De gemeenteraad van Wijchen

18 4 5181 Bedrijfsvoering **Geamendeerd aangenomen**

Beslisnota

Haalbaarheidsonderzoek renovatie kasteel Wijchen

Wijchen, 18 september 2018

Geachte leden van de raad,

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Kennis te nemen van het haalbaarheidsonderzoek en de bijbehorende varianten waarbij de BASIS PLUS variant het meest recht doet aan uw opdracht.
2. Een maximaal krediet ter beschikking te stellen van € 3.800.000 voor de renovatie van het Kasteel, mits de jaarlijkse last (structurele gevolgen) in de begroting voor de komende jaren past. De totale investering voor de gemeente mag na verrekening van eventuele subsidies maximaal € 2.800.000 bedragen. De daadwerkelijke renovatie van het kasteel plaats te laten vinden volgens de kaders:
   - De noodzakelijke aanpassingen voor een betere benutting van het kasteel, genoemd bij A (bijlage H)
   - Het algemeen herstel van het kasteel, delen van B en C (bijlage H)
   - De klimaatbeheersing in het gehele kasteel

   ~~Een beleidskeuze te maken uit de varianten op basis van het haalbaarheidsonderzoek~~
3. Bij de begrotingsbehandeling definitief een keuze te maken op basis van het financiële perspectief en daarbij middelen beschikbaar te stellen van de door u gekozen variant
   A. Het investeringskrediet van de gekozen variant beschikbaar te stellen.
   B. de structurele gevolgen van de gekozen variant op te nemen in de meerjarenbegroting 2019-2022.
   C. De berekening van de kapitaallast op de investering aan te passen naar een ander bedrijfseconomisch scenario, dit voor de te hanteren afschrijvingspercentages.
4. De wethouder komt na uitwerking van het definitieve ontwerp en het bekend zijn van subsidiebesluiten met een beslisnota naar de raad met daarin de gemaakte keuzes.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Het kasteel is voor Wijchen en zijn burgers een bijzondere locatie. Zetten we het kasteel ook optimaal in? Wat willen we ermee? Die vragen stelde uw raad zich. Op 7 juli 2016 heeft u een motie aangenomen (16 AZ 250) waarin u ons opriep om een meningsvormende nota te presenteren met een visie over het gebruik van het kasteel Wijchen. Wij hebben een visie voor het kasteel opgesteld met daarin 3 scenario's. Deze

portefeuillehouder: N.G. Derks
informatie: Rob Ribbink
telefoon: 024 751 73 44
e-mailadres: r.ribbink@drutenwijchen.nl

hebben we aan u voorgelegd in een meningsvormende nota. Zie Bijlage 1: 17.7.466 Meningsvormende nota inclusief bijlage Visie kasteel. Op 11 juli 2017 heeft u in de commissievergadering de meningsvormende nota inhoudelijk behandeld. U heeft ons de opdracht gegeven om scenario A, de maatschappelijke visie, nader uit te werken. Hieraan heeft u tevens meegegeven om elementen uit scenario B, de cultureel-toeristische visie, toe te voegen in de uitwerking van scenario A. Deze elementen betreffen een betere positie annex zichtbaarheid voor het museum en de cultuurhistorische beleving van het kasteel vergroten. In bijlage 2 staat een samenvatting van uw voorkeursscenario. We hebben het scenario A+ genoemd.

Wij zijn vervolgens aan de slag gegaan met uw opdracht. We hebben voorbereidingen getroffen voor een haalbaarheidsonderzoek naar scenario A+. Eind april van dit jaar hebben we de opdracht voor het haalbaarheidsonderzoek kunnen uitzetten nadat we de benodigde subsidie hiervoor ontvingen van de provincie Gelderland op 26 april 2018. Verlaan & Bouwstra hebben het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Het rapport *Haalbaarheidsonderzoek Kasteel Wijchen. Uitwerking visie* hebben we opgenomen in bijlage 3.

Het rapport is het resultaat van de uitwerking van scenario A+ in optima forma. We hebben dit de maximale variant genoemd. We hebben van de maximale variant 4 afgeleide varianten gemaakt waarbij we telkens verder afschalen.

MAXIMAAL	Alle ingrepen conform haalbaarheidsonderzoek.
OPTIMAAL	Alle ingrepen conform haalbaarheidsonderzoek minus museale beleving en minus buitenluiken en minder duurzaamheid.
BASIS PLUS	Alle ingrepen conform haalbaarheidsonderzoek maar met een bescheiden toevoeging van het historische belevingsaspect.
BASIS	Helemaal geen kasteelbeleving en beperkte duurzaamheid.
MINIMAAL	Alleen noodzakelijke ingrepen. Geen kasteelbeleving, geen multifunctionaliteit, minimaal aan duurzaamheid.

Er zijn twee noodzakelijke aanpassingen uit te voeren om aan uw opdracht te voldoen. Dit hebben we in de visie reeds aangegeven:
- Verbeteren van de fysieke toegankelijkheid.
- De entree annex foyer van het kasteel opwaarderen.

Aan de minimum variant hebben we alleen de audiovisuele middelen voor de raadzaal toegevoegd.

In bijlage 4 hebben we de vijf uitwerkingsvarianten voor u samengevat. Tevens hebben we die gespiegeld aan de visie scenario A+. De Basis Plus variant voldoet het meest aan uw opdracht. De Optimale en de maximale variant voldoen ook, het verschil zit hem in een uitgebreidere historische beleving van het kasteel. De Basis variant voldoet niet omdat hierin de historische beleving is weggelaten. De Minimale variant voldoet niet omdat hierin historische beleving én multifunctionaliteit ontbreken.

Welk resultaat willen we bereiken?
1. Een verbetering van het functioneel gebruik van het kasteel.
2. Een voor iedereen fysiek toegankelijk kasteel.
3. Een gastvrije en aantrekkelijke entree en foyer.
4. Verbeteren van de sociale controle in het kasteel.
5. Scheurvorming in de muren en toren herstellen.
6. Een verbetering van de raadzaal voor raadsvergaderingen.

7. Een optimaal en aantrekkelijk (ook klimatologisch) multifunctioneel gebruik van de ruimten.
8. Een betere zichtbaarheid voor het museum.
9. De beleving van het kasteel als kasteel terug te brengen.
10. Binnen de monumentale beperkingen verduurzaming toepassen.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?
1.1 Deze variant voldoet in onze optiek aan uw visie voor het kasteel.
Met de voorgestelde ingrepen volgens de BASIS PLUS variant versterken we het functioneel gebruik van ons kasteel. Uw raad, onze inwoners en maatschappelijke partners kunnen het kasteel optimaal benutten. Ook krijgt het museum in deze variant een zichtbaarder positie.

1.2 Als we het kasteel voor iedere inwoner van Wijchen toegankelijk willen laten zijn, dan moeten we beginnen met ervoor te zorgen dat iedereen overal in het kasteel kan komen.
Met de voorgestelde ingrepen zorgen we ervoor dat mindervaliden, waaronder rolstoelgebruikers, overal in het kasteel kunnen komen. Ook de kelder maken we rolstoeltoegankelijk. Dit is een sterke vooruitgang voor het functioneel gebruik en de beleving van het kasteel. Deze ingrepen hebben dus absoluut meerwaarde. Nu is het kasteel niet overal (makkelijk) toegankelijk voor rolstoelgebruikers.

1.3 Het publiek kan de raadsvergaderingen beter volgen met de audiovisuele middelen. Daarnaast kunnen verbeteringen aan de inrichting/opstelling van de raadzaal worden aangebracht.
Met de toevoeging van apparatuur voor beeld en geluid kan het publiek in de publieksruimte én daarbuiten raadsvergaderingen volgen. En door de inrichting te verbeteren wordt de zichtbaarheid vergroot voor de raadsleden.

1.4 De overkapping van de binnenplaats is een noodzakelijk middel om het functioneel gebruik van het kasteel te vergroten, waarbij tevens een aantrekkelijke entree en foyer wordt gerealiseerd voor medegebruik museum en VVV.
Onze bezoekers en bezoekers voor het museum komen nu via de brug terecht op een lege binnenplaats. De foyer is vaak verlaten. Als er daarnaast op de begane grond geen activiteiten zijn, komen zij niemand tegen. Dat werkt niet uitnodigend. Verder is er door onvoldoende sociale controle beneden, het risico op ongewenst bezoek; mensen gaan zwerven door het kasteel.
Een tweede beperking van de huidige situatie is dat de foyer te krap is als ontvangstruimte en voor kleinschalige recepties (ter ondersteuning van vergaderingen, bijeenkomsten, en huwelijken).

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) beoordeelt de overkapping als een opwaardering van het kasteel vanwege de sterk verbeterde functionaliteit.
Het nadeel van de niet authentieke aanpassing van de overkapping weegt in de ogen van de RCE niet op tegen de verbetering van de functionaliteit. Bovendien kan hierdoor de storende glas-pui die de foyer nu scheidt van de binnenplaats worden verwijderd.

1.5 We pakken scheurvorming in de muren en in de toren aan om verdere aantasting van het gebouw tegen te gaan.

1.6 De ruimten worden multifunctioneel in gebruik.
De vergaderfaciliteiten, inclusief de raadsvergaderingen, worden opgewaardeerd. Audiovisuele middelen worden toegevoegd. Het binnenklimaat wordt verbeterd, geluid wordt beter geïsoleerd. De indeling op de 1e verdieping wordt efficiënter. Door deze ingrepen maken we de verblijfsruimten prettiger. Bovendien zijn ze optimaler in gelijktijdig gebruik omdat de verschillende gebruikers veel minder (geluids)overlast van

elkaar hebben (zoals vergaderingen, museale rondleidingen, schoolbezoeken, huwelijksvoltrekkingen). Tevens zijn de ruimten mede te gebruiken voor maatschappelijke bijeenkomsten en voor cultureel erfgoed.

1.7 De positionering en zichtbaarheid van het museum wordt vergroot.
We brengen de entree en het winkeltje van het museum naar de begane grond. Hierdoor worden bezoekers bij binnenkomst al gastvrij opgevangen door het museum en de VVV. Door deze verplaatsing komt er op de tweede verdieping ruimte vrij voor de museale collectie. Verder verbeteren we de toegankelijkheid via de trap naar de 1e en 2e verdieping. Door multifunctioneel gebruik van de 1e verdieping en het creëren van de rondgang heeft het museum op de 1e verdieping meer mogelijkheden in medegebruik.

1.8 Door de nieuwe vergadercapaciteit op de 1e verdieping en de verplaatsing van het archeologisch depot naar het souterrain komt het Koetshuis volledig beschikbaar voor herbestemming.
We hebben nog geen bestemming voor het Koetshuis. Dit wordt buiten de scope van dit project uitgezocht.

1.9 De beleving van het kasteel als kasteel wordt versterkt.
Dit bereiken we door kamers in te richten als stijlkamer. Ook kunnen we de cultuurhistorische waarde van de kelder (hier vind je nog oorspronkelijke delen van het kasteel) toegankelijk en zichtbaar maken voor het publiek. We betrekken de kelder bij het museale verhaal. We willen in de kelder het archeologisch depot onderbrengen en presenteren.

1.10 We dragen bij aan de duurzaamheidsambitie voor ons maatschappelijk vastgoed zoals geformuleerd in de Routekaart Energieneutraal Wijchen 2040.
Voor zover het mogelijk is in een monumentaal pand, willen we ook voor het kasteel het goede voorbeeld geven in de verduurzaming van Wijchen energieneutraal.
Bij alle posten die zijn opgenomen voor wijzigingen en toevoegingen aan installaties van verlichting, verwarming en luchtbehandeling zijn de verduurzamingsmaatregelen in opgenomen. Daarnaast is er een warmtepomp in het plan opgenomen.

1.11 We achten het kansrijk dat we subsidie voor dit project kunnen verwerven.
We zijn de subsidiemogelijkheden aan het onderzoeken. We weten in ieder geval dat de provincie een subsidieregeling heeft voor functioneel erfgoed. Voor deze regeling geldt wel: wie het eerst komt, wie het eerst maalt! Daarnaast zullen we andere subsidiemogelijkheden onderzoeken. Dit willen we samen met het museum oppakken.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
1.1 De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de Monumentcommissie moeten akkoord gaan met de voorgestelde gebouwelijke ingrepen.
Aangezien het kasteel een rijksmonument is hebben we de toestemming nodig van de RCE en de instemming van de Monumentencommissie om bepaalde gebouwelijke ingrepen uit te mogen voeren. Denk bijvoorbeeld aan de overkapping van de binnenplaats. We hebben reeds een voorgesprek gehad met de RCE. De RCE reageerde positief op de plannen. Hierdoor verwachten wij dat zij de toestemming zullen geven. Ook hebben we een aantal keer gesproken met de Monumentencommissie. Zij zijn positief over de voorgestelde plannen.

1.2 De voortuin van het kasteel behoeft aandacht.
De voortuin maakt geen onderdeel uit van het project renovatie kasteel Wijchen. Wel is het van belang voor de toegankelijkheid van het kasteel dat ook de kasteeltuin goed toegankelijk is voor alle bezoekers, waaronder minder validen met rollator of rolstoel.

Daarnaast is het van belang dat bezoekers die met de fiets komen hun fiets fatsoenlijk kunnen stallen in de voortuin.

1.3 *Subsidie is een noodzakelijke voorwaarde voor het project.*
Zonder een substantiële bijdrage kunnen we het project niet realiseren. In dat geval komen we terug bij uw raad met een gewijzigd voorstel.

Waar moeten we rekening mee houden?

Financiën
In de investeringskosten zijn ook alle bijkomende kosten opgenomen als:
- advieskosten architect en adviseurs.
- ambtelijke kosten voor directievoering.
- post onvoorzien à 10%.
- leges.

Voor alle varianten geldt dat indien we minder subsidie binnen halen dan verwacht, we niet voldoende dekking hebben om het project te realiseren. We zullen dan een heroverweging voorleggen aan uw raad.

De 5 varianten en de financiële onderbouwing zien er als volgt uit:

Variant:	Investeringskosten	Subsidie	Investering gemeente	Kapitaalslasten*	exploitatielasten	Totale uitzetting
MAXIMAAL	5.030	1.000	4.030	282	54	336
OPTIMAAL	4.300	1.000	3.300	231	45	276
BASIS PLUS	**3.800**	**1.000**	**2.800**	**196**	**41**	**237**
BASIS	3.430	900	2.530	177	39	216
MINIMAAL	1.745	500	1.245	87	19	106

* De kapitaallasten zijn gebaseerd op een lineaire afschrijving van 20 jaar met het huidig geldende rentepercentage, conform financiële verordening.

Voor het aanvragen van de subsidie moeten we een aantal onderzoeken en documenten aanleveren. Zoals:
- Omgevingsvergunning moet zijn aangevraagd;
- Een projectbeschrijving met restauratie/herbestemmingsvisie.
- Historisch onderzoek met waarderingsadvies
- Een restauratiebestek en een gespecificeerde begroting.

Om deze documenten op te kunnen leveren is nadere planuitwerking nodig. Hiervoor maken we kosten. We gaan dit oppakken na uw besluitvorming. We schatten in dat we tot aan de subsidieaanvraag zo'n € 120k voorbereidingskosten maken. Dit bedrag zit in de investeringskosten van alle varianten verwerkt.

Exploitatielasten
De renovatie van het kasteel heeft ook zijn weerslag op de structurele exploitatie. Met name de onderhoudskosten zullen wijzigen. Bij huidig gebruik zal de post energie nauwelijks wijzigen.

Voor het onderhoud schatten we een structurele uitzetting. Hierin zijn opgenomen de onderhoud- en vervangingskosten bouwkundig en installaties en losse en vaste inrichting. Dit bedrag zal structureel worden toegevoegd aan de reserve onderhoud

gebouwen / inrichting zodat we op termijn voldoende middelen hebben voor het noodzakelijk onderhoud en de vervanging.

Koetshuis
In de BASIS PLUS, optimale en maximale variant creëren we ruimte in de kelder voor ons archeologisch depot. Momenteel ligt de archeologische collectie in depot op de zolder van het Koetshuis. De zolder komt vrij. Hierdoor kunnen we het koetshuis herbestemmen. Afhankelijk van de keuze kunnen we hier een exploitatievoordeel halen.

Museum
Wij houden geen rekening met de eventuele gevolgen voor de subsidie aan het museum. Het museum betaalt enerzijds huur aan de gemeente voor het gebruik van het kasteel. De huur wordt anderzijds via een subsidie aan het museum gecompenseerd. Voor de gemeente is dit broekzak vestzak.
Eventuele meerkosten die het museum maakt voor de personele bezetting en/of aanschaf meubilair worden niet via een extra subsidie gecompenseerd. Het museum zal door de verbeterde zichtbaarheid extra neveninkomsten moeten kunnen realiseren om die kosten te dekken.

Beheer
In de meningsvormende nota zijn we uitgegaan van 1 FTE voor beheer voor een bedrag van € 50k. We gaan onderzoeken of we het beheer intern invullen of dat we het uitbesteden. We verwachten dat de beheerder ook in staat is om inkomsten te generen uit de zakelijke markt door verhuur van de vergaderruimten. Hierdoor kunnen de beheerderskosten (deels) worden terugverdiend. Gelet op de planning zal de renovatie niet voor 2020 afgerond zijn waardoor een beheerder pas na 2019 in beeld komt. De kosten voor beheer zullen we meenemen in het traject van de begroting 2020.

De totale structurele uitzetting (kapitaalslasten + exploitatielasten) – zonder beheerkosten- dekt zowel de kapitaalslasten van de investering als de uitzetting van de bovengenoemde exploitatieonderdelen voor onderhoud en vervanging. Bij de behandeling van de begroting kunt u deze structurele uitzetting plaatsen in een groter financieel kader.

b. Communicatie
We hebben het museum en RBT KAN geïnformeerd over onze voornemens.

c. Uitvoering
Als u bij de begrotingsbehandeling uw keuze heeft gemaakt, gaan we de voorbereidingsfase in. We gaan hierin de volgende acties uitvoeren:

- we vragen een omgevingsvergunning aan.
- Subsidie aanvraag indienen bij de provincie zo snel mogelijk na 1 januari 2019.
- Andere fondsen werven in samenwerking met het museum.
- Nader onderzoek doen naar de beheersvorm voor het kasteel, conform visiedocument.

Na positief besluit op onze subsidie-aanvraag, gaan we verder met de besteks- en aanbestedingsfase. Ook leggen we een voorstel bij uw raad neer over de beheersvorm. Na negatief besluit op de subsidie-aanvraag zullen we een heroverweging voorleggen aan uw raad.

d. Overlegd met
Het Museum Kasteel Wijchen is nauw betrokken bij het project. Het museum is de belangrijkste medegebruiker van het kasteel. Daarnaast hebben we RBT KAN (voor de VVV) en Horeca Wijchen (voor de cateringfaciliteiten in het kasteel) om advies gevraagd.

Bijlagen

1. 17.7.466 Meningsvormende nota inclusief bijlage Visie kasteel.
2. Samenvatting scenario A+
3. Haalbaarheidsonderzoek Bouwstra & Verlaan
4. Vijf uitwerkingsvarianten renovatie kasteel

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
de secretaris, de burgemeester,

De gemeenteraad van Wijchen

18 4 5181 Bedrijfsvoering **Geamendeerd aangenomen**

Raadsbesluit

Haalbaarheidsonderzoek renovatie kasteel Wijchen

Samenvatting
Dit haalbaarheidsonderzoek is het resultaat van de opdracht die de raad gegeven heeft aan het college. De opdracht is het uitwerken van de maatschappelijke visie over het gebruik van het kasteel. Hierbij is tevens meegegeven om elementen uit de cultureel-toeristische visie aan de maatschappelijke visie toe te voegen.

In het haalbaarheidsonderzoek is de visie uitgewerkt in de volgende onderdelen:
- noodzakelijke aanpassingen voor een functioneler gebruik van het kasteel,
- vergroten van het multifunctioneel gebruik,
- versterken van de historische beleving van het kasteel,
- duurzaamheid.

Het haalbaarheidsonderzoek geeft de maximale uitwerking van de visie weer. Van deze maximale variant hebben we 4 afgeleide varianten gemaakt, waarbij we telkens verder afschalen. De BASIS PLUS variant doet het meest recht aan de opdracht van de raad.

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op: 17.7.466 Meningsvormende nota visie kasteel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:
Klik hier als u een datum wilt invoeren.

besluit:
Vast te stellen de beslisnota voor de raad met de volgende beslispunten:

1. Kennis te nemen van het haalbaarheidsonderzoek en de bijbehorende varianten waarbij de BASIS PLUS variant het meest recht doet aan uw opdracht.
2. Een maximaal krediet ter beschikking te stellen van € 3.800.000 voor de renovatie van het Kasteel, mits de jaarlijkse last (structurele gevolgen) in de begroting voor de komende jaren past. De totale investering voor de gemeente mag na verrekening van eventuele subsidies maximaal € 2.800.000 bedragen. De daadwerkelijke renovatie van het kasteel plaats te laten vinden volgens de kaders:
   - De noodzakelijke aanpassingen voor een betere benutting van het kasteel, genoemd bij A (bijlage H)
   - Het algemeen herstel van het kasteel, delen van B en C (bijlage H)
   - De klimaatbeheersing in het gehele kasteel

   ~~Een beleidskeuze te maken uit de varianten op basis van het haalbaarheidsonderzoek~~

3. Bij de begrotingsbehandeling definitief een keuze te maken op basis van het financiële perspectief en daarbij middelen beschikbaar te stellen van de door u gekozen variant
   A. Het investeringskrediet van de gekozen variant beschikbaar te stellen.
   B. de structurele gevolgen van de gekozen variant op te nemen in de meerjarenbegroting 2019-2022.
   C. De berekening van de kapitaallast op de investering aan te passen naar een ander bedrijfseconomisch scenario, dit voor de te hanteren afschrijvingspercentages.
4. De wethouder komt na uitwerking van het definitieve ontwerp en het bekend zijn van subsidiebesluiten met een beslisnota naar de raad met daarin de gemaakte keuzes.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 25 oktober 2018

De voorzitter, De griffier,