Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000035165
Datum:	26 mei 2021
Opsteller:	A. Koopmans
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Onderwerp:	Voorbereiding renovatie voormalige officiersmess terrein Kranenburg Noord.

Het college van B&W besluit:

1. Voorbereidingen te starten voor de renovatie van de voormalige officiersmess op het terrein Kranenburg-Noord.
2. De gemeenteraad voor te stellen een krediet van € 175.000,-, inclusief niet verrekenbare btw, beschikbaar te stellen voor de aan de renovatie van de voormalige officiersmess verbonden voorbereidingskosten;
3. De bijbehorende kapitaallasten van € 4.375,- structureel te dekken uit de stelpost '6003010 - 43895 - PALG298 Renovatie Mess terrein Kranenburg ND**';**
4. De heer A. Koopmans van het Domein Ruimte/team Ruimtelijk projectbureau als krediethouder aan te wijzen**.**

Inleiding

Aanleiding

Eind 2020 is de gemeente eigenaar geworden van het voormalige kazernecomplex 'Kranenburg-Noord'. Een deel van dit terrein, met daarop staande opstallen, is voor onderwijsdoeleinden verhuurd aan de Landstede Groep te Zwolle. Een ander deel, met daarop staande opstallen, is voor de huisvesting van asielzoekers verhuurd aan het Centraal Orgaan opvang asielzoekers te Den Haag. Tenslotte wordt de op het terrein staande voormalige officiersmess (anti kraak) gebruikt door de Stichting MESS Harderwijk. De MESS Culturele broedplaats is een onafhankelijke cultuurorganisatie, indertijd gestart door Stichting Underground Harderwijk.

In het kader van de aankoop van het terrein Kranenburg-Noord hebben zowel uw college, als de gemeenteraad kenbaar gemaakt de mess te willen behouden en te willen verhuren aan de Stichting MESS Harderwijk (hierna te noemen 'de Stichting'). In dit kader heeft de gemeenteraad, op basis van een daartoe ingediend amendement, al eerder besloten een bedrag van € 24.010,- beschikbaar te stellen voor de herinrichting van de buitenruimte.

De Stichting heeft als doelstelling het zijn van een culturele broedplaats en wil daarmee ruimte bieden aan een verscheidenheid aan creatieve en culturele bedrijvigheid, zodat door de mix van de verschillende (kunst)disciplines en startende ondernemers op weg naar volwassenheid, in een informele en laagdrempelige omgeving onverwachte samenwerkingsvormen kunnen ontstaan die kunnen leiden tot innovaties. Het gaat de stichting om het creëren van een ambiance die inspireert en aanzet tot creativiteit. Er is behoefte aan ruimte voor ontmoeting, discussie, podia voor kunst en cultuur en bedrijfscontacten.

De staat van onderhoud van de mess is slecht. Om het pand/gemeentelijk monument te kunnen behouden en verhuren is groot bouwkundig onderhoud en een grondige renovatie nodig.

Kader

Exploitatie en beheer gemeentelijke gebouwen.

Alternatieven

Voor het behoud van de mess, een voor Harderwijk iconisch en monumentaal pand, is renovatie een absolute must. Een alternatief als het in de huidige staat verhuren is geen reëel en haalbaar alternatief. Wanneer nu geen renovatie wordt uitgevoerd zal de staat van onderhoud verder achteruitgaan, zullen de kosten voor het plegen van incidenteel maar noodzakelijk onderhoud oplopen, zal op den duur verhuur niet meer mogelijk zijn en zal uiteindelijk rekening gehouden moeten worden met een sloop van dit pand.

Beoogd effect

Het verkrijgen van een krediet benodigd voor het starten van de voorbereidingen van een renovatie van de voormalige officiersmess op het terrein Kranenburg-Noord.

Argumenten

1.1 De voorgenomen renovatie van de voormalige officiersmess past binnen de bij aankoop van het terrein Kranenburg-Noord uitgesproken wens van uw college en de gemeenteraad.

1.2 De voorgenomen renovatie draagt bij en waarborgt het behoud van de voormalige officiersmess voor de lange termijn. Het pand wordt ook in een zodanige staat (terug)gebracht dat deze conform daaraan gestelde bouwkundige- en juridische eisen aan de Stichting kan worden verhuurd en ook voor het door de Stichting beoogde doel kan worden gebruikt.

1.3 Wanneer nu geen renovatie wordt uitgevoerd zal de staat van onderhoud van het pand snel verder achteruitgaan, zullen de kosten voor het plegen van incidenteel maar noodzakelijk onderhoud oplopen, zal op den duur verhuur niet meer mogelijk zijn en zal uiteindelijk rekening gehouden moeten worden met een sloop van dit pand.

1.4 Voor wat de renovatie en de voorbereidingen daarvan betreft zal sprake zijn van een nauwe samenwerking tussen de Stichting als gebruiker en de gemeente als eigenaar. In overleg tussen partijen is – als deskundige en ‘verbinder’ – in de arm genomen de heer M. Robbers van adviesbureau Schipper Bosch te Amersfoort. Dit bureau is gespecialiseerd in gebieds- en projectontwikkeling en heeft ruime ervaring met de transformatie van bestaande gebouwen, die vaak bijzonder zijn door hun ligging, architectuur en/of historie. De potentie van gebouwen en gebieden wordt herkend en worden een nieuwe functie gegeven met respect voor de historie en de architectuur. En dit alles op en vernieuwende, betrokken en duurzame manier. Als bij dit project te betrekken architect is door partijen het vertrouwen uitgesproken in HOH architecten te Amsterdam. Voor het overige zal dit project zoveel als mogelijk in ‘eigen beheer’ worden uitgevoerd, dat wil zeggen met de inschakeling van de deskundigheid vanuit Meerinzicht.

1.5 Genoemde partijen hebben het voornemen in het voortraject middels een Stedenbouwkundig Ontwerp en Voorlopig Ontwerp toe te werken naar een Definitief Ontwerp. Vanaf het Definitief Ontwerp zal de renovatie verder in bouwteam verband worden opgepakt en uitgevoerd.

1.6 In het voortraject worden meerdere gemeentelijke disciplines betrokken, met aandacht voor het monumentale aspect, de (landschappelijke) inrichting van de omgeving, de visie op de toekomstige herontwikkeling van het totale gebied Kranenburg-Noord, duurzaamheid en de planologische- en stedenbouwkundige aspecten. Eén en ander zal ook worden betrokken bij en onderdeel gaan uitmaken van het proces tot herontwikkeling van het totale terrein Kranenburg-Noord; in dit kader vindt ook nauw overleg plaats met de procesmanager voor de herontwikkeling van dit gebied.

2/4 Voor de nadere uitwerking van deze beslispunten wordt u verwezen naar het onderdeel ‘Financiën’.

Omgevingswet

Het op basis van dit voorstel door uw college te nemen besluit heeft geen gevolgen v.w.b. de omgevingswet en heeft ook geen gevolgen voor c.q. invloed op de fysieke leefomgeving.

Financiën

Op basis van een in opdracht van de gemeente door Facilicom opgesteld rapport, aangevuld met een raming van energiebesparende maatregelen, worden de kosten van een (sobere, maar doelmatige) renovatie geraamd op een bedrag van € 790.937,84, exclusief btw. De voorbereidingskosten (architect, adviseurs, inzet Meerinzicht en onderzoeken) worden geraamd op een bedrag van € 143.577,95, exclusief btw. De totale kosten van de renovatie komen daarmee op een bedrag van € 934.097,59, exclusief btw.

De renovatie van de voormalige officiersmess - met de daaraan verbonden kosten - is in 2020 aangemeld voor de Kadernota. De Kadernota is niet behandeld, maar de betreffende aanmelding is bij de behandeling van de gemeentelijke begroting door de gemeenteraad gehonoreerd, op basis waarvan in de begroting een dekking beschikbaar is voor een krediet van € 935.000,-, exclusief btw (een geraamde kapitaallast van € 38.700,- vanaf 2022).

Voor wat de btw betreft wordt nog uitgezocht of dit verrekend kan worden, afhankelijk van de activiteiten van de stichting. Derhalve wordt nu uitgegaan van volledig niet verrekenbare btw.

Gelet op het vorenstaande adviseren wij u de gemeenteraad voor de aan de renovatie van de Mess verbonden voorbereidingskosten een krediet beschikbaar te stellen van € 175.000,-, inclusief niet verrekenbare btw, de daarbij behorende kapitaallasten van € 4.375,- structureel te dekken uit de stelpost ‘6003010 - 43895 - PALG298 Renovatie Mess terrein Kranenburg ND’ en de heer A. Koopmans van het Domein Ruimte/team Ruimtelijk projectbureau als krediethouder aan te wijzen. Het hierop betrekking hebbende concept raadsbesluit treft u als bijlage 1 bij dit voorstel aan.

Duurzaamheid
Passend binnen de gemeentelijke duurzaamheidsambities zal het aspect duurzaamheid worden meegenomen in de voorbereiding en het nader uitwerken van de plannen voor de renovatie van de voormalige officiersmess op het terrein Kranenburg-Noord.

Communicatie
Over het starten van de voorbereiding voor renovatie van de voormalige officiersmess op het terrein Kranenburg-Noord, als in dit voorstel genoemd, zal geen externe communicatie plaatsvinden.

Uitvoering
Het betreft hier een aanvraag in het kader van voorbereidingswerkzaamheden. Voor de aan de daadwerkelijke renovatie van de voormalige officiersmess verbonden kosten zal te zijner tijd een afzonderlijk voorstel worden ingediend.

Evaluatie
Het op basis van dit voorstel door uw college te nemen besluit zal niet geëvalueerd worden. Het resultaat hiervan, een ontwerp voor de feitelijke renovatie, zal worden meegenomen in het voorstel als hiervoor onder ‘Uitvoering’ genoemd.

Bijlage
1. Raadsbesluit.