



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2022

**Datum
voorstel:** 15-11-2022

Registratiekenmerk: Z.338992
Raadsvergadering van : 22 december 2022
Vergadering Commissie van: 6 december 2022
Portefeuillehouder: Wethouder H.J. Molenaar
Behandelend ambtenaar: H.L. Voulon

Onderwerp / voorstel: Krediet restauratie monumentaal toiletgebouw op
bouwkavel Parallelweg 3

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

- In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 80.000,= voor het door de gemeente financieren van de restauratie van het monumentale toiletgebouw op de bouwkavel Parallelweg 3;
- De gemeentelijke kosten te dekken uit de Algemene Reserve Grondbedrijf - het deel gelabeld voor de ontwikkeling Woudenberg Oost.

Inleiding

Op 11 december 2019 hebben de gemeente Woudenberg en Agruniek Rijnvallei Holding BV (hierna ook: Agruniek) een koopovereenkomst getekend voor bouwka­vel Parallelweg 3 op Spoorzone A2 van bedrijventerrein Parallelweg. Agruniek gaat op deze locatie nieuwbouw plegen voor Welkoop die heeft aangegeven te willen verhuizen vanaf de oostzijde van de Parallelweg naar de Spoorzone.

In lijn met de in de overeenkomst gemaakte afspraken is in de periode na de ondertekening in samenspraak met de gemeente - en in een later stadium ook met de welstands/monumentencommissie - toegewerkt naar een concrete uitwerking van voornoemde nieuwbouw. Dit met inachtneming van de randvoorwaarde dat de twee op de bouwka­vel aanwezige gemeentelijke monumentgebouwen hierin zouden moeten worden geïntegreerd. De ruimtelijke, monumentale en financiële eisen en randvoorwaarden van de nieuwbouw bleken gaandeweg het ontwerptraject echter lastig te verenigen. Zo bleken de kosten voor de restauratie van de monumentale panden veel hoger uit te vallen dan het afgesproken maximale budget zoals opgenomen in de koopovereenkomst.

Dit alles heeft niet alleen geleid tot ruime vertraging in het ontwerp- en ontwikkeltraject maar uiteindelijk ook tot de conclusie dat aanpassing van de gemaakte afspraken noodzakelijk was om de haalbaarheid van de nieuwbouw met de integratie van de monumentale panden mogelijk te maken. In december 2021 heeft het College ingestemd met de door Agruniek aangedragen oplossingsrichting, zijnde [1] het door de gemeente overnemen van de financiering van de restauratie van het toiletgebouw en [2] het door Agruniek inzetten van middelen voor het restaureren van de voormalige woning van de haltechef. Dit onder de voorwaarde dat (citaat uit het Collegebesluit)

“ .. de door de gemeente te plegen investering voor de restauratie van het toiletgebouw niet als een zodanige kostenpost in de grondexploitatie wordt opgenomen maar op een op de regels voor grondexploitaties passende manier wordt verwerkt ”.

Inmiddels is duidelijk geworden dat financiering alleen mogelijk is met een door uw raad goed te keuren krediet. Onderhavig raadsvoorstel gaat over deze kredietaanvraag.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 80.000,= voor het dekken van gemeentelijke kosten voor het restaureren van het monumentale toiletgebouw op de bouwka­vel Parallelweg 3.

Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is het met de inzet van gemeentelijke middelen voor het restaureren van het monumentale toiletgebouw op bouwka­vel Parallelweg 3 tot stand laten komen van een haalbaar ontwikkelplan voor de nieuwbouw van een Welkoop-winkel met de instandhouding van de beide op de kavel gelegen historische gebouwen, dit laatste als onderdeel van de bredere monumentale opgave van de gehele Spoorzone (zie **Bijlage**).

Kader

- Koopovereenkomst bouwka­vel Parallelweg 3 (ondertekende versie van 11-12-2019)
- Collegebesluit inzake verzoek Agruniek om aanpassing afspraken (september 2021)
- Collegebesluit inzake overnemen financiering restauratie toiletgebouw (december 2021)
- Structuurvisie Woudenberg 2030
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit
- Monumentenbeleid

Argumenten

In augustus 2021 heeft Agruniek op basis van de ontstane situatie in het ontwerp- en ontwikkeltraject (zie **Inleiding**) uw College schriftelijk verzocht het gesprek aan te gaan over

een herziening van de tussen partijen in de koopovereenkomst gemaakte afspraken. Dit met name vanwege het feit dat in voornoemd proces is gebleken dat de restauratie van de twee monumentale panden uit zou komen op een bedrag groot € 772.000,= (begroting adviesbureau Vitruvius / ingeschakeld door Agruniek), ver boven het in de koopovereenkomst opgenomen maximum budget van € 350.000,=. Onderstaand zijn de begrote kosten gespecificeerd naar object en naar interieur/exterieur.

Object	Interieur	Exterieur
Woning	362.000	328.000
Toiletgebouw	19.000	63.000

Het College heeft per besluit van september 2021 ingestemd met het aangaan van gesprekken over de aanpassing van gemaakte afspraken. Deze gesprekken hebben geleid tot het door Agruniek per medio december 2021 schriftelijke kenbaar maken van haar denkrichting / oplossing. De kern hiervan was (citaat uit hun brief):

“..... Om uit deze impasse te komen vragen wij u in overweging te nemen om zelf de financiering van de restauratie van het toiletgebouw op u te nemen. Gecombineerd met ons verzoek om geen monumentale eisen te stellen aan de renovatie van het interieur van het resterende deel van het stationsgebouw zou dan alsnog het plan kunnen worden uitgevoerd met instemming van de gecombineerde Welstand- en Monumentencommissie. In het geval u besluit de kosten voor de renovatie van het toiletgebouw voor uw rekening te nemen is een aanpassing van de koopovereenkomst wellicht noodzakelijk. Uiteraard is dat voor ons bespreekbaar.”

Met het door de gemeente overnemen van de kosten voor de restauratie van het toiletgebouw (circa € 80.000,=) en het inzetten op - met name - de restauratie van het exterieur van de woning (€ 328.000,= + enkele interne conserveringen), kan Agruniek voldoen aan de monumentale randvoorwaarde van de ontwikkeling binnen het overeengekomen maximale budget.

Het College heeft op 21 december 2021 ingestemd met het verzoek van Agruniek om de regie over en de financiering van de restauratie van het monumentale toiletgebouw van Agruniek over te nemen, mede gegeven het evidente belang voor het kunnen herontwikkelen van de oostzijde van de Parallelweg; niet meebewegen en het risico nemen van een ontbinding van de koopovereenkomst door Agruniek Rijnvallei was te groot. Alternatieve oplossingen waaronder het slopen van het toiletgebouw bleken vanuit de visie van de monumentencommissie op het behoud van het “ensemble van woning + toiletgebouw” niet haalbaar. Het besluit van het College is genomen onder de voorwaarde dat ... (citaat uit de aan Agruniek verzonden reactie op hun verzoek)

“ het door de gemeente oppakken van de regie voor de restauratie van het toiletgebouw vraagt om het vastleggen van specifieke afspraken over de manier waarop deze rol, de financiering en de bijbehorende aanpak in het traject van ontwerp, levering en vergunningverlening een plek moeten krijgen; deze afspraken moeten worden geformaliseerd in een Allonge op de koopovereenkomst ”.

Voor het wijzigen van afspraken uit de koopovereenkomst was een Allonge nodig waarin die gewijzigde afspraken moesten worden vastgelegd. Het College heeft inmiddels positief besloten op de inhoud en totstandkoming van deze Allonge.

Met betrekking tot de financiering van de restauratie van het toiletgebouw is in de Allonge een voorbehoud gemaakt voor het door uw raad goedkeuren van het krediet dat daarvoor nodig is (ontbindende voorwaarde). Tegen de achtergrond van het belang van een verhuizing van de Welkoop-winkel naar de Spoorzone en het borgen van het in gerestaureerde vorm behouden

van de twee monumentale panden, is het advies aan uw raad het gevraagde krediet ter beschikking te stellen.

Duurzaamheid en Inclusie

Bij dit advies niet van toepassing, anders dan dat het goedkeuren van een krediet voor de restauratie van het monumentale toiletgebouw borgt dat de nieuwbouw voor Welkoop er concreet gaat komen en de twee monumentale panden daarbij duurzaam worden behouden.

Maatschappelijke participatie

Bij dit advies niet van toepassing

Beoogd resultaat (hoe)

Door in te stemmen met dit advies wordt de ontwikkeling van nieuwbouw voor Welkoop op bouwkvavel Parallelweg 3 haalbaar met inbegrip van de twee gerestaureerde panden.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen van het door de gemeente financieren van de restauratie van het monumentale toiletgebouw zijn gelimiteerd tot een bedrag van € 80.000,=, zijnde de door adviesbureau Vitrivius begrote kosten voor het in- en extern restaureren hiervan. Voornoemd bedrag is uitdrukkelijk een maximum bedrag. In het advies aan het College inzake de financiering is aangegeven dat het voornemen is dit bedrag vergaand te verlagen door te kiezen voor de volgende aanpak (citaat):

- *kritisch kijken wat wel/niet moet worden aangepakt tegen de achtergrond van de visie van de monumentencommissie over de robuustheid van de restauratie en het door hen geuite meer overkoepelde belang van het behoud van de combinatie met de woning;*
- *betrekken en advies inwinnen bij de organisatie BOEI die is gespecialiseerd in het restaureren en herbestemmen van cultureel erfgoed alsmede de financiering hiervan en het verkrijgen van subsidies;*
- *betrekken van lokale partijen uit de aannemerij en cultuurhistorische belangengroepen bij de restauratiewerkzaamheden teneinde hen feitelijk en in overdrachtelijke zin deelgenoot te maken van het behoud van het toiletgebouw en het daarmee creëren van een "dit is een object van ons allen" gevoel.*

Indien u positief besluit op het verstrekken van het gevraagde krediet en de Allonge werkingskracht krijgt, worden in de voorliggende periode voornoemde acties ingezet en zal blijken welke impact dit gaat hebben op de door de gemeente te plegen investering.

Omdat de ontwikkeling van Spoorzone A2 onderdeel is van het grotere geheel van Woudenberg Oost en daarvoor in de Algemene Reserve Grondbedrijf het saldo van "plussen en minnen" voor deze totaalontwikkeling is gelabeld, is het voorstel aan uw raad om de uiteindelijk maximaal te maken kosten van € 80.000,= hieruit te dekken.

Aanpak/uitvoering

Na het besluit van uw raad op dit raadsvoorstel worden intern de financieel-administratieve handelingen verricht die de financiering van de restauratie regelen. Daarnaast worden uw besluit en de gevolgen voor de verrekeningen met Agruniek per brief aan hen bevestigd, aanvullend op de gesloten Allonge.

Conclusie

Na het eind 2019 sluiten van de koopovereenkomst met Agruniek voor de bouwkevel Parallelweg 3 heeft een lange periode van ontwerpen en afstemmen geresulteerd in de conclusie dat aanpassing van gemaakte afspraken nodig was om de nieuwbouw van de Welkoop-winkel haalbaar te maken. Met name de te hoge restauratiekosten voor de twee monumentale panden waren hier debet aan. De gewijzigde afspraken zijn opgenomen in een Allonge bij de koopovereenkomst.

Met de totstandkoming van de Allonge komt de weg vrij voor het feitelijk uitrollen van alle voorbereidingswerkzaamheden door Agruniek, waaronder het indienen van een verzoek tot het verlenen van een omgevingsvergunning. Dit alles wel onder de ontbindende voorwaarde van het door uw raad ter beschikking stellen van een krediet voor het restaureren van het monumentale toiletgebouw. Uitgaande van het nog dit jaar indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning is het reëel te verwachten dat de feitelijke bouwwerkzaamheden rond de zomer van 2023 kunnen starten.

Communicatie

Bij dit advies niet aan de orde.

Bijlagen

Context monumentale opgave Spoorzone

Bijlage

Context monumentale opgave Spoorzone

Een van de uitgangspunten bij de verkaveling, inrichting en verkoop van de kavels op de Spoorzone was en is dat de woning van de stationschef, het voormalig openbaar toilet en het grondlichaam zelf aangewezen zijn als gemeentelijke monument. Het is dan ook van belang dat ontwikkelingen deze historie zichtbaar houden of maken. Dat is eerder gebeurd door de manier van uitvoeren van de inritten naar de kavels (noordzijde Parallelweg) en door het terugbrengen van de spoorherinnering in de vorm van de locomotief voor supermarkt Hoogvliet. Ook de manier waarop Buurtvereniging 't Spoor haar nieuwe onderkomen heeft ingebed, roept herinneringen op aan de voormalige PON-lijn.



Het feit dat de gebouwen en de omgeving met symbolen weer zichtbaar worden, laat de geschiedenis weer leven. Daarmee ontstaat er niet alleen een functioneel bedrijventerrein, maar wordt ook duidelijk waarom het bedrijventerrein hier relatief ver van de kern van Woudenberg is ontstaan. Met betrekking tot de gebouwen op de locatie van Welkoop is het van belang dat deze na jaren van leegstand worden opgeknapt en een functie krijgen.



Een zelfstandige functie is door de ligging op het bedrijventerrein en de aard en omvang van de gebouwen moeilijk. Daarom is ervoor gekozen de gebouwen als onderdeel van de nieuwe Welkoop-winkel weer een nieuwe functie te geven en in stand te houden. Dat vraagt wel een bepaalde mate van restauratie en aanpassing aan de nieuwe functie. En het handhaven van het ensemble van woning en bijgebouw als integraal onderdeel van de nieuwbouw van Welkoop. Die handschoen is door Welkoop opgepakt. Ook in de breedte, gegeven het plan om het exacte oude spoortracé in de bestrating terug te brengen en via de entree de winkel in te laten lopen.