



Gemeente
Woudenberg

Memo

Parklaan 6-10

Verzonden aan: gemeenteraad
Postregistratienr.: Z.349335/D.294497

Afzender: college burgemeester & wethouders
Datum: 8 april 2025

Inleiding

In de zomer van 2024 zijn de panden gelegen aan de Parklaan 6-10 vanuit strategisch oogpunt aangekocht. Hierdoor heeft de gemeente meer invloed gekregen op de invulling van het gebied grenzend aan het gemeentehuis en omdat het naastgelegen parkeerterrein al eigendom van de gemeente is, biedt de aankoop van de panden mogelijkheden voor toekomstige ruimtelijke herontwikkeling van een breder gebied aan de Parklaan.

Tijdens de behandeling in de commissie en raad is u een lange termijn visie op dit gebied toegezegd. Echter moeten wij u eerst informeren over een gemaakte fout met betrekking tot het korte termijn gebruik van het pand nummer 8. Aansluitend wordt kort ingegaan op een plan voor de lange termijn.

Korte termijn

Zoals in het raadsvoorstel inzake de aankoop van de panden is beschreven (zie bijlage bij dit memo), past de ambtelijke organisatie qua aantallen (stille) werkplekken en vergaderruimten niet meer in het huidige pand. Daarnaast kampt Coöperatie de Kleine Schans al jaren met een tekort aan werkplekken, gespreks- en groepsruimten.

Het woongedeelte aan de Parklaan 8 wordt in dit kader als een passende tijdelijke oplossing gezien om op korte termijn het probleem van de ambtelijke huisvesting op te lossen en het biedt de gemeente tegelijkertijd ruimte om zorgvuldige afwegingen te maken voor de lange termijn visie van het gebied.

Te ver gaande sloopwerkzaamheden Parklaan 8

Nadat de gemeente half november 2024 het eigendom van de panden had gekregen, is door een gedeelte van de ambtelijke werkgroep gekeken wat er volgens hen gedaan moest worden om het woongedeelte van het pand aan nummer 8 klaar te maken voor ambtelijke huisvesting. Hierbij is geen rekening gehouden met het beschikbaar gestelde budget van € 30.000. Dit budget is overigens beschikbaar gesteld voor het totale tijdelijke gebruik van de panden aan nummer 6-10). Op 14 november 2024 is ambtelijk opdracht gegeven aan een lokale aannemer om de sloopwerkzaamheden uit te voeren. Conform de opdrachtverstrekking heeft de aannemer de volgende werkzaamheden uitgevoerd: het verwijderen en afvoeren van alle vloerbedekkingen, alle plafonds, keuken, toilet, badkamer, werkbank in de garage en diverse losse kasten. Kort daarna is ambtelijk ook de opdracht gegeven aan deze aannemer om de schouw in de woonkamer eruit te halen. Hier heeft de betreffende aannemer een meerwerk factuur voor gestuurd. De totale sloopkosten bedragen € 8.625.

Als gevolg van het rigoureuze slopen moeten aanzienlijk meer kosten gemaakt worden om de ruimten te herstellen en klaar te maken als werkplek. De huidige staat van het pand is dusdanig dat ook om het minimale te doen wat nodig is, het resterende budget ad. € 21.375 bij lange na niet voldoende is. Dit is bijzonder onwenselijk en ambtelijk zijn voor deze fouten excuses gemaakt. Dit had absoluut niet mogen gebeuren.

De portefeuillehouder is in het portefeuillehoudersoverleg van 2 december hier voor het eerst over geïnformeerd. Dit is nadat de sloopwerkzaamheden reeds hadden plaatsgevonden. Tijdens het overleg zijn aan de portefeuillehouder plannen voorgelegd met offertes die ruim boven het beschikbare bedrag kwamen. De portefeuillehouder heeft direct aangegeven dat dit niet kon gezien het beschikbare budget en dat de plannen moesten worden aangepast. Tijdens de B&W-vergadering van 3 december heeft de portefeuillehouder het college hierover geïnformeerd.

Toen de (toenmalige) gemeentesecretaris op 9 december terug van verlof was, heeft de portefeuillehouder deze casus met hem besproken. De gemeentesecretaris heeft direct alle verbouwingswerkzaamheden stil gelegd en de werkgroep gevraagd om met een nieuw plan te komen passend bij het resterende budget. Vervolgens is deze casus tijdelijk stil komen te liggen. Op 16 februari 2025 heeft het ambtelijk betrokken team de portefeuillehouder en de (waarnemend) gemeentesecretaris door het pand rondgeleid. Hiermee werd de impact van de reeds uitgevoerde sloopwerkzaamheden zichtbaar en werd duidelijk dat dit een dure en niet meer te herstellen fout was. Sindsdien hebben meerdere overleggen met de portefeuillehouder en (een gedeelte van) de ambtelijke werkgroep plaatsgevonden met dit memo als resultante.

Reactie vanuit College van Burgemeester en Wethouders

In dit memo wordt melding gemaakt van de ambtelijke excuses die zijn gemaakt. Pas nadat het betrokken ambtelijk team de (waarnemend) gemeentesecretaris en wethouder Molenaar op 16 februari jl. in het pand hebben rondgeleid en daarmee voor hen de impact van de reeds uitgevoerde sloopwerkzaamheden zichtbaar werd en nadat in de overleggen daarna ook alternatieve plannen, zoals slechts gedeeltes van het pand gaan benutten, niet meer binnen budget bleken te passen, realiseerde de wethouder zich dat dit een dure en niet meer te herstellen fout was. Op dat moment heeft wethouder Molenaar de opdracht gegeven deze situatie te melden in de beloofde memo over de lange termijn, om u als raad hierover zo snel en volledig mogelijk te informeren. U zult begrijpen hoezeer wij als college deze situatie betreuren. Een fout die niet had mogen gebeuren en dat juist in een pand waar een derde deel van de gemeenteraad tegen de strategische aankoop heeft gestemd. Hoewel feitelijk gezien zelfs een raadsbesluit met de kleinst mogelijke meerderheid een besluit is van de gehele gemeenteraad, maakt dit element het voor het college pijnlijker. Juist daarom vinden wij het heel belangrijk om met u in gesprek te gaan over dit memo en deze situatie en uw vragen hierover te beantwoorden.

Consequenties korte termijn Parklaan 8

De volgende twee mogelijkheden worden voor nu voor het woongedeelte van nummer 8 als het meeste realistisch geacht. Bij deze opties is nadrukkelijk gekeken dat deze tijdelijk zijn.

Optie 1 – het hele woongedeelte in gebruik nemen

De eerste optie is om zowel de begane grond als de eerste verdieping van het woongedeelte van nummer 8 te verbouwen.

De begane grond die met deze verbouwing beschikbaar komt, zou tijdelijk gebruikt kunnen worden door de medewerkers van het vakteam Opvang in Woudenberg. Dit (tijdelijke) team is de afgelopen jaren gegroeid en neemt een significant deel van de ruimte in het gemeentehuis in. Daarnaast voeren deze medewerkers intensieve gesprekken met inwoners uit de Oekraïense gemeenschap. Dit heeft impact op de bezetting van de vergaderruimtes in het gemeentehuis.

De beschikbare ruimte op de begane grond wordt als passend geacht voor het aantal collega's vanuit dit vakteam. Het geeft hen gelegenheid om te werken, te overleggen en ook om de gesprekken met Oekraïense inwoners in een aparte ruimte te kunnen voeren. Door hen op de begane grond van het woongedeelte van nummer 8 te huisvesten, ontstaat ruimte in het huidige gemeentehuis. Dit betreft de beschikbaarheid van werkplekken en ook een verlichting van de druk op de vergaderruimten. Doordat huisvesting in het naastgelegen pand is, wordt de fysieke afstand tot het vakteam beperkt geacht.

Op de eerste verdieping van het pand kunnen vervolgens werkplekken voor medewerkers van Coöperatie de Kleine Schans gerealiseerd worden. Coöperatie de Kleine Schans vraagt al een aantal jaar om extra

werkplekken. Zij zijn vanwege verschillende redenen de afgelopen jaren gegroeid. In het Cultuurhuis zijn op dit moment geen extra vaste werkplekken te realiseren. Medewerkers maken tegenwoordig wel gebruik van ruimten van andere gebruikers in het pand maar dit zijn meer openbare ruimten en gezien de aard van de werkzaamheden, past dat niet goed bij het werk wat deze medewerkers verrichten. Daarnaast kampt ook Coöperatie de Kleine Schans met een tekort aan spreekkamers. Als het gehele woongedeelte verbouwd wordt, kunnen de medewerkers van Coöperatie de Kleine Schans ook gebruik maken van de spreekkamer op de begane grond.

Deze optie is met de directeur van Coöperatie de Kleine Schans besproken. Hoewel het een nadeel is dat de medewerkers bij deze optie op twee locaties werken, ziet zij dit ook als een tijdelijke oplossing voor haar huisvestingsprobleem (niet als een permanente oplossing). Afgelopen februari heeft uw raad het voorlopige besluit tot verbouwing van het Cultuurhuis genomen. Als uw raad bij de kadernota dit besluit definitief maakt, biedt dat Coöperatie de Kleine Schans perspectief om na de verbouwing van het Cultuurhuis weer met elkaar in één pand te zitten waardoor haar huisvestingsprobleem structureel wordt opgelost.

Verder is er op de eerste verdieping een grote ruimte beschikbaar waar een grote vergaderruimte van gemaakt kan worden. Dit biedt zowel een oplossing voor de gehele ambtelijke organisatie als ook voor de medewerkers van Coöperatie de Kleine Schans. Zoals eerder vermeld, is het gehele woongedeelte gestript. Hierdoor moeten zowel de vloeren, de plafonds, de muren als de voorzieningen zoals sanitair en kabelwerk hersteld worden. De totale kosten (incl. de reeds gemaakte sloopkosten) hiervoor worden nu geschat op ca. € 113.000 hetgeen € 83.000 meer is dan het nu beschikbare budget.

Optie 2 - alleen de begane grond in gebruik nemen

Het is evenwel ook een optie om enkel de begane grond gereed te maken voor ambtelijke huisvesting. De totale kosten voor het slopen en het alleen verbouwen en inrichten van de begane grond worden geschat op ruim € 63.000, hetgeen € 33.000 hoger is dan het nog overgebleven budget.

Als alleen de begane grond in gebruik genomen wordt, dient wel een keuze gemaakt te worden over wie hier dan gehuisvest gaat worden. Huisvesting van zowel het vakteam Opvang in Woudenberg als de medewerkers van Coöperatie de Kleine Schans is niet mogelijk. Verder is het gevolg van deze optie dat de eerste verdieping van het pand in de huidige gesloopte staat zal blijven. Hierdoor wordt geen gebruik gemaakt van de potentie van de ruimten.

Parklaan 10

De woning achter de tandartspraktijk (Parklaan 10) is niet meegenomen in de sloopwerkzaamheden die begin dit jaar hebben plaatsgevonden. Ook verkeert deze ruimte in een betere staat dan dat het woongedeelte van nummer 8 stond op het moment van aankoop. Met een inrichtingsbudget van € 10.500 zou deze ruimte gereed gemaakt kunnen worden voor extra werkplekken. Dit kan voor zowel de ambtelijke organisatie maar ook voor bijvoorbeeld de Jeugdzorgaanbieder MetMaya of Coöperatie de Kleine Schans. Deze ruimte beschikt over een eigen ingang. Door het verhuren van deze ruimte aan MetMaya ontstaan tevens huurinkomsten. Het is momenteel echter niet bekend vanaf wanneer MetMaya deze plekken beschikbaar wil hebben en dus vanaf wanneer de huuropbrengst gerealiseerd kan worden. Indien MetMaya aangeeft geen gebruik te hoeven maken van de ruimte, kan besloten worden om deze uitgaven niet te doen.

De woonruimte van Parklaan 10 is te klein om het vakteam Opvang in Woudenberg te huisvesten. Vanwege de beperkte omvang is het mogelijk ook te klein om volledig te voldoen aan de ruimtevraag van Coöperatie de Kleine Schans. Dit dient verder te moeten worden uitgezocht. Deze ruimte biedt ten slotte geen mogelijkheden ten aanzien van het realiseren van extra vergader- en spreekruimten. Het inrichtingsbudget van € 10.500 zal pas benut worden als de ruimte daadwerkelijk verhuurd of gebruikt gaat worden.

Conclusie

Het college ziet optie twee vooral als een terugval scenario maar niet als een reëel scenario. Door te kiezen voor optie één wordt zowel de begane grond benut als de eerste verdieping en wordt op korte termijn tegemoetgekomen aan de behoefte aan huisvesting van zowel medewerkers van de gemeente als van Coöperatie de Kleine Schans. Zodoende is het college voornemens om in de voorjaarsrapportage 2025 € 83.000 op te nemen voor de verdere verbouwing van het woongedeelte van de Parklaan 8 en € 10.500 voor het gereedmaken van Parklaan 10 voor extra werkplekken. In de voorjaarsrapportage 2025 wordt als gevolg een totale bijstelling van € 93.500 opgenomen.

Lange termijn

Eventuele herontwikkeling van het gebied is een langjarig traject. De huurovereenkomst met de tandartsenpraktijk (gevestigd op de begane grond, nummer 10a en b) is verlengd tot en met eind 2025 en de overeenkomst met het NIDOS voor de opvanglocatie in nummer 6 is onlangs eveneens verlengd tot en met eind 2025. Of deze overeenkomsten ook na 2025 verlengd worden, is nog niet bekend. Het uitgangspunt is wel om gedurende de periode van bezit huuropbrengsten te generen. De woning met nummer 10 en het woongedeelte van nummer 8 staan momenteel leeg.

Voor deze langere termijn is het allereerst van belang om duidelijkheid te krijgen of deze panden nodig zijn voor toekomstige ambtelijke huisvesting. Mocht dit echter niet het geval zijn, dan zullen verschillende zaken onderzocht moeten worden; waaronder de cultuurhistorische waarde en de stedenbouwkundige potentie.

Huisvesting ambtelijke organisatie

De ambtelijke organisatie is de laatste jaren sterk gegroeid. Dit komt gedeeltelijk door de groei van het vakteam Opvang in Woudenberg maar ook door de bevolkingsgroei van de afgelopen jaren en welke ook de komende jaren verder wordt verwacht. De grens van 15.000 inwoners nadert en hierdoor worden andere eisen gesteld aan de gemeentelijke organisatie. Dit betekent tevens een grotere vraag naar ruimte. Er wordt momenteel echter ook een kerntakendiscussie gevoerd. Dit zal tot gevolg hebben dat de gemeente bepaalde taken die zij nu uitvoert, in de toekomst mogelijk niet langer op dezelfde wijze zal uitvoeren. De effecten hiervan op de omvang van de ambtelijke organisatie en daarmee op de benodigde huisvesting zijn op dit moment nog niet te bepalen.

Of de panden aan de Parklaan op de lange termijn geheel of gedeeltelijk nodig zijn voor de huisvesting van de ambtelijke organisatie, is de eerste cruciale vraag die beantwoord moet worden. Enerzijds zijn de uitkomsten van de kerntakendiscussie hiervoor een bepalende factor. De besluitvorming over de kerntakendiscussie is voorzien in de raadsvergadering van juli 2025. Een andere relevante factor is de omvang van de permanente bezetting van het vakteam Opvang in Woudenberg. Als de Oekraïense inwoners op enig moment terug kunnen naar Oekraïne, zal de omvang van het vakteam sterk verminderen.

Wij streven ernaar om eind 2025 een antwoord te hebben op de vraag of de panden aan de Parklaan 6-10 voor de langere termijn geheel of gedeeltelijk nodig zijn voor ambtelijke huisvesting. Zodra hier duidelijkheid over is, kan ook een vervolg gemaakt worden met eventuele verdere ontwikkelingen in dit gebied. De locatie is namelijk een strategische en beeldbepalende locatie binnen Woudenberg welke tevens mogelijkheden biedt die de gemeenschap en/of de ambtelijke organisatie ten goede komen.

Mocht blijken dat de panden op de lange termijn niet geheel nodig zijn voor ambtelijke huisvesting, worden de volgende elementen nader onderzocht.

Cultuurhistorische waarde

Parklaan 6-10 heeft een cultuurhistorische betekenis. De cultuurhistorische waarde van de locatie betreft het karakter en de identiteit van de locatie. Voorheen was de huidige tandartsenpraktijk een wasplaats voor de jacht en welke waarde kan hieraan verbonden? Om te bepalen hoe deze waarde behouden kan blijven bij een eventuele herstructurering is deskundig advies nodig. Om de juiste ontwerpkeuzes te kunnen maken is het belangrijk dat zowel de bouwkundige staat van het pand als de cultuurhistorische waarde onderzocht wordt, zodat de resultaten van het onderzoek meegenomen kunnen worden bij de afwegingen op de lange termijn van dit gebied.

Woningbouw

In de afgelopen jaren is in Woudenberg veel gebouwd. Met inbreidingslocaties zoals de Nijverheidsweg en uitbreidingen zoals Hoevelaar zijn veel woningen gerealiseerd. Zowel landelijk als door de snelle groei van het aantal inwoners, is er ook in Woudenberg een toenemende vraag naar woonruimte, waaronder seniorenhuisvesting en appartementen. De locatie op en rondom Parklaan 6-10 biedt tevens mogelijkheden om hieraan bij te dragen.

Maatschappelijke functie

Verder speelt maatschappelijk vastgoed een cruciale rol in het faciliteren van voorzieningen die bijdragen aan het welzijn en de sociale cohesie binnen het dorp. In Woudenberg groeit de behoefte aan maatschappelijk vastgoed door diverse ontwikkelingen, zoals de eerdergenoemde uitbreiding van het aantal inwoners maar ook door veranderende maatschappelijke behoeften en het toenemende aantal organisaties die op zoek is naar geschikte huisvesting. De vraag naar maatschappelijk vastgoed wordt ook

diverser. Zo zijn er verschillende vragen bij ons binnengekomen voor ruimte voor kinderopvang. Mogelijk kunnen de panden aan de Parklaan ook bijdragen aan de beantwoording van de vraag naar ruimte.

Vervolgaanpak voor de lange termijn

Ambtelijk is een integraal projectteam samengesteld om het gebruik van de panden aan de Parklaan 6-10 en het al dan niet herontwikkelen van het gebied, op te pakken. Zoals hiervoor beschreven, kennen verschillende toekomstige mogelijkheden met dit gebied een ander tijdspad.

Conclusie

Eerst moet er een antwoord gegeven worden op de vraag of de panden geheel of gedeeltelijk nodig zijn voor ambtelijke huisvesting. Zodra hier meer duidelijkheid over is, kunnen eventuele verdere mogelijkheden van herontwikkelingen van het gebied op de lange termijn onderzocht worden.

Bijlage

- Raadsvoorstel Z.345642/D.276649