

Aan
de gemeenteraad

Datum 13 april 2021
Zaaknummer InProces BBV: 2021-0049162
Betreft Herbestemming Berckepad 9.

Vergadering van

Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Financiën (inclusief overhead)
Pijler Bestuur en Middelen
Kernteam/Opgave: Publiksaccommodaties - Vastgoed, Onderwijshuisvesting & Wijkaccommodaties
Auteur: Linda de Heer
E-mail: l.de.heer@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

het college opdracht te geven het pand Berckepad 9 via een meervoudig openbare verhuurprocedure aan te bieden met de bestemming 'lichte' horeca;

het college opdracht te geven de onder 2 in dit voorstel genoemde kaders voor de toetsingscriteria bij gunning te gebruiken.

Raadsvoorstel

Wat is het doel?

Het pand Berckepad 9 'Het Werfje' is gelegen in het park Merwestein. Het park Merwestein is van grote cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde. Stadsbeheer (huidige cluster Wijken) was tot eind 2016 huurder van het pand Berckepad 9. Het diende als uitvalsbasis voor het onderhoudspersoneel van het park en als opslag voor materialen. Begin 2017 eindigde de huurovereenkomst, omdat werd besloten het onderhoud centraal te organiseren vanaf de Kerkeplaat. Met de centralisering van het 'team onderhoud' van cluster Wijken heeft het gebouw voor de gemeente geen functie meer in het kader van een te realiseren beleidsdoelstelling, waardoor uw raad in 2016 heeft besloten om het pand aan de dispositielijst toe te voegen. Het pand is op basis van leegstandsbeheer tijdelijk nog gebruikt door onderhoudspersoneel van cluster Wijken.

Gegeven de recent getoonde brede belangstelling voor het pand Berckepad 9 is eind 2020 het proces ingezet om de toekomstige invulling te bepalen. Mogelijke functies van het pand Berckepad 9 zijn onder andere: Wonen, Maatschappelijk (peuter-/kinderopvang), Maatschappelijk (b.v. educatie over het park, expositie), 'lichte' horeca of een besloten functie ten behoeve van een bedrijf.

Wij vinden het van belang de publieke levendigheid en daarmee de functie van het park te waarborgen en te versterken, waarbij de bestaande grenzen van het park intact blijven. Derhalve zijn de functies voor wonen en besloten functies ten behoeve van een bedrijf op voorhand

uitgesloten in het proces en is het uitgangspunt dat de grond in eigendom blijft van de gemeente Dordrecht.

Zoals vermeld in de raadsinformatiebrief 'Proces herbestemming Berckepad 9' heeft de gemeente eind december 2020 de adviesorganisatie BOEi ingeschakeld om een onafhankelijk advies uit te brengen om te komen tot een geschikte herbestemming voor 'het Werfje'. Aan de voorkant is daar ook stichting Park Merwestein bij betrokken. BOEi heeft een rapport gepresenteerd met een herbestemmingsscenario.

Naast de verkenning door BOEi is een enquête uitgezet door het OCD (Onderzoekscentrum Drechtsteden) om te onderzoeken onder omwonenden van het park Merwestein (circa 1.000 adressen) welke functie zij het meest aantrekkelijk vinden als invulling voor het pand Berckepad 9.

Uitkomsten rapportage BOEi

In het procesonderzoek heeft BOEi vier verschillende initiatieven uit de markt voor de herbestemming van 'het Werfje' verkend en globaal getoetst of ook andere invullingen kansrijk zijn.

De vier initiatieven betreffen:

- a) peuter- en kinderopvang,
- b) maatschappelijke functie zoals educatie over het park/expositieruimte,
- c) 'lichte' horeca zoals verkoop van koffie/thee en broodjes en
- d) een kunst & cultuurcentrum.

De vier initiatieven hebben ieder hun eigen sterkten en zwakten. Naast deze vier initiatieven ziet BOEi een flexkantoor als eventuele alternatieve functie. Noodzakelijk voor elk initiatief is om nader (technisch) onderzoek te doen naar de impact op de omgeving, zoals parkeren en geluid. Uit het proces is gebleken dat een potentiële herbestemming van 'het Werfje' met belangstelling wordt gevolgd door omwonenden en belanghebbenden. Naast de gevoeligheden is ook het draagvlak inzichtelijk geworden, alsmede welke functies het meest passend zijn in het gebouw en in de parkachtige omgeving.

De aanbeveling van BOEi is om bij de start van de formele procedure bestuurlijk de geschikte toekomstige functie(s) voor het gebouw te bepalen, waarbij het onderzoek van BOEi en de enquête, kunnen dienen als fundament voor de betreffende keuze.

Uit het procesonderzoek van BOEi blijkt dat 'lichte' horeca de meeste meerwaarde heeft voor (de beleving van) het park en uit de uitkomsten van de enquête blijkt dat deze functie eveneens relatief veel draagvlak in de omgeving heeft.

Het is aan de politiek te bepalen hoe zwaar dit criterium weegt. Naast horeca kunnen ook andere functies worden meegenomen in de procedure.

Wat opvalt is dat er geen sprake is van een herbestemming die geen weerstand vanuit de omgeving gaat opleveren. Dit betekent dat een zo transparant mogelijk proces tot aan de selectie van de toekomstige koper/huurder het meest passend is.

Uitkomsten enquête OCD

Eén van de belangrijke criteria is dat de herbestemming kan rekenen op draagvlak vanuit de omgeving. Om het draagvlak te peilen is een enquête uitgezet onder omwonenden. Het Onderzoekscentrum Drechtsteden heeft in de periode van 14 januari tot 28 januari 2021 zeven vragen voorgelegd aan 1.000 omwonenden van het park Merwestein. Daarvan hebben 319 omwonenden de vragenlijst ingevuld, een respons van 32%. De enquête is gehouden over de functionele betekenis van het gebouw en de omstandigheden die uit de invulling naar voren komen, niet op het niveau van een specifieke gebruiker.

Op de vraag welke mogelijkheden men ziet voor het pand, zien zeven op de tien respondenten mogelijkheden voor 'het Werfje' op het gebied van expositie/educatie over het park. Zes op de tien zien mogelijkheden voor 'lichte' horeca. Ruim de helft ziet geen mogelijkheden voor het pand als peuter- en kinderopvang en werk- en trainingsruimte.

Het meest aantrekkelijk voor dit pand vindt men de 'lichte' horeca (42%), hoewel ook 17% deze optie als minst aantrekkelijk vindt. Op de tweede plaats komt expositie/educatie over het park

(28%), waarbij 4% aangeeft dit de minst aantrekkelijke optie te vinden. Het minst aantrekkelijk vindt men de peuter- en kinderopvang (47%).

Voorstel college: 'lichte' horeca

Wij hebben kennis genomen van het advies van BOEi en de uitkomsten van de enquête. Op basis hiervan zijn wij voornemens om het pand Berckepad 9 'het Werfje' te herbestemmen met de functie 'lichte' horeca, omdat dit de meeste meerwaarde heeft voor (de beleving van) het park en het algemeen belang en uit de uitkomsten van de enquête blijkt dat deze functie eveneens relatief veel draagvlak heeft. In de verdere selectie kunnen partijen worden uitgedaagd om eventueel ook aan het element van expositie/educatie binnen het horeca concept invulling te geven.

De doelstelling is om het pand Berckepad 9 'Het Werfje' gelegen in het park Merwestein een nieuwe functie te geven die bijdraagt aan het optimaliseren van de levendigheid, aantrekkelijkheid en aantrekkingskracht van het park Merwestein.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

1. Het pand Berckepad 9 via een meervoudig openbare verhuurprocedure aan te bieden met de bestemming 'lichte' horeca

a) 'Lichte' horeca heeft de meeste meerwaarde voor het park Merwestein en relatief veel draagvlak
Uit het procesonderzoek van BOEi is gebleken dat lichte horeca de meeste meerwaarde heeft voor (de beleving van) het park en uit de uitkomsten van de enquête blijkt dat deze functie eveneens relatief veel draagvlak heeft. Een 'lichte' horeca functie voegt concreet iets toe aan de kwaliteiten van het Park Merwestein en het algemeen belang. Het stimuleert de beleving van het park (levendigheid, aantrekkelijkheid en aantrekkingskracht).

b) Expositie/educatie over het park komt op de tweede plaats als aantrekkelijke optie
Uit de enquête blijkt dat omwonenden mogelijkheden zien voor expositie/educatie over het park en/of natuur in het algemeen. Ook wordt deze optie gekozen omdat het dan rustig blijft in het park. Tegenstanders zijn bang dat deze mogelijkheid het minste aantal mensen zal aanspreken, een aspect dat haaks staat op het gewenste uitgangspunt om de aantrekkingskracht van het park te versterken. Uit de toelichting op de vragen komt naar voren dat een aantal mensen aangeeft ook een combinatie van expositie/educatie over het park met lichte horeca een mooie invulling te vinden.

c) Andere functies bieden beperkte toegevoegde waarde voor park Merwestein en geen draagvlak
Uit het onderzoek van BOEi blijkt dat de functies peuter/kinderopvang en werk- en trainingsruimte slechts een beperkte toegevoegde waarde bieden voor het park Merwestein. De uitkomsten van de enquête geven aan dat er geen draagvlak is voor deze functies. Peuter-/kinderopvang wordt door 10% van de geënquêteerden gezien als meest aantrekkelijke optie, echter 47% ziet het juist als minst aantrekkelijke optie. Bij de functie werk- en trainingsruimte ziet 4% dit als meest aantrekkelijke functie en 28% als minst aantrekkelijke functie.

1.1 Berckepad 9 verhuren

De specifieke parkomgeving waarin het pand zich bevindt, vraagt om een zorgvuldig gebruik en comfort dat dit ook in de toekomst geborgd blijft. Bij verkoop kan hier bij de selectie van partijen op getoetst worden en toekomstige gebruikers dienen binnen het bestemmingsplan te opereren, maar er is minder grip bij doorverkoop en minder sturingsmogelijkheid op de betrokkenheid van een exploitant bij de omgeving.

Hoewel verkoop in lijn ligt met het vigerend vastgoedbeleid, stelt BOEi voor om onder de voorliggende specifieke omstandigheden het pand te verhuren zodat de gemeente meer controle en grip houdt over de toekomstige invulling middels een huurovereenkomst (duur, gebruik). Eventueel zou een gefaseerde overgang van verhuur naar koop gevolgd kunnen worden.

2. Bij de gunning uit te gaan van de volgende toetsingscriteria

BOEi adviseert om het gebouw in het kader van transparantie van het proces meervoudig openbaar in de markt aan te bieden.

Wij stellen u voor de volgende kaders bij verhuur van het pand mee te geven en deze terug te laten komen in de toetsingscriteria bij gunning:

- Visie op vastgoed: Behoud en herstel van monumentale waarden zijn belangrijk.
- Passend binnen de omgeving: degene die invulling geeft aan het pand dient zich terdege bewust te zijn van de omgeving waarin het zich bevindt en hiermee voldoende rekening te houden o.a. voor wat betreft geluid en parkeren.
- Algemeen belang park: een functie te geven die bijdraagt aan het optimaliseren van de levendigheid, aantrekkelijkheid en aantrekkingskracht van het park Merwestein.
- Financiële businesscase: realistisch ondernemingsplan en zelfstandige exploitatie. Geen structureel subsidie-aantrekkende functie.
- Openbaar toegankelijk.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

BOEi adviseert bij de keuze voor 'lichte' horeca om vanuit de gemeente een bestemmingsplanwijziging door te voeren alvorens over wordt gegaan tot verhuur. Eventuele planschade kosten zijn voor de gemeente.

Verhuur van het pand blijft capaciteit vergen van de gemeente op het gebied van onderhoud/beheer en verhuur. Het vereist goede afspraken met de huurder over wie wat gaat investeren.

Gedurende het proces zullen een aantal specifieke aandachtspunten nader onderzocht moeten worden zoals parkeerbehoefte en geluid. In de toelichting van de beantwoording van de enquête voor de keuze voor 'lichte' horeca komt naar voren dat ondervraagden die twijfel hebben bij de bestemming 'lichte' horeca vooral zorgen hebben over geluid en drukte. Verder is vermeld dat 'lichte' horeca *'het park (nog) aantrekkelijker, gezelliger en levendiger maakt en het ontbreekt nu (ook in de buurt) en daarom is het goed als het er komt. Het biedt mogelijkheden voor ontmoeting. Anderen vrezen dat horeca voor rommel in het park zal zorgen, dat er overlast zal zijn en teveel mensen en dat horeca zorgt voor drukte en onrust.'* Aspecten die bij de selectie van de exploitant en de te stellen gebruiksvoorwaarden geadresseerd kunnen worden.

Het park Merwestein sluit dagelijks bij zonsondergang. De exacte sluitingstijd is dus afhankelijk van het seizoen.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Uw raad heeft eind juni 2016 een motie aangenomen om met de Stichting Park Merwestein nader in gesprek te gaan over een toekomstige invulling van het pand Berckepad 9.

Op 28 juli 2020 heeft het bestuur van de Stichting Park Merwestein gesproken met afgevaardigden van de gemeente om de belangen van de Stichting te horen voor de toekomstige invulling van het pand Berckepad 9. Op 6 november 2020 heeft er een gesprek plaatsgevonden vanuit de portefeuille Vastgoed en Openbare Ruimte waarin het proces om te komen tot een herbestemming van het pand Berckepad 9 is toegelicht.

Stichting Park Merwestein is ook in de gelegenheid gesteld om enquêtevragen in te dienen. In januari 2021 is Stichting Park Merwestein, naast drie andere initiatiefnemers, uitgenodigd om hun initiatief toe te lichten aan BOEi. Daarnaast is een enquête uitgezet bij 1000 adressen rondom het park Merwestein waarin de mening van omwonenden werd gevraagd over de invulling van 'het Werfje'.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Brief van het bestuur van St. Park Merwestein inzake toekomstige bestemming gebouw t Werfje;

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

In Proces: 2020-0162373 'Proces herbestemming Berckepad 9' - Raadsinformatiebrief

Hoe wordt dit betaald?

Bij de selectie zal uitgegaan worden van marktconforme en minimaal kostendekkende huur. De kosten voor het te doorlopen proces ramen wij op circa € 10.000,- . Deze kunnen binnen de reguliere budgetten van Vastgoed worden gedekt. Bij eventuele planschade dient dekking nader bezien te worden.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Na instemming met de voorgestelde invulling 'lichte' horeca, zal de openbare (selectie)procedure worden vormgegeven en opgestart gericht op selectie van een huurder. Daarbij zal ook het proces van een bestemmingsplanwijziging worden betrokken en zal goede betrokkenheid van de omgeving bij het proces randvoorwaardelijk zijn. Het vraagt immers om een huurder (ondernemer) die ook goed in de omgeving past en zorgvuldig omgaat met voorkomen van teveel geluidshinder en bijdraagt aan een schoon park.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 13 april 2021 inzake Herbestemming Berckepad 9.;

b e s l u i t :

het college opdracht te geven het pand Berckepad 9 via een meervoudig openbare verhuurprocedure aan te bieden met de bestemming 'lichte' horeca;

het college opdracht te geven de onder 2 in dit voorstel genoemde kaders voor de toetsingscriteria bij gunning te gebruiken.

Aldus besloten in de vergadering van