

Datum	19 januari 2021
Onderwerp	Aankoop Kloosterstraat 21 Wouw
Portefeuillehouder	Wethouder I.M. (Inge) Raaijmakers MSc. RC
Overige betrokken portefeuillehouder(s)	College B&W

De fractie heeft de volgende vragen:

Geachte voorzitter,

De PvdA-fractie heeft kennis kunnen nemen van het raadsvoorstel Aankoop Kloosterstraat 21 te Wouw en heeft hierover de navolgende vragen:

1. Voor de verwerving en verbouw van de Kloosterstraat 21 te Wouw vraagt u de gemeenteraad een krediet beschikbaar te stellen van € 1.330.000. U stelt dat dit exclusief de kosten zijn voor het verduurzamen van het pand. Wat zijn die kosten voor het verduurzamen van het pand?
2. U geeft aan dat mede op basis van de wensenlijst van het buurthuis het gaat om een investering van in totaal € 1.330.000. Wat zijn de wensen van het buurthuisbestuur?
3. Welke invulling heeft u voor het huidige buurthuis voor ogen (Kloosterstraat 19B)?
4. U gebruikt als argument dat wanneer het buurthuis is gevestigd aan de Kloosterstraat 21 het meer zichtbaar is vanaf de weg, terwijl de huidige locatie meer verscholen ligt. Hadden bezoekers van de huidige locatie dan moeite om het buurthuis te vinden? Is dit argument voortaan bruikbaar bij overige aankopen als gemeente?
5. Was er op de huidige locatie nu een parkeerprobleem? Bezoekers konden toch al gebruik maken van straatparkeren of parkeren op de plekken van de locatie op nummer 21 (zeker in de avonden)?
6. Vorig jaar heeft u een verdiepend onderzoek gepresenteerd over alle buurthuizen in onze gemeente. Hoe geeft het buurthuis invulling aan de aanbevelingen uit dit onderzoek en op welke wijze rechtvaardigt dat op dit moment een aankoop van een nieuw pand t.b.v. een buurthuisfunctie?
7. U stelt dat de aankoop van de Kloosterstraat 21 het nieuwe beleid inzake buurthuizen niet in de weg staat. U geeft aan dat, mocht het nieuwe beleid van invloed zijn op de ruimtevraag van buurthuizen dan eventueel vrijkomende m2 benut kunnen worden voor andere functies. Aan wat voor functies denkt u dan?
8. U stelt: Stichting De Geerhoek staat zeer positief tegenover een verhuizing naar de Kloosterstraat 21. Welke aanpassingen van de Kloosterstraat 21 zijn noodzakelijk om inhoud te kunnen geven aan de buurthuisfunctie en welke aanpassingen voor rekening van de gemeente en welke voor rekening van de Stichting komen, zal nog afgestemd worden met Stichting Geerhoek. Het gevoteerde krediet is voldoende om de aanpassingen te kunnen uitvoeren. Is dit logisch om dit te doen? U wenst toch te weten wat het u als gemeente, en dus voor onze inwoners, gaat kosten?
9. Hoe staat deze aankoop in verhouding tot overige leefbaarheidsvraagstukken in onze gemeente?

Alvast dank voor uw antwoorden

Namens de fractie van PvdA,

Michael Yap

Wij beantwoorden de vraag als volgt:

1. Voor de verwerving en verbouw van de Kloosterstraat 21 te Wouw vraagt u de gemeenteraad een krediet beschikbaar te stellen van € 1.330.000. U stelt dat dit exclusief de kosten zijn voor het verduurzamen van het pand. Wat zijn die kosten voor het verduurzamen van het pand?

Antwoord:

Ten behoeve van de afweging in het kader van de aankoop van het pand is uitgegaan dat deze kosten ongeveer € 400.000 zullen bedragen. Het is de bedoeling om aan het college voor te gaan stellen de kosten van verduurzamen van de Kloosterstraat 21 vanuit het bestaande krediet voor *verduurzamen maatschappelijk vastgoed* te betalen. Dit krediet volgt uit het kadernotavoorstel *verduurzamen maatschappelijk vastgoed*. In de 1e begrotingswijziging 2020 die behoort bij de Aanbiedingsnota 2020 is reeds rekening gehouden met een totale investering van € 2 mln. verdeeld over de jaren 2020 tot en met 2023.

Op dit moment wordt de adviesnota "verduurzamingsplan gemeentelijke gebouwen" voorbereid waarin de Kloosterstraat 21 wordt meegenomen.

2. U geeft aan dat mede op basis van de wensenlijst van het buurthuis het gaat om een investering van in totaal € 1.330.000. Wat zijn de wensen van het buurthuisbestuur?

Antwoord:

De wensenlijst is bijgevoegd, in de kostenraming is dit vertaald.

3. Welke invulling heeft u voor het huidige buurthuis voor ogen (Kloosterstraat 19B)?

Antwoord:

Daar is nog geen uitspraak over gedaan door het college. Er wordt gekeken naar functies die in zijn algemeenheid een meerwaarde betekenen voor de leefbaarheid en vitaliteit van Wouw en meer specifiek de ontmoetingsfunctie van het buurthuis versterken. Bij het bepalen van de invulling van het gebied Geerhoek 19b zullen de van belang zijnde stakeholders worden betrokken.

4. U gebruikt als argument dat wanneer het buurthuis is gevestigd aan de Kloosterstraat 21 het meer zichtbaar is vanaf de weg, terwijl de huidige locatie meer verscholen ligt. Hadden bezoekers van de huidige locatie dan moeite om het buurthuis te vinden? Is dit argument voortaan bruikbaar bij overige aankopen als gemeente?

Antwoord:

Het betreft hier een argument in relatie tot het geheel aan argumenten. Het draagt bij aan de ontmoetingsfunctie van een buurthuis wanneer het goed zichtbaar is gelegen. Het is daarmee niet bedoeld als doorslaggevend argument, in die zin dat alleen panden als buurthuis geschikt zijn die goed zichtbaar zijn. Overigens is de gemeente eigenaar van 2 buurthuizen, de andere buurthuizen zijn in eigendom van de betreffende stichtingen.

5. Was er op de huidige locatie nu een parkeerprobleem? Bezoekers konden toch al gebruik maken van straatparkeren of parkeren op de plekken van de locatie op nummer 21 (zeker in de avonden)?

Antwoord:

De parkeerdruk is gezien in relatie tot nieuwbouw school. De aankoop maakt het gebied waarin de betreffende parkeerdruk moet worden opgelost ruimer. Daarnaast zijn er slechts een beperkt aantal invalidenparkeerplaatsen voorhanden op loopafstand van het huidige buurthuis. Met de aankoop van de Kloosterstraat 21 kunnen meer invalidenparkeerplaatsen op zeer korte loopafstand worden gerealiseerd. Wat betreft het parkeren op de locatie Kloosterstraat 21 betreffen dit geen openbare

parkeerplaatsen. Hetgeen betekent dat het de (nieuwe) eigenaar vrij staat het parkeerterrein af te sluiten.

6. Vorig jaar heeft u een verdiepend onderzoek gepresenteerd over alle buurthuizen in onze gemeente. Hoe geeft het buurthuis invulling aan de aanbevelingen uit dit onderzoek en op welke wijze rechtvaardigt dat op dit moment een aankoop van een nieuw pand t.b.v. een buurthuisfunctie?

Antwoord:

De functies die een buurthuis moet bieden vragen om huisvesting. De functies passen in de Kloosterstraat 21. Met de aankoop beschikt Stichting Geerhoek over een sfeervol laagdrempelig en toekomstbestendig buurthuis voor de kwetsbare inwoners van Wouw.

7. U stelt dat de aankoop van de Kloosterstraat 21 het nieuwe beleid inzake buurthuizen niet in de weg staat. U geeft aan dat, mocht het nieuwe beleid van invloed zijn op de ruimtevraag van buurthuizen dan eventueel vrijkomende m2 benut kunnen worden voor andere functies. Aan wat voor functies denkt u dan?

Antwoord:

Conform de Kaders vastgoed zal dan gekeken worden naar een zo efficiënt en effectief inzetten van de ruimtes waarbij gekeken wordt naar multifunctionaliteit. Uitgangspunt is dan om functies toe te voegen die de buurthuisfunctie versterken en/of een meerwaarde betekenen voor de leefbaarheid en vitaliteit van Wouw in zijn algemeenheid.

8. U stelt: Stichting De Geerhoek staat zeer positief tegenover een verhuizing naar de Kloosterstraat 21. Welke aanpassingen van de Kloosterstraat 21 zijn noodzakelijk om inhoud te kunnen geven aan de buurthuisfunctie en welke aanpassingen voor rekening van de gemeente en welke voor rekening van de Stichting komen, zal nog afgestemd worden met Stichting Geerhoek. Het gevoteerde krediet is voldoende om de aanpassingen te kunnen uitvoeren. Is dit logisch om dit te doen? U wenst toch te weten wat het u als gemeente, en dus voor onze inwoners, gaat kosten?

Antwoord:

Voor de buurthuisfunctie is het volgende van toepassing:

- Laagdrempelige inloop-/ontmoetingsfunctie
- Plaats voor burgerinitiatieven/ en vrijwillige wijkinitiatieven
- Ruimte bieden voor ontmoetingsactiviteiten voor kwetsbare inwoners
- Inzet op bevorderen zelfredzaamheid en inclusie. Inzet van mensen met een beperking binnen het buurthuis.
- Activiteiten ter bevordering sociale verbondenheid in wijk of dorp
- Informele toegang (aanwezigheid/nabijheid partners gebiedsteam

De aanpassingen die hiermee samenhangen zijn daarmee noodzakelijk ten behoeve van de buurthuisfunctie.

In het buurthuis vinden ook activiteiten plaats die niet specifiek gericht zijn op deze functies maar deze activiteiten zelf hebben grote meerwaarde voor de leefbaarheid en vitaliteit van Wouw. Daarmee is de Kloosterstraat 21 niet alleen een buurthuis, maar ook een dorpshuis. De aanpassingen die noodzakelijk zijn om invulling te kunnen geven aan deze functie zijn ook meegenomen in het betreffende kredietvoorstel.

In de betreffende adviesnota is aangegeven wat de aanpassingen op basis van de wensenlijst gaan kosten. Daarmee wordt inzicht gegeven wat het de gemeente maximaal gaat kosten.

9. Hoe staat deze aankoop in verhouding tot overige leefbaarheidsvraagstukken in onze gemeente?

Antwoord:

De meerwaarde ziet op een toekomstbestendig buurthuis in Wouw. Het behoudt van een buurthuis voor Wouw is noodzakelijk. De activiteiten in dit buurthuis dragen namelijk niet alleen bij aan de specifieke buurthuisfunctie maar ook aan het versterken van de leefbaarheid en vitaliteit van Wouw in zijn geheel. Dit kan op 2 manieren worden gerealiseerd. Of het verbouwen van het huidige pand hetgeen een hoge investering vraagt in een afgeschreven pand of de aankoop van een ander pand welke om een lagere investering vraagt, maar ook nog eens in relatie tot de functie van buurthuis een meerwaarde heeft t.o.v. het huidige buurthuis. Dit betreft de zichtbaarheid, de parkeermogelijkheden etc.

De functies van buurthuizen en de toegevoegde waarde daarvan voor de leefbaarheid beperkt zich niet alleen tot Wouw. Ook in de andere kernen en wijken in de stad is behoefte aan de functies zoals benoemd onder 8. Daarin wordt ook voorzien.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Wethouder I.M. (Inge) Raaijmakers MSc. RC

Plan van eisen De Geerhoek (nieuwe stijl)

19-08 -2020

Globaal:

Een multifunctioneel representatief goed toegankelijk gebouw van in totaal ca. 1400 vierkante meter netto gebruiksoppervlakte. Goede horecavoorziening, foyer, vergaderfaciliteiten en afzonderlijke ruimtes voor gevarieerde activiteiten van gebruikers.

Betaalbaar binnen de huidige exploitatie van de Geerhoek waarbij nu aan huur € 30.000 wordt betaald en aan onderhoud c.q. huisvesting ca. € 60.000.

De huidige gemeentelijke subsidie bedraagt € 47.000 waarbij aangetekend dient te worden dat de Geerhoek in afwijking van de andere buurthuizen geen vaste subsidievoet ontvangt van € 30.000 i.v.m. de door de gemeente veronderstelde lage huurprijs.

De horeca in eigen beheer van de Geerhoek (netto opbrengst ca. € 60.000) zal voor een groot gedeelte de exploitatie sluitend moeten maken. Deze exploitatie staat door de huidige Coronacrisis onder druk.

Het gebouw moet ook geschikt zijn voor huisvesting bibliotheek en andere openbare voorzieningen (spreekuur, sociëteit e.d.)

Specifiek:

Begane grond:

1. Drempelloze uitnodigende hal/entree van ca. 80 vierkante meter met garderobe. Hierbij dient aangetekend te worden dat de voorkeur uitgaat naar een aparte ingang voor de Geerhoek, los van de ingang van de Univé winkel. Dit aspect dient nader besproken te worden. Eventueel ingang voor Univé inpassen in de hal.
2. Aantrekkelijke foyer/sociëteit van ca. 240 vierkante meter met bar en 3 biljarts, kaarttafels, dartborden, mobiel podium en publieksvoorzieningen. Openslaande deuren in de foyer met de mogelijkheid voor een buitenterras
3. Ca. 4 afzonderlijke ruimtes van verschillende afmetingen (ca. 30, 50, 50, 80 vierkante meter, in totaal ca. 200 vierkante meter) voor vergaderingen, bibliotheek, lezingen, musiceren, zingen, spreekuren e.d. Deze voorzieningen zijn ook mogelijk op de bovenverdieping te realiseren. Dit aspect verdient nadere uitwerking.
4. Keuken van 50 vierkante meter met alle faciliteiten. Adequate keukenapparatuur moet up to date zijn. Naast de keuken 2 aparte magazijnen van ca. 40 vierkante meter voor berging van voorraden en tafels en stoelen. Hierbij kan ook de huidige berging van de bestaande Geerhoek worden betrokken.

Aandacht voor de omvang van de toiletgroep (invalidentoilet)

5. Kantoorruimte van 25 vierkante meter voor medewerkers, vrijwilligers en bestuur met computeraansluitingen e.d. (kan eventueel ook op de bovenverdieping) De beheerder en zijn directe collega en de administrateur kunnen deze ruimte ook gebruiken voor hun dagelijkse coördinerende werkzaamheden. De voormalige bankkluis kan als berging worden gebruikt. De toiletgroep kan eventueel worden uitgebreid met een douchevoorziening

6. Nieuwe verbindingsgang tussen oude Geerhoek en nieuwe Geerhoek ter hoogte van de huidige achtergevel van de Geerhoek. In deze verbindingsgang zou een aparte ingang gemaakt kunnen worden zodat het oude Geerhoekgebouw separaat kan worden betreden.

7. In huidige oude Geerhoekgebouw (via de nieuwe verbindingsgang verbonden met het nieuwe Geerhoekgebouw) zijn de volgende voorzieningen al gerealiseerd. Grote zaal van 250 vierkante meter met een mobiel podium van 100 vierkante meter. Het huidige plafond van deze zaal is aan vervanging toe. Professionele licht- en geluidvoorzieningen. Geschikt voor concerten, theatervoorstellingen, manifestaties, tentoonstellingen, congressen, themabijeenkomsten.

8. Al bestaande gescheiden berging van 40 vierkante meter) voor Harmonie Oranje. Ook nog gescheiden berging van 20 vierkante meter voor o.a. tentoonstellingsmateriaal van kleindierenvereniging en vogeltjesvereniging.

9. Bestaande 2 kleedkamers naast het podium van ca. 15 vierkante meter met sanitaire voorzieningen e.d. voor gebruik bij voorstellingen e.d.

10. Bestaande(invaliden)toiletten.

11. Bestaande berging van stoelen en tafels e.d. aan achterkant van de oude Geerhoek (zie hierbij ook punt 4 op de begane grond)

Bovenverdieping.

Het verdient aanbeveling de huidige bovenverdieping van de nieuwe Geerhoek zoveel mogelijk intact te houden. Nader onderzoek moet uitwijzen welke functies daar kunnen worden ondergebracht. Hierbij kan vooral gedacht worden aan leslokalen voor dans, onderwijs, vergaderen e.d.

Ook verdient het aanbeveling voor voorzieningen voor jeugdige bezoekers aandacht te vragen.

Boven zou ook een kleine bar met koffie/theevoorzieningen kunnen worden gerealiseerd

Voorafaliteiten voor onderwijs, expressie en vergaderen kunnen goed gesitueerd worden op de bovenverdieping.

De bovenverdieping die via trap en lift uitstekend bereikbaar is moet een integraal onderdeel gaan uitmaken van de nieuwe Geerhoek. Er zijn ruim voldoende mogelijkheden voor een creatief gebruik.

Aandachtspunten

Vanzelfsprekend moet het gebouw optimaal kunnen worden verwarmd en geventileerd en voorzien zijn van airconditioning c.q. luchtbehandeling. Ook akoestisch zullen voorzieningen moeten worden getroffen. Uit informatie van de gemeente is gebleken dat de huidige technische installatie vervangen moet worden en dat daarbij al rekening is gehouden bij het vaststellen van de koopprijs. Het aanbrenge van zonnepanelen, zowel op het dak van het huidige Geerhoekbouw als op het dak van het nieuwe gebouw verdient aandacht.

Buiten het gebouw voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en medewerkers. Voldoende ruimte voor een fietsenstalling.

Ruimte voor 2 jeu de boulesbanen buiten.

Dit plan van eisen sluit nauw aan bij het bijgevoegde overzicht van de huidige ruimtes, beschikbaar in de huidige Geerhoek.

Aandacht voor glasvezel/ internet

Aandacht voor eventueel aanwezig asbest.

Aandacht voor het huidige bestemmingsplan in relatie tot het nieuwe gebruik als buurthuis,

Bij de uitwerking van dit plan zal goed overleg nodig zijn om een en ander concreet uit te werken zodat een goede kostenraming kan worden gemaakt.

Cruciaal is dat het Geerhoekkarakter van het gebouw gegarandeerd is.

Wouw, 20 augustus 2020

Opgesteld door bestuur en medewerkers (incl. vrijwilligers) van de Geerhoek