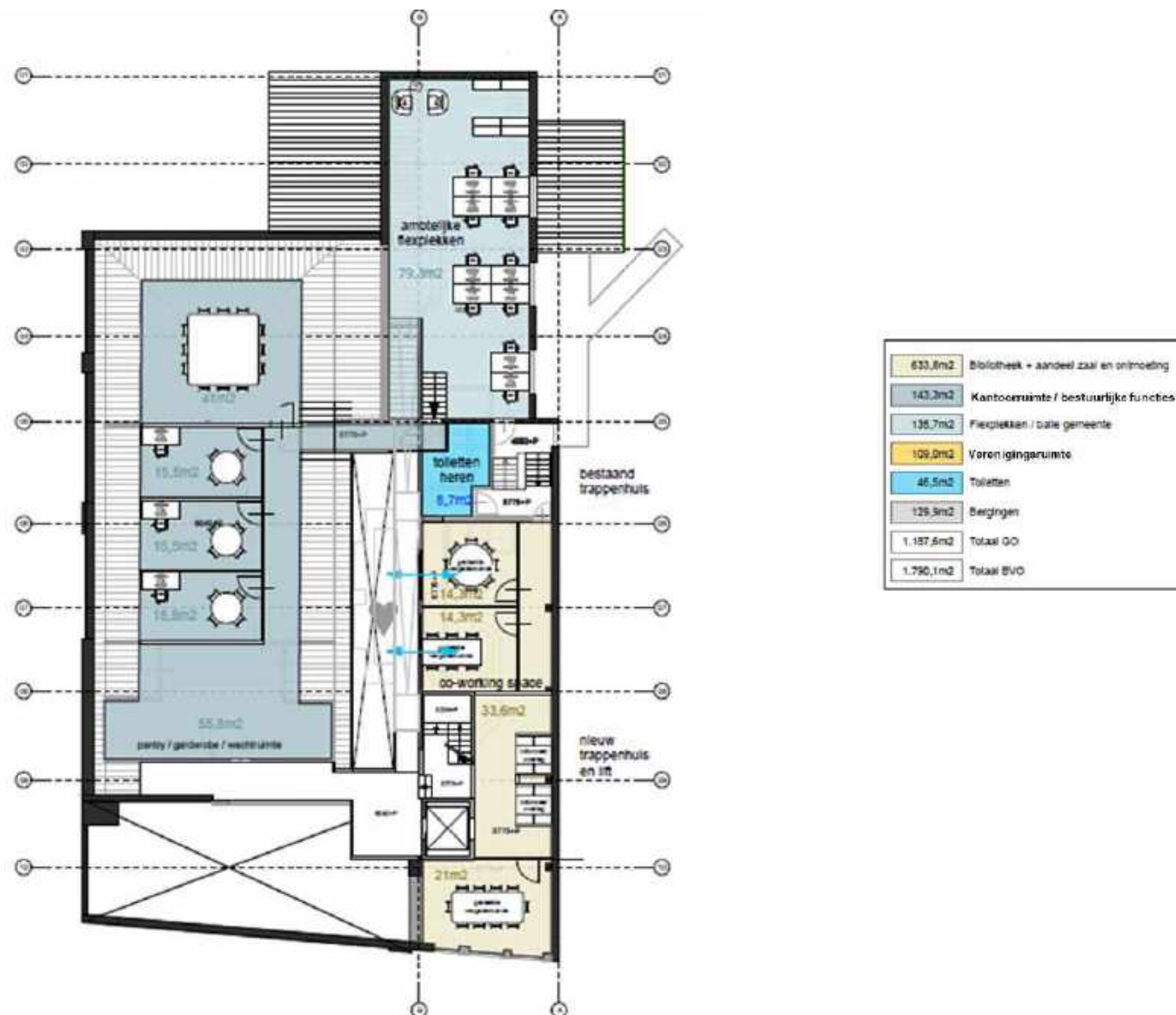
- Herorganiseren gehele De Klepper tot een centrum voor cultuur en ontmoeten, gecombineerd met kantoorfuncties:
 - Bibliotheek als hoofdrager
 - Centrale plek/bar als verbindend hart van het gebouw
 - Verschillende kleinere, elkaar versterkende verenigingen en partijen in de schil rondom die gebruik maken van de centrale bar
 - Alle lagen van gebouw integraal toegankelijk
 - Kantoorruimte gebruiken voor gemeentelijke functies



2B - Begane grond



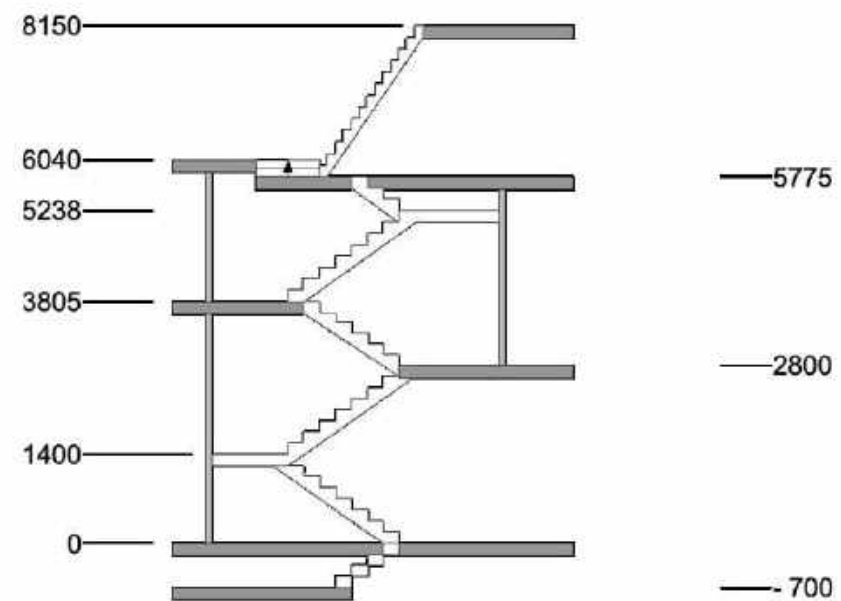
2B - Tweede verdieping



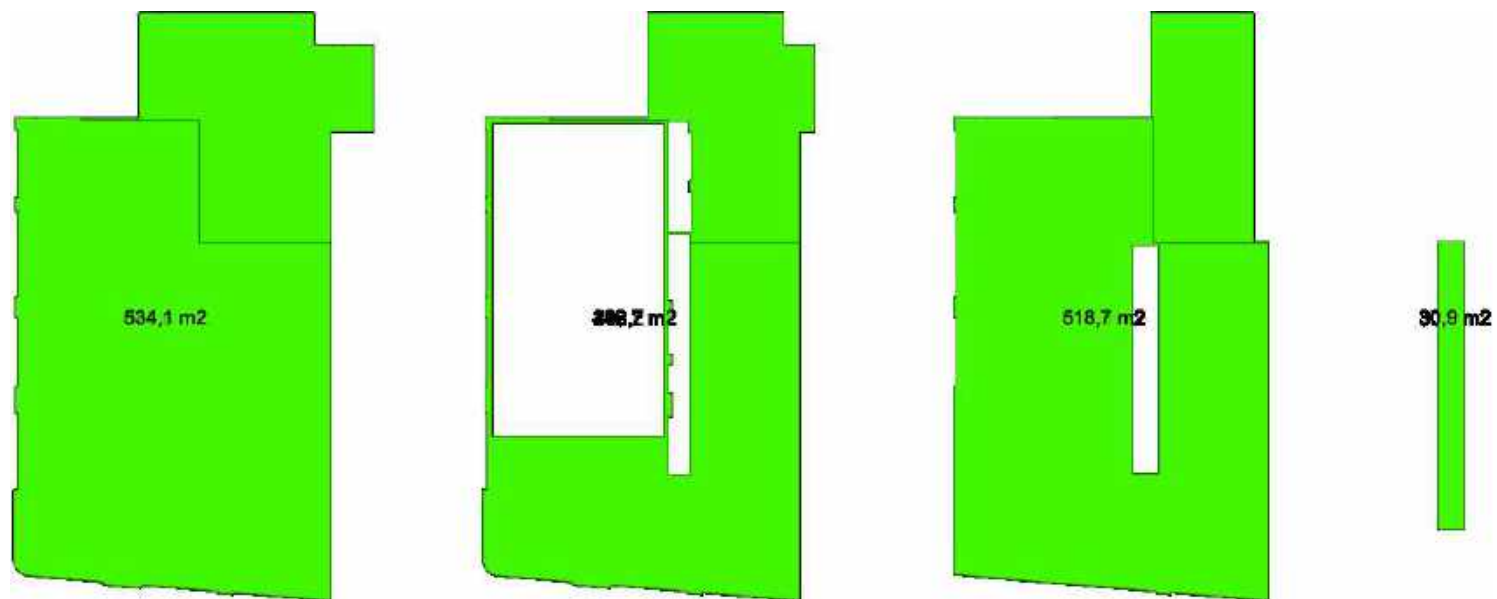
Scenario 3

Scenario 3

- Achterzijde gebouw afstoten en in drie nieuwbouw en hergebruik varianten benutten voor woningbouw:
 - 3A: nieuwe straatgevel aan plein achterzijde
 - 3B: stadswoningen binnen bestaand volume
 - 3C: studio's en appartementen binnen bestaand volume



3 - Principe nieuw trappenhuis voorzijde



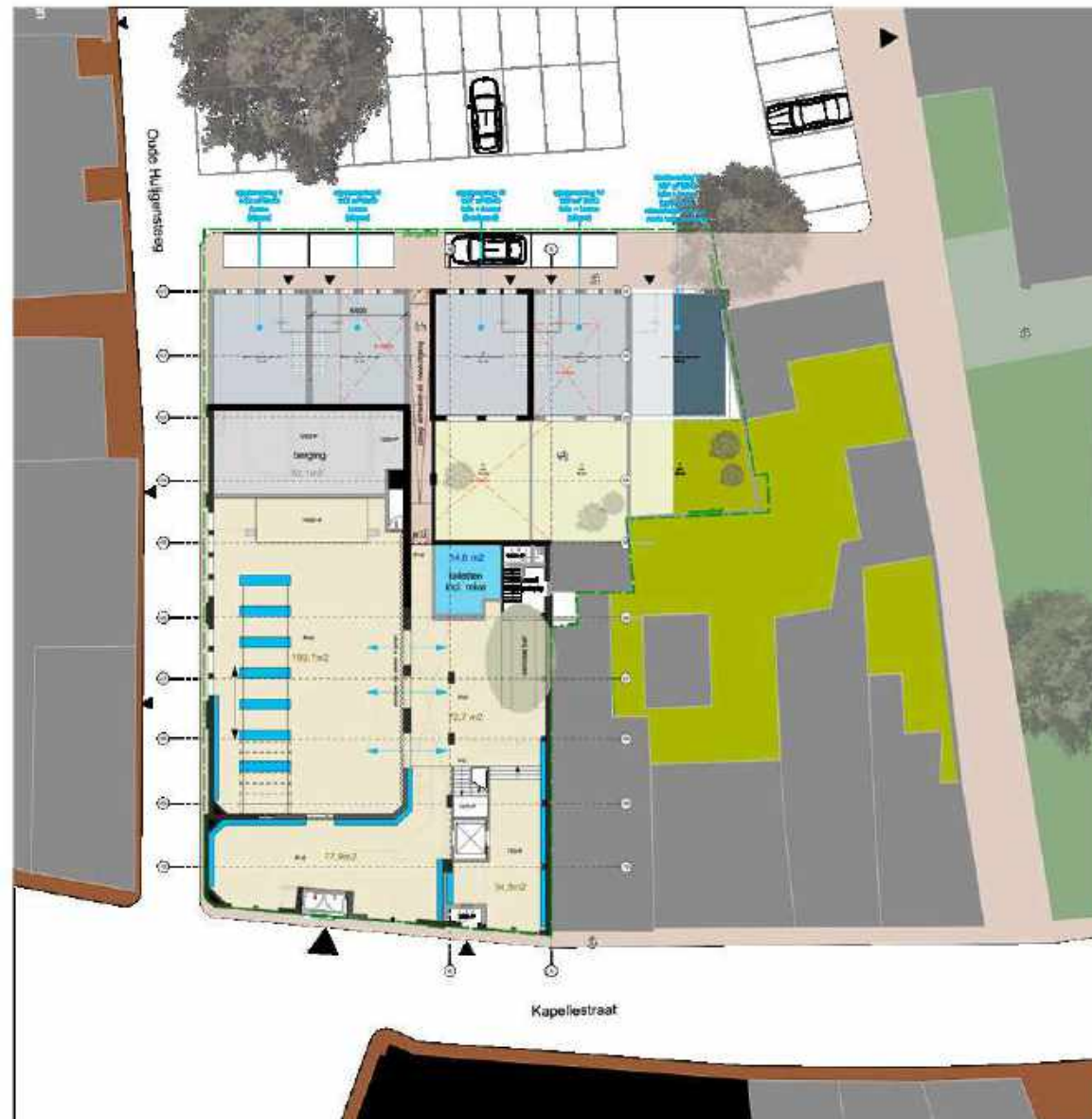
3 - Resterende BVO's per verdieping t.b.v. De Klepper

Scenario 3A

- Herorganiseren gehele De Klepper tot één centrum voor cultuur en ontmoeten:
 - Bibliotheek als hoofdrager
 - Centrale plek/bar als verbindend hart van het gebouw
 - Verschillende kleinere, elkaar versterkende verenigingen en partijen in de schil rondom die gebruik maken van de centrale bar
 - Alle lagen van gebouw integraal toegankelijk
 - Verkleinen van het gebouw en wegnemen hoogtesprongen door achterzijde te slopen en 4 (of 5) stadswoningen nieuw te bouwen, waarmee het plein wordt afgemaakt.

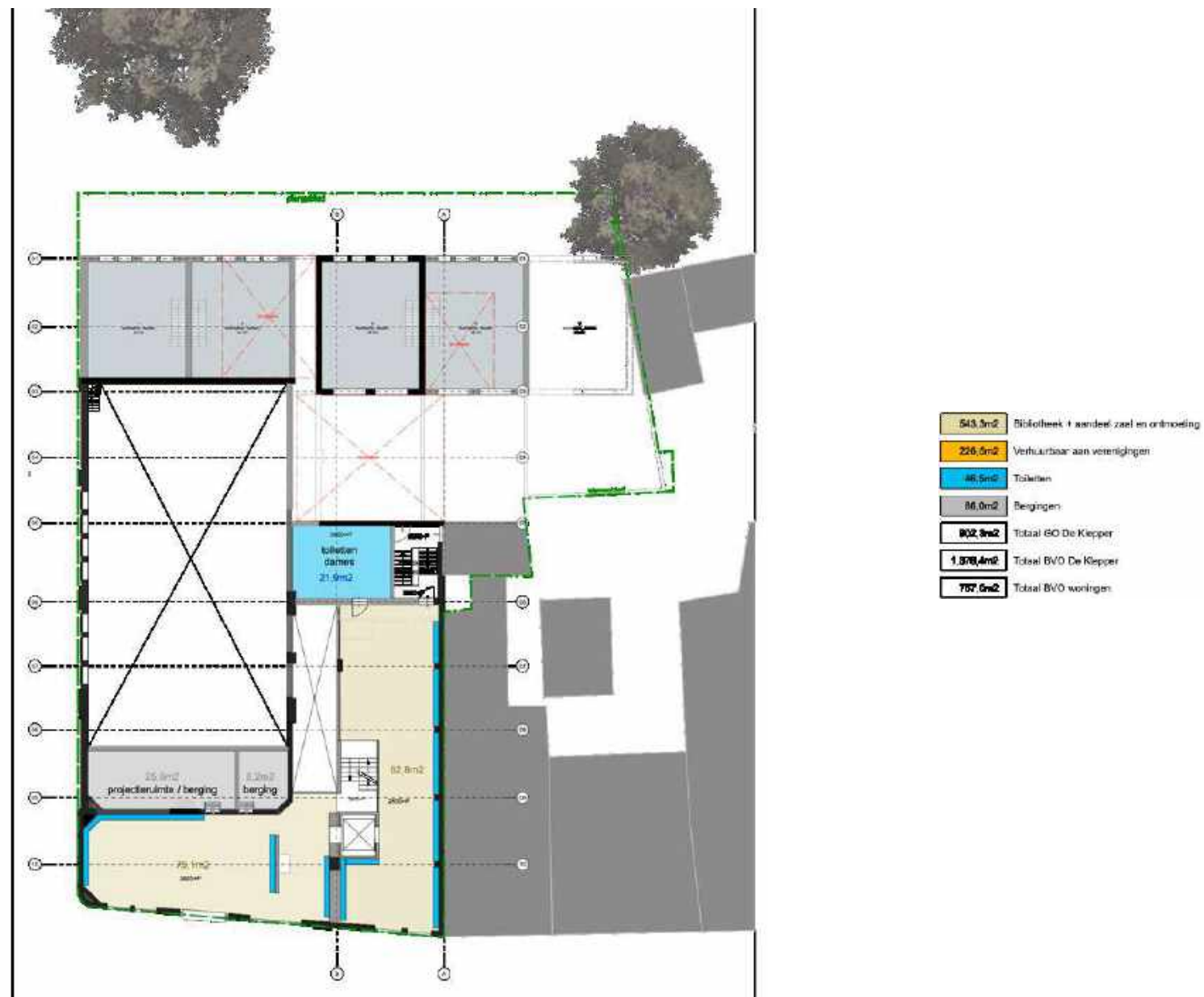


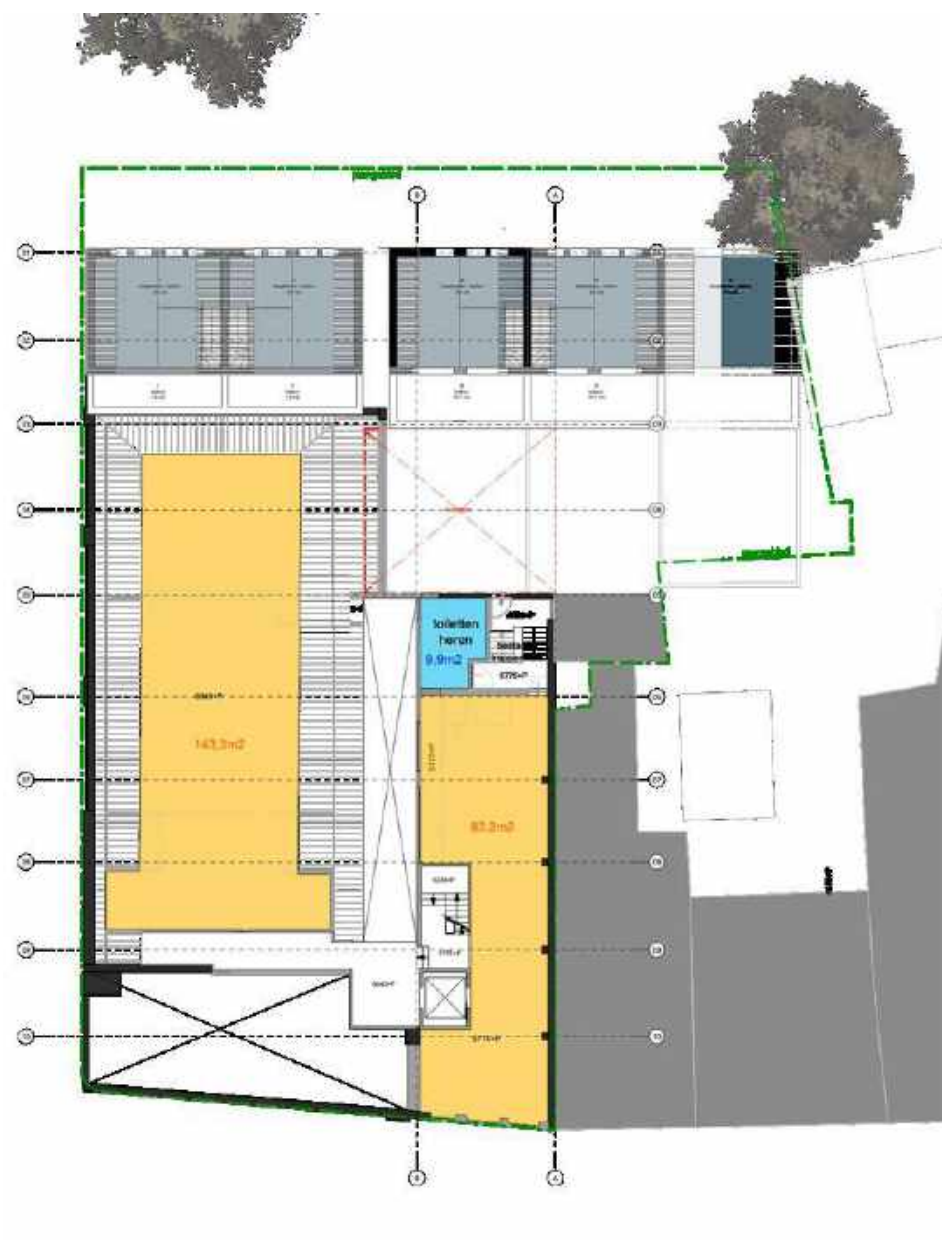




3A - Begane grond

3A - Eerste verdieping

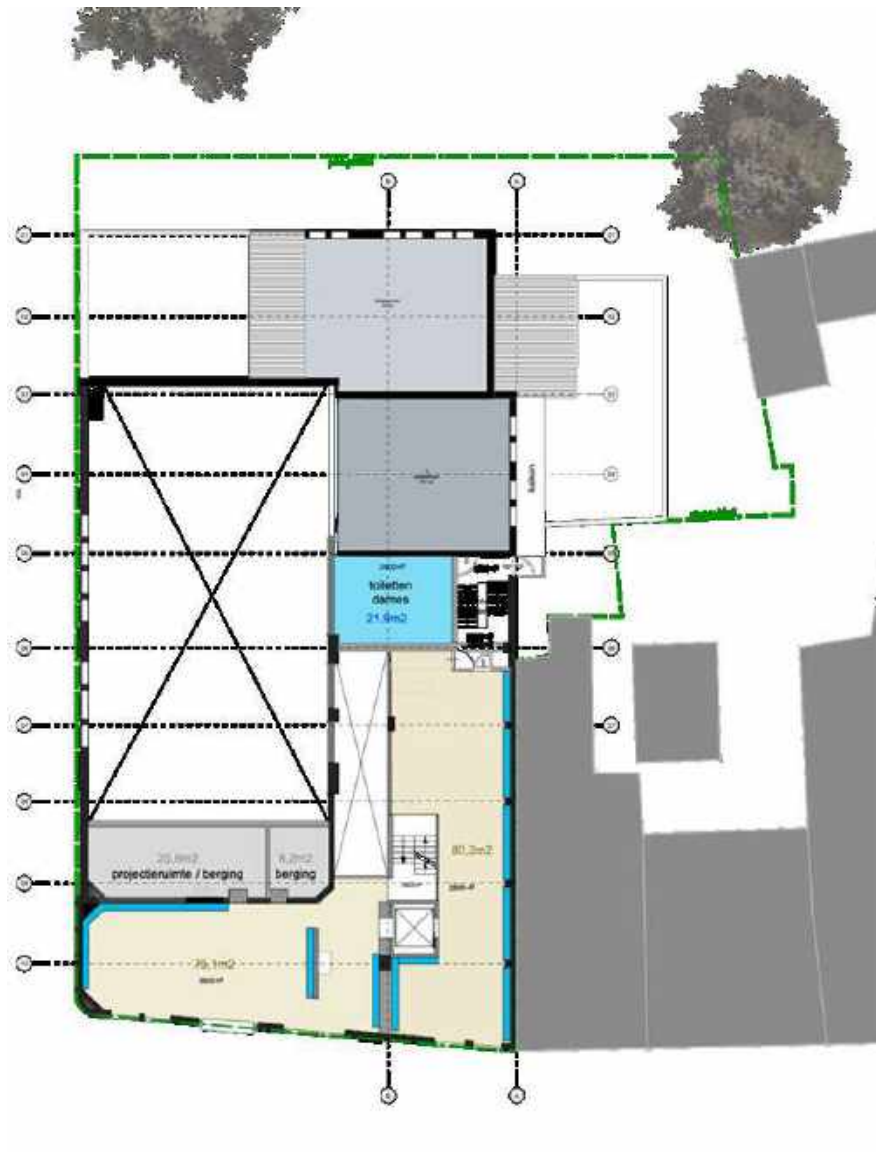




3A - Tweede verdieping

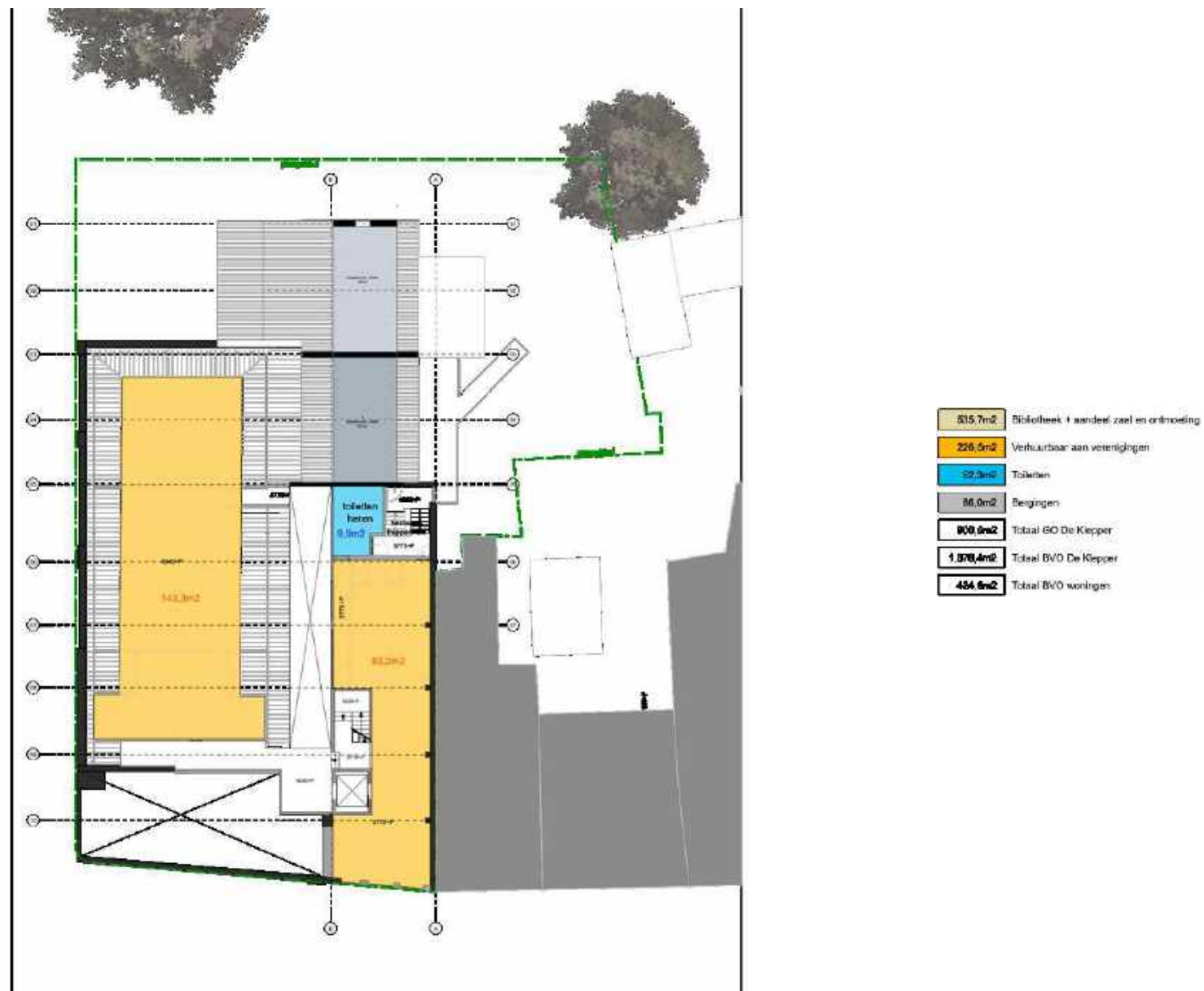
Scenario 3B

- Herorganiseren gehele De Klepper tot één centrum voor cultuur en ontmoeten:
 - Bibliotheek als hoofdrager
 - Centrale plek/bar als verbindend hart van het gebouw
 - Verschillende kleinere, elkaar versterkende verenigingen en partijen in de schil rondom die gebruik maken van de centrale bar
 - Alle lagen van gebouw integraal toegankelijk
 - Verkleinen van het gebouw en wegnemen hoogtesprongen door achterzijde af te splitsen in 2 stadswoningen in bestaande gebouw.



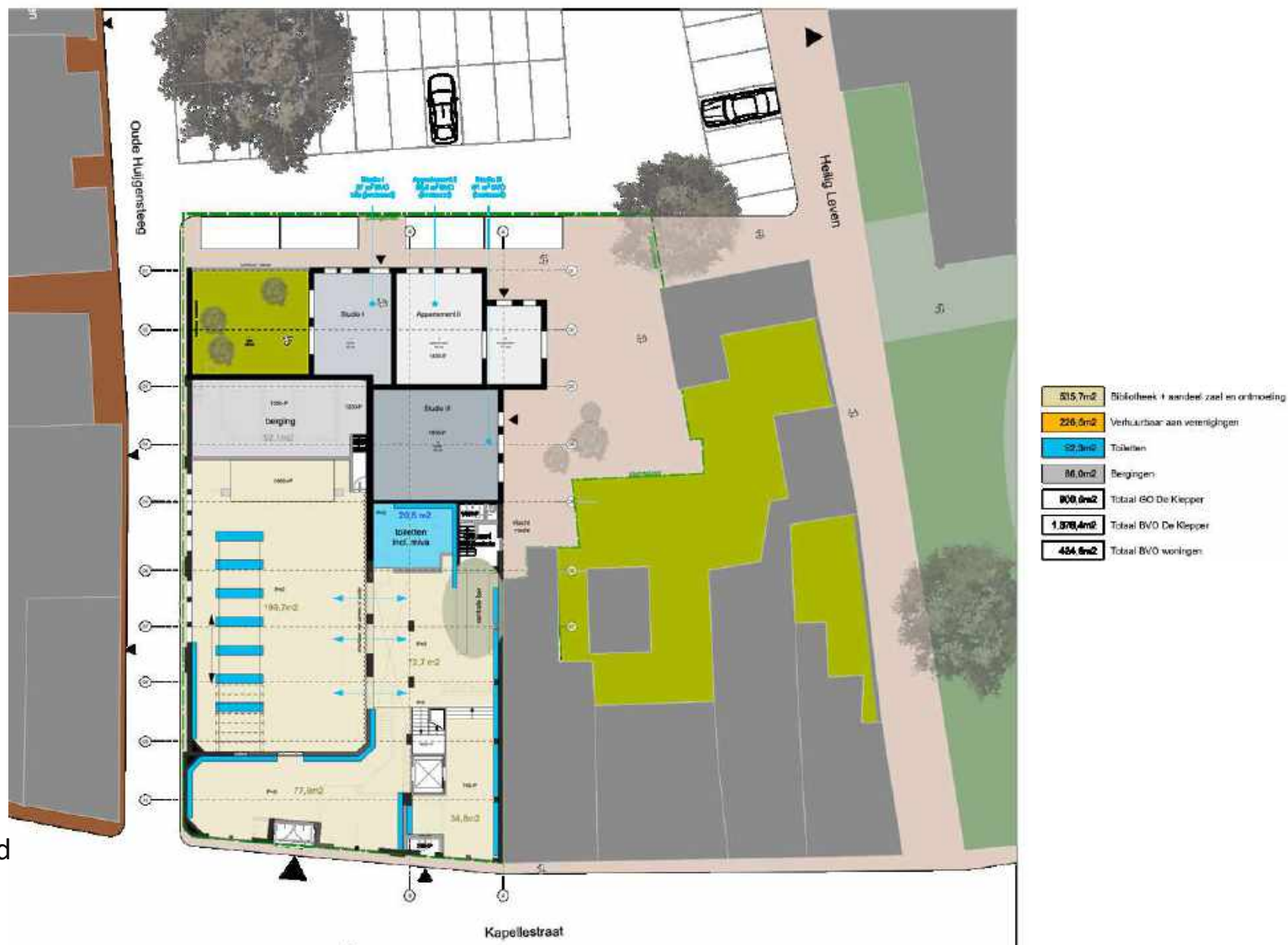
3B - Eerste verdieping

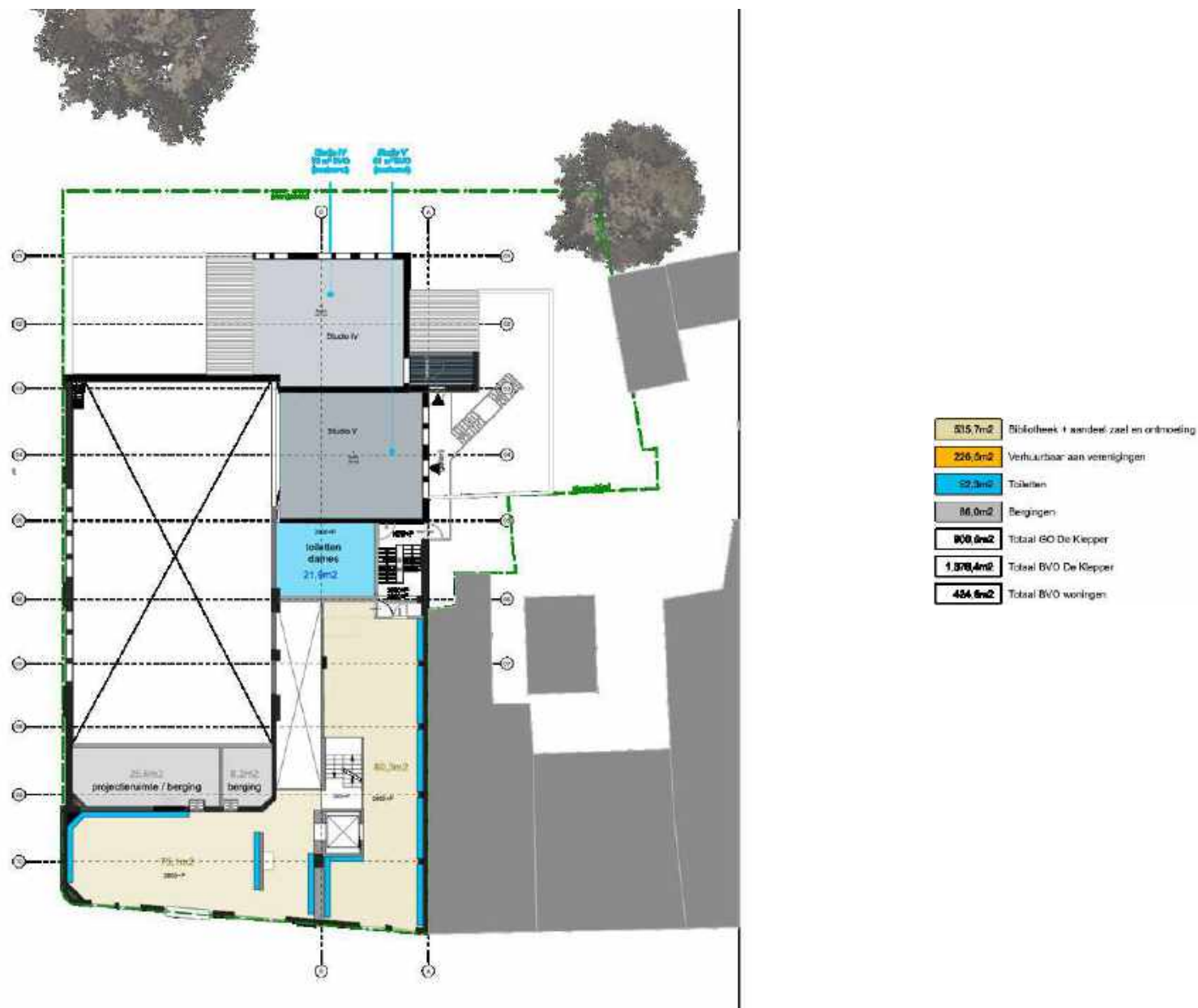
3B - Tweede verdieping



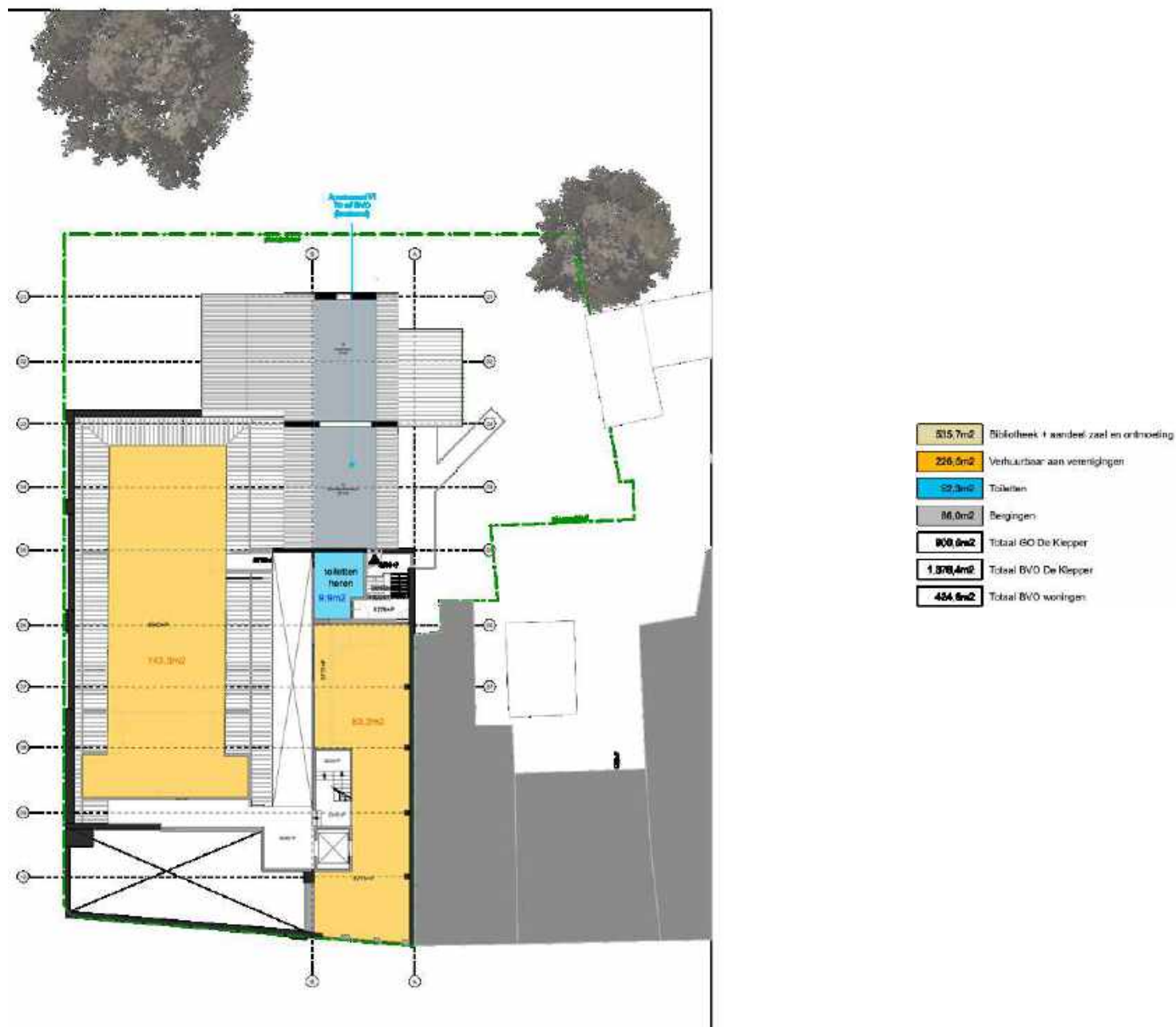
Scenario 3C

- Herorganiseren gehele De Klepper tot één centrum voor cultuur en ontmoeten:
 - Bibliotheek als hoofdrager
 - Centrale plek/bar als verbindend hart van het gebouw
 - Verschillende kleinere, elkaar versterkende verenigingen en partijen in de schil rondom die gebruik maken van de centrale bar
 - Alle lagen van gebouw integraal toegankelijk
 - Verkleinen van het gebouw en wegnemen hoogtesprongen door achterzijde af te splitsen in studio's en appartementen voor jongeren in bestaande gebouw.





3C - Tweede verdieping



Referentiebeelden

Collectie en zaal









Collectie als 'cement': inspiratie
door het hele gebouw





Bar









Huiskamer





LABS

WoordLAB



TijdLAB



GameLAB



Uitnodigende routing







Workspace / kantoor















SCENARIO

Het meest kansrijke scenario lijkt een combinatie van:

- Bibliotheek nieuwe stijl met horeca, sociaal cultureel en -maatschappelijk gebruik.
- Werkruimten (flex);
- Verhuurbare ruimten voor sociaal cultureel gebruik;
- Wonen

AANBEVELING EN VERVOLG

BOEi adviseert:

- In gesprek te gaan met de bibliotheek en duidelijke afspraken te maken over de rol van de bibliotheek in het startpunt van de herbestemming.
- Breed draagvlak te creëren in Oudewater.
- Inzetten op 'een leven lang leren', creativiteit en verbindingskracht verenigingen, overheid en bedrijfsleven.
- Overwegen om ook de functie Wonen te positioneren in/aan de Klepper

In het vervolg:

- BOEi kan de gemeente ondersteunen bij het creëren van draagvlak voor veranderingsopgave.
- Opstellen van een Programma van Eisen.

Over BOEi

De Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed, kortweg BOEi, is een non-profit organisatie die als doelstelling heeft: het behoud van cultureel erfgoed door herbestemming. Zij doet dit vanuit verschillende invalshoeken: als investeerder, als ontwikkelaar maar ook als adviseur.

De mogelijkheid tot herbestemmen kan op alle soorten gebouwen van toepassing zijn, bijvoorbeeld fabrieken, kazernes, scheepswerven, kerken, boerderijen, oude magazijnen en loodsen enzovoort. Het maakt hierbij niet uit of deze gebouwen nu beschermd zijn door de overheid of dat het publiek en/of de eigenaar het monument de moeite van behouden waard vindt.

BOEi is door het ministerie van OCW erkend als Professionele Organisatie voor Monumentenbeheer (POM). Dit staat borg voor kwaliteit en geeft voorrang bij het verkrijgen van subsidies (voor rijksmonumenten).

BOEi is opgericht op initiatief van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en kent geen winstoogmerk. BOEi (Industrieel – Agrarisch – Religieus) heeft een formatie van ca. 30 fte. Daarmee wordt de portefeuille beheerd die sinds 2002 is opgebouwd (ca. 80 gebouwen en complexen). Daarnaast heeft BOEi c.s. gemiddeld ca. 40 haalbaarheidsonderzoeken jaarlijks onder handen en investeert zij in de acquisitie van ca. 20 objecten en/of complexen.

BOEi is een vennootschap met aandeelhouders: AM Wonen, Rabo Vastgoed N.V., Oranje Fonds, NS Stations, Bank Nederlandse Gemeenten, Vesteda, Volker Wessels, TBI en de stichting Vrienden van BOEi.

Het bestuur van BOEi bestaat uit een Raad van Commissarissen met 8 leden inclusief een onafhankelijk voorzitter. Dividend wordt niet uitgekeerd, maar in projecten geïnvesteerd.

De werkwijze is die volgens de stadsherstelformule: onderzoek de haalbaarheid van herbestemming, voorkom verval, zoek er een passende (economische) gebruiker bij, koop het pand of complex en restaureer het, zodat het gebouw of complex behouden blijft.

Restauratie en herbestemming worden gefinancierd uit subsidies, laagrentende en marktconforme leningen, eenmalige bijdragen en uit gestort aandelenkapitaal van de aandeelhouders. Daarnaast ontvangt BOEi jaarlijks financiële steun van de BankGiro Loterij.

Naast het voor eigen rekening en risico herbestemmen van erfgoed wordt BOEi door ontwikkelaars en overheden veel gevraagd om hen te adviseren over het herbestemmen van erfgoed. De adviesopdrachten variëren van het onderzoeken van de haalbaarheid tot het concreet begeleiden van herbestemmingsprojecten. De combinatie van de rol van ontwikkelaar/belegger en adviseur is uniek en staat borg voor gedegen adviezen. Wat wij adviseren durven wij zelf ook te doen.

HAALBAARHEIDSONDERZOEK



Herbestemming Patronaat st. Antonius Oudewater

04 Juni 2020 (scenario 2b (herzien) (conceptversie))

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1.
1.1	Voorwoord	1
1.2	Achtergrond en vraagstelling	2
1.3	Betrokken partijen	3
1.4	Uitgangspunten en kaders	5
2.	Herbestemmingsconcept en mogelijke functies	8
3.	Scenario's	9
3.1	Programma van Wensen	9
3.2	Scenario's	10
4.	Subsidiemogelijkheden	11
4.1	Rijk	11
4.2	Provincie	12
6.	Colofon	22
7	Over BOEi	23
8	Bijlagen	24

1. Inleiding

1.1 Voorwoord

De Klepper, gelegen aan Kapellerstraat in Oudewater, is een markant rijksmonumentaal gebouw in het centrale hart van de Stad. Opgericht als het st. Antonius Patronaat vervulde het gebouw een belangrijke functie in de persoonlijke ontwikkeling van de jeugd in het rooms-katholieke leven van ca. een eeuw geleden.

Nu, meer dan 100 jaar later, bestaat het gebouw nog steeds in z'n oorspronkelijke glorie en is in de loop der tijd, mee veranderd met de behoeften in de tijd. Van Patronaat, via filmhuis, verenigingsgebouw naar feestzalencentrum De Klepper. Vele Oudewaternaren koesteren warme herinneringen aan de activiteiten in het centrale hart van Oudewater. Het gebouw vormt dan ook een belangrijke identiteit voor de inwoners en voor de stad Oudewater.

Ondanks dat Klepper de tand des tijds heeft doorstaan, voldoet het gebouw niet meer aan de technische en maatschappelijke eisen van deze tijd en verloedering dreigt. Substantiële investeringen zijn nodig om het rijksmonument weer vitaal onderdeel uit te kunnen laten maken van de bruisende Oudewaterse gemeenschap.

Om de oude pracht opnieuw verder te brengen in de tijd heeft de gemeente Oudewater de ambitie om De Klepper te herbestemmen tot 'huiskamer van de stad'.



1.2 Achtergrond en vraagstelling

BOEi is gevraagd om een haalbaarheidsonderzoek te verrichten naar de herbestemming van De Klepper in Oudewater. Het gaat daarbij in het bijzonder om de haalbaarheid van het realiseren van de 'Huiskamer van de stad' in de Klepper waarbij de bibliotheek een belangrijke positie inneemt.

In het Forum Samenleving van 3 februari 2020 heeft het college van B&W drie scenario's voor de doorontwikkeling van De Klepper aan de raad voorgelegd ter besluitvorming met een duidelijke voorkeur voor scenario 2b (sociaal-maatschappelijke bestemming in combinatie met kantoorfuncties).

De raad onderschreef dat de keuze van het college voor scenario 2b voor de Klepper, als ontwikkelrichting voor het bereiken van de huiskamer van de stad in een bruisend stadscentrum.

Daarnaast verzocht de raad om door te denken op het ontwikkelconcept, samen met de huidige en (potentiële) toekomstige gebruikers en op de financiële haalbaarheid.

Het betreft dan met name het nog breder betrekken van huidige en toekomstige gebruikers en inwoners van Oudewater en de financiële haalbaarheid.

Op deze aspecten wordt in dit rapport nader ingegaan.

1.3 Betrokken partijen

Bij dit project zijn verschillende partijen betrokken, met als voornaamste:

- College B&W gemeente Oudewater: initiatiefnemer haalbaarheidsonderzoek;
- Gemeente Oudewater; Vastgoedbedrijf: huidige eigenaar van gebouw de Klepper en de ondergrond;
- Gemeente Oudewater; Stadsteam: toekomstig gebruiker van de Klepper (voorbehoud);
- Gemeente Oudewater; Sociaalteam: toekomstig gebruiker van de Klepper (voorbehoud);
- Bibliotheek Groene Hart: Toekomstig gebruiker van de Klepper (voorbehoud);
- Verenigingen Sjoud, the Sound, Ambassade stad Gods, OJO, Artozona: huidige gebruikers van de Klepper;
- Sociaal cultureel ondernemers Oudewater; potentiële exploitant(en) van de Klepper;
- Inwoners Oudewater; toekomstige gastgebruikers van de Klepper;
- Hanratharchitect; bij dit onderzoek betrokken architect.
- BOEi; herbestemmer van cultureel erfgoed; uitvoerder haalbaarheidsonderzoek;

Op basis van het voorkeurs vlekkenplan scenario 2b zijn er gesprekken gevoerd met de bibliotheek, de huidige vaste gebruikers (verenigingen), de afdeling burgerzaken en de gemeentesecretaris als verantwoordelijke voor het ambtelijk apparaat.

Doel was om op basis van hun wensen en de (on)mogelijkheden van het concept ‘Huiskamer van de Stad’ te komen tot een programma van eisen voor verschillende gebruiker(s)doelgroepen.

Daarnaast is er door middel van een interview met wethouder Walther Kok in de IJsselbode in mei 2020 een participatietraject opgestart om de inwoners van Oudewater te betrekken en betrokken te houden. Tot 1 juni kon iedereen, dus alle Oudewaterenaren actief meedenken en hun ideeën voor de invulling van De Klepper indienen.

Er hebben verkennende gesprekken plaatsgevonden met enkele (sociaal-culturele) horecaondernemers uit Oudewater die in principe belangstelling hebben voor de exploitatie van de ‘Huiskamer van de stad’ in de Klepper.

Deze gesprekken hebben geleid tot een verfijnd overzicht van wensen en eisen die verwerkt zijn in een bijgesteld verkennend ruimtelijk vlekkenplan en een aangepaste kostenraming.

1.4 Uitgangspunten en kaders

Om de haalbaarheid van een nieuwe functie als ‘Huiskamer van de stad’ bondig te onderzoeken heeft BOEi, in samenwerking met de projectleider van de gemeente Oudewater, verschillende overleggen gevoerd met de betrokken partijen. Op deze wijze is gewerkt naar uitgangspunten en kaders die aan de voorgenomen herbestemming gebonden zijn. Hieronder is per partij aangegeven wat hun uitgangspunten en eventuele kaders zijn.

Het hoofduitgangspunt voor het college van Oudewater is om te komen tot een maatschappelijke herbestemming van het rijksmonumentale gebouw door transformatie tot een accommodatie die op een eigentijdse duurzame wijze functioneert als ‘huiskamer van de stad’;

Een herbestemming met een sociaal-culturele en sociaal-maatschappelijk functie gecombineerd met commerciële functies brengt voor het stadje Oudewater meerdere ruimtelijke, economische en maatschappelijke belangen met elkaar in balans. Deze herbestemming met een overwegend maatschappelijk karakter brengt dan ook meer dan alleen een profijtelijke herbestemming.

College B&W gemeente Oudewater

Kaders

- Een belangrijk kader van het onderzoek is naast het bereiken van integrale maatschappelijke doelstellingen met de economische koppelkansen, ook het bereiken van de financiële haalbaarheid voor de herbestemmingsinvestering en een duurzaam solide exploitatie. Gemeente Oudewater is op zoek naar investeringsmogelijkheden, subsidies, laagrentende lening of een ‘geldpotje’ en ook naar een eventueel alternatief exploitatiemodel, zodat het gemeentelijk vastgoedbedrijf meer focus kan aanbrengen in haar kerntaken.
- Het College heeft in samenwerking met BOEi en Hanrath architect meerdere ruimtelijke functionele scenario’s uitgewerkt. Naar aanleiding van het raadsforum van 3 februari 2020 heeft het college opnieuw een functioneel ruimtelijk vlekkenplan laten uitwerken. Dit vlekkenplan is het uitgangspunt als voorkeursscenario van onderhavige haalbaarheidsstudie.

Uitgangspunten

- Uit het aanvullende onderzoek ‘**Haalbaarheidsonderzoek beheer en exploitatie ‘Huiskamer van de stad Oudewater’ in verenigingsgebouw de Klepper**’(bijlage), volgt het advies om de exploitatie vooralsnog in gemeentelijke regie te behouden om daarmee de maatschappelijke doelstellingen maximaal te kunnen accommoderen en faciliteren. Daarnaast kan op deze wijze sturing gegeven worden aan het accommoderen van gemeentelijke diensten in elkaars nabijheid in het centrum van de stad en daarmee ander gemeentelijk vastgoed eenvoudiger vrijgespeeld worden om evt. te verkopen.

Commissie ruimtelijke kwaliteit en Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE)

Kaders

- De architectonische kwaliteit en de hoge monumentale waarden van het gemeenschapsgebouw dienen behouden te blijven. Dit betekent dat bouwkundige maatregelen niet overal mogelijk zullen zijn. In de initiatieffase worden vooral de toekomstige gebruiksmogelijkheden verkend en die voeren dan ook de boventoon. In de haalbaarheidsfase worden de commissie ruimtelijke kwaliteit en de RCE aangehaakt om gebouw-technische ingrepen in het gebouw te bespreken.

Bibliotheek Het Groene Hart

Kaders

○ Het Programma van Wensen dat de bibliotheek heeft opgesteld is taakstellend. Uit de eerste studie blijkt dat er in het ontwerpproces nog een aantal essentiële wensen opgelost moeten worden. Met name de gebouwtoegankelijkheid is een kritische component die nog aandacht nodig heeft voor verdere verbetering. Wanneer dit Programma van Wensen niet volledig gerealiseerd kan worden, zullen de partijen onderling moeten besluiten of het ontwerp voor hen voldoende toereikend is.

Uitgangspunten

- De bibliotheek stelt zich ten doel een maatschappelijke bijdrage te leveren aan de persoonlijke ontwikkeling van kinderen én volwassenen (Life Long Learning), en aan het bevorderen sociaal maatschappelijk binding in de samenleving. Daarmee staat ze in zekere zin in de traditie van het oorspronkelijke Patronaat st. Antonius in de Klepper. Dit, in aanvulling op de generieke bijdrage van de ‘bibliotheek nieuwe stijl’ Kennis, kunde en vaardigheden voor iedereen te bevorderen.

verenigingen Oudewater

Uitgangspunten

- Hoewel de verenigingen die we gesproken hebben de huidige voorziening voldoende acceptabel vinden, is er besef en begrip dat de huidige situatie in de Klepper op langere termijn onhoudbaar is vanuit gebouwtechnisch en financieel oogpunt. Het merendeel van de verenigingen wil ook graag in de nieuwe gebruikssituatie, gebruik blijven maken van de voorzieningen in de Klepper. De afvaardiging van de verenigingen heeft zich proactief opgesteld en in samenwerking met een afvaardiging van de verenigingen is het vlekkenplan bijgesteld en geactualiseerd o.b.v. het ingebrachte wensen programma. Daardoor is er een voldoende draagkrachtige basis ontstaan om een ontwerpproces verder vorm te gaan geven.

Bewoners Oudewater

Uitgangspunten

- Door de wereldwijde covid-19 crisis is het afgelopen periode niet mogelijk geweest om fysieke contactmomenten te organiseren. Via de gangbare lokale media is de bevolking van Oudewater opgeroepen om actief mee te denken en om ideeën aan te dragen om het gebruikskoncept in de Klepper nog sterker en robuuster te maken. Omdat de leefbaarheid onder druk staat, vraagt de Oudewaterse samenleving om actie op een korte termijn. Een doel is om maatschappelijke voorziening zo snel mogelijk te realiseren, maar ook om vast te houden aan ‘traditionele waarden’ bijv. om ‘het jaarlijkse carnavalsfeest’ mogelijk te blijven maken in De Klepper. De consultatieronde heeft een aantal ideeën geoogst die verwezenlijkt kunnen worden binnen de contouren van het geactualiseerde vlekkenplan. Volgens BOEi kan een toekomstige invulling van de Klepper, wat deze ook zal zijn, alleen succesvol zijn wanneer de gemeenschap zich hierin kan vinden. Communicatie met de stadsgemeenschap blijft daarom een belangrijk punt.

BOEi

Kaders

Gemeente Oudewater heeft aangegeven ook de mogelijkheid te willen onderzoeken om De Klepper af te stoten aan een investeerder met een sociaal-cultureel profiel.

Hoewel BOEi op andere vraagstukken elders ook als sociaal-cultureel investeerder optreedt, met als doel om het cultureel erfgoed in Nederland te kunnen behouden, heeft BOEi onderhavig haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd met een rol als adviseur. Vanuit ethisch oogpunt kan en wil BOEi niet gelijktijdig een dubbele rol vervullen als adviseur en ook als beoogd investeerder.

2. Herbestemmingsconcept en mogelijke functies

Onderhavig haalbaarheidsonderzoek geeft antwoord op de vraag of het onderbrengen van 'huiskamer van de stad' in de Klepper (maatschappelijk en financieel) haalbaar is. Dit vervolg van het haalbaarheidsonderzoek richt zich daarom specifiek op een toekomstige functie als gemeenschapsgebouw met zowel maatschappelijke en commerciële functies (zowel ruimtegebruik voor sociaal-maatschappelijke, sociaal-culturele instellingen en ook commerciële partijen).

Uit het eerder uitgevoerd markt- en haalbaarheidsonderzoek door BOEi in 2019 volgt dat het leidende ontwikkelconcept uitgangspunten van de **O4** (Ontmoeten, Ontspannen, (persoonlijk) Ontwikkelen en Ondernemen) doeltreffende functiedragers zijn voor de toekomst van de Klepper die prima aansluiting vinden bij, en voortbouwen op, de identiteit van het gebouw en van Oudewater.

De dragende thema's voor het Herbestemmingsconcept:

Toekomst bouwen op het Verleden & Kompas voor de Huiskamer van Oudewater

Verbindingskracht

Door de geschiedenis van zowel Oudewater alsook 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.

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.

Innovatieve en creatieve werkplaats

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 staat waar het actieve/ ondernemende klimaat van Oudewater kan groeien.



3. Scenario's

In dit hoofdstuk worden de geschetste mogelijkheden, die Patronaat De Klepper biedt, als maatschappelijk gebouw uitgewerkt in voorkeurs scenario 2b.

3.1 Programma van Wensen

Het Programma van Wensen is meegegeven vanuit de huidige en beoogd toekomstige gebruikers van De Klepper, inclusief daarbij behorende globale ruimtebehoefte. Omdat in de initiatieffase de kaders en wensen nog diffuus zijn, is op basis van diverse gefragmenteerde informatie vanuit meerdere invalshoeken het geactualiseerde vlekkenplan samengesteld. Dit actuele vlekkenplan is vervolgens ter toetsing voorgelegd bij de beoogde toekomstige gebruikers ter beoordeling. Op hoofdlijnen kunnen de geconsulteerde partijen zich vinden in het actuele vlekkenplan, waarbij een ieder in voldoende mate zijn of haar ruimtewensen verwezenlijkt zou kunnen worden.

De grootste ruimtes uit het programma zijn als volgt:

Scenario II herorganiseren gehele De Klepper tot één centrum voor cultuur en ontmoeten: - Bibliotheek als hoofdrager - Centrale plek/bar als verbindend hart van het gebouw - Plek voor theater en festiviteiten - waar mogelijk aangevuld met verenigingsleven, waarbij het delen van ruimte en de centrale bar belangrijk zijn voor het gezamenlijke concept - Gemeente: flexibele werkplekken voor ambtenaren, de baliefunctie van burgerzaken en het sociaal team - alle lagen van gebouw integraal toegankelijk	
387m ²	Bibliotheek
258m ²	Cultureel maatschappelijk (verhuurbaar)
235m ²	Co-working spaces (verhuurbaar)
140m ²	Sociaal team / burgerzaken
143m ²	Verenigingen
44m ²	Toiletten
153m ²	Gezamenlijke bergingen / keuken
1.360m ²	Totaal GO
1.817m ²	Totaal BVO

3. Scenario's

3.2 Scenario's

BOEi heeft voorafgaand aan het Forumoverleg van februari 2020, meerdere vlekkenplannen aangedragen, waaraan in samenwerking met Hanratharchitect en gemeente Oudewater is gewerkt. Hieruit heeft het college van B&W scenario 2b gekozen als richtinggevend voorkeursscenario om dit verder te verkennen in samenspraak met alle belanghebbenden.

Het vlekkenplan bij het voorkeursscenario heeft als basis gediend voor het voeren van dialoog met de betrokken partijen.

Daaruit is in samenspraak met alle direct betrokken partijen het volgende vlekkenplan uit gefilterd. (zie ook bijlage)



Scenario 2b

Daglichttoetreding

De voornaamste ontwerppoging betreft de daglichttoetreding tot het gebouw. Vele gevels vertonen een gesloten karakter en grenzen aan bebouwde belendingen. Anderzijds is het niet wenselijk dat het monumentale gevelaanzicht drastisch veranderd wordt.

Centrale, open ruimten met prettig binnenklimaat. Bij maatschappelijke gebouwen gaat het vaak om gebouwen met open ruimten waarin groepen mensen samen komen. Deze ruimten dienen - vanwege aantrekking van publiek - comfortabel en aantrekkelijk te zijn. Een prettig en verantwoord binnenklimaat speelt hierbij een belangrijke rol. Daglichttoetreding, een goede temperatuur en luchtkwaliteit liggen hieraan vaak ten grondslag. Bij de realisatie van het ideale binnenklimaat is het niet wenselijk dat concessies worden gedaan aan het comfort van het gebouw.

Daglicht: goed voor concentratie en creativiteit Daglicht heeft een positief effectief op onder meer de gemoedstoestand, het concentratievermogen en de creativiteit van mensen. Iets wat zeker in deze tijd een must is. Daar komt nog bij dat 'producten' beter tot hun recht komen bij daglicht dan bij kunstverlichting, hetgeen bijvoorbeeld belangrijk is bij productpresentaties.

De haalbaarheid van een dergelijke glaskap is globaal onderzocht door een leverancier van glasdaken (Kingspan light+air) en dient in de ontwerpfase nader onderzocht te worden op bouwfysische aspecten. Om het uitzicht en de relatie met buiten te verbeteren worden de ramen ter hoogte van de gevel aan het parkeerplein vergroot. Op de bovenste laag is vanaf de nok het halve dakvlak en loopbrug verwijderd en vervangen door een glazen dakkap. Daardoor kan van bovenaf veel daglicht tot in het hart van het gebouw doordringen.



*Referentie glasdak Stork Hengelo; beeld Kingspan Light + air
Energiehuishouding*



Referentie glasdak; beeld Brakel Atmos

Een tweede ontwerppoging betreft de energiehuishouding. De ambitie is om energiebehoefte van de maatschappelijke ruimten in de Klepper zoveel mogelijk te beperken en deze in ieder geval sterk te verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. De glaskap die voor daglichttoetreding wordt aangebracht laat zonlicht toe en genereert daarmee warmte die vooral in de zomer tot een ongunstig binnenklimaat kan leiden. Echter, indien deze warmte eerder wordt afgevangen en wordt opgeslagen door middel van een warmtepomp kan de overvloedige warmte in de winter worden aangewend om het gebouw te verwarmen. Verwarming vindt plaats d.m.v. een warmtepomp en koeling via de vloerverwarmingsregisters.

Zo wordt het systeem benut om de vloer te koelen. Hiermee wordt de vloertemperatuur op een constante 'lage' temperatuur gehouden, en de warmteaccumulatie in het gebouw beperkt. De balansventilatie met warmteterugwin-unit moet zorgen voor een 'fris' gebouw. Nader onderzocht moet worden of de glazendakkap gecombineerd kan worden met geïntegreerde zonnecellen op het glas.

Licht en energie worden door deze ingreep beide opgelost. De haalbaarheid van dit oplossingsvoorstel moet in het ontwerpproces nog nader onderzocht worden.

Vlekkenplan

De ruime hoogte van de grote zaal is benut door een tussenverdiepingsvloer van de voormalige filmprojectorruimte te vergroten, om zo het bruikbare vloeroppervlak substantieel te vergroten en de ruimten multifunctioneler te maken. Zoals hieronder afgebeeld bestaat de indeling uit de begane grond en een eerste en tweede verdieping. Praktisch alle ruimten worden ontsloten aan het centrale atrium in het hart van het gebouw. Zowel het gebouwdeel van het voormalige Patronaat en het bouwdeel waar Bodega zich bevindt zijn beiden uit een andere bouwperiode. De grote uitdaging doet zich voor daar de vele gebouwniveaueverschillen te overbruggen, zodanig dat er een voldoende goed toegankelijk gebouw ontstaat. Voorgesteld wordt om de aanwezige niveaueverschillen te overbruggen met hellingbanen, grenzend aan het lichtatrium.



Figuur 2: vlekkenplan 1 begane grond

Eerste verdieping

Tweede verdieping

zolder

4. Subsidiemogelijkheden

4.1 Rijk

Brim/Sim

Wanneer een rijksmonument niet primair een woning is, kan er voor dat monument een subsidie worden aangevraagd voor planmatig onderhoud. De instandhoudingssubsidie is bestemd voor reguliere (sober en doelmatige) onderhoudskosten op basis van een 6-jarig onderhoudsplan.

De maximale subsidiabele kosten bedrage bij gebouwde monumenten over de gehele periode van 6 jaar maximaal 3% van de herbouwwaarde van het monument. Om in aanmerking te komen voor subsidie moeten de subsidiabele instandhoudingskosten over de periode van 6 jaar boven een norm vallen. Voor gebouwde monumenten zoals de Klepper is dit €6000,-. Het maximaal te ontvangen subsidiebedrag is €36.000,-. De herbouwwaarde is terug te vinden in de verzekeringspolis van het Rijksmonument bij de gebouweigenaar. (vooralsnog onbekend bij gemeentelijk vastgoedbedrijf)

Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten

Het Rijk kent naast een regeling voor het onderhoud van monumenten, ook een regeling om herbestemming verder op weg te helpen. Het rijk kan een bijdrage leveren in de kosten voor een onderzoek naar de haalbaarheid van een herbestemming (eerste onderzoek of een vervolgstap in het proces). De subsidiabele kosten zijn voor de haalbaarheidsonderzoeken maximaal €25.000,-. Voor 70% van deze subsidiabele kosten kan subsidie worden aangevraagd. Dit herbestemmingsonderzoek is mede tot stand gekomen door inzet van deze subsidieregeling.

Restauratiefondshypotheek

De restauratiefondshypotheek is bedoeld voor de financiering van de restauratie van een rijksmonument. Voor de grote restauraties is er ook de restauratiefondsplus-hypotheek. De restauratiefonds-hypotheek betreft een annuïtaire lening over een periode van 30 jaar, met een rentevastperiode van 10 jaar. De hypotheek kent gunstige rentecondities: ca 5% onder de marktrente met een minimum van 1,5%.

Milieu-investeringsaftrek (MIA)

Wanneer een organisatie een gebouw wil renoveren tot een duurzaam gebouw, bestaat de mogelijkheid om met de MIA te profiteren van een investeringsaftrek die kan oplopen tot 36% van het investeringsbedrag. Dat komt bovenop uw gebruikelijke investeringsaftrek. Het gebouw moet wel zijn voorzien van een GroenVerklaring, een BREEAM-NL certificaat, een LEED certificaat, een gevalideerde GPR Gebouw-berekening of een Slimbouwen keurmerk. Het is onzeker of het voor onderhavig project realistisch is om hier aanspraak op te maken. In de ontwerpfase moet dit nader onderzocht worden.

4.2 Provincie

Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk ontwikkelen Utrecht 2017-2021

Ten aanzien van binnenstedelijke ontwikkelingen, in dorpen en steden, hebben Gedeputeerde Staten op 15 december 2016 is door Provinciale Staten van Utrecht het beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling vastgesteld.

Waar mogelijk worden de mogelijkheden die het Innovatieprogramma Fysiek Leefomgeving (ILF) en Integraal Gebiedsontwikkeling Programma (IGP) betrokken. Het IFL geeft projectsubsidies om een impuls te geven aan actuele maatschappelijke opgaven, bijv. in kleine kernen.

Het IGP ondersteunt de realisatie van gebiedsontwikkelingen waarin meerder grote provinciale beleidsdoelen (kantoren, werken, innovatie) bij elkaar komen. De provincie heeft de regeling verankert in de algemene subsidieverordening en komt graag in gesprek.

In onderhavig haalbaarheidsonderzoek is er nog geen gesprek gehouden met de subsidiespecialist voor deze subsidie van de provincie en dient in een vervolgfase aan de orde te komen.

Subsidieregeling Cultuur en Samenleving cultuurnota 2021-2022

de tweejarige subsidieregeling in het kader van de Cultuurnota 2021-2024 is gericht op het bieden van een basis voor professionele makers en nieuwe culturele initiatieven, waardoor deze zich in continuïteit kunnen door ontwikkelen. De tweejarige regeling is een investering in een pluriforme en vernieuwende sector op de langere termijn. Er is in 2021-2022 0,3 miljoen euro beschikbaar voor deze subsidieregeling. Voor tweejarige subsidies in het kader van de Cultuurnota geldt een aparte besluitvormingsprocedure welke plaatsvindt na het besluit over de vierjarige subsidies. Dat heeft als voordeel dat aanvragers die subsidiabel worden bevonden maar buiten het budgettaire kader vallen alsnog een aanvraag voor tweejarige subsidies kunnen indienen – uiteraard op voorwaarde dat zij aan de daarvoor geldende voorwaarden voldoen. Een ander voordeel is dat de commissie in de afweging bij de beoordeling van de tweejarige subsidieaanvragen zich beter kan verhouden tot het culturele landschap dat zich op basis van de vierjarige subsidie Cultuurnota 2021-2024 heeft gevormd.

In onderhavig haalbaarheidsonderzoek is er nog geen gesprek gehouden met de subsidiespecialist voor deze subsidie van de provincie en dient in een vervolgfase aan de orde te komen.

Erfgoedparels; provincie Utrecht

Deze subsidieregeling wordt eind juni 2020 bekend gemaakt en er kan vervolgens op ingetekend worden. Een indicatie van de subsidievoorwaarden kon op 4-6-2020 nog niet verstrekt door de provincie.

5. Financieel

Financiële analyse is vanwege privacygevoelige informatie in het publieke belang achterwege gelaten.

7. Conclusies en aanbevelingen

7.1 Conclusies

De gemeente Oudewater heeft afgelopen jaar in samenwerking met andere organisaties veel werk verzet om de Klepper een nieuwe bestemming te geven. In dit proces blijkt een nieuwe bestemming als 'Huiskamer van de stad' (maatschappelijke accommodatie) zeer potentieel. Zowel sociaal-maatschappelijke, sociaal-culturele en commerciële functies onder één dak zijn vertegenwoordigd, bevordert de leefbaarheid in het stadje. Daarnaast houdt dit het lokale voorzieningenniveau op peil en verbindt alle leeftijdscategorieën met elkaar. Bovendien is het huidige gemeenschapsgebouw dringend aan restauratie en verbouw toe, om het rijksmonument als identiteitsicoon van Oudewater te kunnen behouden. en past een dergelijke mix van functies overwegend binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Tevens wordt de leegstand van het rijksmonument opgelost en het verval gekeerd.

In nauwe samenwerking met BOEi en Hanratharchitect heeft gemeente Oudewater meerdere functionele vlekkenplannen opgesteld, waaruit het college een voorkeursscenario heeft voorgedragen. De voornaamste ontwerppuntgangspunten betreffen toegankelijkheid, daglichttoetreding en klimaat-huishouding. Hanratharchitect lost deze uitgangspunten op door het ontwerpen van een glazen dakconstructie in de nok tussen de oudbouw van het voormalige Patronaat en het bouwdeel uit de jaren 60. Dit creëert voldoende daglicht en zorgt voor een verbetering van het binnenklimaat. De toegankelijkheid wordt bereikt door een centraal te positioneren liftinstallatie en d.m.v. centraal gelegen hellingbanen om de vele gebouw niveaueverschillen te overbruggen.

BOEi heeft een bouwkostenbegroting en exploitatiemodel opgesteld voor dit vlekkenplan. Daaruit blijkt dat realisatie van dit ontwerp, naast de bekende bouwtechnische factoren, financieel en bouwtechnisch onrendabel is voor een volledige maatschappelijke functie. Het technische programma is vervolgens afgeschaald (voorstel) en de bouwkosten zijn geoptimaliseerd.

Om te onderzoeken of een financieel haalbaar scenario mogelijk is, heeft BOEi in samenwerking met Hanratharchitect en de gemeente Oudewater verkend wat de investeringsbandbreedte kan zijn om een haalbaar plan te bereiken. Een kostentechnische bezuiniging lijkt voorcalculatorisch mogelijk, onder andere door het in stand houden, maar ook het optimaliseren van het glazen dak, en het instand houden van het interieur in de grote zaal. Ook het toepassen van een gasgestookte CV ketel zorgt voor een financiële bezuiniging. Waarbij het gevolg is dat er wel concessies gedaan worden aan het klimatologische comfortniveau.

Het transformeren van de Klepper in een Multifunctionele maatschappelijke Accommodatie blijkt uit globale berekening mogelijk te kunnen worden, bij het realiseren van de aangehouden parameters, het afgeschaalde programma van wensen en de geoptimaliseerde bouwkosten.

Voordeel is wel dat het markante gebouw niet alleen behouden blijft, maar zelfs gebruikt en beleefd wordt door de generatie van de toekomst als centrale verbindingsplek binnen Oudewater.

Geconcludeerd kan worden dat het realiseren en exploiteren van de Klepper Haalbaar kan worden, bij de aangehouden parameters, zoals opgenomen in de financiële ramingen.

Dat de gemeente de gehele financiering op haar neemt, omdat zij veel betere leningscondities kan krijgen dan marktpartijen en mogelijk een deel van de opbrengst van verkoop van het gemeentekantoor kan in brengen ter dekking van het tekort. Dat verenigingen genoeg moeten nemen met een kleiner oppervlak aan gebruiksruimte tegen gereduceerde tarieven en mogelijk een wat meer marktconforme bijdrage gevraagd wordt voor het ruimtegebruik per tijdslot als tegemoetkoming. (bijv. door zelfwerkzaamheid bij de verbouwmogelijkheden).

7.2 Aanbevelingen

De eerste vervolgstap is het vaststellen van de gehanteerde financiële en technische uitgangspunten en het beschikbaar stellen van projectbudget voor het nemen van de volgende processtap in het herbestemmingsproces. Het organiseren van de projectfinanciering door de gemeente.

Variabelen zijn onder meer, het rentepercentage van de af te sluiten leningen, het Programma van Wensen afschalen, het inbrengen van residuele grondwaarde van de verkoop van het stadkantoor, een taakstellende bezuiniging op de bouwkosten & bijkomende kosten en mogelijke optimalisatie van kosten door subsidies.

Er zal samen met de toekomstige gebruikers een definitief functioneel vlekkenplan en inrichtingsplan moeten worden vastgesteld, waarbij sprake moet zijn van consensus tussen betrokken stakeholders en de inbreng van alle direct betrokkenen op de afgeschaalde technische (en financiële) uitgangspunten.

Uitgezocht dient te worden hoe het beoogde programma past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplanregels.

8. Colofon

Dit haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd in opdracht van gemeente Oudewater.

Auteurs

Jeroen Pijnenburg
Tamara Duvivier

BOEi
BOEi

BOEi
Postbus 2641
3800 GD Amersfoort

Bezoekadres:

Lieve Vrouw ter Eem Klooster
Daam Fockemalaan 22
3818 KG Amersfoort

Tel 033 760 0660
E-mail info@BOEi.nl

9. Over BOEi

De Nationale Maatschappij tot Restaureren en Herbestemmen van Cultureel Erfgoed, kortweg BOEi, is een non-profit organisatie die als doelstelling heeft: het behoud van industrieel erfgoed door herbestemming. Zij doet dit vanuit verschillende invalshoeken: als investeerder, als ontwikkelaar maar ook als adviseur. De mogelijkheid tot herbestemmen kan op alle soorten gebouwen van toepassing zijn, bijvoorbeeld fabrieken, kazernes, scheepswerven, oude magazijnen en loodsen enzovoort. Ook boerderijen en kerken kunnen herbestemd worden. Daartoe heeft BOEi mede Boerderij en Landschap opgericht en werkt BOEi samen met Stichting Behoud en Herbestemming Religieus Erfgoed om het herbestemmen van kerken een impuls te geven. Het maakt hierbij niet uit of deze gebouwen nu beschermd zijn door de overheid of dat het publiek en/of de eigenaar het monument de moeite van behouden waard vindt.

Organisatie

BOEi is opgericht op initiatief van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. BOEi is een vennootschap met aandeelhouders: AM, RaboVastgoed N.V., Stichting Vrienden van BOEi, NS Stations, Bank Nederlandse Gemeenten, Vesteda, Triodos Bank, VolkerWessels en het Oranje Fonds. Het bestuur van BOEi bestaat uit een Raad van Commissarissen met 7 leden en een onafhankelijk voorzitter.

De werkwijze van BOEi is de stadsherstelformule: onderzoek de haalbaarheid van herbestemming, voorkom verval, zoek er een passende (economische) gebruiker bij, koop het pand of complex en restaureer het, zodat het gebouw of complex behouden blijft. Restauratie en herbestemming worden gefinancierd uit subsidies, laagrentende en marktconforme leningen, eenmalige bijdragen en uit gestort aandelenkapitaal van de aandeelhouders. Daarnaast ontvangt BOEi jaarlijks financiële steun van de BankGiro Loterij

Dagelijkse bedrijfsvoering

De organisatie en dagelijkse bedrijfsvoering van BOEi zijn ondergebracht bij Fondsenbeheer Nederland te Hoevelaken. Fondsenbeheer ondersteunt naast BOEi nog drie andere fondsen: Stichting Nationaal Restauratiefonds, het Nationaal Groenfonds, Boerderij en Landschap en Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. Boerderij en Landschap is een 100% dochter van BOEi.

BOEi
Postbus 2641
3800 GD Amersfoort
033 760 0660
info@BOEi.nl
www.BOEi.nl

Bijlagen:

- I Vlekkenplan scenario 2b*
- II Haalbaarheidsonderzoek beheer en exploitatie
 'Huiskamer van de stad Oudewater' in
 verenigingsgebouw de Klepper.*
- II Overzicht Oppervlakte en BTW*
- III Overzicht Bouwkosten casco restauratie*
- IV Overzicht Bouwkosten scenario 2b*
- V Overzicht restauratiekosten*
- VI Overzicht Investerings- en Exploitatiekosten*
- VII Managementsamenvatting*



Bijlagen:

- I Vlekkenplan scenario 2b*
- II Haalbaarheidsonderzoek beheer en exploitatie
'Huiskamer van de stad Oudewater' in
verenigingsgebouw de Klepper.*
- II Overzicht Oppervlakte en BTW*
- III Overzicht Bouwkosten casco restauratie*
- IV Overzicht Bouwkosten scenario 2b*
- V Overzicht restauratiekosten*
- VI Overzicht Investerings- en Exploitatiekosten*
- VII Managementsamenvatting*



Haalbaarheidsonderzoek Model beheer en exploitatie 'Huiskamer van de stad Oudewater; in verenigingsgebouw De klepper

Opdrachtgever

Gemeente Oudewater

Referentie

Concept rapportage

Samenstelling

Jeroen Pijnenburg

INHOUD

1	Inleiding	3
2	Definities	5
2.1	Exploitatie	5
2.2	Beheer	5
3	Huidige situatie sociaal-cultureel centrum De Klepper Oudewater	6
3.1	Opzet beheer en exploitatie	6
4	*Gemeentelijk huisvestingsbeleid gemeenschapshuizen	7
5	Modellen beheer en exploitatie	8
5.1	Model 1 – Maximaal faciliteren in huisvesting	8
5.2	Model 2 – Gemeente als eigenaar	10
5.3	Model 3 – Minimale rol gemeente	12
6	Advies	12

2. Definities

2.1 Exploitatie

Onder exploitatie wordt verstaan: alle werkzaamheden die te maken hebben met het verhuren van de ruimten van het verenigingsgebouw met als doel een zo hoog mogelijke bezettingsgraad te realiseren met activiteiten die binnen de doelstelling van het gemeenschapshuis vallen. Dit in relatie tot de begrote opbrengsten en een sluitende exploitatie.

2.2 Beheer

Onder beheer worden alle werkzaamheden verstaan die de activiteiten in het verenigingsgebouw mogelijk maken. Hierbij maken wij onderscheid tussen huisvesting, diensten en middelen:

- **Huisvesting**

Onder huisvesting vallen zaken die samenhangen met het ter beschikking hebben van het gebouw, zoals onderhoud, belastingen, heffingen en verzekeringen.

- **Diensten**

Dit zijn voorzieningen die verbonden zijn met het gebruik van de accommodatie en samenhangende ondersteuning van de werkzaamheden. Het betreft: schoonmaak, inkoop van energie, afvalverwerking, coördinatie, administratie, programmering, gastheerschap, bedrijfshulpverlening, etc.

- **Middelen**

Deze worden gevormd door de voorzieningen die nodig zijn voor de directe uitvoering van de activiteiten in de accommodaties. Dit betreft onder meer data- en telecommunicatie en inventaris.

3. Huidige situatie verenigingsgebouw De Klepper

Momenteel worden op meerdere locaties in de Stad Oudewater sociaal culturele activiteiten ontplooid. In sporthal de Eiber, in het muziekhuis. In het Cultuurhuis is onder andere de bibliotheek gevestigd.

In het haalbaarheidsonderzoek is het uitgangspunt dat een deel van de sociaal-culturele activiteiten verhuizen naar het gemeenschapshuis en de huidige locatie in het Cultuurhuis wordt verlaten.

Het verenigingsgebouw De Klepper is het gebouw en de grond volledig in eigendom bij de gemeente Oudewater.

Het horecagedeelte dat door de gemeente is verhuurd aan de horeca-onderneming van dhr. A. van Hemert. Dhr. A. van Hemert beschikt over een volledige vergunning op grond van de Drank- en Horecawet waaraan geen beperkende voorwaarden zijn verbonden. Per 1 maart 2020 eindigt de huurovereenkomst tussen gemeente Oudewater en de onderneming van dhr. A. van Hemert.

3.1 Opzet beheer en exploitatie

In de huidige situatie is het vastgoedbedrijf van de gemeente Oudewater verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van het verenigingsgebouw in Oudewater.

De gemeente Oudewater heeft het technische gebouwbeheer gedelegeerd bij Botop; dhr Wim Westland. Deze zorgt dat klein technisch onderhoud wordt uitgevoerd.

Het gemeentelijk vastgoedbedrijf is verantwoordelijk voor schoonmaak, de inkoop van energie, etc.

De grote zaal in de Klepper en de naastgelegen kleine ruimte genaamd Bodega worden verhuurd aan de horeca-onderneming van Hemert, die op haar beurt haar eigen tariefstelling en de roostering van ruimten bepaald.

Diverse ruimten worden verhuurd aan individuele verenigingen en/of instellingen, tegen zogenoemde 'symbolische' gesubsidieerde tarieven.

Opvallend is dat vele ruimten in De Klepper een 'eigen bar' hebben waar de barinkomsten ten goede komen aan het de kas van desbetreffende vereniging.

Volgens gemeentelijke informatie is de verhuur op zichzelf niet kostprijsdekkend om het verenigingsgebouw duurzaam in stand te houden.

Het groot onderhoud en de restauratie is en blijft de verantwoordelijkheid van gemeente Oudewater, als gebouweigenaar. Door de gemeenteraad zijn er al financiële middelen gereserveerd, waarbij die ontoereikend zijn om de noodzakelijk investeringen uit te kunnen voeren.

Gemeente Oudewater heeft bepaald om het gebruik, waaronder het beheer en de exploitatie model van alle maatschappelijk vastgoed in Oudewater eens kritisch te bekijken en een begin te maken met het verenigingsgebouw De Klepper.

3. Huidige situatie verenigingsgebouw De Klepper

Momenteel worden op meerdere locaties in de Stad Oudewater sociaal culturele activiteiten ontplooid. In sporthal de Eiber, in het muziekhuis. In het Cultuurhuis is onder andere de bibliotheek gevestigd.

In het haalbaarheidsonderzoek is het uitgangspunt dat een deel van de sociaal-culturele activiteiten verhuizen naar het gemeenschapshuis en de huidige locatie in het Cultuurhuis wordt verlaten.

Het verenigingsgebouw De Klepper is het gebouw en de grond volledig in eigendom bij de gemeente Oudewater.

Het horecagedeelte dat door de gemeente is verhuurd aan de horeca-onderneming van dhr. A. van Hemert. Dhr. A. van Hemert beschikt over een volledige vergunning op grond van de Drank- en Horecawet waaraan geen beperkende voorwaarden zijn verbonden. Per 1 maart 2020 eindigt de huurovereenkomst tussen gemeente Oudewater en de onderneming van dhr. A. van Hemert.

3.1 Opzet beheer en exploitatie

In de huidige situatie is het vastgoedbedrijf van de gemeente Oudewater verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van het verenigingsgebouw in Oudewater.

De gemeente Oudewater heeft het technische gebouwbeheer gedelegeerd bij Botop; dhr Wim Westland. Deze zorgt dat klein technisch onderhoud wordt uitgevoerd.

Het gemeentelijk vastgoedbedrijf is verantwoordelijk voor schoonmaak, de inkoop van energie, etc.

De grote zaal in de Klepper en de naastgelegen kleine ruimte genaamd Bodega worden verhuurd aan de horeca-onderneming van Hemert, die op haar beurt haar eigen tariefstelling en de roostering van ruimten bepaald.

Diverse ruimten worden verhuurd aan individuele verenigingen en/of instellingen, tegen zogenoemde 'symbolische' gesubsidieerde tarieven.

Opvallend is dat vele ruimten in De Klepper een 'eigen bar' hebben waar de barinkomsten ten goede komen aan het de kas van desbetreffende vereniging.

Volgens gemeentelijke informatie is de verhuur op zichzelf niet kostprijsdekkend om het verenigingsgebouw duurzaam in stand te houden.

Het groot onderhoud en de restauratie is en blijft de verantwoordelijkheid van gemeente Oudewater, als gebouweigenaar. Door de gemeenteraad zijn er al financiële middelen gereserveerd, waarbij die ontoereikend zijn om de noodzakelijk investeringen uit te kunnen voeren.

Gemeente Oudewater heeft bepaald om het gebruik, waaronder het beheer en de exploitatie model van alle maatschappelijk vastgoed in Oudewater eens kritisch te bekijken en een begin te maken met het verenigingsgebouw De Klepper.

4. Gemeentelijk beleid op maatschappelijk vastgoed

Een heldere visie op het activiteitenprogramma en op het beheer en exploitatie is een noodzaak wanneer er besluiten genomen moeten worden over het beheer van gebouwen. De gemeente is momenteel haar beleid op het bezit en gebruik op gemeentelijk vastgoed aan het opstellen. Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente is dat de Klepper als ‘huiskamer van de stad’ een basisvoorziening voor de stad vormt. Het belangrijkste doel is het bevorderen van de sociale cohesie in de kern door ontmoeting en het stimuleren van maatschappelijke participatie.

Uit een globale analyse van de huidige situatie is een aantal elementen te halen die bij de beleidsvorming van belang zijn.

- **Lage bezetting**

Er is sprake van een lage bezetting van ruimten in De Klepper. Diverse ruimten zijn exclusief verhuurd aan verenigingen of maatschappelijke instellingen. Veelal wordt 1 of 2 avonden in de week gebruik gemaakt van de gehuurde ruimte, tegen uiterst gunstige tarieven. Op avonden dat ruimten niet gebruikt worden, zouden andere verenigingen of instellingen gebruik moeten kunnen maken van ruimten in het verenigingsgebouw.

In het haalbaarheidsonderzoek wordt daarom kritisch gekeken naar de toekomstige ruimte behoefte.

- **Samenwerking**

Voor een goede bezetting, benutting en exploitatie van De Klepper (en ander gemeentelijk vastgoed) is het noodzakelijk dat verschillende verenigingen gaan samenwerken en hun gebruik (van collectieve) ruimten zoveel als mogelijk op elkaar afstemmen. Daarnaast dient ook gekeken te worden naar het gebruik van ander maatschappelijk vastgoed (sporthallen, scholen en commerciële ruimten);

- **Commerciële exploitatie**

Verenigingsgebouw De Klepper heeft de mogelijkheid om commerciële activiteiten te ontplooiën (carnavalsfeest; rouw- en trouw-bijeenkomsten) door de onvoorwaardelijke horecavergrunning van De Klepper. Het verenigingsgebouw is daarmee een mengvorm geworden van wat voorheen een pure maatschappelijke voorziening was.

Uit gemeentelijke financiële informatie blijkt dat deze commerciële component echter onvoldoende is voor een gezonde gebouwexploitatie voor de lange termijn. Hierdoor is de gemeente genooddakt op structurele basis een financiële bijdrage te leveren.

In het volgende hoofdstuk worden de mogelijkheden voor beheer beschreven. Om een keuze voor één van de modellen te kunnen maken, dienen de uitgangspunten van de gemeente helder te zijn.

De bovengenoemde constatering, tezamen met de in het vorige hoofdstuk behandelde aandachtspunten en aanleidingen leiden tot de volgende uitgangspunten die worden gehanteerd bij het vinden van de meest geschikte vorm van beheer en exploitatie van de nieuwe ‘huiskamer van de stad’ in de Klepper:

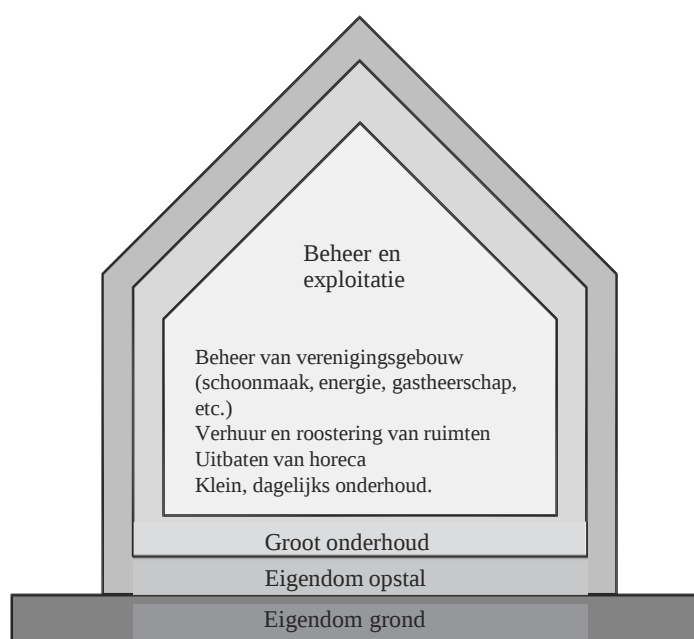
- Het eigendom van De Klepper is geen voorwaarde voor de gemeente, eigendom van grond lijkt wel een vereiste;
- De toekomstige exploitant is integraal verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van de Klepper, inclusie het groot onderhoud;
- De nieuwe beheer- en exploitatieopzet dient voldoende waarborgen te bevatten voor de instandhouding van het gebouw, waardoor ad hoc financiering door de gemeente in de toekomst niet aan de orde is.
- De nieuwe exploitant heeft een aantoonbaar profiel van en ervaring met sociaal-cultureel ondernemerschap. Actieve werving van (nieuwe) activiteiten, duidelijkere tariefstelling (sociaal & commercieel). Samenwerking met andere aanbieders in de stad Oudewater. Het verenigingsgebouw functioneert nu overwegend reactief en online marketing ontbreekt of is slechts in beperkte mate aanwezig.

5. Modellen beheer en exploitatie

In dit hoofdstuk worden drie mogelijke modellen voor beheer en exploitatie van verenigingsgebouw De Klepper uiteengezet.

Per model onderscheiden we 4 taken/rollen, die in de onderstaande afbeelding zijn weergegeven:

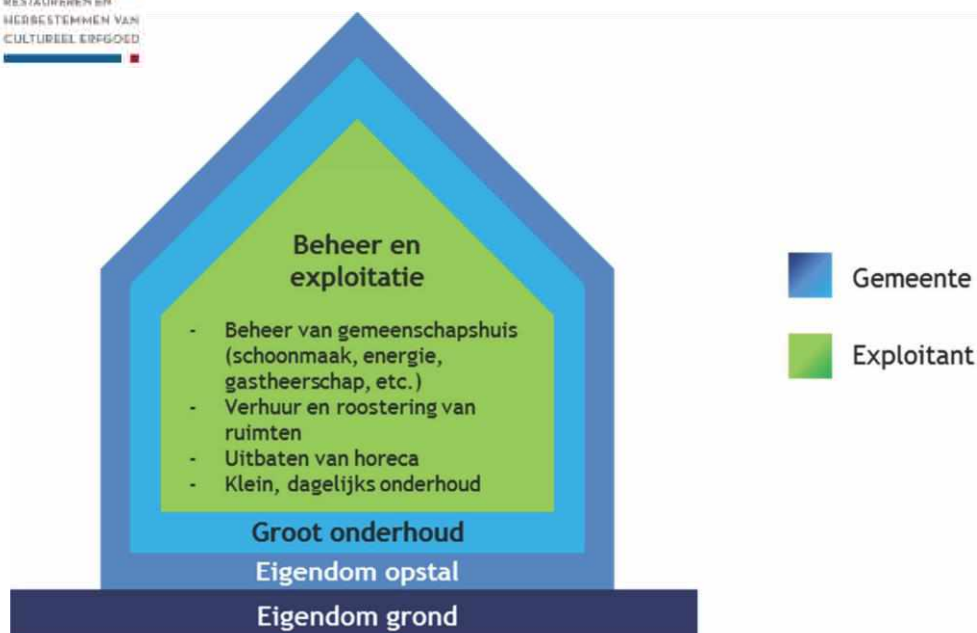
- Beheer en exploitatie: dagelijkse bedrijfsvoering in het verenigingsgebouw;
- Groot onderhoud; in stand houden van het verenigingsgebouw;
- Eigendom opstal;
- Eigendom grond.



5.1 Model 1 – Maximaal faciliteren in huisvesting

Algemeen

In dit Model zorgt de gemeente Oudewater voor de volledige facilitering in huisvesting van de activiteiten van het verenigingsgebouw. Voor beheer en exploitatie wordt een exploitant ingeschakeld.



Eigendom

Het volledige eigendom ligt bij één partij: De gemeente Oudewater

Beheer en exploitatie

De verantwoordelijkheid voor beheer en exploitatie van het verenigingsgebouw ligt volledig bij de exploitant. De gemeente heeft geen directe invloed op de verhuur en activiteiten in de accommodatie; indirect subsidieert zij wel een aantal partijen die gebruik maken van de accommodatie (toneelvereniging Artozona, jongerenvereniging The Sjoude).

De exploitant dient zich als ondernemer op te stellen, omdat hij volledig verantwoordelijk is voor het financiële resultaat. De gemeente kan randvoorwaarden stellen aan bijvoorbeeld de tariefstelling, maar dient zich bewust te zijn dat dit het vrije ondernemerschap kan belemmeren.

Overeenkomsten

De gemeente sluit een exploitatieovereenkomst met de exploitant die laatstgenoemde het recht geeft de accommodatie voor een bepaalde termijn te beheren en te exploiteren.

Financiële stromen

Partijen zijn financieel verantwoordelijk voor hun eigen onderdelen. De gemeente subsidieert een aantal partijen die gebruik maken van het verenigingsgebouw.

Voordelen	Nadelen
• Heldere taakverdeling • Maximale invloed op het vastgoed. Discussies over de staat van het gebouw en groot onderhoud zijn niet aan de orde. • Indien een exploitant niet voldoet, hoeft de gemeente alleen een nieuwe partij aan te trekken voor beheer en exploitatie zonder dat een traject van verwerving van vastgoed hoeft plaats te vinden.	• Grotere rol voor de gemeentelijke organisatie, terwijl gemeente de koers heeft ingezet om een meer faciliterende overheid te zijn. • Eigendom opstal is voor gemeente geen vereiste. • Gemeente wil kosten voor groot onderhoud en organisatie bij voorkeur buiten de deur leggen.

Optimalisaties

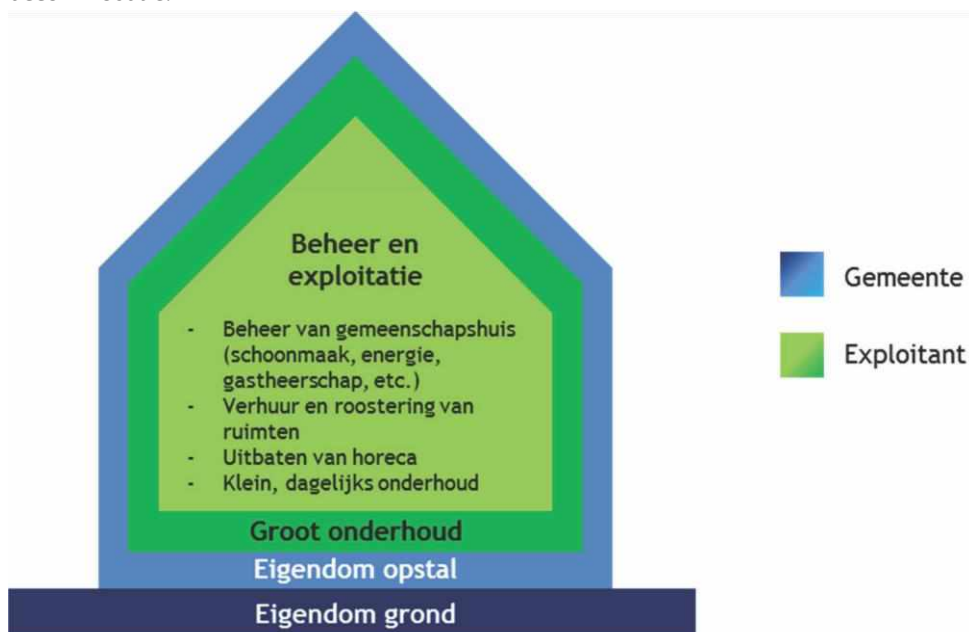
De nadelen van dit model hebben betrekking op de grotere verantwoordelijkheden die de gemeente gaat krijgen bij het verenigingsgebouw.

Een optimalisatie kan zijn om een derde partij te betrekken die het groot onderhoud verzorgt (professionele vastgoedbeheerder). Mogelijk dat een derde partij ook geïnteresseerd is in het eigendom van het opstal, maar dit beperkt de invloed van de gemeente in sterke mate.

5.2 Model 2 – Gemeente als eigenaar

Algemeen

In dit model beperkt de gemeente zich tot het eigendom van de grond en opstal. De exploitant van het verenigingsgebouw wordt naast beheerder en exploitant ook verantwoordelijk voor het groot onderhoud van de accommodatie.



Eigendom

Het volledige eigendom ligt bij één partij: De gemeente Oudewater

Beheer en exploitatie

De verantwoordelijkheid voor beheer en exploitatie van het verenigingsgebouw ligt volledig bij de exploitant. Daarnaast is de exploitant verantwoordelijk voor het groot onderhoud van de accommodatie. Aangezien de gemeente inzicht wenst in de opgebouwde onderhoudsreserve van de exploitant, kan dit in de te maken afspraken meegenomen worden. De exploitant dient zich als ondernemer op te stellen, omdat hij volledig verantwoordelijk is voor het financiële resultaat. De gemeente kan randvoorwaarden stellen aan bijvoorbeeld de tariefstelling, maar dient zich bewust te zijn dat dit het vrije ondernemerschap kan belemmeren.

Overeenkomsten

De gemeente sluit een exploitatieovereenkomst met de exploitant die laatstgenoemde het recht geeft de accommodatie voor een bepaalde termijn te beheren en te exploiteren en het groot onderhoud van de accommodatie te verzorgen.

Financiële stromen

De verwachting is dat de exploitant de kosten voor beheer en exploitatie kan dekken uit de verhuur van ruimten en horecaopbrengsten. Voor aanvullende kosten (zoals groot onderhoud) is dan geen dekking beschikbaar. De gemeente dient hierdoor een exploitatiebijdrage te leveren aan de exploitant; dit zal een algemene bijdrage zijn, niet specifiek gericht op het groot onderhoud. De gemeente kan uiteraard wel voorwaarden stellen aan de bijdrage.

Ten slotte subsidieert de gemeente een aantal gebruikers van het verenigingsgebouw.

Voordelen	Nadelen
• Heldere taakverdeling. • Indien een exploitant niet voldoet, hoeft de gemeente alleen een nieuwe partij aan te trekken voor beheer en exploitatie (inclusief groot onderhoud), zonder dat een traject van verwerving van vastgoed hoeft plaats te vinden.	• Beheer en exploitatie vraagt om duidelijk andere competenties dan vastgoedbeheer; dit kan van invloed zijn op interesse van partijen. • Grotere rol voor de gemeente dan in de huidige situatie. • Eigendom opstal is voor gemeente geen vereiste. • De gemeente kan alleen controleren of de exploitant voldoende middelen heeft opgebouwd voor het groot onderhoud. De staat van het onderhoud en het uitgavenpatroon voor groot onderhoud zijn een verantwoordelijkheid van de exploitant. • Bij wisseling van exploitant kan de staat van onderhoud in relatie tot de opgebouwde onderhoudsvoorziening een aandachtspunt zijn.

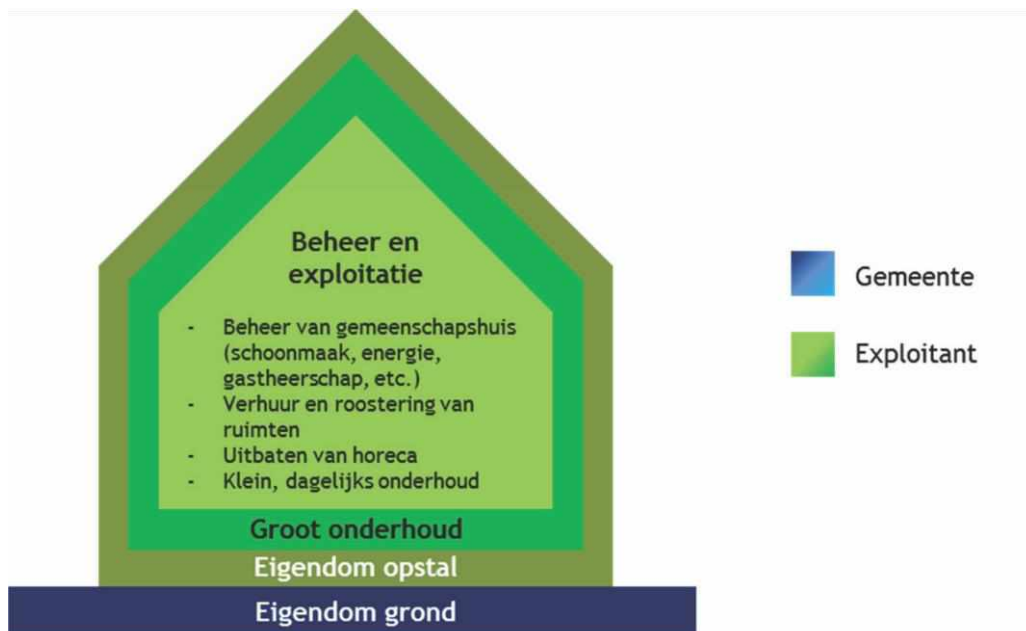
Optimalisaties

De vraag is of het onderbrengen van de verantwoordelijkheid voor het groot onderhoud bij de exploitant gewenst is. Voor een succesvolle beheer en exploitatie van maatschappelijk vastgoed zijn andere competenties vereist dan voor vastgoedbeheer. Zeer waarschijnlijk zal een exploitant een contract afsluiten met een derde partij die het groot onderhoud op zich neemt. Een optimalisatie kan zijn dat de gemeente en exploitant samen een partij inhuren die verantwoordelijk wordt voor het groot onderhoud van het gemeenschapshuis. De gemeente beperkt zich dan tot het eigendom en de exploitant kan zich focussen op het beheer en de exploitatie.

5.3 Model 3 – Minimale rol gemeente

Algemeen

In dit model is de rol van de gemeente minimaal; alleen de grond onder het gemeenschapshuis is in eigendom van de gemeente. De exploitant wordt eigenaar van de opstal, verantwoordelijk voor de intandhouding (met name groot onderhoud) en voert het beheer en de exploitatie van het verenigingsgebouw.



Eigendom

Het eigendom van de grond ligt bij de gemeente Oudewater, het eigendom van de opstal bij de exploitant.

Beheer en exploitatie

De verantwoordelijkheid voor beheer en exploitatie van het verenigingsgebouw ligt volledig bij de exploitant. Daarnaast is de exploitant verantwoordelijk voor het groot onderhoud van de accommodatie. Aangezien de gemeente inzicht wenst in de opgebouwde onderhoudsreserve van de exploitant, kan dit in de te maken afspraken meegenomen worden.

De gemeente

De exploitant dient zich als ondernemer op te stellen, omdat hij volledig verantwoordelijk is voor het financiële resultaat. De gemeente kan randvoorwaarden stellen aan bijvoorbeeld de tariefstelling, maar dient zich bewust te zijn dat dit het vrije ondernemerschap kan belemmeren.

Overeenkomsten

Aangezien de grond in eigendom is van de gemeente en de exploitant eigenaar is van de opstal, dient een recht van opstal verleend te worden. Een alternatief is dat de gemeente de grond in erfpacht uitgeeft; hier dient dan een erfpachtovereenkomst voor opgesteld te worden.

Financiële stromen

De verwachting is dat de exploitant de kosten voor beheer en exploitatie kan dekken uit de verhuur van ruimten en horecaopbrengsten. Voor aanvullende kosten (zoals groot onderhoud) is dan geen dekking beschikbaar. De gemeente dient hierdoor een exploitatiebijdrage te leveren aan de exploitant; dit zal een algemene bijdrage zijn, niet specifiek gericht op het groot onderhoud. De gemeente kan uiteraard wel voorwaarden stellen aan de bijdrage.

voordelen	Nadelen
• Heldere taakverdeling. • Sluit aan bij uitgangspunten gemeente om alleen de grond in eigendom te hebben.	• Beheer en exploitatie vraagt om duidelijk andere competenties dan vastgoedbeheer; dit kan van invloed zijn op de interesse van partijen. • De mogelijkheden om een – aanzienlijke – investeringsbijdrage te leveren, zijn een aandachtspunt. Het gebouw is immers in eigendom van een andere partij. • De gemeente kan alleen controleren of de exploitant voldoende middelen heeft opgebouwd voor het goot onderhoud. De staat van het onderhoud en het uitgavenpatroon voor groot onderhoud zijn een verantwoordelijkheid van de exploitant. • Indien een exploitant niet voldoet, maar de gemeente de voorziening wel wil behouden, zijn de sturingsmogelijkheden beperkt.

Optimalisaties

‘De exploitant kan een aparte entiteit opzetten die de verantwoordelijkheid voor het vastgoed op zich neemt (eigendom en instandhouding).

6. Advies

In mijn optiek is model 1 de meest geschikte optie voor de gemeente Oudewater. Hoewel de gemeente heeft aangegeven dat het in eigendom hebben van de opstal geen eis is en het groot onderhoud bij voorkeur bij de exploitant wordt gelegd, zien wij in dit model de belangen voor de lange termijn van de gemeente Oudewater en haar maatschappelijke instellingen het meest geborgd.

- De gemeente hecht veel waarde aan het hebben van een verenigingsgebouw dat functioneert als de huiskamer van de stad om sociaal maatschappelijke binding in Oudewater te waarborgen. Zij kan door het eigendom van het gebouw hierop sturen. Bij het eventueel (gedwongen) stoppen van een exploitant hoeft de gemeente alleen op zoek te gaan naar een nieuwe partij die beheer en exploitatie uitvoeren. Er is geen sprake van eigendomsoverdracht en doordat de gemeente verantwoordelijk is voor het groot onderhoud, is het gebouw ook in een goede staat;
- Aangezien de gemeente het groot onderhoud liever niet zelf wil uitvoeren, kan de gemeente de directe verantwoordelijkheid hiervoor neerleggen bij een derde professionele vastgoed beherende partij. Met deze partij kunnen aan de hand van een meerjarenonderhoudsplanung afspraken gemaakt worden over de onderhoudswerkzaamheden en heeft de gemeente tijdig zicht op de uitgaven aan onderhoud.
- Onze verwachting is dat partijen die geïnteresseerd kunnen zijn in het uitvoeren van het beheer en de exploitatie van het gemeenschapshuis minder geschikt zijn om het groot onderhoud ook uit te voeren. Het verleden heeft dit m.i. ook bewezen;
- Het advies is dan ook om de partij die beheer en exploitatie op zich neemt niet het groot onderhoud uitvoert. De exploitant kan zich volledig richten op het beheer en de exploitatie van het verenigingsgebouw.
- De investeringsbijdrage van de gemeente in renovatie/restauratie is geen aandachtspunt, aangezien de opstal in eigendom is van de gemeente. Indien het eigendom van de opstal bij een andere partij ligt, dienen duidelijk afspraken gemaakt te worden over de bijdragen en de mogelijke consequenties van doorverkoop.

Bijlagen:

- I Vlekkenplan scenario 2b*
- II Haalbaarheidsonderzoek beheer en exploitatie
'Huiskamer van de stad Oudewater' in
verenigingsgebouw de Klepper.*
- III Overzicht Oppervlakte en BTW*
- IV Overzicht Bouwkosten casco restauratie*
- V Overzicht Bouwkosten scenario 2b*
- VI Overzicht restauratiekosten*
- VII Overzicht Investerings- en Exploitatiekosten*
- VIII Managementsamenvatting*

Programma van eisen ruimte voor Stadsteam Oudewater

Huidige kantoorruimte:

96m² = half open ruimte, onderverdeeld in drie delen

28m² = kantoorruimte voor werkplekken flex, spreekkamer, vergaderen tot 6 mensen

+ gebruik kunnen maken van 2 gedeelde spreekkamers op afstand.

Gedeelde baliefunctie (gemeente).

Eigen wifi voorziening.

Extra: spelkamer en groot overlegruimte om met gezinnen te spreken en hulpverlening aan kinderen/jeugdigen te kunnen bieden.

We moeten altijd rekening kunnen houden met Corona of iets dergelijks. Oftewel; door kunnen blijven werken ook als afstand noodzakelijk is.

Voor Stadsteam Oudewater is belangrijk:

- herkenbare eigen plek en 'logo'
- laagdrempelig aan de voorkant, maar ook mogelijkheid voor gesprekken met privacy. Daarbij mag er geen geluidsoverlast zijn van andere activiteiten.
- Stadsteam Oudewater wil graag in gezamenlijk gebouw, maar moet wel eigen gedeelte hebben. Dit mag niet over twee verdiepingen verdeeld zijn.
- De prijs is ook belangrijk. Als Stadsteam hebben we een praktisch kantoor nodig dat verantwoord is voor de medewerkers en voor de inwoners en dat betaalbaar is.

Benodigde werkplekken en spreekruimtes:

- 3 vaste werkplekken – wens inmiddels 6 plekken
- ± 6 flexwerkplekken met mogelijkheid tot afschermen geluid
- 1 eigen spreekkamer nu 2
- 1 of 2 gezamenlijke spreekkamers, met afspraak – nu 2 permanent te reserveren met name 4kamers op donderdag (netwerkpartners gebruiken deze ook Vluchtelingenwerk, sleutelpersoon, schuldhulp, ferm werk)
- vergaderruimte op afspraak tot 12, zo mogelijk 16 mensen.
- moderne faciliteiten voor online vergaderen, o.a. groot scherm voor trainingen en digitaal scherm voor gesprekken met mensen in de vergaderruimte en mensen op afstand.
- eigen spelkamer met ruimte voor werkplek en bank-spelmateriaal.

Opbergruimte:

- weten we nog niet precies, we moeten nog opruimen en digitaliseren. Nu wens in ieder geval 12-14 lockers

Maar pakweg: vier of vijf kasten (kan in de eigen ruimtes als die ruim genoeg zijn). Voorkeur voor 1 'opberghok' van minimaal 6 tot 8m². O.a. voor printer en opbergen van laptops, etc. Deze ruimte moet goed afsluitbaar zijn vanwege risico van diefstal en eisen van AVG/bescherming persoonsgegevens.

Praktische zaken als koffiemokken, koelkast, etc. te bespreken in gezamenlijke ruimtes of apart.

- Gedeelde baliefunctie willen we bespreken als goede optie.
- Ook bespreken gedeelde telefoonfunctie.



Programma van wensen en eisen huisvestiging Burgerzaken in De Klepper

Een belangrijk aspect van Burgerzaken is de beveiliging en de veiligheid van de medewerkers en de waardedocumenten.

Algemeen

- Burgerzaken is een dienstverlenende afdeling.
- Beveiligde (gesloten) afdeling, alleen voor bevoegde medewerkers.
- Bevoegde medewerkers zijn gekwalificeerde personen die in dienst zijn bij de gemeente Woerden en een opleiding Burgerzaken hebben gevolgd.
- Toegangscontrolesysteem.
- Inbraakalarmeringssysteem (infrarood en sensor voor trillen).
- De ontvangst, het transport, de bewaring en het beheer van documenten, apparatuur, programmatuur, documenten en overige materialen.
- Brand- en inbraakwerende kluisruimte voor originele brondocumenten.
- Burgerzaken werkt op afspraak.
- Tijdens de openingstijden van Burgerzaken is de receptie bemenst.

Backoffice

- Drie ruime werkplekken met twee beeldschermen per werkplek.
- HP multifunctionele printer met speciale eisen voor akten.
- Een werkplek voor het digitaliseren van documenten voorzien van een computer en een documentscanner.

Brand- en inbraakwerende kluisruimte

- Dient in pandig te zijn, niet tegen een buitenmuur.
- Bevindt zich op de afdeling en heeft speciale klimatologische eisen (in verband met aktes).
- Planken aan de muur of kasten met planken voor mappen en documenten (met persoonsgegevens).
- Een tafel met twee computers voor RAAS, RDW en een printer.
- Een verbinding met Servicedesk Identiteit en Diensten voor de RAAS-server.
- Een verbinding met Gemnet of Diginetwerk naar de RDW.
- Tijdens openingstijden bevinden de reisdocumenten en rijbewijzen zich voortdurend onder toezicht, op een voor onbevoegden onbereikbare en afsluitbare plaats.
- Een inbraakvertragende en brandwerende voorziening (kluis) waar rijbewijzen, reisdocumenten en geldlade van kassa zich buiten openingstijden bevinden, met een waardebergingsindicatie van € 1.000,00.
- Deze kluis dient in pandig te zijn bevestigd.

Frontoffice

- Twee ruime sta-balies, op elke balie een Pc met twee beeldschermen (één voor medewerker en één voor burger) inclusief een kassa en aanvraagstation RAAS.
- Twee printers met speciale eisen voor printen van akten.
- Noodknop bij beide balies: bij activering gaat er direct een signaal naar de politie en komt deze.
- Burgers doen hier aanvragen / verzoeken en halen hier hun documenten op.



Kassa's

- Beide frontoffice balies worden voorzien van een kassa met PIN-automaat (gekoppeld aan bankrekening van gemeente).
- Eén balie is voorzien van een geldlade voor contante betalingen.

Archief

- Grote ruimte voor akten en ander documenten.

Spreekkamer

- Grote spreekkamer voor 7 personen naast de balies voor complexe en persoonlijke zaken die niet in een open ruimte bespreekbaar zijn. In deze multifunctionele ruimte kunnen de gratis huwelijken en geregistreerde partnerschappen voltrokken worden.

Verkiezingen

- De Klepper moet ingericht worden als stembureau tijdens een verkiezing en de burger moet nog naar de balie kunnen komen voor de reguliere verzoeken/aanvragen.

Receptie

- Werkplek voor één of twee personen afhankelijk van de constructie die gekozen gaat worden. Per werkplek een Pc met twee schermen, een printer en een vaste telefoon.
- Deze persoon ontvangt mensen en verwijst door naar de gemeentebalie, collegeleden of andere instantie.
- Beantwoording van inkomende telefoongesprekken.
- Noodknop: bij activering gaat er direct een signaal naar de politie en komt deze.
- Uitgifte van Nee-Ja-stickers.
- Loket voor gevonden-en-verloren-voorwerpen.

Hal

- Folderrek in de hal.

Toegankelijkheid

- Toegankelijk voor gehandicapten (zie Checklist <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2018/10/31/globale-checklist-toegankelijkheid-stemlokalen>).
- Gehandicaptenparkeerplaats.
- Parkeergelegenheid.

Nota Parkeernormen

2021



Gemeente Oudewater



De gemeente Oudewater en de gemeente Oudewater
Team Realisatie & Beheer*

3-5-2021

Inhoud

0. Begrippenlijst.....	4
1 Inleiding	5
2 Juridisch kader	6
2.1 Toetsing via bestemmingsplan en omgevingsvergunning	6
2.2 Nota Parkeernormen is een beleidsregel	6
3 Toepassingskader auto	7
3.1 Van parkeerkencijfers naar parkeernormen	7
3.2 Dubbelgebruik	8
3.3 Salderen (<i>indien van toepassing</i>)	9
3.4 Omgevingsfactoren	9
3.5 Eigen terrein	11
3.6 Beter benutten	11
3.7 Mobiliteitsfonds	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.8 Borging van de afspraken	13
4 Beleidsregels fiets	14
5 Overgangsregeling	14
Bijlage 1. Gebiedsindeling	16
Bijlage 2. Parkeernormen auto	18
Bijlage 3. Maximaal aanvaardbare loopafstanden	24
Bijlage 4. Aanwezigheidspercentages	25
Bijlage 5. Parkeernormen fiets	26
Bijlage 6. Rekenvoorbeeld berekening	29

0. Begrippenlijst

Begrip	Toelichting
BVO	Het bruto vloeroppervlak (BVO) is het totale bruto vloeroppervlak achter de voordeur wat nodig is voor de functie.
CROW	Kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer.
Parkeerkencijfers	Hulpmiddel voor ontwerpers om een orde van grootte uit te rekenen voor de parkeerbehoefte. De cijfers zijn gebaseerd op praktijk- of literatuurgegevens of onderbouwde bewerkingen hiervan.
Parkeeropgave	De uiteindelijk berekende parkeerbehoefte (na aftrek van dubbelgebruik van parkeerplaatsen en een mobiliteitscorrectie).
POET-lijst	Afkorting voor 'Parkeren Op Eigen Terrein'. Overzicht met adressen die worden uitgesloten van een recht op een parkeervergunning of –ontheffingen en bezoekersregeling voor parkeren op de openbare weg.
Bouwontwikkelingen	Ontwikkelingen waarbij de normatieve parkeerbehoefte wijzigt. Dit zijn o.a. functiewijzigingen en gebiedsontwikkelingen.
Normatieve parkeerbehoefte	De parkeervraag conform de norm, passend bij de functie.
Ontwikkelaar	Initiatiefnemer van een bouwontwikkeling
Ontwikkeling	Ontwikkelingen waarbij de normatieve parkeerbehoefte wijzigt. Dit zijn o.a. functiewijzigingen en gebiedsontwikkelingen.
Onafhankelijk parkeerdrukmeting	Een onderzoek naar de parkeerdruk door een onafhankelijk bureau.
Parkeerregulering	Het in goede banen leiden van parkeren. Hieronder valt o.a. betaald parkeren en blauwe zone.

1 Inleiding

Oudewater heeft als vestingstad een historisch karakter. Dit maakt ook dat de openbare ruimte niet is ingericht op hedendaagse maatvoeringen van onder meer de wegen en parkeerplaatsen. Om de dichtbebouwde stad leefbaar, bereikbaar en gastvrij te houden is een parkeerbeleid opgesteld (Parkeerbeleid 2021) waarin keuzes zijn gemaakt in de hoeveelheid ruimte wat voor de (eigen) auto beschikbaar is in Oudewater. Keuzes die ook van invloed zijn op het parkeernormenbeleid van de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen en transformaties. Het nieuwe parkeerbeleid maakt de voorliggende Beleidsregels Parkeernormen noodzakelijk.

Door de dichte bebouwing is er door de jaren heen weinig ruimte geweest om bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Dit heeft geleidt tot bouwplannen waarvan de parkeervraag (deels) is opgelost door gebruik te maken van bestaande openbare parkeerplaatsen. De parkeerdruk is de laatste decennia steeds verder toegenomen en er is behoefte aan een beleidsregel. Deze beleidsregel moet voorkomen dat de parkeerdruk zowel in de binnenstad als daarbuiten niet te hoog wordt. Deze nota geldt daarom zowel voor de binnenstad als het overige gebied van de gemeente Oudewater.

Deze beleidsregel vormt een nadere uitwerking van het Parkeerbeleid 2021 en de ambities die zijn opgenomen in het Masterplan Binnenstad 2017. Het beschrijft de normen ten aanzien van het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor fiets en auto bij nieuwbouw of transformatie.

2 Juridisch kader

2.1 Toetsing via bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Bij het opstellen van een bestemmingsplan waarin een nieuwe ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aandacht worden besteed aan de parkeerbehoefte.

Oudewater wil nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken en borgen dat daarbij voor goede parkeer- en/of mobiliteitsoplossingen gekozen wordt. Met ingang van 1 juli 2018 dienen parkeernormen opgenomen te worden in het bestemmingsplan. Voor alle nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting om een parkeernorm voor te schrijven al dan niet in de vorm van een paraplu-bestemmingsplan, dan wel te verwijzen naar de Nota Parkeernormen of parkeerkencijfers van het CROW.

In september 2017 is de beheersverordening 'Oudewater en buitengebied Hekendorp en Papekop' vastgesteld, waarin voor parkeertoetsen wordt verwezen naar de landelijke kencijfers van het CROW.

2.2 Nota Parkeernormen is een beleidsregel

In voorliggende Nota Parkeernormen wordt het parkeerbeleid voor planontwikkeling vastgelegd; parkeer- en stallingsruimten voor auto's en fietsen. Structurele ruimte voor het parkeren van vrachtwagens, caravans en campers en andere vervoermiddelen zijn geen onderwerp van deze Nota. Het parkeren van deze categorieën voertuigen vindt in het algemeen plaats op privaat terrein en voor zover de openbare weg hiervoor gebruikt wordt, is dit geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna te noemen: APV) en/of het parkeerbeleid.

Deze Nota Parkeernormen heeft het karakter van een beleidsregel en wordt gebruikt bij de invulling van bevoegdheden op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening (bestemmingsplan), de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (omgevingsvergunning) en de APV (evenementenvergunning).

Er bestaan geen landelijk voorgeschreven normen voor parkeren. Wel zijn er landelijke richtlijnen voor de hoogte en het toepassen van parkeerkencijfers. Deze zijn opgenomen in de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' uit 2018. De gemeente Oudewater hanteert deze richtlijnen als basis.

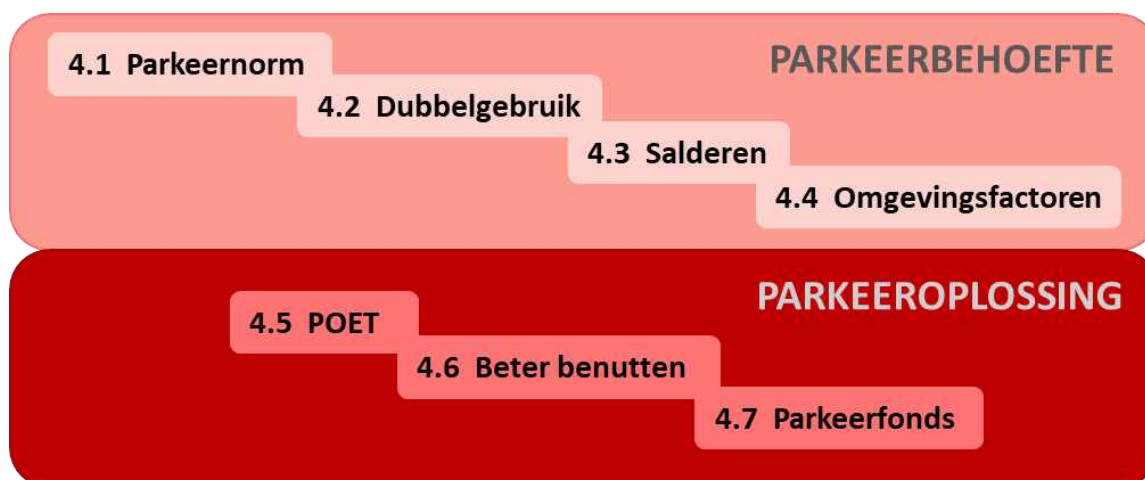
2.3 Juridische verankering

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een nieuwe bouwontwikkeling of functiewijziging wordt, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst of er 'voldoende' parkeergelegenheid aanwezig is of gerealiseerd kan worden. Getoetst wordt of er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Momenteel is dit geregeld via de beheersverordening uit 2017. Met onderhavige Nota Parkeernormen Oudewater 2021 zal een paraplubestemmingsplan worden opgesteld waarin een dynamische verwijzing komt naar de meest recente nota parkeernormen van de gemeente Oudewater.

Met onderhavige Nota parkeernormen wordt getracht dat de berekende parkeereis van auto en fiets (hoofdstuk 3 en 4) op eigen terrein kan worden opgelost. In de praktijk zal dit niet altijd mogelijk zijn, zoals bij ontwikkelingen in de binnenstad van Oudewater. In deze nota is daarom een verwijzing gemaakt naar een Parkeerfonds. Hierin kan onder voorwaarden een bijdrage worden geleverd indien de parkeereis niet op eigen terrein kan worden opgelost.

3 Toepassingskader auto

Bij een planontwikkeling behoort een parkeervraag, ofwel een parkeerbehoefte. Het uitgangspunt is dat de ontwikkeling geen parkeeroverlast in de nabije omgeving mag veroorzaken. In dit hoofdstuk wordt middels onderstaand schema weergegeven hoe de parkeerbehoefte van de ontwikkeling berekend kan worden.



Stappen voor de parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte wordt berekend aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen, door gebruik te maken van aanwezigheidspercentages, eventuele saldering toe te passen en waar mogelijk gebruik te maken van omgevingsfactoren.

3.1 Van parkeerkencijfers naar parkeernormen

De meeste gemeenten in Nederland baseren de parkeernormen op basis van kencijfers van het CROW¹. Het CROW doet al enkele decennia onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking en parkeervraag bij diverse functies. Afhankelijk van de stedelijkheid, ligging en het plaatselijke autobezit, geldt er een bandbreedte waarmee de kencijfers als lokale, maatgevende parkeernormen kunnen worden vastgesteld.

In december 2018 zijn nieuwe kencijfers van het CROW uitgebracht in de publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. De kencijfers vormen een goede basis voor het opstellen van parkeernormen, maar daarbij moet wel rekening gehouden worden met de lokale omstandigheden in Oudewater.

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend op basis van de bij de functie behorende parkeernormen. Er zijn parkeernormen voor verschillende type functies. Daarnaast gelden op basis van de ligging binnen de gemeente, per functie verschillende parkeernormen. Hiervoor is een gebiedsindeling opgenomen in bijlage 1. Per functie en ligging binnen de gemeente is een parkeernorm weergegeven, deze parkeernormen zijn opgenomen in bijlage 2. Daarmee wordt het aantal parkeerplaatsen berekend, ofwel de normatieve parkeerbehoefte van de ontwikkeling.

¹ CROW is een onafhankelijk kenniscentrum voor infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer.

Actualisatie van parkeerkencijfers

De parkeernormen in de bijlage zijn gebaseerd op de kencijfers van het CROW (december 2018). Indien het CROW deze kencijfers in de toekomst actualiseert (volgens gelijke werkwijze/systematiek), verandert de parkeernormering van de gemeente Oudewater daar in mee. De parkeernormering is nu – en ook na eventuele actualisatie – gebaseerd op onderstaande uitgangspunten:

- **Gebiedsindeling** (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom, buitengebied)

Zie bijlage 1.

- **Stedelijkheidsgraad**

Een belangrijke invloedsfactor op de parkeerbehoefte is de mate van stedelijkheid. Hoe compacter een stad of dorp is, hoe dichterbij de voorzieningen zijn en hoe minder de inwoners afhankelijk zijn van de auto om in de dagelijkse behoeften te voorzien. Er zijn parkeerkencijfers per stedelijk gebied (afhankelijk van de adressendichtheid). De gemeente Oudewater wordt in de classificering van het CROW aangemerkt als een “weinig stedelijke” gemeente (tussen de 500 en 1.000 adressen per km²).

- **Bandbreedte**

Per gebiedstype worden de parkeerkencijfers van het CROW weergegeven met een bandbreedte (minimum-maximum). Deze bandbreedte is gebaseerd op het autobezit per huishouden in de gemeente. Bij een laag autobezit kan het minimum worden toegepast, bij een hoog autobezit wordt het maximum van de bandbreedte voorgesteld. Om na te gaan wat laag of hoog is, geldt als gemiddelde van de bandbreedte het gemiddelde autobezit van alle huishoudens van Nederland. Dit landelijk gemiddelde ligt op 1,1 auto per huishouden. In de gemeente Oudewater is het autobezit ook gemiddeld 1,1 auto per huishouden. De parkeernorm wordt dus gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte. Ook in de binnenstad van Oudewater, waar de parkeerproblematiek de grootste aanleiding heeft gegeven voor het Parkeerbeleid en voorliggende Nota Parkeernormen, is het autobezit gemiddeld 1,1 per huishouden. Er is dus geen aanleiding om binnen de gemeente Oudewater te differentiëren in de bandbreedte.

3.2 Dubbelgebruik

De parkeernormen zijn onderverdeeld in functies en geven een indicatie van de omvang van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Wanneer bij ontwikkelingen sprake is van gebruikersgroepen die niet op dezelfde momenten gebruik maken van dezelfde parkeervoorziening, dan is er de mogelijkheid om die parkeervoorziening efficiënter te gebruiken. Dit wordt *dubbelgebruik* genoemd. De mogelijkheid van uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen hangt af van de locatiekeuze van de parkeerplaatsen en de mate waarin de maximale parkeerbelasting door de verschillende gebruikersgroepen in de tijd samenvalt. Bij het toepassen van dubbelgebruik dienen de toegankelijkheid van de locatie en maximale loopafstanden in acht genomen te worden, zie bijlage 3.

Om vast te stellen wanneer een functie op een bepaalde periode van de dag/week zijn maximale parkeerbelasting bereikt, wordt gebruik gemaakt van *aanwezigheidspercentages*. De aanwezigheidspercentages zijn per functie vastgelegd in de tabel in bijlage 4 en gebaseerd op CROW-publicatie 381. Uit de tabel valt af te lezen dat niet iedere functie en gebruiksgroep op dezelfde periode van de dag/week zijn maximale parkeerbelasting bereikt.

Door het combineren van de geldende parkeernormen en de aanwezigheidspercentages van de verschillende gebruiksgroepen kan de mate van dubbelgebruik worden berekend. Van dubbelgebruik

kan alleen sprake zijn als de parkeerplaatsen uitwisselbaar zijn en dus door de verschillende doelgroepen gebruikt worden. Parkeerplaatsen die één op één worden doorverkocht/verhuurd zijn niet uitwisselbaar en worden daarom niet meegeteld in de berekening voor dubbelgebruik.

Uit de berekening voor dubbelgebruik volgt een parkeerbalans waarin de verschillen tussen de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod in beeld worden gebracht per deel van de week. Op deze wijze kan het gebruik van een parkeervoorziening geoptimaliseerd worden.

3.3 Salderen

Als er sprake is van een verbouwing van een bestaande object of een functiewijziging van een bestaand gebouw, dan mag er verrekend worden. Verrekening in deze houdt in dat op basis van de parkeernormen uit deze beleidsregel het deel van de parkeerbehoefte van de oude functie, uitgesplitst over de diverse momenten in de week, dat in de openbare ruimte werd opgelost, wordt afgetrokken van de parkeerbehoefte van de nieuwe functie. Het resultaat bepaalt de feitelijke parkeereis. Op deze manier wordt voorkomen dat de nieuwe functie opdraait voor eventuele parkeertekorten uit het verleden.

Opmerking: deze verrekening wordt niet toegepast indien er sprake is van een langdurige leegstand, als de voormalige functie al langer dan 3 jaar niet meer actief is geweest.

3.4 Omgevingsfactoren

Parkeerregulering

Op de normatieve parkeerbehoefte zijn nog verschillende aspecten van invloed. Deels worden deze verwerkt in de gebieds-specifieke norm (binnenstad, rest bebouwde kom, buitengebied), maar sommige aspecten kunnen een extra invloed hebben op de uiteindelijke parkeerbehoefte.

Eén zo'n aspect is *parkeerregulering*. Regulering kan effect hebben op het autobezit en autogebruik. Met het middel parkeerregulering kan bijvoorbeeld gestuurd worden in het maximaal aantal auto's per huishouden, maar ook op het autogebruik bij andere functies dan Wonen. De afstand tot de 'rand' van het reguleringsgebied is cruciaal en bepaalt de mate van reductie. Een reductie op de parkeernorm in gereguleerd gebied, maar op korte loopafstand naar gratis parkeren in de schil, kan tot parkeeroverlast leiden in de schil. Hierdoor wordt alleen een reductie op de parkeernorm mogelijk geacht indien binnen 500 meter loopafstand van de ontwikkeling geen gratis parkeerplaats te bereiken is. Een reductie door parkeerregulering is op basis van het te reguleren gebied in Parkeerbeleid 2021 niet van toepassing. Om deze reden wordt in het gereguleerd gebied wat op dit moment beoogd is geen reductie op de parkeernorm mogelijk geacht (tenzij gebruik kan worden gemaakt van 'beter benutten', paragraaf 3.7).

Indien het reguleringsgebied ooit groter wordt, waardoor binnen 500 meter van een ontwikkeling geen gratis parkeerplaats te bereiken is, zal de initiatiefnemer de gewenste afwijking op de parkeernorm moeten onderbouwen om gebruik te kunnen maken van een reductie. Een voorwaarde hierbij kan zijn dat de ontwikkeling geen recht krijgt op een parkeervergunning (zowel voor bewoner als het bezoek).

Opmerking: De gemeente voert in principe geen regulering rond een ontwikkeling in omdat de ontwikkelaar dat graag wil. Het is altijd een afweging in het belang van de buurt.

Deelmobiliteit

De inzet van *deelmobiliteit* kan invloed hebben op het autobezit en daarmee de parkeerbehoefte van een ontwikkeling. Deelmobiliteit is nog in volle transitie. Er zijn nog geen referenties waar deelmobiliteit, op de schaal van Oudewater, een directe invloed heeft op het autobezit bij een (nieuwe) ontwikkeling.

Indien de ontwikkelaar middels de inzet van deelmobiliteit aanspraak wil maken op een mobiliteitscorrectie, dan dient de ontwikkelaar een *mobiliteitsplan* in te dienen. Dit is een maatwerkdokument waarin beschreven wordt wat voor aanbod deelmobiliteit de ontwikkelaar zal gaan organiseren. De gemeente beoordeelt het aanbod op diverse criteria, zoals bijvoorbeeld:

- Kwantiteit en kwaliteit van het aanbod
- Beschikbaarheidsgarantie
- Loopafstand tot de deelmobiliteit
- Betaalbaarheid
- Integratie met andere deelmobiliteit in de stad (MaaS).

Bovenstaande criteria vervallen bij vaststelling van een beleidsregel omtrent randvoorwaarden en uitgangspunten bij inzet van deelmobiliteit.

Oudewater is in vergelijking tot grotere steden redelijk auto afhankelijk. Het heeft geen hoogwaardig openbaar vervoer en voorzieningen buiten Oudewater zijn met de fiets ook niet goed bereikbaar. Om deze redenen hanteert de gemeente Oudewater nog geen beleid op deelmobiliteit en worden er ook geen vaste correcties gegeven op de parkeerbehoefte bij een aanbod van deelmobiliteit.

Afhankelijk van het *mobiliteitsplan* zal de gemeente toetsen of de deelmobiliteit dusdanig wordt aangeboden dat een reductie op de parkeereis reëel is. Er dient dan sprake te zijn van het voldoen aan alle eerder benoemde criteria voor deelmobiliteit. De definitieve reductie wordt door het college bepaald en bedraagt maximaal 10% van het 'gebruikersdeel' van de parkeereis. De reductie mag dus niet worden toegepast op het 'bezoekersdeel'.

3.5 Bepaling parkeereis

Onderaan de streep wordt de parkeereis vastgesteld: het aantal parkeerplaatsen dat minimaal nodig is om in de eigen parkeerbehoefte van de bouwontwikkeling te voorzien (inclusief bezoek).

- Parkeernorm per functie
- Dubbelgebruik van parkeerplaatsen indien meerdere functies toegang hebben tot dezelfde parkeerplaatsen
- Saldering indien van toepassing
- Effect van parkeerregulering en/of deelmobiliteit indien van toepassing

Bij bouwplannen waar bestaande (openbare) parkeercapaciteit verloren gaat, moet het verlies van deze capaciteit worden gecompenseerd. Het aantal actieve openbare parkeerplaatsen dat verdwijnt, wordt daarom opgeteld bij de maatgevende parkeerbehoefte om zo te komen tot de parkeereis.

Bij het berekenen van de parkeerbehoefte wordt tussentijds niet afgerond. Pas bij het bepalen van de parkeereis wordt naar boven afgerond op hele parkeerplaatsen. Een parkeereis tot 0,5 wordt naar beneden afgerond. Een parkeereis van 0,5 of hoger wordt naar boven afgerond.

Stappen voor de parkeeroplossing

Aan de parkeereis kan worden voldaan door de realisatie van nieuwe- of het gebruik van bestaande parkeerplaatsen. Deze kunnen op verschillende locaties op, onder of rondom een bouwlocatie gelegen zijn. Deze parkeerplaatsen kunnen in eigendom van private partijen of in eigendom van de gemeente Oudewater zijn.

3.6 Eigen terrein

In de basis wordt de parkeereis opgelost binnen de contouren van de ontwikkeling.

Voor de mate waarin parkeren op eigen terrein in de vorm van een oprit of een garage voor de functie Wonen meetelt bij de berekening van de parkeereis, wordt de onderstaande CROW systematiek gehanteerd. Voor wat betreft de maatvoering van de parkeervoorziening moet minimaal voldaan worden aan de eveneens genoemde maatvoering².

Parkeervoorzieningen	Theoretisch aantal	Berekend aantal	Opmerkingen
Enkele oprit zonder garage	1	1,0	oprit min. 6,0 m. diep, 3,0 m. breed
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	oprit min. 11,0 m. diep, 3,0 m. breed
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 6 m. diep, 5,5 m. breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	garage min. 6,0 m. diep, 3,0 m. breed
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	garage min. 6,0 m. diep, 3,0 m. breed
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 6,0 m. diep, 3,0 m. breed
Garage met lange oprit	3	1,3	oprit min. 11,0 m. diep, 3,0 m. breed
Garage met dubbele oprit	3	2,0	oprit min. 6,0 m. diep, 5,5 m. breed

Toelichting: In een woonwijk met veel garages en (dubbele) opritten zijn in theorie mogelijk voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. In de praktijk blijkt dat een groot gedeelte van de theoretische capaciteit van de parkeergelegenheid echter niet wordt gebruikt en auto's toch regelmatig op de openbare weg geparkeerd worden. Om parkeeroverlast als gevolg hiervan te voorkomen, wordt met behulp van deze tabel hier op voorhand al rekening mee gehouden. Dit gedrag zal veel minder gebeuren in een gebied waarin het parkeren gereguleerd is.

De afspraken met betrekking tot de parkeerplaatsen op eigen terrein worden expliciet vastgelegd in de omgevingsvergunning. De opgestelde parkeerbalans is leidend in het toevoegen van de adressen aan de POET-lijst. Indien qua parkeren geen of beperkt gebruik gemaakt hoeft te worden van straatparkeren, dan zal de ontwikkeling (deels) op de POET-lijst gezet worden.

Laadinfrastructuur elektrische voertuigen

De gemeente wil de overgang van fossiele brandstoffen naar meer milieuvriendelijke alternatieven, zoals elektrisch rijden, stimuleren waar het mogelijk is. Wij attenderen ontwikkelaars op het bouwbesluit, waar in afdeling 5.4 de voorwaarden zijn opgenomen over 'Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen bij nieuwbouw en bestaande bouw'. De gemeente volgt de laatste regels van het bouwbesluit, maar nodigt ontwikkelaars uit om leidingdoorvoeren voor oplaadpunten bij alle nieuwe parkeerplaats aan te brengen.

3.7 Beter benutten

Omdat we de bestaande parkeercapaciteit in de gemeente zo goed mogelijk willen benutten, is het mogelijk dat de initiatiefnemer de parkeeropgave (deels) invult met private of openbare ongebruikte parkeerplaatsen. Dit kan bijvoorbeeld gedaan worden door gebruik te maken van overcapaciteit in de

² Waar het gaat om nieuwe parkeerplaatsen gelegen aan of op straat wordt verwezen naar de meest actuele maatvoeringen van het CROW (ASVV). Nieuwe parkeerplaatsen in een gebouwde voorziening moeten voldoen aan de meest actuele NEN-norm (op moment van schrijven NEN 2443).

openbare ruimte, capaciteit in (privé) parkeergarages of privé parkeerterreinen van bedrijven. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de maximaal acceptabele loopafstanden per functie (bijlage 3).

De initiatiefnemer dient in dat geval aan te tonen dat er restcapaciteit beschikbaar is. Dit kan gedaan worden door een onafhankelijk gespecialiseerd bureau een parkeerdrukmeting op maatgevende tijdstippen te laten uitvoeren. Dit onderzoek moet aantonen dat de parkeerbalans in de omgeving zodanig is dat met de toename vanuit de ontwikkeling de reguliere parkeerdruk niet boven de 75% uitkomt. Wanneer van parkeerplaatsen in openbaar gebied gebruik wordt gemaakt, dient voor elke niet gerealiseerde parkeerplaats op eigen terrein een bijdrage te worden gedaan in het Parkeerfonds. Voor deze bijdrage gelden de voorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 3.8.

Opmerking: het benutten van restcapaciteit is geen recht, maar een eventuele gunst van de gemeente. De gemeente kan namelijk ook besluiten dat die restcapaciteit voor andere doeleinden wordt aangewend, zoals bijvoorbeeld voor groen of ter verbetering van de waterhuishouding. De doeleinden hoeven zich dus niet te beperken tot parkeren.

Opmerking: De parkeerplaatsen die op parkeerterreinen/-garages in privaat eigendom zijn, dienen middels formele contracten te allen tijde beschikbaar te blijven. Op het moment dat de parkeerplaatsen verdwijnen, moeten de parkeerplaatsen gecompenseerd worden.

3.8 Parkeerfonds

Indien na bovenstaande stappen een parkeereis resteert waaraan niet (volledig) op eigen terrein of met het gebruik van private parkeerplaatsen elders kan worden opgelost, zijn er 2 opties mogelijk.

1. Het verkleinen van de ontwikkeling zodat de parkeereis lager is en wel in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.
2. Het bijdragen aan het parkeerfonds, waarmee de gemeente parkeercapaciteit kan realiseren.

De parkeereis kan in principe volledig ten lasten worden gelegd aan de gemeente door per parkeerplaats een bijdrage te doen in het parkeerfonds. De gemeente neemt daarmee niet alleen 1-op-1 de parkeereis van de ontwikkeling over, maar gebruikt dit ook voor een algemene verlaging van de parkeerdruk in de binnenstad.

Indien beide opties niet leiden tot een geslaagde parkeeroplossing, zal er een negatief advies volgen uit de beoordeling op het parkeervraagstuk. Alleen 'maatwerk' (zie paragraaf 3.9) kan dan nog tot een doorgang van de ontwikkeling leiden.

Borging parkeerfonds

De juridische borging van de bijdrage en de besteding van het parkeerfonds is niet verankerd in voorliggende Nota Parkeernormen. Hiervoor verwijzen we naar de Verordening Parkeerfonds Oudewater 2021.

3.9 Borging van de afspraken

Wanneer de parkeereis voor een ontwikkeling (3.1 – 3.5) kan worden opgelost (3.6 – 3.8) dan voldoet de aanvraag omgevingsvergunning aan het onderdeel 'parkeren'. De resultaten en de daartoe gemaakte afspraken dienen nauwkeurig te worden vastgelegd in de omgevingsvergunning en eventuele overige overeenkomsten (o.a. anterieure overeenkomst), zodat de initiatiefnemer en zijn rechtsopvolger(s) aan de benoemde parkeeroplossing kan(kunnen) worden gehouden. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om altijd te kunnen controleren of de parkeeroplossing wordt gebruikt zoals is vastgelegd.

De adressen van bouwontwikkeling (waarvan het parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd) worden tevens opgenomen in een POET-lijst (Parkeren op eigen terrein). Aan deze adressen worden geen parkeervergunning voor de openbare ruimte verstrekt. Ook als bij de ontwikkeling op dat moment nog geen sprake is van gereguleerd parkeren.

Maatwerk

Ondanks de norm blijft maatwerk per functie mogelijk. Het college van B&W kan in uitzonderlijke situaties een besluit nemen om (gedeeltelijk) af te wijken van de parkeereis, bijvoorbeeld omdat de ontwikkeling maatschappelijk relevant wordt geacht en de hoogte van de bijdrage voor het parkeerfonds daarmee niet reëel is (de ontwikkeling in de weg staat). Er zal dan een afweging moeten worden gemaakt tussen de prioriteit van de ontwikkeling en de mogelijke gevolgen op het gebied van parkeren en/of verkeerstromen.

Hetzelfde geldt voor gebiedsontwikkelingen waar een aparte gebiedsvisie voor wordt opgesteld en vastgelegd door de raad. Hierin kunnen aparte afspraken met betrekking tot parkeren worden gemaakt.

4 Beleidsregels fiets

In de schaarse ruimte van de gemeente Oudewater wil de gemeente graag alternatieve vervoerswijzen anders dan de auto faciliteren. Hierbij wordt onder andere ingezet op de (elektrische) fiets. Om te waarborgen dat er bij ontwikkelingen ook goede stallingsmogelijkheden zijn voor (alle type) fietsen, zijn in deze nota parkeernormen ook fietsnormen opgenomen.

Parkeerbehoefte fiets

Voor nieuwbouwwoningen wordt verwezen naar het Bouwbesluit, Afdeling 4.5 'Buitenberging, nieuwbouw'.

Voor de niet-woon functies geldt dezelfde systematiek voor de fiets als voor de auto's. Bij het bepalen van de behoefte aan fietsparkeerplaatsen bij nieuwbouw, verbouw of functiewijzigingen wordt uitgegaan van de CROW kencijfers. In bijlage 5 zijn de fietsparkeernormen van niet-woon functies weergegeven. Het parkeren van de fiets wordt in zijn geheel op eigen terrein gerealiseerd.

Borging fietsparkeren (parkeerfonds)

Indien het fietsparkeren niet op eigen terrein kan worden opgelost, kan een negatief advies volgen uit de beoordeling op het parkeervraagstuk. De initiatiefnemer heeft echter ook de mogelijkheid om een bijdrage te storten in het parkeerfonds, gelijkwaardig als beschreven in paragraaf 3.8 voor het autoparkeren.

De juridische borging van de bijdrage en de besteding van het parkeerfonds is niet verankerd in voorliggende Nota Parkeernormen. Hiervoor verwijzen we naar de Verordening Parkeerfonds Oudewater 2021.

Toegankelijkheid

De fietsparkeerplaatsen dienen goed toegankelijk te zijn, nabij de entree (max. 30 meter) en op de begane grond. Indien fietsparkeerplaatsen op een verdieping gerealiseerd worden, dan dient er een hellingbaan aanwezig te zijn, bij voorkeur een fietslift. De fietsenstalling dient te voldoen aan de eisen volgens de Stichting Fietsparkeur (zie www.fietsparkeur.nl) en er dient rekening gehouden te worden met verschillende fietstypes, zoals bakfietsen en elektrische fietsen. Ook voor scootmobielen dient er ruimte beschikbaar te zijn indien dit voor de beoogde doelgroep nodig geacht wordt.

5 Overgangsregeling

Voor bestaande bouwinitiatieven en eerder gemaakte afspraken zoals bijvoorbeeld een Gebiedsfonds/parkeerbonds is een overgangsregeling van toepassing. De nieuwe nota parkeernormen worden niet opgelegd bij:

- Aanvragen omgevingsvergunning die worden ingediend binnen twee jaar na een positieve reactie op een principeverzoek voor het betreffende bouwplan;
- Bouwplannen waarvoor al een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend;
- Bouwplannen op basis van een al vastgesteld bouwprogramma met daarin opgenomen de toe te passen parkeernormen of aantallen aan te leggen parkeerplaatsen.

Deze overgangsregeling is van toepassing vanaf het moment dat deze nota door de gemeenteraad is vastgesteld en verbindend wordt (door middel van het vaststellen van een paraplu-bestemmingsplan) of zodra bestemmingsplannen die nu nog parkeernormen bevatten worden herzien en een verwijzing naar deze nota krijgen om het parkeren als voorwaardelijke verplichting te regelen.

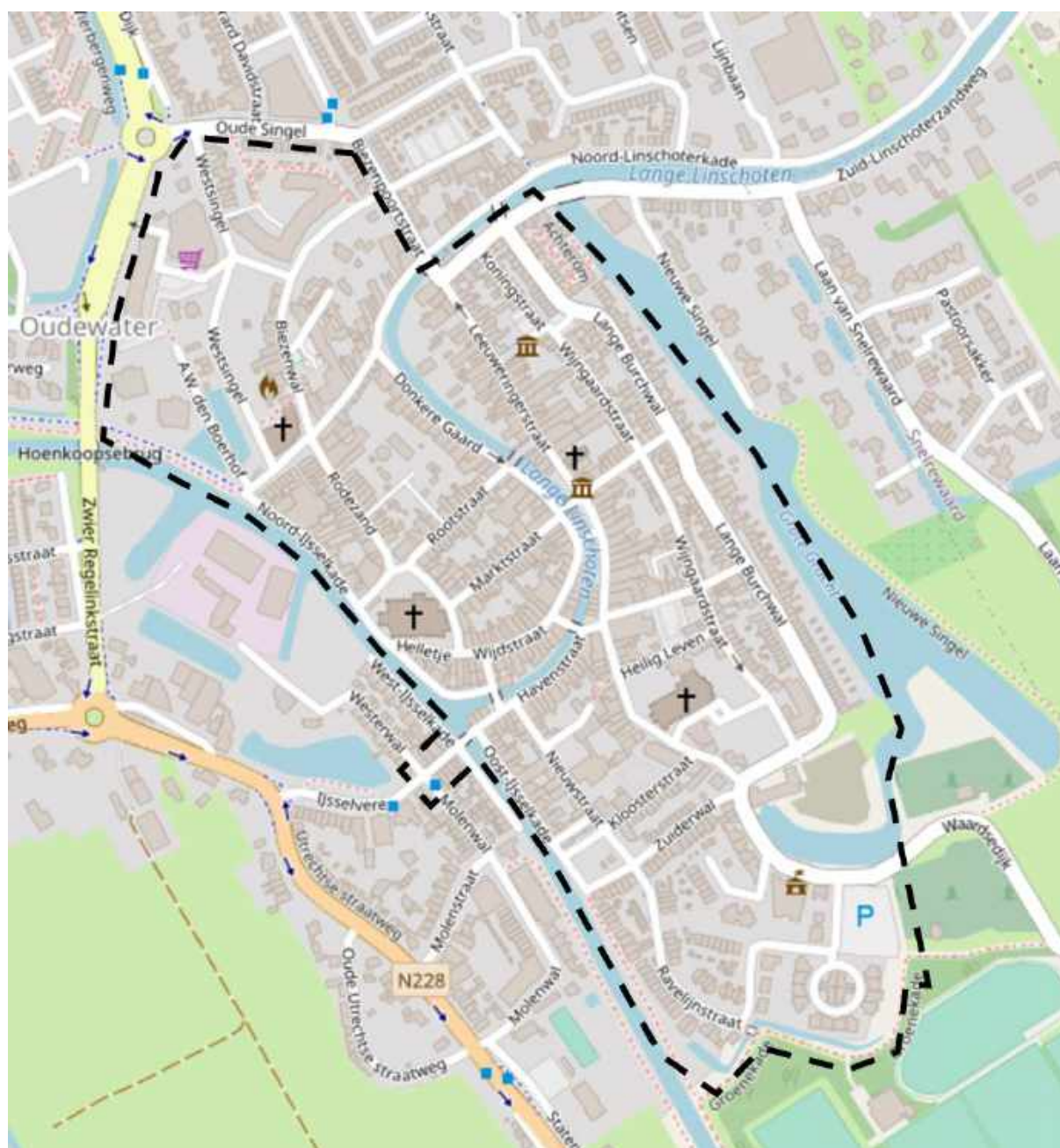
Bijlage 1. Gebiedsindeling

Uit studies blijkt dat functies in het centrum resulteren in een lagere parkeervraag en een lagere verkeersgeneratie dan functies van dezelfde aard elders in de bebouwde kom. Dit wordt veroorzaakt door het aanbod en de kwaliteit van andere vervoerswijzen, met name het openbaar vervoer in het centrum. Hierdoor komen niet alle gebruikers van die functie met de auto. Op een locatie buiten het centrum is het aanbod van alternatieve vervoerswijzen veelal lager en de kwaliteit minder. Hierdoor komen gebruikers eerder met de auto naar de functie. Ook is in een centrumgebied eerder sprake van een sturend parkeerbeleid dan in een gebied elders in de bebouwde kom. De parkeerkencijfers in het centrum zijn hierdoor lager dan de kencijfers in de schil. De kencijfers in de schil zijn weer lager dan in het restgebied van de bebouwde kom.

Uitgangspunten gebiedsindeling Oudewater:

- **Binnenstad =** **Schil centrum**
Oudewater heeft geen hoogwaardig openbaar vervoer. Voor verplaatsingen met de auto zijn de alternatieven hierdoor beperkt. Naar aanleiding van het Parkeerbeleid wordt parkeerregulering ingevoerd in de binnenstad van Oudewater. Dit geeft aanleiding om tussen het gebied 'centrum' en de 'rest bebouwde kom' van het CROW in te zitten. De contouren van de binnenstad / het gereguleerde gebied, is weergegeven in navolgende figuur.
Opmerking: indien parkeerregulering (alleen in de fiscale vorm 'betaald parkeren') in de toekomst wordt uitgebreid, kan voor ontwikkelingen in het nieuwe gereguleerde gebied ook worden uitgegaan van kencijfers 'schil centrum'.
- **Overig gebied binnen bebouwde kom =** **Rest bebouwde kom (ofwel restgebied)**
Het gedeelte buiten de contouren van de binnenstad en binnen de bebouwde kom, wordt gezien als 'rest bebouwde kom'.
- **Buiten bebouwde kom =** **Buitengebied**
Parkeerbehoeftes buiten de bebouwde kom worden berekend met kencijfers van 'buitengebied'.

Contouren gereguleerd gebied (CROW: Schil centrum)



Bijlage 2. Parkeernormen auto

In onderstaande tabellen wordt per functie de parkeernorm weergegeven. De normen zijn gebaseerd op de CROW parkeerkencijfers en zijn inclusief het aandeel bezoekers.

Woning	Binnenstad	Rest bebouwde kom	Buiten- gebied	Aandeel bezoekers
	Norm	Norm	Norm	
Eenhedenorm per woning				
Koop, huis, vrijstaand	2,1	2,3	2,4	0,3
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2,0	2,2	2,2	0,3
Koop, huis, tussen/hoek	1,8	2,0	2,0	0,3
Koop, appartement, duur	1,9	2,1	2,1	0,3
Koop, appartement, midden	1,7	1,9	1,9	0,3
Koop, appartement, goedkoop	1,4	1,6	1,6	0,3
Huur, huis, vrije sector	1,8	2,0	2,0	0,3
Huur, huis, sociale huur	1,4	1,6	1,6	0,3
Huur, appartement, duur	1,7	1,9	1,9	0,3
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,2	1,4	1,4	0,3
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten) per kamer	0,65	0,7	0,7	0,2
Kamerverhuur, niet zelfstandig (studenten) per kamer	0,25	0,25	0,25	0,2
Aanleunwoning, serviceflat	1,1	1,2	1,2	0,3
Kleine eenpersoonswoningen (tiny house)	0,65	0,7	0,7	0,3

Toelichting:

Als basis voor de appartement prijzen wordt de meest recent vastgestelde grondprijsbrief van de gemeente als uitgangspunt genomen.

Serviceflat, aanleunwoning: Zelfstandige woonruimte voor gehandicapten en / of ouderen, waarbij een fysieke en/of organisatorische relatie met een zorginstelling bestaat. Het zijn woningen in de directe nabijheid van (of behoren tot) een zorgcentrum, waarbij de mogelijkheid bestaat om desgewenst gebruik te maken van de diensten van de zorginstelling. Het autobezit zal beperkt zijn. De te realiseren plaatsen zijn vooral bedoeld voor het opvangen van bezoek en personeel.

Werkgelegenheid	Binnenstad	Rest bebouwde kom	Buiten- gebied	
Eenhedsnorm per 100m2 bvo	Norm	Norm	Norm	Aandeel bezoekers
Kantoor (zonder baliefunctie)	2,35	2,55	2,55	5%
Commerciële dienstverlening (met baliefunctie)	2,95	3,55	3,55	20%
Bedrijf arbeidsintensief / bezoeker extensief	1,95	2,35	2,35	5%
Bedrijf arbeidsextensief / bezoekers extensief (bv. loods of opslag)	0,85	1,05	1,05	5%
Bedrijfsverzamelgebouw	1,75	1,95	1,95	5%

Toelichting:

- *Kantoor:* Dit zijn vooral panden/ bedrijven waarin administratieve en zakelijke dienstverleningen zijn gevestigd.
- *Commercieel dienstverlening:* Dit zijn kantoren die wel een baliefunctie hebben
- *Bedrijf arbeidsintensief / bezoekers extensief:* Dit betreft bijvoorbeeld industrie, laboratorium of een werkplaats (relatief veel werknemers en relatief weinig bezoekers).
- *Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief:* Dit betreft bijvoorbeeld loodsen, opslag of transportbedrijven (relatief weinig werknemers en relatief weinig bezoekers)
- *Bedrijfsverzamelgebouw:* Dit betreft een mix van kantoren (zonder baliefunctie) en bedrijven

Winkels	Binnenstad	Rest bebouwde kom	Buiten- gebied	
Eenhedsnorm per 100m2 bvo	Norm	Norm	Norm	Aandeel bezoekers
Buurtsupermarkt	3,2	4,1	n.v.t.	89%
Fullservice supermarkt	4,95	5,9	n.v.t.	93%
Grote supermarkt (XL)	7,6	8,6	n.v.t.	84%
Groothandel specialist (bv. levensmiddelen, kantoorartikelen)	6,35	6,75	n.v.t.	80%
Groothandel algemeen	7,1	7,1	n.v.t.	80%
Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum	3,6	n.v.t.	n.v.t.	82%
Buurt- en dorpscentrum	3,3	4,0	n.v.t.	72%
Wijkcentrum klein	4,0	4,9	n.v.t.	76%
Wijkcentrum gemiddeld	4,7	5,5	n.v.t.	79%

Wijkcentrum groot	5,1	6,1	n.v.t.	81%
Weekmarkt (per m1 kraam)	0,23	0,23	n.v.t.	85%
Kringloopwinkel	1,25	1,95	2,25	89%
Bruin- en witgoedzaken	6,15	8,15	9,25	92%
Woonwarenhuis/woonwinkel	1,75	1,95	1,95	91%
Woonwarenhuis (zeer groot)	n.v.t.	5,15	5,15	95%
Meubelboulevard/woonboulevard	2,15	2,55	n.v.t.	93%
Winkelboulevard	3,95	4,45	n.v.t.	94%
Outletcentrum	9,5	10,4	10,4	94%
Bouwmarkt	1,85	2,45	2,45	87%
Tuincentrum	2,35	2,65	2,85	89%
Groencentrum	2,35	2,65	2,85	89%

Cultuur	Binnenstad	Rest bebouwde kom	Buiten- gebied	
Eenheidsnorm per 100m2 bvo	Norm	Norm	Norm	Aandeel bezoekers
Bibliotheek	0,75	1,15	1,35	97%
Museum	0,8	1,1	n.v.t.	85%
Bioscoop	8,0	11,2	13,7	94%
Filmtheater/filmhuis	5,3	7,9	9,9	97%
Theater/schouwburg	8,	9,8	12,0	87%
Musicaltheater	3,4	4,0	5,1	86%
Casino	6,1	6,5	8,0	85%

Sport	Binnenstad	Rest bebouwde kom	Buiten- gebied	
Eenheidsnorm per 100m2 bvo	Norm	Norm	Norm	Aandeel bezoekers
Bowlingcentrum (per baan)	2,3	2,8	2,8	89%
Biljart/snookercentrum (per tafel)	1,15	1,35	1,75	87%
Dansstudio	3,9	5,5	7,4	93%
Fitnessstudio/sportschool	3,4	4,8	6,5	87%
Fitnesscentrum	4,5	6,3	7,4	90%
Wellnesscentrum	n.v.t.	9,3	10,3	99%
Sauna	4,6	6,7	7,3	99%
Sporthal	2,15	2,85	3,45	96%
Sportzaal	1,95	2,85	3,55	94%
Tennishal	0,4	0,5	0,5	87%

Squashhal (per baan)	2,4	2,7	3,2	84%
Zwembad overdekt (per 100m2 bassin)	10,7	11,5	13,3	97%
Zwembad openlucht (per 100m2 bassin)	10,1	12,9	15,8	99%
Zwemparadijs (per 100m2 bassin)	n.v.t.	4,0	4,0	99%
Sportveld (per ha. netto terrein)	20,0	20,0	20,0	95%
Stadion (per zitplaats)	0,12	0,12	n.v.t.	99%
Kunstijsbaan (kleiner dan 400 meter)	1,55	1,85	2,05	98%
Kunstijsbaan (400 meter of groter)	2,25	2,55	2,75	98%
Ski- snowboardhal (per 100 m2 sneeuw, excl. oefenpistes)	n.v.t.	2,55	n.v.t.	98%

Ontspanning	Binnenstad	Rest bebouwde kom	Buiten- gebied	Aandeel bezoekers
	Norm	Norm	Norm	
Eenhedenorm per 100m2 bvo				
Jachthaven (per ligplaats)	0,6	0,6	0,6	-
Golfoefencentrum (per centrum)	n.v.t.	51,1	56,2	93%
Golfbaan (per 18 holes)	n.v.t.	96	118,3	98%
Indoorspeeltuin (gemiddeld en kleiner)	3,9	4,7	5,1	98%
Indoorspeeltuin (groot)	4,6	5,6	6,1	98%
Indoorspeeltuin (zeer groot)	4,9	5,9	6,4	98%
Kinderboerderij (stadsboerderij)	3,9	4,7	5,1	97%
Manege (per box)	n.v.t.	n.v.t.	0,4	90%
Dierenpark (per ha. terrein)	8,0	8,0	n.v.t.	99%
Attractie- en pretpark (per ha. terrein)	8,0	8,0	n.v.t.	99%
Volkstuin (per 10 tuinen)	1,25	1,35	1,45	100%
Plantentuin (botanische tuin) (per tuin)	7,5	10,5	13,5	99%

Horeca	Binnenstad	Rest bebouwde kom	Buiten- gebied	Aandeel bezoekers
	Norm	Norm	Norm	
Eenhedenorm per 100m2 bvo				
Camping (per standplaats)	n.v.t.	n.v.t.	1,2	90%
Bungalowpark (per bungalow)	n.v.t.	1,7	2,1	91%
Hotel 1 ster (per 10 kamers)	0,8	2,5	4,5	77%
Hotel 2 sterren (per 10 kamers)	2,35	4,25	6,25	80%
Hotel 3 sterren (per 10 kamers)	3,4	5,2	6,8	77%
Hotel 4 sterren (per 10 kamers)	5,3	7,5	9,0	73%
Hotel 5 sterren (per 10 kamers)	8,3	11,0	12,6	65%
Bed and Breakfast (per kamer!)	1,0	1,0	1,0	100%
Café/bar	6,0	7,0	n.v.t.	90%
Restaurant	11,0	15,0	n.v.t.	80%
Discotheek	13,9	20,8	20,8	99%

Evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	6,5	8,5	n.v.t.	99%
--	-----	-----	--------	-----

Zorg en religie	Binnenstad	Rest bebouwde kom	Buiten- gebied	Aandeel bezoekers
	Norm	Norm	Norm	
Huisartsenpraktijk(-centrum) (per behandelkamer)	2,75	3,25	3,25	57%
Apotheek (per apotheek)	2,85	3,35	n.v.t.	45%
Fysiotherapiepraktijk (per behandelkamer)	1,65	1,95	1,95	57%
Consultatiebureau (per behandelkamer)	1,75	2,05	2,15	50%
Consultatiebureau voor ouderen (per behandelkamer)	1,6	2,0	2,2	38%
Tandartsenpraktijk (-centrum) (per behandelkamer)	2,15	2,55	2,65	47%
Gezondheidscentrum (per behandelkamer)	2,05	2,45	2,45	55%
Ziekenhuis (per 100m2 bvo)	1,7	1,9	2,0	29%
Crematorium (per begrafenis/crematie)	n.v.t.	30,1	30,1	99%
Begraafplaats (per begrafenis/crematie)	n.v.t.	31,6	31,6	97%
Penitentiare inrichting (per 10 cellen)	2,15	3,25	3,65	37%
Religiegebouw (per zitplaats)	0,15	0,15	n.v.t.	-
Verpleeg- en verzorgingstehuis (per wooneenheid)	0,6	0,6	n.v.t.	60%

Toelichting:

- *Verpleeg-, verzorgingstehuis:* Zorgplaatsen waarbij de bewoners niet meer geheel zelfstandig kunnen wonen en gehele of gedeeltelijke verzorging nodig hebben. Hier zijn voornamelijk parkeerplaatsen nodig voor het opvangen van bezoek en personeel.
- *Huisartsenpraktijk:* Minimum van 3 pp. per praktijk (ook in avond parkeervraag)

Onderwijs	Binnenstad	Rest bebouwde kom	Buiten- gebied	Aandeel bezoekers
	Norm	Norm	Norm	
Kinderdagverblijf (per 100m2 bvo)	1,2	1,4	1,5	0%
Basisonderwijs (per leslokaal)	0,75	0,75	0,75	-
Middelbare school (per 100 leerlingen)	4,6	4,9	4,9	11%
ROC (per 100 studenten)	5,4	5,9	5,9	7%

Hogeschool (per 100 studenten)	10,1	10,9	10,9	72%
Universiteit (per 100 studenten)	15,4	16,7	16,8	48%
Avondonderwijs (per 10 studenten)	5,7	6,8	10,5	95%

Toelichting:

- *Leslokaal* Circa 30 zitplaatsen
- *Collegezaal* Circa 150 zitplaatsen
- *Basisonderwijs* Exclusief Kiss&Ride
- *Crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf* Exclusief Kiss&Ride

Bijlage 3. Maximaal aanvaardbare loopafstanden

Als maat voor situering van de parkeerplaatsen ten opzichte van de functies wordt onderstaande acceptabele loopafstanden als uitgangspunt gehanteerd tussen parkeerplaats en het bestemmingsadres. Kleine(re) ontwikkelingen maken gebruik van deze tabel, bij grote(re) gebiedsontwikkelingen worden maatwerkafspraken gemaakt. Deze tabel is eveneens de richtlijn voor het eventueel benutten van restcapaciteit in de directe omgeving.

Hoofdfunctie	Acceptabele loopafstanden	
	Binnenstad	Overig gebied
Bewoners	300 meter	100 meter
Bezoekers van bewoners	600 meter	250 meter
Winkelen	600 meter	200 meter
Werken	800 meter	200 meter
Ontspanning	600 meter	100 meter
Gezondheidszorg	100 meter	100 meter
Onderwijs	100 meter	100 meter

Bijlage 4. Aanwezigheidspercentages

	Werkdag- ochtend	Werkdag- middag	Werkdag- avond	Werkdag- nacht	Koop- avond	Zaterdag- middag	Zaterdag- avond	Zondag- middag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%
Kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%
Commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	0%	75%	0%	0%	0%
Detailhandel	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0%	0%
Grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	0%	80%	100%	0%	0%
Supermarkt	30%	60%	40%	0%	80%	100%	40%	0%
Sportfuncties binnen	50%	50%	100%	0%	100%	100%	100%	75%
Sportfuncties buiten	25%	25%	50%	0%	50%	100%	25%	100%
Bioscoop/theater/ podium/enzovoort	5%	25%	90%	0%	90%	40%	100%	40%
Sociaal medisch: arts/therapeut/ consultatiebureau	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%
Verpleeghuis/ verzorgingstehuis	100%	100%	50%	25%	50%	100%	100%	100%
Ziekenhuis: patiënten inclusief bezoekers	60%	100%	60%	5%	60%	60%	60%	60%
Ziekenhuis: medewerkers	75%	100%	40%	25%	40%	40%	40%	40%
Dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avondonderwijs	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%

Bijlage 5. Parkeernormen fiets

De fietsparkeernormen volgen de landelijke CROW fietsparkeercijfers. Met deze fietsparkeernormen wordt het benodigd aantal fietsparkeerplaatsen bepaald waarin een bouwplan in Oudewater moet voorzien. Onderstaande tabellen geven per functie de norm weer en het aandeel bezoekers. Het aandeel bezoekers is geen onderdeel van de norm. Dit omdat in veel gevallen de bezoekersplaatsen op een andere manier gerealiseerd worden dan de eigen stalplaatsen. Bijvoorbeeld, het aantal fietsparkeerplaatsen voor bewoners wordt in veel gevallen in een af te sluiten ruimte gerealiseerd waar bezoekers niet bij kunnen (zie hoofdstuk 4 'beleidsregels fiets'). Het aandeel bezoekers dient gerealiseerd te worden op een locatie waar zij ook toegang tot hebben.

Werkgelegenheid		
Eenhedenorm per 100m2 bvo	Norm	Bezoekers
Kantoor (zonder baliefunctie)	2,0	0,2
Commerciële dienstverlening (met baliefunctie)	2,0	1,0
Bedrijf arbeidsintensief / bezoeker extensief	1,0	-
Bedrijf arbeidsextensief / bezoekers extensief (bv. loods of opslag)	0,5	-
Bedrijfsverzamelgebouw	2,0	0,2

Winkels		
Eenhedenorm per 100m2 bvo	Norm	Bezoekers
Buurtsupermarkt	0,7	2,0
Fullservice supermarkt	0,7	2,0
Grote supermarkt (XL)	0,7	2,0
Groothandel	0,7	2,0
Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum	0,7	2,0
Buurt-en dorpscentrum	0,7	2,0
Wijkcentrum	0,7	2,0
Weekmarkt (per m1 kraam)	-	1,0
Kringloopwinkel	0,5	2,0
Bruin- en witgoedzaken	-	0,4
Woonwarenhuis/woonwinkel	-	0,4
Meubelboulevard/woonboulevard	-	0,6
Winkelboulevard	-	0,6
Outletcentrum	-	0,6
Bouwmarkt	-	0,4
Tuincentrum	-	0,6
Groencentrum	-	0,6

Cultuur		
Eenheidsnorm per 100m2 bvo	Norm	Bezoekers
Bibliotheek	0,4	3,0
Museum	0,4	0,5
Bioscoop	1,0	6,0
Filmtheater/filmhuis	2,0	31,0
Theater/schouwburg	2,0	31,0
Musicaltheater	2,0	31,0
Casino	0,4	0,5

Sport		
Eenheidsnorm per 100m2 bvo	Norm	Bezoekers
Bowlingcentrum (per baan)	0,2	0,7
Biljart/snookercentrum (per tafel)	0,2	0,7
Dansstudio	-	4,0
Fitnessstudio/sportschool	-	4,0
Fitnesscentrum	-	4,0
Wellnesscentrum	-	2,5
Sauna	-	2,5
Sporthal	-	2,5
Sportzaal	-	2,5
Tennishal	-	4,0
Squashhal (per baan)	-	4,0
Zwembad overdekt (per 100m2 bassin)	2,0	18,0
Zwembad openlucht (per 100m2 bassin)	3,0	25,0
Sportveld (per ha. netto terrein)	-	50,0
Stadion (per zitplaats)	-	9,0
Kunstijsbaan (kleiner dan 400 meter)	-	2,5
Kunstijsbaan (400 meter of groter)	-	2,5

Ontspanning		
Eenheidsnorm per 100m2 bvo	Norm	Bezoekers
Jachthaven (per ligplaats)	-	0,6
Golfoefencentrum (per centrum)	-	5,0
Golfbaan (per 18 holes)	-	5,0
Indoorspeeltuin	-	0,9
Manege (per box)	-	1,0
Dierenpark (per ha. terrein)	1,0	5,0
Attractie- en pretpark (per ha. terrein)	1,0	5,0
Volkstuin (per perceel)	-	0,5

Horeca		
Eenheidsnorm per 100m2 bvo	Norm	Bezoekers
Camping (per standplaats)	-	0,1
Bungalowpark (per bungalow)	-	0,1
Hotel (per kamer)	-	0,2
Bed and breakfast (per kamer)	-	0,5
Café/bar	2,0	1,0
Restaurant	2,0	5,0
Disco	1,0	4,0
Evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	0,1	1,0

Zorg en religie		
	Norm	Bezoekers
Huisartsenpraktijk(-centrum) (per behandelkamer)	0,2	2,0
Apotheek (per 100m2 bvo)	2,0	6,0
Fysiotherapiepraktijk (per behandelkamer)	0,2	1,5
Consultatiebureau (per behandelkamer)	0,2	1,5
Tandartsenpraktijk (-centrum) (per behandelkamer)	0,2	1,5
Gezondheidscentrum (per behandelkamer)	0,2	1,5
Ziekenhuis (per 100m2 bvo)	0,6	0,4
Crematorium (per begrafenis/crematie)	1,0	4,0
Begraafplaats (per begrafenis/crematie)	1,0	4,0
Penitentiare inrichting (per cel)	0,1	0,1
Religiegebouw (per zitplaats)	-	0,3
Verpleeg- en verzorgingstehuis (per wooneenheid)	0,2	0,5

Onderwijs		
Eenheidsnorm per 100m2 bvo	Norm	Bezoekers
Kinderdagverblijf)	0,3	0,7
Basisonderwijs (per 10 leerlingen)	0,5	4,5
Middelbare school	1,0	9,0
ROC	1,0	10,0
Hogeschool	0,5	5,0
Universiteit	0,5	5,0
Avondonderwijs	0,5	0,5

Bijlage 6. Rekenvoorbeeld berekening

Rekenvoorbeeld: Ontwikkeling appartementen en horeca

In de binnenstad van Oudewater wordt een appartementencomplex gerealiseerd met op de begane grond een commerciële functie. Er komen 30 appartementen (categorie koop, midden) en 250m² bvo kantoor (met baliefunctie).

Volgens de parkeernormen zijn hiervoor de volgende aantallen parkeerplaatsen nodig:

- Appartementen (koop, appartement, midden): $30 \times 1,7 = 51,0$ (waarvan 9 bezoekers)
- Kantoor met balie (commerciële dienstverlening): $(250 / 100) \times 2,95 = 7,4$ (afgerond 8) (bezoekersaandeel 20%)

Voor dit rekenvoorbeeld is de normatieve parkeerbehoefte 59 parkeerplaatsen. Vervolgens wordt er een berekening gemaakt aan de hand van de aanwezigheidspercentages, om het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen te berekenen.

	Werkdag -ochtend	Werkdag -middag	Werkdag -avond	Werkdag -nacht	Koop- avond	Zaterdag -middag	Zaterdag -avond	Zondag- middag
Appartement bewoners	21,0	21,0	37,8	33,6	42,0	25,2	33,6	29,4
Kantoor medewerkers	5,9	5,9	0,3	4,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Bezoekers	2,4	3,3	7,3	7,4	0,0	5,4	7,2	6,3
Totaal	29,3	30,2	45,4	45,4	42,0	30,6	40,8	35,7

Er is geen ruimte in de openbare ruimte in de omgeving beschikbaar en de ontwikkelaar zet geen deelmobiliteit in. De parkeereis wordt derhalve 46 pp, dit is de maximale parkeerbehoefte (op werkdagavond). De ontwikkelaar kan slecht 44 parkeerplaatsen realiseren bij de ontwikkeling en wordt door de gemeente in de gelegenheid gesteld door een bijdrage te doen in het parkeerfonds voor het tekort van 2 parkeerplaatsen.

De ontwikkelaar realiseert 44 parkeerplaatsen op eigen terrein en stort een nader te bepalen bedrag (conform Verordening Parkeerfonds) in het parkeerfonds.

Tevens zal de ontwikkelaar een aantal fietsparkeerplaatsen aan moeten leggen. Voor de woningen wordt voldaan aan het Bouwbesluit. Voor de commerciële functie zijn per 100 m² bvo zijn 3,0 fietsparkeerplaatsen nodig (1,0 voor bezoek), wat uitkomt op 7,5 = 8 fietsparkeerplaatsen. Hiervan dienen tenminste 2,5 = 3 stallingsplaatsen voor de bezoekers openbaar toegankelijk te zijn.

De hierna te noemen aanmelder¹:

.....
gevestigd aan de:

.....
te:

.....
met Kamer van Koophandel nummer:

.....
verklaart zich door ondertekening en indiening van dit aanmeldformulier mee te doen aan de verkoopprocedure pand Kapellestraat 1-3 te Oudewater conform de selectie – en beoordelingscriteria. Gezamenlijk met dit aanmeldformulier dient de aanmelder de stukken in te dienen zoals omschreven in de omschreven selectiecriteria. Indien het ondernemer betreft dient deze aanvullend ook nog in te dienen;

Aanmelder verklaart door ondertekening van dit formulier verder dat
– zijn onderneming of een bestuurder ervan in de vijf jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving niet bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld is wegens

- deelname aan een criminele organisatie;
- omkoping;
- fraude;
- witwassen van geld

– zijn onderneming niet verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden niet zijn gestaakt, jegens hem geen surseance van betaling of (faillissements-)akkoord geldt, en zijn onderneming niet verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving;

– zijn onderneming heeft voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen;

– hij deze verklaring onvoorwaardelijk en zonder enig voorbehoud heeft ondertekend;

– hij zich er van bewust is dat het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie kan worden aangemerkt als een valse verklaring en dat dit kan leiden tot een onvoorwaardelijke uitsluiting voor de resterende duur van de verkoopprocedure;

– er in de tekst van deze verklaring door hem geen wijzigingen zijn aangebracht;

– de verklaring is ondertekend door een daartoe, blijkens het handelsregister, dan wel een overeenkomstig register van het land van vestiging van de onderneming, vertegenwoordigingsbevoegde.

Bij ondertekening van deze verklaring hoeft u vooralsnog geen bewijsstukken aan te leveren. De onderliggende bewijsstukken kunnen worden opgevraagd.

De onderneming doet haar verklaring tot 31 december 2023 gestand.

Gedaan te, op

De onderneming / aanmelder

..... (handtekening)

..... (naam)

..... (functie)

Deelnemers uit een samenwerkingsverband dienen hieronder als mede-aanmelder te worden opgegeven. Zij verbinden zich automatisch ook aan hiervoor beschreven verklaring. Bij een samenwerkingsverband gaat het om meerdere ondernemingen die gezamenlijk inschrijven op een opdracht. Het gaat hierbij niet om de situatie waarin een beroep wordt gedaan op een derde. Derden waarop door de onderneming een beroep op wordt gedaan, hoeven de Verklaring bij aanmelding niet in te vullen.

Gegevens mede-aanmelder(s) (indien sprake is van aanmelding in een combinatie)

Mede-aanmelder 1

Mede-aanmelder 2

Mede-aanmelder 3

Naam organisatie

.....

.....

.....

Gevestigd aan de

.....

.....

.....

Te

.....

.....

.....

KvK nummer

.....

.....

.....

Bijlage 12: Biedingsformulier

Persoonlijke gegevens

Ondergetekende(n):

Bedrijf/combinatie:

De heer/mevrouw*:

Adres :

Postcode, woonplaats:

Telefoonnummer:

E-mail :

brengt het hierna genoemde bod uit op het pand: **Kapellestraat 1-3 te Oudewater**

Voorwaardelijk/onvoorwaardelijk* bod:

€

Zegge (bedrag in tekst) :

.....

Onder de volgende voorwaarden/voorbehouden:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Door ondertekening van dit formulier, verklaard ondergetekende kennis te hebben genomen van de verkoopvoorwaarden en hiermee akkoord te gaan.

Aldus gedaan en getekend, te d.d.

Naam:

Handtekening:

* doorhalen wat niet van toepassing is

Bijlage 13: Beschrijving achtergrond aanmelder

Beschrijf de achtergrond van uw onderneming. Hierbij kunt u bijvoorbeeld denken aan de historie van het bedrijf, voorgaande projecten, referentieprojecten en uw relatie met Oudewater. In geval van een combinatie kunt u daarnaast omschrijven wat uw onderlinge relatie is.

[illegible]