

Besluitformulier

Ruimte

Zaaknummer : 117567 Datum : 9 februari 2018	Opsteller : C.E. van Rosmalen
Onderwerp: Onderzoek hergebruik Oude Raadhuis Alphen aan den Rijn	
Besluit: de raadscommissie of het college het antwoord op de oorspronkelijk gestelde vraag kan uitwerken tot concrete voorstellen	

Publiekssamenvatting

De raad heeft eerder aangegeven het behoud van het oude raadhuis van Alphen aan den Rijn belangrijk te vinden. Ook de raad zou graag een publieke functie zien. Dit kan ook een combinatie zijn van Maatschappelijk en Commercieel gebruik. Behoud van de functie als trouwlocatie, tijdens monumentendagen en voor andere ceremoniën zoals b.v. herdenkingen is daarbij gewenst.

In het kader van de herbestemming van het Oude Raadhuis is geïnventariseerd wat er uit eerdere oproepen aan de bevolking en maatschappelijk veld is gekomen aan initiatieven en ideeën. Op basis van de opbrengst van die ideeën is met initiatiefnemers een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Het college vraagt de raadscommissie of deze studie nader uitgewerkt kan worden tot concrete voorstellen.

Inleiding

De gemeenteraad van Alphen aan den Rijn heeft op 16 juni 2016 het principebesluit genomen het voormalige raadhuis van Alphen aan den Rijn aan het Burgemeester Visserpark in eigendom te behouden en beschikbaar te stellen voor met name publieke en/of maatschappelijke functie. Ook besloot de raad een participatietraject te starten voor het verzamelen van ideeën en deze te toetsen op haalbaarheid.

Inmiddels is de inventarisatie van wensen en ideeën afgerond, en heeft een haalbaarheidsstudie plaats gevonden. Voor dat de resultaten kunnen met de initiatiefnemers worden uitgewerkt, wil het college graag polsen of de raadscommissie zich kan vinden in de resultaten.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Behoud van het oude raadhuis van Alphen aan den Rijn, waarbij de raad graag een publieke functie ziet. Dit kan ook een combinatie zijn van Maatschappelijk en Commercieel gebruik. Behoud van de

functie als trouwlocatie, tijdens monumentendagen en voor andere ceremoniën zoals b.v. herdenkingen is daarbij gewenst.

Kader

- Raadsbesluit 2016: Toekomst Oude Raadhuis Alphen aan den Rijn (2016/14297)
- Kadernota Vastgoed: (2015/13461):
 - Uitsluitend vastgoed in eigendom houden dat bijdraagt aan een gemeentelijke beleidsdoelstelling en het overige vastgoed af te stoten tegen marktconforme prijs.
 - Een marktconforme, minimaal kostprijs dekkende, huur te hanteren voor gebruik van gemeentelijk vastgoed
- Motie mei 2015 van GL, RGL, CU, BA en NE, (2015/21622) inzake monumentenbeleid niet tot verkoop over te gaan van gemeentelijk vastgoed voordat het monumentenbeleid is vastgesteld. En zijn verder van mening dat Monumenten een belangrijke rol vervullen in het aanzien en de leefbaarheid van de gemeente, en monumenten door hun uitstraling een geschikte plek zijn om een maatschappelijke functie te vervullen.

Argumenten

De raad heeft eerder aangegeven het behoud van het oude raadhuis van Alphen aan den Rijn belangrijk te vinden. Ook de raad zou graag een publieke functie zien. Dit kan ook een combinatie zijn van Maatschappelijk en Commercieel gebruik. Behoud van de functie als trouwlocatie, tijdens monumentendagen en voor andere ceremoniën zoals b.v. herdenkingen is daarbij gewenst.

Voor advies over het behoud van het monument is stichting BOEi ingeschakeld. Zij zijn gespecialiseerd in herbestemming van monumenten en erfgoed en ook betrokken bij de herbestemming van het Oude Raadhuis Boskoop.

De raad heeft gevraagd een participatietraject te starten voor het verzamelen van ideeën en deze te toetsen op haalbaarheid. Echter, in de afgelopen periode heeft de Gemeente Alphen aan den Rijn een aantal oproepen gedaan voor het melden van initiatieven en ideeën voor de gemeente:

- Tijdens bijeenkomsten van DivA, De inspiratie van Alphen, zijn allerlei ideeën en initiatieven geopperd voor ontwikkelingen binnen de gemeente.
- Vanuit de Werf een oproep gedaan voor creatieve bedrijfjes / initiatieven voor huisvesting op die locatie in de vorm van een Creatieve Campus.
- Stadsgesprekken voor de toekomst van Castellum.

Daarom is geïnventariseerd wat er uit deze trajecten aan huisvestingsbehoefte is gekomen.

Uit de inventarisatie is gebleken dat er twee initiatiefnemers specifiek hun oog hebben laten vallen op het Oude Raadhuis:

1. een aantal samenwerkende ondernemers met een initiatief gericht op horeca en huisvesting van startende ondernemers in de creative industry. Deze ondernemers zoeken expliciet de samenwerking met creatieve en culturele organisaties, zodat het Oude Raadhuis een dynamische invulling kan krijgen.
2. Parkvilla, die een samenwerking met Castellum, de Nieuwe Muziekschool en commerciële partijen voor ogen heeft. In het oude Raadhuis zou de nadruk kunnen liggen op beeldende kunst (muziek- en beeldende lessen), ruimte voor de creatieve industrie en

ondersteunende horeca. Uitgangspunt hierbij dat allianties met bestaande en nieuwe initiatieven uit de stad worden gesloten.

Deze initiatieven vormen op hoofdlijnen dezelfde uitgangspunten, waarbij initiatief 1 vanuit commerciële partijen wordt benaderd, waar initiatief 2 een culturele invalshoek heeft. Dit sluit aan bij het vorig jaar door het college uitgesproken wens voor een publieke functie, die ook een combinatie zijn van maatschappelijk en commercieel gebruik zou kunnen inhouden.

In essentie komen de initiatieven neer op huisvesting voor:

- Nieuwe Muziekschool in samenwerking met andere culturele en maatschappelijke organisaties, zoals Parkvilla, zodat hier muziek-, dans- en beeldende lessen kunnen worden gebundeld
- Horeca
- ruimte voor creatieve initiatieven, zoals huisvesting van startende ondernemers in de creative industry.
- expliciete samenwerking tussen creatieve en culturele organisaties, zodat het Oude Raadhuis een dynamische invulling kan krijgen.

Uitgangspunt hierbij dat allianties met bestaande en nieuwe initiatieven uit de stad worden gesloten.

Dit sluit aan bij de wens voor een publieke functie, die ook een combinatie zijn van maatschappelijk en commercieel gebruik zou kunnen inhouden.

Nadat beide initiatiefnemers met elkaar en BOEi in contact zijn gebracht hebben partijen zich uitgesproken voor het maken van een haalbaarheidsstudie/businesscase.

Uitgangspunt voor de haalbaarheidsstudie was te komen tot een goede mix tussen commercieel en cultureel gebruik, samen met behoud van de trouwfunctie en recht doend aan de monumentale status van gebouw en inrichting.

Voor de haalbaarheidsstudie heeft BOEi samen met de partijen een vlekkenplan opgesteld en een inpassingsstudie gedaan met daarbij ook een beschrijving van de nodige ingrepen en een begroting voor de realisatie. Daarbij zijn eerst enkele scenario's verkend, waarin in de horeca en NSMA als hoofdgebruikers zijn opgenomen en flexibel gebruik van ruimten het uitgangspunt vormen. In overleg met de initiatiefnemers is in het rapport een voorkeursscenario opgenomen met de volgende hoofdindeling:

- Rechts van hoofdentree NSMA in souterrain, begane grond en eerste verdieping
- Links van hoofdentree horeca in souterrain en eerste verdieping
- Trouwzaal blijft trouwlocatie
- Raadzaal gemeenschappelijk gebruik voor kunst, muziek, bijeenkomsten

Duurzaamheid

In de haalbaarheidsstudie is uitgegaan van het verduurzamen van het monument. Daarbij zijn maatregelen opgenomen voor de isolatie van het pand en verduurzaming van de installaties.

Participatie

De raad heeft gevraagd een participatietraject te starten voor het verzamelen van ideeën en deze te toetsen op haalbaarheid. Echter, in de afgelopen periode heeft de Gemeente Alphen aan den Rijn een aantal oproepen gedaan voor het melden van initiatieven en ideeën voor de gemeente:

- Tijdens bijeenkomsten van DivA, De inspiratie van Alphen, zijn allerlei ideeën en initiatieven geopperd voor ontwikkelingen binnen de gemeente.
- Vanuit de Werf een oproep gedaan voor creatieve bedrijfjes / initiatieven voor huisvesting op die locatie in de vorm van een Creatieve Campus.
- Stadsgesprekken voor de toekomst van Castellum.

Daarom is geïnventariseerd wat er uit deze trajecten aan huisvestingsbehoefte is gekomen.

Vervolgens is de haalbaarheidsstudie in samenwerking met de initiatiefnemers uitgevoerd.

De resultaten van het onderzoek zijn aan de orde geweest in de informatiemarkt op 8 februari 2018. Daar zijn de resultaten positief ontvangen. Om aan te geven of het onderzoek nader uitgewerkt kan worden, heeft de raadscommissie om vertrouwelijke inzage in het onderzoeksrapport gevraagd.

Financiële consequenties

Voor het hergebruik van het Oude Raadhuis zijn investeringen noodzakelijk:

- Cascorestauroatie: regulier onderhoud van het bestaande gebouw
- Herbestemming: specifieke kosten om het gebouw te transformeren tot het beoogd gebruik
- Installaties: vervanging van de bestaande installaties, geënt op het beoogde gebruik
- Verduurzaming: zoals isolatie

Het totaal aan investeringen is op basis van kengetallen geraamd op € 2.400.000 (excl. BTW).

Uitgangspunt voor de exploitatie is in beginsel een kostprijsdekkende huur (Kadernota) c.q. markthuurl. Hoewel in het raadsbesluit van 2016 is al onderkend dat markthuurl mogelijk lager zal zijn dan kostprijs, voldoen de voor de gebruikers haalbare huren om de exploitatie binnen de kaders van het vastgedbeleid sluitend te maken.

Realisatie

Als de raadscommissie aangeeft zich te kunnen vinden in uitwerking van de haalbaarheidsstudie, kan met initiatiefnemers tot nadere afspraken gekomen worden voor de invulling, verbouw en exploitatie van het Oude Raadhuis. Dan kunnen ook nadere afspraken over de exploitatie en beheer gemaakt worden, zoals het bij elkaar plaatsen van ruimten met geluid en specifieke afspraken bij trouwerijen en herdenkingen.

Bijlage(n):

- Rapport BOEi (VERTROUWELIJK).