



# Raadsvoorstel

afdeling  
Cultuur, vastgoed en ontwikkeling  
Dossiernummer  
5588

steller  
A.A. Goudzwaard  
telefoon  
06 81134820

gouda  
2 november 2021

onderwerp  
Herbestemming stadhuis

## Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten tot:

1. Het kennisnemen van de houtskoolschets 'Herleving stadhuis Gouda 26 oktober 2021'.
2. Het meegeven van wensen en bedenkingen voor de uitwerking van het definitieve concept;

## Toelichting

Met de tussentijdse beëindiging van de huurrelatie met Teka Groep per 15 april jl. is het stadhuis vrijgekomen voor een nieuwe invulling. Het college heeft besloten om te komen tot een passende herbestemming waarbij invulling wordt gegeven aan de maatschappelijke betekenis en meer verbinding met de stad ontstaat. Op 16 juni 2021 zijn door de raad de aangescherpte uitgangspunten voor de herbestemming vastgesteld en is ingestemd met het procesvoorstel om te komen tot de herbestemming van het stadhuis. Afgelopen zomer is het participatieproces gestart om tot een plan te komen. Het stadhuis vormt het hart van de stad en is een topmonument binnen het nationaal erfgoedlandschap. De herbestemming is daarom van betekenis voor alle burgers van Gouda en daarbuiten. Het verkrijgen van inzicht in de maatschappelijke betekenis en de publieke waarde van deze plek en dit gebouw zijn daarom en belangrijke bouwsteen voor de toekomstige invulling. Het participatieproces is breed opgezet. Er is input opgehaald bij burgers, ondernemers, een klankbordgroep van nationale en lokale experts. Met ruim 700 respondenten heeft dit geleid tot een houtskoolschets 'Herleving Stadhuis Gouda, 26 oktober 2021'.

### 1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Afgelopen periode zijn de ideeën en informatie vanuit de stad opgehaald en gebundeld. De synthese van deze verhalen vormen de contouren van het plan. Parallel aan de planvorming is onderzoek gedaan naar de verduurzaming van het stadhuis. Het doel is om via een brede participatie te komen tot een passende invulling voor het stadhuis. Deze houtskoolschets dient als opmaat naar een concrete uitwerking van het plan.

#### ***Voor wie, wat is de doelgroep?***

De herbestemming van het stadhuis is in eerste instantie voor de Goudse gemeenschap. De Gouwenaar, het verenigingsleven, commerciële bedrijven en (culturele) ondernemers. Vanuit het participatieproces is er inzicht in de maatschappelijke betekenis (vieren en inspireren) en publieke waarde (ontmoeten) van deze plek. (zie bijlage 1 voor opbrengst participatie).



Deze nieuwe levendige plek delen we met trots aan (inter)nationale bezoekers met aandacht voor historie en cultuur. Het is de ambitie van het college om in de herleving van het stadhuis te zoeken naar een wijze waarop het stadhuis bijdraagt aan de beleving van de doelgroepen. De gelaagdheid van deze ambitie voor de toekomst is het samenbrengen van de waarden vanuit het verleden en het heden. Klassieke belevenissen die aansluiten bij de huidige en toekomstige tijd.

### ***Wat is het verhaal van verleden en toekomst?***

Het stadhuis is het icoon van Gouda, met een unieke positie langs de cultuurhistorische as van de Waag, de Sint Janskerk en Museum Gouda. Dit sluit aan bij de ambitie uit de Toekomstvisie Gouda 2030 om te investeren in de onderscheidende kracht van Gouda als stad van historische waarde en cultuur. Het stadhuis profileert zich op deze as als centrale plek voor recht, wederhoor en gewetensvrijheid, tolerantie, waarden, deugden en het vrije woord. Het gebouw zelf is uniek, puur in haar soort. Een vrijstaand middeleeuws stadhuis gepositioneerd in het hart van de stad en vormt het middelpunt van de samenleving. De publieke waarde voor de stad van nu komt naar voren in de manier waarop het stadhuis betekenis geeft aan het leven van alle dag. Het doel is om te komen tot een herbestemming waarbij de verbinding met de stad ontstaat geïnspireerd op de invulling van oudsher. Een centrale plek waar de samenleving wordt gevonden en gemaakt. De herleving van Stadhuis Gouda ontstaat door te versterken en te ontsluiten van wat er al is. Het gestolde programma vanuit de geschiedenis komt tot leven door:

1. **Ontmoeten** een laagdrempelige publieksfunctie
2. **Inspireren** een artistiek culturele functie
3. **Vieren** een ceremoniële functie

Het doel van dit programma is dat er wederkerigheid en dynamiek ontstaat tussen de verschillende functies.

### ***Ad 1. Ontmoeten***

*Een laagdrempelige publieksfunctie:*

- Horeca: Het stadhuis biedt in de Burgerhal horeca aan alle burgers en bezoekers aan de stad.
- Stad-werk-huis: Het stadhuis biedt (werk)plek(ken) aan lokale ondernemers, verenigingen en initiatieven én aan zakelijk (commercieel) toerisme zoals zaalverhuur en zakelijke evenementen voor incidenteel gebruik. De huurders kunnen een abonnement afsluiten waarbij ze zowel een financiële bijdrage doen als ook een wederdienst ten dienste van het concept. Het stad-werk-huis stimuleert samenwerking en heeft de potentie een broedplaats te worden voor activiteiten en initiatieven in de (binnen)stad.

### ***Ad 2. Inspireren***

*Een laagdrempelige publieksfunctie met een cultureel artistiek programma:*

- Locatie gebonden belevingskunst (interieur, exterieur): De gestolde geschiedenis opnieuw zien. Aan de hand van hedendaagse kunst worden de verhalen vanuit het verleden opnieuw onder de aandacht gebracht.
- Een verhalende route, bijvoorbeeld een audiotour: Het verhaal van de cultuurhistorische as van Gouda waarbij je op de route van de Goudse Waag via het Stadhuis naar de Sint Janskerk en Museum Gouda een deel van het verhaal van de stad hoort en ziet.

### Ad 3. Vieren

Een ceremoniële functie. Het stadhuis biedt ruimte voor ceremonies en festiviteiten vanuit gemeente die van oudsher in het stadhuis plaatsvinden.

- Huwelijken: Het stadhuis biedt ruimte voor een huwelijksvoltrekking, het gaat hierbij om de huwelijksplechtigheid waarbij een eventueel feest kan plaatsvinden in de Burgerhal.
- Officiële ceremoniële bezoeken & plechtigheden: Het stadhuis fungeert als ontvangstlocatie van officiële ceremoniële bezoeken en plechtigheden zoals naturalisatiebijeenkomsten en onderscheidingen.
- Belangrijke (ster)evenementen zoals de Goudse Keramiekdagen, Zotte Zaterdag, Gouda bij Kaarslicht, Koningsdag, Open Monumentendagen, 4&5 mei bijeenkomsten, Sinterklaasintocht en de IJsbaan.

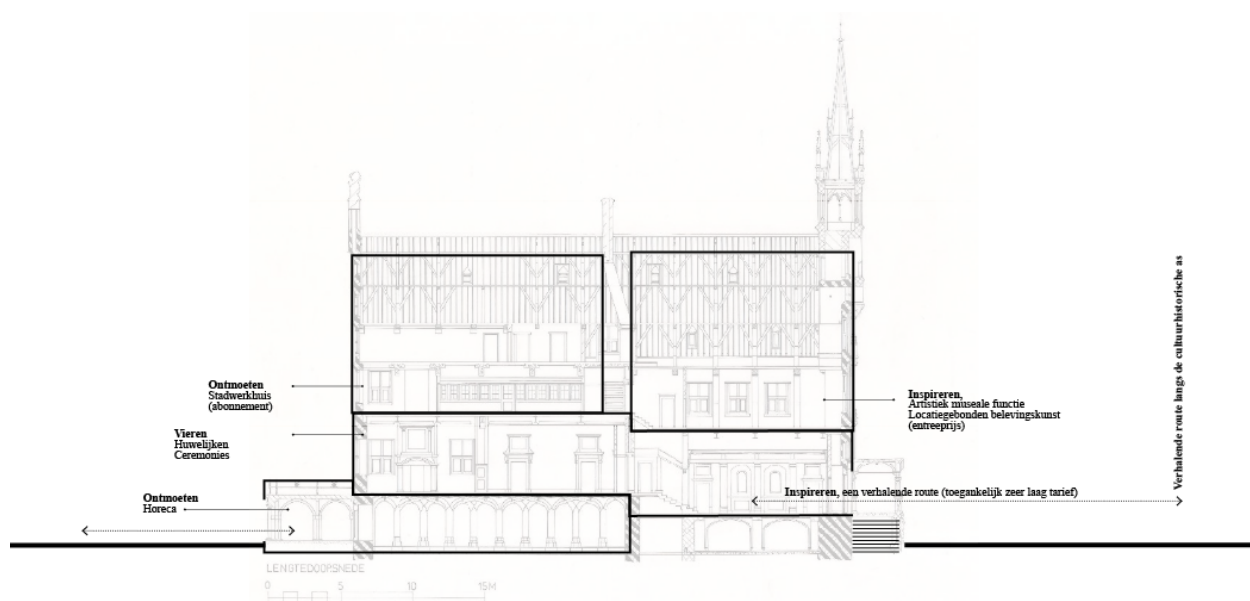
### Waar komen deze functies in het stadhuis?

In de ruimtelijke programmering wordt gezocht naar een wederkerigheid en dynamiek tussen de laagdrempelige publieksfunctie, het cultureel artistiek programma en de ceremoniële functie.

Dit krijgt vorm door:

- Het multifunctionele karakter in tijd en ruimte tot een modulaire invulling;
- De relatie van binnen met buiten te versterken;
- Het opsplitsen van gratis en betaalde toegang tot de functies;

Dit leidt tot een verdeling van ruimten in het gebouw waarbij de indeling van de verschillende functies iets aan elkaar bijdragen.



### Hoe gaan we dit organiseren?

Het doel van de governance structuur is een professionele stichting. De gemeente houdt toezicht op de uitvoering van het concept en de programmering en toetst de kwaliteitsstandaard van de stichting. De organisatie van dit programma geven we vorm aan de hand van een stichting. De stichting biedt de mogelijkheid tot een coalitie van lokale culturele partij(-en) die aansluiten bij het concept, verbinding heeft met de stad én maatschappelijk betrokken is. Zij vormen de bouwers en dragers van de exploitatie. De stichting stuurt een toegewijd vrijwilligersnetwerk aan. In de uitwerking van het principeplan worden rollen en verantwoordelijkheden tussen de partijen nader uitgewerkt.

## **2 Argumenten**

### **2.1 Argumenten**

#### **Argumenten coalitieakkoord**

De herbestemming van het Stadhuis is bij uitstek een stadsbrede aangelegenheid met brede betrokkenheid van inwoners, bedrijven en organisaties in de stad. In het proces wordt zo veel mogelijk op integrale wijze en in een vroeg stadium de bewoner en belanghebbende betrokken. Daarbij past het tijdig delen van de eerste contouren van het plan bij de ambities uit het coalitieakkoord waarin de opvatting staat beschreven dat kunst en cultuur vooral dienen om verbindingen tussen mensen te genereren en dat culturele instellingen breed toegankelijk en bereikbaar zijn voor alle Gouvenaars.

Tot slot staat de ambitie van de gemeente beschreven om actief mee te werken aan de herbestemming van erfgoed waarbij we ons blijven inzetten op de samenwerking met private partners.

## **3 Kanttekeningen**

### **3.1 Kanttekeningen**

## **4 Juridische- / financiële gevolgen**

#### *Juridische gevolgen*

Na de vaststelling van het definitieve plan wordt een passende (coalitie van) partij (-en) geselecteerd waarmee een huurovereenkomst en beheerovereenkomst wordt aangegaan voor de exploitatie van het stadhuis. De Gemeente blijft vanuit haar eigenaarsrol verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebouw. De verantwoordelijkheid voor het gebruiksbeheer, alsmede de instandhouding en uitvoering van het concept, daaronder mede begrepen de verantwoordelijkheid voor de exploitatie, ligt bij de stichting.

Voor de periode tot dat moment (het interbellum) is een tijdelijke gebruiksovereenkomst gesloten met Stichting Kaaswaag. Hierdoor is geborgd dat het Stadhuis toegankelijk blijft, sterevenementen en huwelijken kunnen blijven plaatsvinden. Deze overeenkomst loopt af op 31 december 2021 en wordt verlengd tot 1 oktober 2022.

#### *Financiële gevolgen*

Op basis van het principeplan is een eerste exploitatieberekening gemaakt. De haalbaarheid van het plan heeft een aantal relevante kenmerken:

- Het programma van het plan is multifunctioneel, een gelaagde opbouw in inkomsten;
- De functies sluiten aan bij de vraag en behoefte die er bij is bij verschillende doelgroepen, zowel de inwoner als de toerist. Zie strategische aanpak toerisme Gouda 2020-2023;
- Er is geen marktconsultatie gedaan, de berekening is gemaakt op basis van referenties van bezoekersaantallen in de stad.

Op basis van deze programmering is een eerste exploitatieberekening gemaakt met een bandbreedte. In deze exploitatie zijn de kosten en opbrengsten in beeld gebracht die samenhangen met het concept. De investeringen die nodig zijn voor de verduurzaming en inclusiviteit zijn hierin niet meegenomen.

Vanuit de eerste schetsmatige doorrekening van dit plan komt naar voren dat in het worst case scenario er de eerste drie jaren een exploitatietekort is van €70.000. Na jaar drie wordt het break even punt bereikt. In het best case scenario met oplopende bezoekersaantallen is er een

sluitende begroting vanaf jaar 1. Komende maanden moeten de cijfers, bezoekersaantallen en programmering verder worden uitgewerkt zodat een realistisch beeld ontstaat van de exploitatiebegroting. Aan deze berekening kunnen nog geen conclusies worden verbonden. Wel laat een eerste doorrekening van het plan zien dat er met dit plan een aanzienlijke kans is dat er de eerste jaren een tekort is in de begroting, maar op termijn perspectief biedt. De financiële wensen, bedenkingen en afwegingen nemen we mee in de verdere concept ontwikkeling. Met inachtneming van het vastgestelde uitgangspunt: ' Een business case met daarin de onderbouwing van de huuropbrengst/exploitatie in relatie tot de functie, met idealiter een kostendeekkende exploitatie/huuropbrengst. De maatschappelijke meerwaarde weegt daarbij zwaarder dan het maximaliseren van het huurrendement.

## **5      Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking**

### *Duurzaamheid*

Afgelopen maanden is een uitvoering onderzoek gedaan naar de verduurzaming van het stadhuis (zie bijlage 2 voor rapportage verduurzaming stadhuis). Aan de hand van een energieanalyse zijn verschillende maatregelen beschreven aan de hand van 4 stappen om uiteindelijk, na stap 4, te komen tot een energieneutraal stadhuis. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft, samen met provincies en gemeenten, de opdracht de verduurzaming van monumenten in Nederland te stimuleren. Overkoepelende afspraken zijn door de erfgoedsector vastgelegd in de Routekaart Verduurzaming Monumenten. Hierin staat de ambitie opgenomen om de CO2-uitstoot van de Nederlandse monumenten in 2030 met 40% te hebben gereduceerd. Voor de verduurzaming van het stadhuis willen we ons richten op de uitvoering van stap 1 en 2. Hiermee wordt in het stadhuis een CO2 besparing gerealiseerd van 52%. Dit vraagt (inclusief de lift en overige kosten) om een investering ca. €756.000. Het rendement van de investering is een besparing tussen de €21.000 en €26.500 per jaar met een terugverdientijd van 15 - 30 jaar. De duurzaamheidsmaatregelen en lift worden onderzocht op haalbaarheid en toepasbaarheid en aannemelijkerwijs uitgevoerd alvorens nieuw concept wordt gerealiseerd. Stap 3 en 4 uit het duurzaamheidsrapport volgen op een later moment.

### *Positie mensen met een beperking*

Er zijn hoge ambities ten aanzien van toegankelijkheid en inclusiviteit. Met de installatietechnische (zie paragraaf 3.6) wordt een basis gelegd voor een duurzaam gebouw. De lift is een eerste maatregel voor verbetering van het toegankelijk maken van het gebouw. Naast deze maatregel willen we in de uitwerking van het plan in samenwerking met het GAB een exercitie doen rondom de inclusiviteit en toegankelijkheid. Zo wordt onderzocht welke mogelijkheden er in het rijksmonument zijn rondom navigatie, bewegwijzering, het openen van deuren en voldoende ruimte. De specifieke maatregelen worden nader ingevuld na de vaststelling van dit principeplan in de uitwerking tot een ontwerp. Alsdan wordt gezien hoe het gebouw inclusiever kan worden gemaakt en welke maatregelen hiervoor getroffen dienen te worden en voorzien van een kostenraming.

## **6      Communicatie / interactiviteit**

Gedurende het proces zijn een aantal momenten gemarkeerd waarin we communicatie rondom het proces inbouwen. Inwoners en organisaties hebben een consultatieve rol in het proces, er zijn ideeën en informatie opgehaald ten behoeve van de conceptontwikkeling en het duiden van de publieke en maatschappelijke waarde van het stadhuis.

De Ideeën en informatie vanuit de stad zijn gebundeld en vertaald in de eerste contouren van een plan. De gemeenteraad wordt betrokken bij de eerste contouren voor het plan om

suggesties en aandachtspunten mee te geven voor de uitwerking en uiteindelijke vaststelling van het plan. Daarna wordt zij geïnformeerd over het vervolgproces om te komen tot de keuze van een (coalitie van) partij (-en) die we selecteren op basis van het zorgvuldig ontwikkeld concept.