



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 18 februari 2020

Portefeuillehouder(s) : Wethouder Becht

Portefeuille(s) : Ruimtelijke ontwikkeling / cultuur

Contactpersoon : M. Brander/ C. Stuart

Tel.nr. : 8835

E-mailadres : stuart.c@woerden.nl

Onderwerp:

Scenariostudie Uitbreiding Stadsmuseum Woerden

Kennisnemen van:

1. het haalbaarheidsonderzoek uitbreiding stadsmuseum en
2. de conclusie van het college dat een uitbreiding van het stadsmuseum op dit moment niet verantwoord is, met het oog op de hoge structurele investeringen en exploitatielasten die een uitbreiding vragen en met rekenschap van de lopende strategische heroriëntatie.

Inleiding:

In oktober 2019 bent u geïnformeerd over het collegebesluit om een scenariostudie te laten uitvoeren naar de kansen en consequenties van keuzes voor mogelijke uitbreiding van het Stadsmuseum, bestaande uit:

- de vrijgekomen plint van de Mariaschool
- een eventuele verbinding tussen Stadsmuseum en Mariaschool over de gronden van de kerk
- nieuwbouw op de parkeerplaats achter de Mariaschool

Op basis hiervan is een objectieve rekenkundige studie naar de haalbaarheid van uitbreiding van het Stadsmuseum in de plint van Maraschool gedaan. Met ontwikkeling (woningbouw) van de Groenendaal en als mogelijke financiële drager.

Kernboodschap:

Er is bij de partners, betrokken bij dit onderzoek (Stadsmuseum, Hervormde Kerk Woerden, GroenWest) veel draagvlak om tot een dergelijke ambitie te komen. Ondanks de constructieve houding van deze partners is er rekenkundig geen sprake van een kostenneutrale ambitie. In de meest realistische scenario's is sprake van een structureel exploitatietekort, wat voornamelijk niet anders dan met een structurele verhoging van de gemeentelijke subsidie gecompenseerd kan worden. Daarnaast bestaan er ruimtelijke risico's en is een onderhandelresultaat met diverse betrokken partners en marktpartijen onzeker.

In deze fase van strategische heroriëntatie is een investering in een uitbreiding van het Stadsmuseum en een verzwaring van de structurele exploitatielasten niet opportuun.

Financiën:

Het college concludeert dat de uitbreiding van het stadsmuseum zoals onderzocht geen vervolg krijgt. Daarmee heeft het besluit van het college geen financiële consequenties.

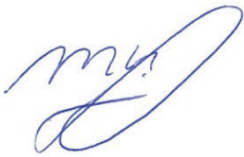
Vervolg:

De betrokken partijen zullen van het collegebesluit op de hoogte worden gebracht.

Bijlagen:

Rapport *abcnova* Scenariostudie Uitbreiding Stadsmuseum Woerden (20.002865)

De secretaris



Drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

De burgemeester



V.J.H. Molkenboer



SCENARIOSTUDIE

Uitbreiding stadsmuseum woerden

12 februari 2020 | |

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| Samenvatting en conclusies | 3 |
| 1. Opdracht | 3 |
| 2. Conclusies | 3 |
| 1. Hoe ziet het speelveld er uit? | 4 |
| 1.1 Stadsmuseum | 4 |
| 1.2 GroenWest | 6 |
| 1.3 Hervormde Gemeente Woerden | 7 |
| 1.4 De gemeente in haar RO-rol | 9 |
| 2. Bevindingen | 10 |
| 2.1 Stadsmuseum | 10 |
| 2.2 GroenWest | 10 |
| 2.3 Hervormde gemeente Woerden | 11 |
| 2.4 De gemeente in haar RO-rol | 12 |
| 3. Financiële overweging | 13 |
| 3.1 Opbrengst kavel Groenendaal | 13 |
| 3.2 Financiële informatie | 14 |
| 3.3 Scenario's | 14 |

Samenvatting en conclusies

Het Stadmuseum Woerden heeft de wens om uit te breiden. Met het vrijkomen van de plint van de Mariaschool, per 1-1-2020, (eigendom GroenWest) lijkt hier een kans te ontstaan. Er is sprake van een bestuurlijke denkrichting, waar verschillende ontwikkelingen integraal met elkaar te maken hebben, dat er een win-winsituatie voor alle belanghebbenden mogelijk zou zijn. Aan *abcnova* is gevraagd een (rekenkundige) haalbaarheidsstudie te doen en hiertoe enkele scenario's in beeld te brengen.

1. Opdracht

Een scenariostudie zou een bijdrage moeten leveren aan een adequate positionering van alle belanghebbenden, op basis waarvan primair de gemeente, maar ook de andere partijen, inzicht krijgen in (of zelfs al een standpunt kunnen innemen over) de haalbaarheid van genoemde bestuurlijke denkrichting.

Grofweg zijn er de volgende parameters voor een scenariostudie:

- a) (Technische) verbinding tussen historische Stadmuseum met de plint van de Mariaschool.
- b) Aanpassen van het gevelbeeld van de plint van de Mariaschool.
- c) Casco herinrichten van de plint van de Mariaschool voor het museum.
- d) Ontwikkelen (woningen) op de parkeerplaats aan de Groenendaal.

2. Conclusies

De gedachte achter deze opdracht is het haalbaar maken van een vastgoedvraagstuk door elders vastgoed te ontwikkelen. Moeilijkheid hierbij is direct dat een incidentele opbrengst wordt ingezet ter compensatie van een structurele last (huur of afschrijving/rente). Dit is in berekeningen opgelost door de incidentele opbrengst in mindering te brengen op incidentele kosten die samen hangen met bouwkundige maatregelen en het saldo vervolgens te kapitaliseren.

Een eerste uitkomst is dat het inzetten van een vastgoedopbrengst tegen extra vastgoedlasten in geen enkel scenario tot een volledige compensatie/dekking leidt. Een belangrijke uitkomst van het onderzoek is bovendien, dat autonome groei van het Stadmuseum altijd leidt tot een hogere exploitatielast. Anders geformuleerd, zelfs in een (theoretische) scenario met 100% compensatie van vastgoedlasten is er sprake van een negatieve exploitatielast.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd, dat de ambitie tot uitbreiding van het Stadmuseum veel draagvlak heeft, vooral bij het Stadmuseum en het College van B&W. Ook de partners die in het onderzoek hebben deelgenomen zijn constructief in hun opstelling. Iedereen ziet ook vanuit zijn of haar eigen perspectief kansen, niet alleen voor het museum, ook zeker om het gebied rondom en in de kerktuin een waardevolle impuls te geven.

Een kostenneutraal scenario is niet aan de orde. Om deze ambitie een stap verder te brengen is geld nodig. Structureel geld, zowel voor de extra vastgoedlasten, die bij lange na niet worden gedekt door woningbouw op de Groenendaal, als voor een verwacht exploitatietekort, wat bij elke groei impuls van het Stadmuseum evenredig toeneemt.

1. Hoe ziet het speelveld er uit?

Het Stadsmuseum is gevestigd in het oude raadhuis ("Stedehuus") in de binnenstad. Het museum grenst aan de zuidwestzijde aan een grondpositie (tuin) van de Petruskerk (Hervormde Gemeente Woerden) en in het noorden aan de Mariaschool. Het museum en de Mariaschool worden gescheiden door de kerktuin, gekenmerkt door een hoge archeologische waarde en het Gildenpoortje (toegang tot de kerktuin) is onderdeel van de afscheiding langs de Havenstraat. Ten westen van de Mariaschool bevindt zich aan de Groenendaal een parkeerplaats voor ongeveer 12 voertuigen. Parkeerregime is regulier, geen vergunninghouders. De plint van de Mariaschool (eigendom van Woningcorporatie GroenWest) is na vertrek van de kringloopwinkel beschikbaar en is in beeld als potentiële uitbreidingsmogelijkheid voor het Stadsmuseum. Met woningbouw ontwikkeling op genoemd parkeerterrein als financiële drager, eventueel aangevuld met horeca in de plint. Voor een verbinding tussen Stadsmuseum en deze plint is de kerktuin in beeld.

We onderscheiden in de context van deze studie vier partners, die actief zijn op dit speelveld, de gemeente vanuit haar RO-rol, het Stadsmuseum, de Hervormde Gemeente Woerden en GroenWest. De gemeente heeft in de loop van 2019 met enkele van genoemde partijen al gesproken over de potentie van de plint. Er is geen sprake van een eenduidig beeld en er is behoefte aan inzicht in de financiële haalbaarheid van de beoogde uitbreiding van het Stadsmuseum in de plint. Los hiervan zijn er ook vanuit ruimtelijk perspectief uitdagingen, onder meer op het gebied van archeologie, stedenbouw, cultuurhistorie en parkeren.

1.1 Stadsmuseum

Het Stadsmuseum is gehuisvest in een gemeentelijk pand (het oude raadhuis). Het betreft hier een Rijksmonument.

Uit: Haalbaarheid Uitbreiding Stadsmuseum, 13 mei 2019 GroenWest

Op de plek van het huidige centrum van Woerden, waar nu ook het Stadsmuseum is gevestigd, lag ooit het Romeinse castellum Laurium. Vanuit deze legerplaats bewaakten het Romeinse leger de noordelijke grens van het Romeinse Rijk (de Limes). Vermoedelijk werd de eerste versie van het castellum rond de jaren 40 na Christus gebouwd. De omtrek van een latere versie is tegenwoordig zichtbaar in de hardstenen randen in de bestrating op en om het Kerkplein, met – vlak voor de deur van het Stadsmuseum – de oostpoort. De castellummuur loopt onder het museumgebouw door en zit ca. 1,5 meter diep.

In de zestiende eeuw werd hier het "Stedehuus" gebouwd, waar nu het huidige Stadsmuseum in is gevestigd. Het gebouw bestond destijds nog slechts uit een benedenverdieping en een zolder. De stichtingsdatum (1501) is nog te vinden in de sluitsteen van de spitsboog boven de ingang. Het werd gebouwd in laatgotische stijl. In 1567 wordt aan de voorgevel een schandpaal opgericht. Woerdenaren die van het rechte pad waren geweken, werden hier aan de kaak gesteld.

Het pand werd in de zeventiende eeuw uitgebreid met een eerste verdieping in renaissancestijl. Hier bevindt zich onder meer de vroedschapszaal, waar destijds het stadsbestuur bijeenkwam om te vergaderen of voor de rechtspraak. Tot aan het eind van de negentiende eeuw is het pand als raadhuis in gebruik geweest. Na een periode als kantongerecht te hebben gefunctioneerd, werd het monument in 1933 ingericht als gemeentemuseum.

Het achterste deel van het pand dateert uit eind 19^e eeuw, toen het gebouw geschikt werd gemaakt als kantongerecht. Het hele gebouw loopt taps toe, waardoor dit 19^e -eeuwse gedeelte smal is. Het museum organiseert wisselende kunst- en cultuurhistorische tentoonstellingen, gerelateerd aan kunst en cultuur uit het Groene Hart. Het Stadsmuseum bezit schilderijen van de Haagse School en werk van Woerdense kunstenaars, zoals Leo Gestel, Herman van Swanevelt, Cornelis Vreedenburgh en Jan Kriege. Ook toont het museum voorwerpen uit de Romeinse tijd, toen in Woerden het castellum aanwezig was, en verschillende bodemvondsten, zoals het Frankische Zwaard van Woerden.

Het huidige Stadsmuseum heeft een bruto vloeroppervlak van circa 480 m². In het gebouw bevinden zich een entree met tochtsluis, een ontvangst-/tentoonstellingsruimte met een ontvangstbalie en een klein kantoorje/garderobe erachter, een kleine keuken met toiletten, een kantoorruimte en diverse tentoonstellingsruimten op begane grond, eerste verdieping en de zolder. De tentoonstellingsruimten bedragen samen 324 m².

De verdeling in relatief kleine ruimten beperkt de flexibiliteit voor tentoonstellingen en ontvangst van groepen. De verkeersruimten, met name twee trappen, zijn nauw en boven zijn er diverse hoogteverschillen. Er is geen lift. Hierdoor zijn de bovenverdiepingen van het gebouw niet toegankelijk voor mindervaliden.

Het Stadsmuseum ontvangt van de gemeente een jaarlijkse subsidie, bedoeld voor de exploitatie van het museum (gebouwkosten, exposities, menskracht). Het Stadsmuseum heeft geen eigen middelen voor uitbreiding van de expositieruimte. Gesprekspartners vanuit het Stadsmuseum voor de gemeente zijn de vestigingsdirecteur, Arja van Veldhuizen en de voorzitter van het bestuur, Maarten Kentgens.

Uitbreiding expositieruimte. Een gedreven ambitie of bittere noodzaak? Wat is hier de achtergrond?

Uit Beleidsplan Stadsmuseum 2008-2012:

Mariaschool

Nu het Stadsmuseum een dubbele tentoonstellingsfunctie ambieert (kunst én historie) plus een vaste presentatie over Woerdense geschiedenis, is er ook behoefte aan een verdubbeling van de ruimte. Daarbij zou meteen de educatie aan schoolleerlingen kunnen worden geholpen, bijvoorbeeld door de mogelijkheid beamerpresentaties te houden. De verhuizing van het kantoor vanuit het museum naar ruimte in de Mariaschool begin 2007 vormde het begin van vooruitgang op huisvestingsgebied.

Op termijn van enkele jaren zouden wij graag meer ruimte ter beschikking willen krijgen in de Mariaschool, met name als opslagruimte voor tentoonstellingsmaterialen (zoals sokkels en vitrines) en als depot voor collectieonderdelen die ongevoelig zijn voor klimatologische veranderingen. Voor museumstukken die daar wél gevoelig voor zijn, blijft depotruimte in het gemeentehuis te prefereren, omdat het binnenklimaat daar behoorlijk aan de eisen voldoet (afgezien van de gewenste koeling in de zomer).

Voor de lange termijn beschouwen wij de plek van de Mariaschool als ideaal voor nieuwbouw van het Stadsmuseum. Deze locatie zou met een doorgang aan het huidige Stadsmuseum verbonden kunnen worden. Eén zijde zou gericht zijn op de kerktuin en dus mogelijkheden bieden tot gebruik van de tuin. Ook zou de nieuwbouw een geklimatiseerd depot moeten omvatten. Dit is een flinke ambitie, maar niet van realiteitszin gespeend gezien de plannen in de gemeente zelf om cultuur te omarmen als een belangrijke pijler van haar ontwikkeling in de toekomst.

Stadsmuseum Woerden wil nog steeds graag uitbreiden

15 januari, 2018

Het Stadsmuseum van Woerden wil nog steeds graag uitbreiden. Enige jaren terug waren daarvoor al plannen maar die zijn onder meer door de economische crisis nooit verder uitgewerkt.

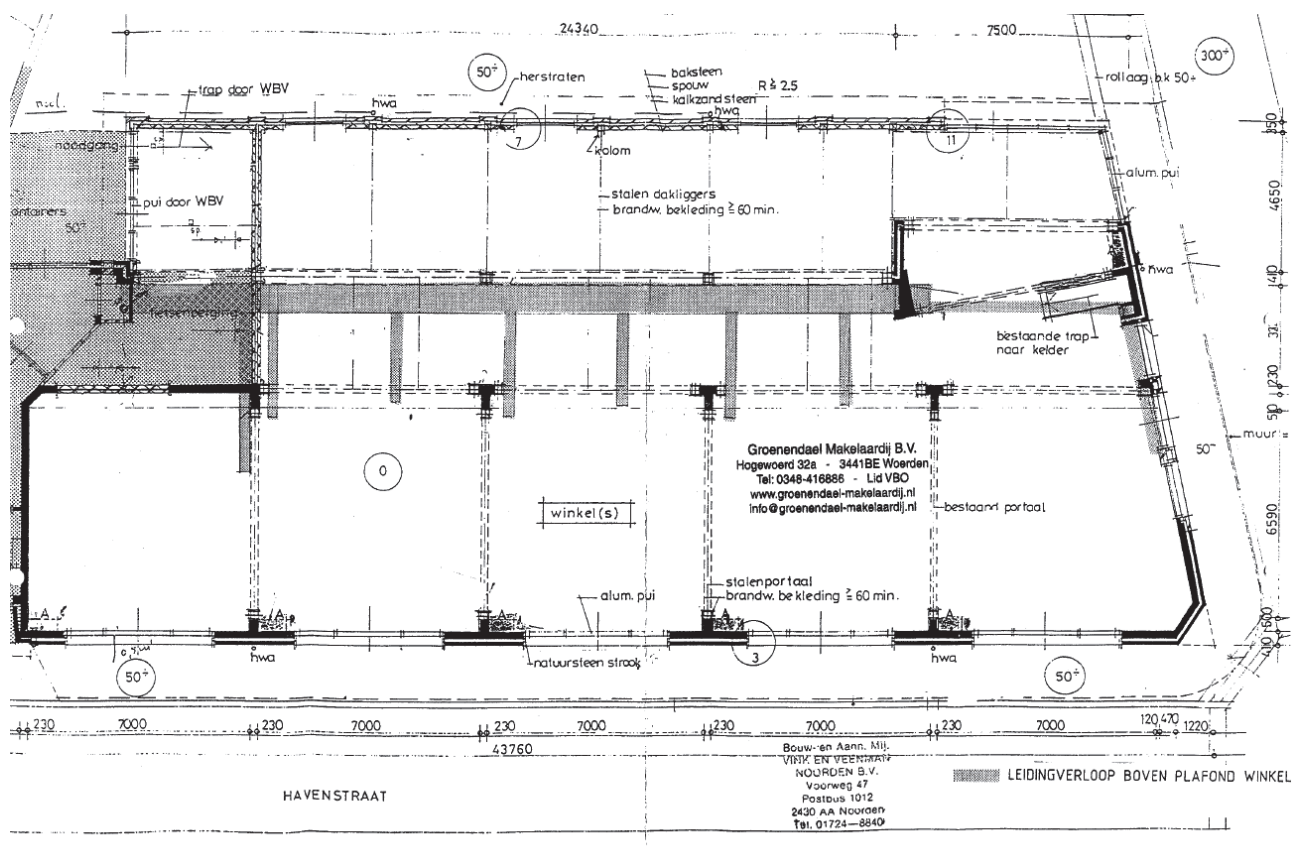
Het museum ziet mogelijkheden voor een koppeling naar de voormalige Mariaschool via een glazen corridor maar ook uitbouw in de richting van de kerktuin is een optie.

Tijdens de opening van de Leo Gestelkamer afgelopen vrijdag, maakte ook burgemeester Victor Molkenboer toespelingen op uitbreiding van het museum. Concrete plannen zijn er echter nog niet.



1.2 GroenWest

In het centrum van Woerden bezit GroenWest een voormalige school, de Mariaschool gelegen aan de Havenstraat 2. De twee verdiepingen bestaan ondertussen uit woningen en de begane grond wordt verhuurd als commerciële ruimte. Deze plint werd tot voor kort verhuurd aan de Kringloopwinkel en is nu in beeld voor de uitbreiding van het Stadsmuseum.



Figuur 1: Plattegrond Mariaschool (BG)

Vanuit het perspectief van cultuurhistorie is er mogelijk sprake van een ambitie om de Mariaschool qua uiterlijke verschijning te restaureren onder meer met de oorspronkelijke vensters en kozijnen. Er is ook gesproken over het toevoegen van horeca als extra financiële drager.



Figuur 2: Oude foto Mariaschool

GroenWest heeft op dit moment dus een leegstaande plint. Huurwaarde is omstreeks € 60.000 per jaar. Gesprekspartner vanuit GroenWest voor de gemeente is [REDACTED] projectleider bij GroenWest.

1.3 Hervormde Gemeente Woerden

Het huidige Stadsmuseum en de plint van de Mariaschool worden gescheiden door de kerktuin van de Petruskerk. Er is dus noodzaak om met het bestuur van de hervormde Gemeente Woerden overeenstemming te bereiken over een bepaalde vorm van "overpad", waar de kerktuin grenst aan de Havenstraat staat sinds 2017 het Gildenpoortje.

Uit: WoerdenTV 21 maart 2016

Het monumentale Gildepoortje zal worden ingepast in het bestaande hekwerk van de kerktuin tussen het Stadsmuseum en de voormalige Mariaschool aan de Havenstraat. Dit heeft het Woerdense college afgelopen dinsdag besloten. Doordat het huidige hekwerk deel uitmaakt van het ontwerp, blijft de openheid naar de kerktuin gewaarborgd. Ook blijft er uniformiteit in de toegangen van de kerktuin. Het ontwerp is tot stand gekomen in nauw overleg met betrokken partijen. Het moment waarop het Gildepoortje als vanouds dienst gaat doen als tuinpoortje, komt hiermee weer een stap dichterbij.

Al geruime tijd wordt er achter de schermen gewerkt aan plannen voor terugplaatsing van het Gildepoortje in de binnenstad. In het najaar van 2015 werd er, na veelvuldig overleg met de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het College van Kerkrentmeesters van de Hervormde gemeente Woerden, overeenstemming bereikt over de locatie aan de Havenstraat. Aansluitend zijn er in nauwe samenwerking met deze partijen diverse ontwerpen gemaakt. Het huidige ontwerp, waarbij het Gildepoortje als object wordt ingepast in het bestaande hekwerk tussen het Stadsmuseum en de voormalige Mariaschool, kan rekenen op de instemming van al deze partijen en zal nu verder worden uitgewerkt. Daarna kunnen de vergunningprocedures van start.

Wethouder Martin Schreurs: "We hebben een intensief, maar goed proces achter de rug. Mooi om met zoveel betrokkenen te komen tot een breed gedragen ontwerp. Ik ben ervan overtuigd dat dit de historische waarde van onze binnenstad nog verder vergroot."

Historie

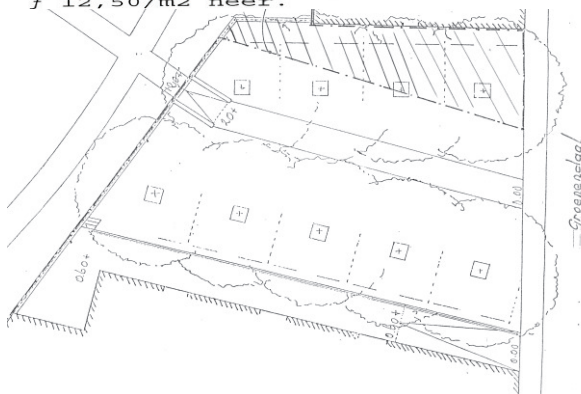
Het 16e-eeuwse Gildepoortje was oorspronkelijk de tuinpoort van het St. Nicolaasgildehuis aan de Hoge Woerd dat in 1576 gesloopt is. In 1977 is het poortje met een deel van het oude muurwerk verplaatst naar de Kazernestraat. Het poortje was de toegang tot de St. Nicolaasgang, die de verbinding vormde tussen Kazernestraat en de Hoge Woerd. Het laatgotische poortje heeft een door blokken natuursteen omlijste rondboogdoorgang met twee beeldhouwde consoles als soort van sluitsteen. Op 6 juli 1989 is het Gildepoortje aangewezen als Rijksmonument.

Het 16e-eeuwse Gildepoortje verdween in maart 2002 uit de binnenstad vanwege de bouw van Hoochwoert en ligt sindsdien opgeslagen op het stadserf. Het is altijd de bedoeling geweest om het poortje terug te plaatsen in het stadscentrum.

Het tegenover de Petruskerk liggende Concordia wordt verhuurd aan de uitbater van Plein 7 en een deel van de kerktuin wordt aan hem verpacht. De pachtovereenkomst is langdurig afgesloten en heeft betrekking op het deel van de kerktuin wat grenst aan het Gildepoortje. Er is aldus samenloop met de strook die in beeld is als oversteek tussen Stadsmuseum en de plint van de Mariaschool.

Tot slot is de Hervormde Gemeente Woerden eigenaar van een deel van het parkeerterrein aan de Groenendaal (wat door de gemeente wordt gehuurd ten behoeve van parkeren) en is er een recht van overpad vanuit de kerktuin richting de openbare weg. Gesprekspartners namens de Hervormde Gemeente Woerden zijn kerkrentmeesters Piet Veerman en Hugo Smit.

Achter het pand van de SWW aan de Havenstraat, de voormalige Mariaschool, is een openbare parkeerplaats aangelegd door de gemeente. Deze ligt voor een gedeelte op grond dat eigendom is van de Hervormde Gemeente, gemeten volgens bijgevoegde situatieschets is de benutte oppervlakte circa 80 m². Zonder deze grond had geen verantwoorde parkeerplaats kunnen worden aangelegd. De Hervormde Gemeente wil deze grond aan de gemeente verhuren voor de duur dat de parkeervoorziening bestaat. Men wil de grond niet verkopen, omdat men zeggenschap over het gebruik wil houden. In de huurovereenkomst kan worden opgenomen dat de huur door de kerk niet zal worden opgezegd zolang de parkeerplaatsen bestaan. In principe is de huurovereenkomst dus voor onbepaalde tijd aangegaan. De kerk wil in de huurovereenkomst voorts opgenomen zien dat de gemeente zich aansprakelijk stelt voor de risico's van vervuiling (lekkage van olie bijv.). Als huurprijs vraagt de kerk f 1.000,- per jaar. Dit komt op f 12,50/m² neer.



Figuur 3: Parkeerterrein Groenendaal

1.4 De gemeente in haar RO-rol

Feitelijk staat de gemeente met deze studie aan het begin van een aantal opeenvolgende beslismomenten:

- Is er sprake van een haalbare scenariostudie met (ook financieel) draagvlak bij alle partners?
- Zo ja, dan is de weg vrij om een ruimtelijke haalbaarheidsstudie op te tuigen, die zich met name moet richten op het beoogde woningbouwprogramma op de Groenendaal met indicatoren als stedenbouw, parkeren, archeologie etc.
- Zo ja, dan kan de renovatie van de Mariaschool van start en wordt de ontwikkeling van de Groenendaal een project met procedures rondom bestemmingsplan, vergunning en uiteindelijk de opstart van een bouwproces.

Hoewel dit onderzoek zeker geen ruimtelijk of stedenbouwkundig karakter heeft, is het vanuit het perspectief van een solide businesscase wel raadzaam om relevante ruimtelijke en stedenbouwkundige variabelen op het netvlies te hebben. De collega's van RO worden in dit onderzoek hiertoe op hoofdlijnen bevroegd.

2. Bevindingen

2.1 Stadsmuseum

Het Stadsmuseum heeft ten behoeve van een eerder haalbaarheidsonderzoek een toekomstvisie en een daarop gebaseerd Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Dit PvE is in algemene zin beschreven en kan goed worden “losgelaten” op het oude raadhuis en de plint van de Mariaschool. We hebben op enkele onderdelen van dit PvE aanvullende vragen gesteld. Zonder uitputtend te zijn is hierover het volgende van belang:

- De huidige ingang is in beeld als hoofdingang/enige ingang van het museum.
- In het PvE staan bezoekersaantallen en daaraan gekoppelde metrages. Dit is een “educated guess” met voldoende draagvlak om op voort te borduren. Mochten precies deze variabelen doorslaggevend zijn in onze calculaties, dan zou een aanvullende onderbouwing aan de orde kunnen zijn.
- De scope van onze studie heeft betrekking op het ontwikkelen van de Plint en die aanpassingen die noodzakelijk zijn om plint en huidig Stadsmuseum met elkaar te verbinden. Bouwkundige ambities die betrekking hebben op het oude raadhuis (herschikking van ruimtes, klimaat, inclusie, lift) worden niet meegenomen in dit onderzoek.
- In het PvE zit geen duidelijke knip tussen bouwkundige eisen/installaties enerzijds en inrichting van ruimtes anderzijds. Omdat het Stadsmuseum hier geen separate financiering voor heeft nemen we de inrichting mee in onze businesscase. Het Stadsmuseum beschikt over objectieve museale parameters (bedragen per m2).
- Onderhoud maakt onderdeel uit van de businesscase.
- Er ligt een directe relatie tussen de investeringen in ruimtes en techniek, de kunst die je daar vervolgens op kunt hangen en de bezoekersstromen (en dus de omzet) die dit uiteindelijk genereert.
- We hebben van het Stadsmuseum inzicht gekregen in de huidige geldstromen betreffende de integrale exploitatie van een museum. Er is door het bestuur van het Stadsmuseum ook al goed nagedacht over het toevoegen van de plint van de Mariaschool en de effecten daarvan in bezoekersaantallen, opbrengsten en kosten. De parameters van het Stadsmuseum worden geïntegreerd in de calculatie.

2.2 GroenWest

GroenWest wil, bij wijze van handreiking, tot 1 maart 2020 geen compensatie voor leegstand voor de duur van dit onderzoek. Na 1 maart wil GroenWest maandelijks een compensatie voor de leegstand. Het is om die reden de bedoeling het onderzoek voor 1 maart af te ronden. Voor het onderzoek zijn vanuit GroenWest de volgende uitgangspunten van belang:

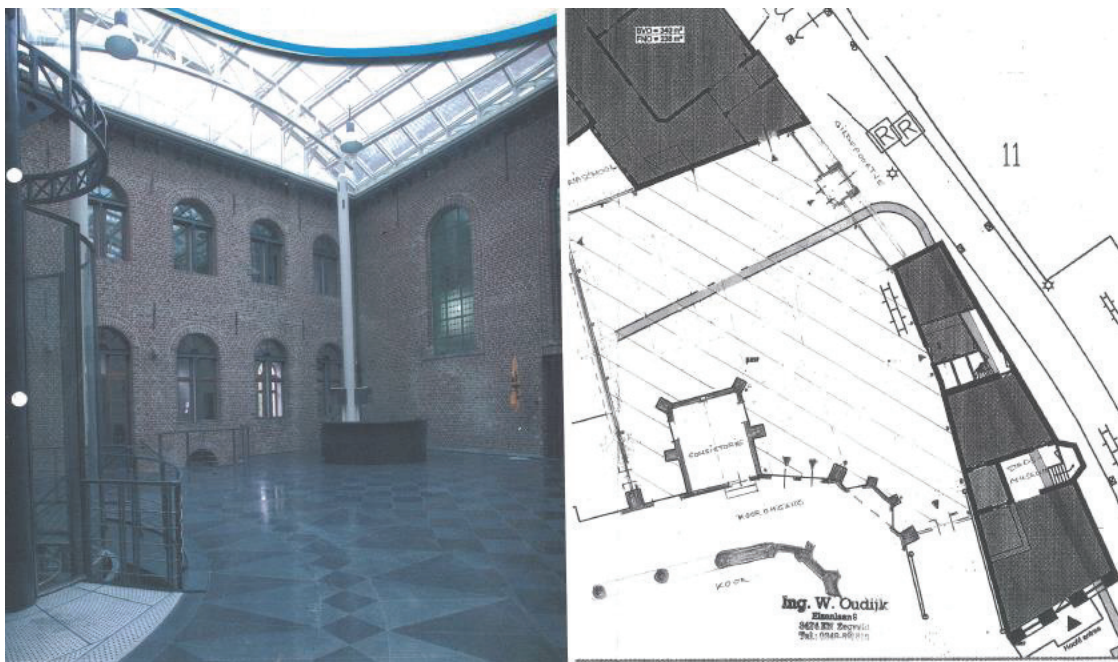
- Verhuur van de plint komt uit op een huursom van ongeveer € 60.000,- per jaar.
- Verkoop van de plint en daarmee gedeeld eigenaarschap heeft absoluut niet de voorkeur van Groenwest. Ter onderbouwing van scenario 3 hanteren we de huidige WOZ-waarde als grove indicatie van de marktwaarde.
- Het is vanzelfsprekend de uitdrukkelijke wens van GroenWest om verhuur van de Plint te koppelen aan woningbouw (met een sociaal programma).
- GroenWest baseert een grondopbrengst op bestaande afspraken met de gemeente en heeft een woningbouwprogramma van 12 eenheden voor ogen. Dit is exclusief meerkosten die een complexe ontwikkeling zoals op de Groenendaal zouden vergen. Er resteert (onder voorbehoud) als indicatieve netto opbrengst van € 74.000,-.
- Doorloop door conciërgé ruimte en trappenhuis van GroenWest lijkt technisch en functioneel geen probleem. Bereikbaarheid van de woningen zal dan wel via de Groenendaal moeten, wat qua ontsluiting aan de achterzijde effect heeft voor mogelijke nieuwbouwplannen.

- GroenWest investeert als verhuurder niet in de Mariaschool ten behoeve van museum specifieke aanpassingen (bijv. klimaat, beveiliging en brand etc).
- Uitgangspunt is langdurige huur, bijvoorbeeld 20 jaar.

2.3 Hervormde gemeente Woerden

De Hervormde Gemeente Woerden is van harte bereid om mee te denken over genoemde ontwikkelingen, er zijn kansen voor het versterken van de plot en de kerktuin in het bijzonder. Het College van Kerkrentmeesters heeft duidelijk ideeën over het inrichten/benutten van de kerktuin. Voor ons onderzoek is het volgende van belang:

- De Hervormde Gemeente Woerden heeft behoefte aan een ondersteunende functie voor ontvangst en eventuele nazit met koffie voor ongeveer 50-100 personen. Dit betreft kerkenwerk op de zondag maar ook door de week, overdag en 's avonds. Verder heeft de Petruskerk geen relevante ruimtevraag.
- De Hervormde Gemeente Woerden heeft een grondpositie en een recht van overpad op de grond aan de Groenendaal. Het is de verwachting dat de Petruskerk naar rato wil delen in een eventuele grondopbrengst.
- De Hervormde Gemeente Woerden heeft grote bedenkingen bij een gebouwde voorziening (overkapping) ten behoeve van een overpad tussen Stadsmuseum en Mariaschool, hier zal geen medewerking aan worden verleend. Het is in plaats daarvan een ambitie van de Petruskerk om voor een veel groter deel van de kerktuin tot een (lichtgewicht) gebouwde voorziening te komen. Een multifunctionele voorziening met horeca als drager. Het is de uitdrukkelijke gedachte dat het Stadsmuseum kan participeren in de totstandkoming/exploitatie hiervan. De verbeelding hieronder is illustratief voor de ambitie van de Hervormde Gemeente Woerden.



Figuur 4: Verbeelding de plot en de kerktuin

2.4 De gemeente in haar RO-rol

Diverse collega's van Ruimtelijke Ordening zijn in dit onderzoek op hoofdlijnen bevroegd. Dit heeft (niet uitputtend) de navolgende relevante informatie opgeleverd:

- Het Stedsmuseum is een Rijksmonument, dit is van belang vanwege het maken (of beter het breken) van een doorgang richting de Plint.
- De hele plot Stedsmuseum-Petruskerk-kerktuin heeft de hoogste archeologische indicatie.
- Een "droge" verbinding tussen Stedsmuseum en plint langs het Gildenpoortje (ook Rijksmonument) moet qua verschijningsvorm en constructief licht zijn. Een schep in de grond is simpelweg niet aan de orde.
- De voormalige Mariaschool is geïnventariseerd en gewaardeerd als van "gemiddelde" monumentale waarde. De plint heeft een centrumbestemming. Daar mag veel, maar geen horeca of kantoor, tenzij ondersteunend aan een maatschappelijke hoofdfunctie, ook afhankelijk van het relatieve aantal m2.
- De plint en de Parkeerplaats Groenendaal heeft een op één na hoogste archeologische indicatie. Voor de Plint lijkt dit niet relevant, maar bij het ontwikkelen van de Groenendaal is dit een stevig risico als het gaat om kosten voor archeologisch onderzoek, eventueel opgraven en eventueel conserveren. Positief geformuleerd biedt dit ook een kans om "schatten" op te graven en terug te laten keren in het Stedsmuseum.
- Het parkeerterrein aan de Groenendaal is in beeld als financiële drager voor de uitbreiding van het Stedsmuseum. De grond is niet voor 100% in eigendom van de gemeente, een deel is eigendom van de Petruskerk en wordt door de gemeente gehuurd (80 m2 a € 1.000,- per jaar).
- Ook parkeren is bij het ontwikkelen van de Groenendaal een stevige ruimtelijke uitdaging. Huidig parkeervolume is ongeveer 12 parkeerplaatsen. Er geldt geen vergunningenregime, het beleid voor "parkeren op het maaiveld" is van toepassing. Beoogd parkeerbeleid is autoluw, maar Castellum is niet direct een voor de hand liggend alternatief om de toename van de parkeerdruk op te vangen. Zeker niet omdat de integrale ontwikkeling op deze plot de parkeerdruk op drie fronten doet toenemen (meer bezoekers Stedsmuseum, weghalen bestaand parkeervolume, toevoegen woningen). Bij nieuwbouw is een ontwikkelaar verplicht 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein te realiseren.
- Van belang voor ontwikkeling van dit terrein: De omliggende historische panden (waaronder de Petruskerk) zijn niet onderheid.
- Stedenbouwkundige uitgangspunten bij herontwikkeling:
 - Links en rechts aansluiten op de bestaande bebouwing. Bestaande bebouwing: goot is 6 meter, nok is 10 meter. Overzijde heeft wisselende massa, nokhoogte aan Groenendaal is 9 meter. Zichtbaar vanaf de Parkeerplaats Groenendaal is (achterliggend) 4 lagen. De meeste van nabijgelegen percelen is 3 lagen. Dus 3 lagen en een (kleine) kap, hoogteaccenten op max 10 meter.
 - Parkeernorm bij nieuwbouw is tenminste 1 parkeerplaats per woning. Het ligt voor de hand om deze te situeren op het maaiveld.
 - De toegang naar de kerktuin lijkt van cultuurhistorische waarde, die zou je initieel in het midden moeten handhaven (wandeldoorgang).
 - Rekening houden met de ontsluiting (voetgangers) van de Mariaschool (appartementen/expeditie). En afstand van bestaande bouw vanwege lichtinval/uitzicht.
 - Verder kun je de totale plot (ook achterin) gebruiken.
 - Een levendige plint, dus aan de Groenendaal niet direct zicht op een parkeerterrein, maar op een woongevel. Parkeren dus iets daarachter.

3. Financiële overweging

3.1 Opbrengst kavel Groenendaal

In deze haalbaarheidsstudie wordt gewerkt met een mogelijke opbrengst van de grond van het parkeerterrein Groenendaal, deze vraag is uitgezet bij GroenWest en er is een commerciële ontwikkelaarsberekening gemaakt indien het plan zou worden verkocht. De locatie is aangegeven op onderstaande tekening. Het gaat hierbij om het rode vlak, kadastraal bekend als nr. 3059.



Figuur 5: Kavel Groenendaal

Maximale kaders die door de gemeente zijn meegegeven zijn: Max 3 bouwlagen, straat en kerk georiënteerde woningen, parkeren op de kavel oplossen (1:1), zeer hoge archeologische waarde in de bodem (kerktuin en Romeinse route).

Het parkeerterrein aan de Groenendaal bevindt zich midden in de stad, de markt aan het Kerkplein ligt op slechts 50-100 meter afstand. Dat brengt zowel mogelijkheden als uitdagingen met zich mee. Bouwen in de binnenstad is uitdagend maar de (verkoop) prijzen liggen daarentegen ook vaak hoger dan in het buitengebied. De ligging maakt het ook mogelijk en misschien zelfs wel wenselijk om op de begane grond een commercieel programma toe te voegen. Hiermee kan de Havenstraat commercieel verbonden worden met het Kerkplein. Beperkingen van de locatie zijn de entrees van de woningen aan de ene zijde (kadastraal nr. 3060-3062) en de laad- en losplek en fietsenstalling aan de andere zijde van de plint, hetgeen zou inhouden dat er aan de zijde van de kringloopwinkel een strook van kadastraal nr. 3059 (welke groot 588 m² is) vrijgehouden moet worden, om deze te kunnen bereiken. Om die reden kan er op de locatie maximaal ca. 427 m² bvo commerciële ruimte kunnen worden gerealiseerd, uitgaande van een entree voor de boven gelegen woningen.

De grondopbrengst die redelijk wordt geacht zal tussen de € 250.000,- (GroenWest sociaal programma) en € 400.000,- (commercieel programma) liggen. De meerwaarde zal waarschijnlijk via een commerciële tender tot uiting komen, doordat er verwacht wordt dat een belegger deze locatie interessant zou kunnen vinden en hier (middel-)dure huurwoningen kan realiseren midden in het centrum. Er zal nog een verdeelsleutel met de Hervormde Gemeente Woerden afgestemd moeten worden vanwege hun grondbezit aan de Groenendaal (80m²). De residuele grondwaarde zal daarom lager liggen dan bovengenoemd omdat er nog moet worden verrekend.

N.B.: Omdat de omvang van de archeologie en de voorzieningen hiervoor voor ons niet inzichtelijk zijn, is hiermee in de stichtingskostenberekeningen geen rekening gehouden. Indien de gemeente deze locatie van waarde acht, zou het advies zijn om het onderzoek voor de verkoop te doen, te inventariseren welke locaties wel en niet geroerd zouden mogen worden en deze

mee te geven aan de koper van de locatie voorafgaand aan de verkoop. Uit ervaring blijkt dat begeleiding van archeologisch onderzoek na start van de bouw soms wel tien- tot honderdduizenden euro's begeleidingskosten met zich meebrengen. Dat risico zou gezien het feit dat het bekend is dat er hier onderzoek zou moeten worden gedaan, niet bij de koper moeten worden neergelegd (GroenWest heeft hier in haar netto opbrengst van € 74.000,- al rekening mee gehouden).

3.2 Financiële informatie

De informatie die is gebruikt in de verschillende financiële modellen is zoveel mogelijk afkomstig van de partners in dit onderzoek. Zo is er gewerkt met concrete informatie vanuit GroenWest en is er voor de exploitatielasten van het museum gewerkt met cijfers uit de eigen begroting van het museum waarop ook de huidige bedrijfsvoering en subsidieregeling is gebaseerd. De huidige begrotingsomvang van het museum is € 240.000,- die grotendeels wordt gedekt door een subsidie vanuit de gemeente van € 200.000,- per jaar.

3.3 Scenario's

Er zijn 3 scenario's te destilleren, ingegeven door de invulling van het woningprogramma (commercieel/sociaal) en de eigendomsverhoudingen van de Mariaschool.

In deze rekenkundige uitkomsten is geen of slechts in beperkte zin rekening gehouden met de navolgende omstandigheden (niet uitputtend):

- Het huidige Stadsmuseum heeft een huisvestingsambitie, gelegen in de sfeer van ruimte-indeling, klimaat en toegankelijkheid.
- Tegenvallers bij woningbouw ontwikkeling op de Groenendaal, die zich voor kunnen doen in de sfeer van archeologie, bereikbaarheid van de bouwlocatie, bodembelasting Petruskerk, capaciteitsplafond Castellum qua parkeervolume etc.
- Onderhandelingsresultaat tussen partijen over het gebruik van de kerktuin alsmede het deel van Groenendaal wat de gemeente niet in eigendom heeft.
- Restauratie/uiterlijke verschijning Mariaschool.

Scenario 1: Businesscase waarbij de Mariaschool wordt gehuurd door het Stadsmuseum, waarbij GroenWest genoemde parameters vertaalt in een huursom. Dit scenario leidt tot een extra subsidiebijdrage van € 106.000,-.

Investeringslast:

| | |
|---|-----------------------|
| 1. Bouwkundige investeringen Mariaschool | € 576.000 |
| 2. Investering doorgang naar plint (aanneem) | € 500.000 (variabel) |
| 3. Inrichtingskosten Mariaschool en Stedehuys | € 365.000 |
| 4. Prognose fondsenwerving (eenmalig) | € -150.000 |
| 5. Prognose opbrengst Groenendaal (eenmalig) | € -500.000 (variabel) |
| 6. Totale netto investering | € 791.000 |

Exploitatielast:

| | |
|---|------------------|
| Leidt tot extra structurele vastgoedlast (20 jaar 2,5% vast) | € 50.000 |
| Huurpenningen (GroenWest) | € 56.000 |
| Leidt tot extra jaarlijkse structurele exploitatielast | € 106.000 |

Scenario 2: Businesscase waarbij de Mariaschool wordt aangekocht (van GroenWest) door de gemeente waarbij genoemde parameters door de gemeente zelf (prijsvraag) worden uitgewerkt. Dit scenario leidt tot een extra subsidiebijdrage van € 70.000,-

Investeringslast:

| | |
|--|-----------------------|
| 1. Bouwkundige investeringen en verwerving Mariaschool | € 1.076.000 |
| 2. Investering doorgang naar plint (aanne)me) | € 500.000 (variabel) |
| 3. Inrichtingskosten Mariaschool en Stedehuys | € 365.000 |
| 4. Prognose fondsenwerving (eenmalig) | € -150.000 |
| 5. Prognose opbrengst Groenendaal (eenmalig) | € -500.000 (variabel) |
| 6. Totale netto investering | € 1.291.000 |

Exploitatielast:

| | |
|---|-----------------|
| Leidt tot extra structurele vastgoedlast (20 jaar 2,5% vast) | € 50.000 |
| Casco Mariaschool (door gemeente) (40 jaar, 2,5% vast) | € <u>20.000</u> |
| Leidt tot extra jaarlijkse structurele exploitatielast | € 70.000 |

Scenario 3a: Businesscase waarbij de Mariaschool wordt aangekocht (van GroenWest) door de gemeente waarbij genoemde parameters door de gemeente zelf worden uitgewerkt en GroenWest verantwoordelijk wordt voor woningbouw. Dit scenario leidt tot een extra subsidiebijdrage van € 98.000,-.

Investeringslast

| | |
|--|----------------------|
| 1. Bouwkundige investeringen en verwerving Mariaschool | € 576.000 |
| 2. Investering doorgang naar plint (aanne)me) | € 500.000 (variabel) |
| 3. Inrichtingskosten Mariaschool en Stedehuys | € 365.000 |
| 4. Prognose fondsenwerving (eenmalig) | € -150.000 |
| 5. Prognose opbrengst Groenendaal (eenmalig via GroenWest) | € -74.000 (variabel) |
| 6. Totale netto investering | € 1.217.000 |

Exploitatielast

| | |
|---|-----------------|
| Leidt tot extra structurele vastgoedlast (20 jaar 2,5% vast) | € 78.000 |
| Aanne)me casco Mariaschool (door gemeente) (40 jaar, 2,5% vast) | € <u>20.000</u> |
| Leidt tot extra jaarlijkse structurele exploitatielast | € 98.000 |

Scenario 3b: Businesscase (hypothetisch) waarbij de Mariaschool wordt aangekocht door een externe geldschieter, waarbij genoemde parameters door de gemeente zelf (prijsvraag) worden uitgewerkt. Dit scenario leek tijdens de uitwerking van dit rapport opportuun, echter een concrete geldschieter met voorwaarden heeft zich nog niet gemeld. Om de impact van een dergelijke externe geldschieter te beoordelen zijn verschillende (zuiver hypothetische) rekenmodellen toegepast, variërend van met en zonder inbouwpakket en wel en geen maatschappelijke huur. Het is in deze verschillende rekenmodellen niet gelukt om de structurele exploitatielast onder de halve ton te krijgen.