

OPDRACHTOMSCHRIJVING ARCHITECT EN BOUWMANAGEMENT CULTUURBEDRIJF

INLEIDING

1.1 HUIDIGE SITUATIE

Besluitvorming 2019 en 2020

De Bibliotheek Katwijk, Muziekschool Katwijk en Stichting Volksuniversiteit Kunst & Ontspanning Katwijk (verder te noemen Cultuurpartners) hebben de wens uitgesproken samen het Cultuurbedrijf te gaan vormen. In november 2019 heeft Berenschot onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van deze voorziening. Berenschot heeft de contouren, varianten en afwegingen voor de integratie van de bestaande culturele voorzieningen binnen de gemeente Katwijk onderzocht wat in maart 2020 heeft geresulteerd in het onderzoeksrapport 'Varianten van krachtenbundeling'. Hierin is naar voren gekomen dat integratie van bovengenoemde organisaties in één nieuwe organisatie wenselijk is, en bovendien de enige optie is om een duurzaam voortbestaan van de activiteiten van deze organisaties mogelijk te maken. De geïntegreerde organisatie kan uitgroeien tot een krachtige motor voor het culturele leven in Katwijk, zeker als er nauw wordt samengewerkt met het Welzijnswijk, muziekverenigingen en andere maatschappelijke organisaties.

Naast de kracht van het samen opgaan in één nieuwe organisatie, zal de huisvestingssituatie van de betrokken partners moeten worden verbeterd om van het Cultuurbedrijf een succes te kunnen maken. De huidige panden zijn gedateerd, niet duurzaam, minder geschikt voor de toekomstplannen van het Cultuurbedrijf en vergen tevens veel onderhoud. Het Cultuurbedrijf wil daarom het grootste deel van de taken uitvoeren in een nieuwe vestigingen, bijvoorbeeld de bestaande gemeenschapshuizen in de wijken waar men elkaar kan ontmoeten aan de hand van een mooi geïntegreerd aanbod aan activiteiten. Hiermee kunnen de panden waar het Cultuurbedrijf haar aanbod gaat aanbieden zich ontwikkelen tot bruisende huiskamers van de wijk die bijdragen aan meer cohesie in de wijken en meer betrokkenheid van de burgers bij de samenleving in het algemeen en elkaar in het bijzonder. Hierbij zijn de afspraken in het kader van de Maatschappelijke Agenda Katwijk leidend ([De Maatschappelijke Agenda](#) | [De Toekomst van Katwijk](#)).

In vervolg op het onderzoek van november 2019 heeft Berenschot de opzet van het Cultuurbedrijf, alsmede drie huisvestingsvarianten verder uitgewerkt in haar rapport "Businesscase Cultuurbedrijf Katwijk". In deze businesscase is een voorzet gegeven voor de visie, missie en het gewenste profiel en zijn de stakeholders en het bestuursmodel van het op te richten Cultuurbedrijf aan de orde gekomen. Ook zijn mogelijke (in)verdieneffecten m.b.t. de exploitatie, de exploitatiebegroting, het personeel van het Cultuurbedrijf, de vermogenspositie en de frictiekosten besproken. Daarnaast werd ingegaan op de huisvestingsvarianten A, B en C. In het kort:

- A. Variant A gaat uit van gezamenlijke huisvesting van het Cultuurbedrijf in een nieuw gebouw, bij voorkeur in Katwijk aan Zee. In deze variant is gerekend met de locatie van het ID College (Jan Evertsenlaan). De huidige bibliotheekvestigingen in Rijnsburg en Valkenburg blijven in deze variant bestaan.

- B. Variant B gaat uit van benutting van alle bestaande vestigingen, die dan wel worden opgeknapt en duurzaam gemaakt, hetgeen met name volgens de bibliotheek hard nodig is. Onderzocht moet worden of deze panden eventueel ook kunnen worden verbouwd om nieuwe functies mogelijk te maken, denk aan zaal voor (film)voorstellingen.
- C. Variant C is een tussenvorm en gaat uit van hoofdlocatie in De Burgt in Rijnsburg met daarnaast het behoud van de bibliotheekvoorziening in Valkenburg en een nieuwe, kleinere voorziening in Katwijk aan Zee. Voor deze voorziening in Katwijk aan Zee zijn twee locaties op het oog: 1. het Emmaplein; 2. het Baljuwplein.

Variant A en B waren duurdere opties dan variant C.

Op 17 december 2020 heeft de gemeenteraad het volgende besloten:

- 1. De ontwikkeling naar een Cultuurbedrijf fasegewijs voort te zetten;
- 2. Als eerste stap te zorgen voor de huisvesting van de bibliotheek door variant C verder uit te werken in een programma van eisen en een investeringskrediet;
- 3. In de uitwerking van variant C de bibliotheekfunctie (en in het bijzonder de ruimte voor ontmoeting) bij de nieuwbouw van het toekomstige wijkgebouw Hoornes-Rijnsoever te betrekken;
- 4. Uit te zoeken op welke manier tot en met de realisatie hiervan de huidige bibliotheekfunctie voor de wijk Hoornes-Rijnsoever behouden kan worden.

Doel van huisvesting Cultuurbedrijf

Het doel van dit project is de realisatie van één Cultuurbedrijf, dat middels één integrale programmering haar diensten aanbiedt aan alle inwoners van Gemeente Katwijk vanuit vier adequate locaties, waarbij de panden toekomstbestendig zijn aangepast zodat de activiteiten optimaal kunnen worden uitgevoerd en innovatie wordt gefaciliteerd. Het Cultuurbedrijf Katwijk vervult dan de letterlijke rol van "Huiskamer van Katwijk, centrum voor persoonlijke ontwikkeling".

Proces doorlopen tot en met schetsontwerpen

Vanaf 2021 is samen met de partners gestart aan de uitwerking van Variant C, huisvesting van het Cultuurbedrijf in De Burgt en aan het Emmaplein. In 2021 is, samen met de cultuurpartners, het bestaande Programma van Eisen verder aangescherpt en uitgewerkt. Aandachtspunten bij de uitwerking van het Programma van Eisen waren het realiseren van een optimale programmering van ruimten en multifunctioneel gebruik van het bestaande maatschappelijk vastgoed met behoud van zo veel mogelijk van de bestaande huurders in de Burgt. Tijdens deze uitwerking zijn er twee belangrijke aandachtspunten naar voren gekomen:

- Om een vitaal, vernieuwend en divers cultuuraanbod te kunnen aanbieden hebben de cultuurpartners de wens om meer m2 te realiseren dan oorspronkelijk geraamd in het rapport van Berenschot uit 2020. Bij de verdere aanscherping en uitwerking van het Programma van Eisen hebben de cultuurpartners aangegeven dat de uitgangspunten genoemd in het rapport Berenschot niet geheel haalbaar zijn. Berenschot gaat in haar rapport uit van een ruimtebesparing door multifunctioneel gebruik van ruimten. De cultuurpartners hebben geconcludeerd dat een Cultuurbedrijf met een vernieuwend en divers cultuuraanbod echter een aanvullende ruimtebehoefte heeft in de vorm van (grote) multifunctionele ruimtes voor ontmoeting, debat, lezingen, cursussen en voorstellingen. Op het Emmaplein was een bescheiden bibliotheekfiliaal voorzien. Bij de uitwerking van het Programma van Eisen hebben de cultuurpartners aangegeven dat deze afmeting niet voldoende is om een levensvatbaar en volwaardig cultureel programma te huisvesten. Ook is geconstateerd dat met het beschikbare oppervlakte op het Emmaplein, de Burgt te klein werd om het resterende programma te huisvesten.

Dit is opgelost door in het schetsontwerp extra ruimte in de kelder van het Emmaplein te ontsluiten ten behoeve van het Cultuurbedrijf. De omvang van het voorziene programma op het Emmaplein wordt hiermee verdubbeld.

- In het oorspronkelijke advies van Berenschot werd uitgegaan van fasegewijze realisatie van huisvesting van het Cultuurbedrijf: eerst huisvesting voor de Bibliotheek Katwijk en Stichting Volksuniversiteit Kunst & Ontspanning en in een latere fase aanhaken door de Muziekschool Katwijk. Uit gesprekken werd duidelijk dat het efficiënter is om de activiteiten van de Muziekschool Katwijk direct te huisvesten in de Burgt en aan het Emmaplein in plaats van twee opeenvolgende verbouwingen. Dit is aanleiding geweest om de Muziekschool Katwijk direct bij de planuitwerking te betrekken.

Met de uitgangspunten van het rapport Berenschot en bovenstaande constatering is in overleg met de cultuurpartners gewerkt aan schetsontwerpen.

Stagnatie in planontwikkeling en besluitvormingsproces

Op basis van de beoogde activiteiten, het Programma van Eisen en de schetsontwerpen is een eerste indicatieve ambtelijke toetsing uitgevoerd naar de verschillende vereisten in het kader van het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Hieruit bleek parkeren en verkeersdruk een belangrijk aandachtspunt. Bij het toetsen van een bouwplan en het verstrekken van een omgevingsvergunning speelt het criterium van een “goede ruimtelijke ordening” een belangrijke rol. Het bevoegd gezag moet zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Eén van de aspecten waar dan naar gekeken wordt is hoe met de mobiliteit (parkeren en verkeersbewegingen) wordt omgegaan. Dit aspect moet daarom meegenomen worden in de ruimtelijke onderbouwing van een bouwplan, bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning. De afgelopen periode is gebleken dat meerdere projecten en initiatieven tegen de uitdaging van mobiliteit aanlopen. Dit zijn nieuwe projecten die niet geborgd zijn in het bestemmingsplan “Hoofdverkeersstructuur kern Rijnsburg” uit 2010. Waarmee er voor deze projecten dus geen centrale onderbouwing beschikbaar is hoe met de mobiliteit om wordt gegaan, en dus ook of dit eventueel strijdig is met de “goede ruimtelijke ordening”. Niet alle projecten en initiatieven leveren een grote extra mobiliteitsvraag op. Maar al deze projecten cumulatief wel. Daarom is vanuit mobiliteit aangegeven dat er juridisch risico wordt gelopen bij eventuele bezwaren op omgevingsvergunningen voor deze nieuwe projecten of initiatieven, omdat er geen goede ruimtelijke onderbouwing aanwezig is voor het aspect mobiliteit. Dat is aanleiding geweest om een nieuwe overkoepelende onderbouwing te onderzoeken voor deze nieuwe projecten of initiatieven. Dit in samenhang met projecten/initiatieven die voortkomen uit onze verdichtingsopgave/woningbouwopgave. En ook voor de thema's stikstof, leefbaarheid en voorzieningen.

Ontwikkelingen sinds eind 2021

Parkeren

De nieuwe ontwikkelingen door het Cultuurbedrijf hebben gevolgen voor het parkeren. Op basis van het vigerende parkeerbeleid en de geplande activiteiten is berekend dat er in de huidige situatie een tekort aan parkeerplaatsen is om alle ontwikkelingen mogelijk te maken. Naar aanleiding hiervan is bekeken welke opties mogelijk zijn om dit tekort op te lossen. Het betreft een combinatie van de volgende opties:

1. Realiseren van extra parkeerplaatsen op maaiveld: een inventarisatie laat zien dat in totaal 15 á 25 plekken binnen het huidige beleid kan worden aangelegd. Dit is onderverdeeld in makkelijk te realiseren parkeerplekken tegen relatief lage kosten en moeilijk te realiseren tegen relatief hoge kosten. Hierover dient nog wel overleg plaats te vinden met de bewoners en herbestrating/herinrichting van pleinen is nodig.

2. Het gebruik van beschikbare restcapaciteit: Het college kan als besluiten deze besluiten deze in te zetten. In 2021 en 2022 zijn parkeertellingen uitgevoerd waaruit blijkt dat er binnen het centrum van Rijnsburg op diverse momenten restcapaciteit beschikbaar is. Bij deze berekening zijn de bestaande plannen met bijbehorende claim naar parkeren meegenomen. En deel van de verhoogde parkeervraag kan opgevangen worden door gebruik te maken van restcapaciteit. Waarbij rondom De Burgt op werkdagen, waarbij op de zaterdagmiddag beperkt, restcapaciteit aanwezig is. Rondom het Emmaplein is er in de avonden en het weekend geen restcapaciteit beschikbaar. De restcapaciteit is wel aanwezig in de parkeergarage Boulevard, hiervan kan het college bestuurlijk besluiten om deze restcapaciteit te benutten.
3. Aanpassing van het programma van het Cultuurbedrijf: in overleg met de partners van het Cultuurbedrijf is gekeken naar het vinden van een oplossing binnen het programma-aanbod. Dit is mogelijk een wijziging van het programma-aanbod voor de zaterdagmiddag. De partners in het Cultuurbedrijf hebben aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort.
4. Het invoeren van parkeerregulering.

Optioneel kan er aanvullend parkeerregulering komen: Bij de invoering van parkeerregulering, waardoor lagere parkeernormen van kracht zijn, zal er enkel op de werkdagavond en de zaterdag een tekort aan parkeren zijn. Invoering van parkeerregulering moet in bredere context bekeken worden: in Rijnsburg zijn meer ontwikkelingen waar parkeerregulering bijdraagt aan meer betaalbare woningen.

Gegeven bovenstaande opties, en de mogelijkheid om indien nodig parkeerregulering in te voeren, wordt er verwacht dat er voor het parkeren een oplossing gevonden gaat worden in de uitwerking. Hetzelfde geldt voor het fiets parkeren.

Mobiliteit

Er heeft een breed onderzoek plaats gevonden naar het laadvermogen van onze gemeente, omdat meerdere projecten tegen dezelfde grenzen aanlopen, waaronder de mobiliteit in Rijnsburg. Hierin toetsen we of de maatregelen uit de Katwijkse Agenda Mobiliteit met uitvoeringsprogramma (zoals aanleg fietsnetwerk, mobiliteitshubs, stimulering OV) en het parkeerbeleid (regulering) voldoende ruimte gaan bieden en/of aanvullende maatregelen nodig zijn.

Inmiddels is een eerste tussenstand opgeleverd van knelpunten in de gehele gemeente op gebied van mobiliteit en leefbaarheid, als onderdeel van de impactanalyse. De komende tijd wordt gewerkt aan een doorvertaling waar ambities en maatregelen om de genoemde knelpunten op te lossen in balans met elkaar worden gebracht. Op basis van de resultaten die er nu zijn en met de keuze van het college om prioriteit te geven aan onder andere de realisatie van het Cultuurbedrijf is de verwachting dat er een oplossing gevonden wordt voor de aanvullende mobiliteitsvraag van het Cultuurbedrijf. Bestuurlijke keuzes en afwegingen dienen gemaakt te worden om mobiliteitsknelpunten op te lossen. Dit op basis van de uitkomsten van de impactanalyse. Voor de uitwerking van het plan wordt verwacht dat er een oplossing gevonden wordt voor het mobiliteitsvraagstuk van het Cultuurbedrijf. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zullen nadere parkeer- en mobiliteitsonderzoeken moeten worden overlegd.

Wijziging eigenaar beoogde locatie aan het Emmaplein

Juist op het moment dat er meer duidelijkheid kwam over de haalbaarheid van huisvesting in De Burgt is de beoogde locatie aan het Emmaplein door VBK Holding verkocht aan Het Hoekje B.V. Begin december 2022 zijn de gesprekken gestart over het mogelijk huren van het Emmaplein ten behoeve van huisvesting van Cultuurbedrijf. Op 22 december 2022 bleek dat de huurprijs zodanig hoog zou zijn, dat kopen een betere optie zou zijn. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2023 ingestemd met de aankoop van de panden aan het Emmaplein.

Overige ontwikkelingen

Bij de verdere uitwerking van de huisvesting van het Cultuurbedrijf aan het Emmaplein en in De Burgt kan, los van bovenstaande niet voorbij worden gegaan aan de ontwikkelingen die er zijn sinds november 2021:

- Tijdens de coalitieonderhandelingen is gesproken over de huisvesting van het Cultuurbedrijf. In het coalitieakkoord is het volgende opgenomen: "Voor het cultuurbedrijf geldt: De raadsbrief en genoemde vervolgstappen van oktober 2021 nemen we als uitgangspunt. We blijven kritisch op de betaalbaarheid en het uiteindelijke saldo van investeringen, opbrengsten en exploitatie".
- In het coalitieakkoord heeft het college zich uitgesproken over multifunctioneel gebruik van gebouwen en de bezettingsgraad: "Door multifunctioneel gebruik van accommodaties gaat de bezettingsgraad van accommodaties omhoog. Dit is nodig om de huisvesting voor scholen en verenigingen betaalbaar te houden. Bij nieuwbouw is multifunctioneel gebruik het uitgangspunt". Bij de uitwerking van de schetsontwerpen naar een Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp is een optimale bezettingsgraad en multifunctioneel gebruik het uitgangspunt.

Bijlagen:

U treft bij deze uitvraag de volgende documenten aan:

- Bijlage 1: Bestaande indeling De Burgt;
- Bijlage 2: Bestaande indeling Emmaplein;
- Bijlage 3: Vlekkenplan De Burgt;
- Bijlage 4: Vlekkenplan Emmaplein;
- Bijlage 5: Schetsontwerp De Burgt;
- Bijlage 6: Schetsontwerp Emmaplein;
- Bijlage 7: Ruimtestaat De Burgt;
- Bijlage 8: Ruimtestaat Emmaplein;
- Bijlage 9: Ruimtelijke visualisaties;
- Bijlage 10: rapport businesscase Cultuurbedrijf 2020.

1.2 OPDRACHTOMSCHRIJVING ARCHITECT & BOUWMANAGEMENT

Op basis van bovenstaande beschrijving van de situatie zijn wij op zoek naar een innovatieve en creatief adviserend architect en bouwmanagement voor de benodigde aanpassingen en herinrichting van de panden De Burgt en aan het Emmaplein. De opdracht omvat het omvormen van de reeds opgeleverde Schetsontwerpen (SO) naar VO en DO, bestek (gereed voor aanbesteding aannemer), opstellen kostenramingen, aanvragen van de noodzakelijke vergunningen als ook het begeleiden van dit proces en begeleiding van de verbouwingen.

De opdracht voor de architect en bouwmanagement bureau bestaat uit de volgende aspecten:

- a) Geactualiseerd inhoudelijk en Technisch Programma van Eisen opstellen, incl. advies en passend maken voor [duurzame bouwkundige aanpassingen](#) aan- en indeling van de beoogde panden i.s.m. de partners van het Cultuurbedrijf; ;
- b) Inhoudelijk en Technisch Programma van Eisen omzetten naar een indelingsconcept;
- c) Inzichtelijk maken van gecombineerd gebruik van gebouw en ruimtes door Cultuurbedrijf;

- d) Waar nodig vlekkenplan verduidelijken met schetsen waardoor stakeholders beeld krijgen van mogelijke indeling/invulling van ruimtes/functions en gebruik van beschikbare panden;
- e) Suggesties te doen t.a.v. multifunctioneler gebruik van ruimtes en faciliteiten teneinde een betere benutting van de beoogde panden mogelijk te maken door efficiënter en effectiever met de beschikbare ruimtes om te gaan (op kleiner oppervlak gewenste functies realiseren);
- f) Toetsing en beoordeling van bouwkundige, constructieve en installatietechnische geschiktheid van beide panden in relatie tot het beoogde toekomstige gebruik;
- g) In verband met stikstofberekeningen is het uitgangspunt alleen interne verbouwing;
- h) Bij de ontwerpen dient rekening te worden gehouden met de vereisten ten aanzien van de toegankelijkheid: **VN-verdrag Handicap** [zie: [wetten.nl - Regeling - Verdrag inzake de rechten van personen met een handicap - BWBV0004045 \(overheid.nl\)](https://wetten.nl/Regeling-Verdrag%20inzake%20de%20rechten%20van%20personen%20met%20een%20handicap-BWBV0004045-overheid.nl)]
- i) Tijd winnen ten opzichte van de huidige planning door op korte termijn helderheid te verschaffen over de haalbaarheid van de voorgenomen herhuisvesting;
- j) Opstellen kostenraming;
- k) Sparring partner voor leden van de stuurgroep en de betreffende projectgroepen;
- l) Presentatie van plannen aan stakeholders en mogelijk aan College van B&W en/of aan de Gemeenteraad van Katwijk;
- m) Aanstellen van de aannemer faciliteren;
- n) Aanvragen van de benodigde vergunning De Burgt en het Emmaplein en de wijziging bestemmingsplan Emmaplein;
- o) Bouwmanagementbegeleiding;
- p) Deelnemen aan het participatietraject rondom het Emmaplein is noodzakelijk;
- q) Voor het Emmaplein zal specifiek gekeken moeten worden naar de geluidstechniek en -isolatie.

1.3 OP TE LEVEREN DOCUMENTEN

Aan deze opdracht is voldaan als de volgende documenten zijn aangeleverd en aan relevante stakeholders gepresenteerd:

Opdracht (verkenning en geschiktheid):

- a) Programma van Eisen (bouwkundig, constructief, installatietechnisch en indeling met oog voor duurzaamheid) voor beide panden;
- b) Advies / oordeel t.a.v. haalbaarheid en geschiktheid van panden voor beoogd doel;
- c) Welke bouwkundige ingrepen moeten er op beide locaties plaatsvinden (in de vorm van beschrijvingen en waar nodig verduidelijkt met schetsen of tekening);
- d) Van Schetsontwerp naar Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief ontwerp (DO) (incl. herhuisvesting van enkele bestaande huurders) van De Burgt;
- e) Van Schetsontwerp naar Voorlopig Ontwerp (VO) Definitief ontwerp (DO) (incl. meewerken aan participatietraject) Emmaplein;
- f) Kostenramingen verbouwingen De Burgt en het Emmaplein;
- g) Presentatie aan stakeholders;
- h) Bestek;
- i) Bouwplanning en plan van uitvoer voor verbouwingen;
- j) Vergunningen.