

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: verkenning naar herbestemming koetshuis

Kernboodschap

De gemeenteraad heeft, in het verlengde van de renovatie van het kasteel, gevraagd om een toekomstvisie op het Koetshuis. Een ambtelijke werkgroep is in 2020 gestart met een verkennend onderzoek naar een herbestemming.

Met behulp van een extern onderzoeksbureau zijn verschillende varianten in beeld gebracht voor mogelijk nieuwe functies. Daarbij is ook gekeken naar de realiseerbaarheid in relatie tot de beschikbaarheid van het pand.

Uit dit onderzoek blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn voor het huisvesten van nieuwe functies. Hierbij komt de voorkeursvariant 'horeca-concept met B&B' naar voren. Dit is goed te realiseren indien het pand in zijn geheel vrij is. Dat is nu niet aan de orde, omdat de twee woningen in het koetshuis momenteel verhuurd worden. Een herontwikkeling is op korte termijn niet haalbaar.

Zolang de huurders er nog wonen wordt de huidige situatie gehandhaafd.

Omdat een herbestemming op korte termijn niet aan de orde is, heeft het college besloten het middendeel van het koetshuis, dat binnenkort beschikbaar komt omdat het museum weer terugverhuist naar het kasteel, tijdelijk beschikbaar te stellen aan De Kunstkring.

De ambtelijke werkgroep zal de komende tijd op de achtergrond verder blijven werken aan bouwstenen om het koetshuis op termijn te kunnen herbestemmen. De uitkomsten van het onderzoek, waarbij een horecaconcept als voorkeursvariant naar voren komt, zijn daarbij richtinggevend.

Toelichting

De gemeente Wijchen is eigenaar van het koetshuis met bijbehorende tuin. Het koetshuis is een gemeentelijk monument, gelegen in het kasteelgebied aan de Kasteellaan. In het verlengde van de renovatie van het kasteel, heeft de gemeenteraad verzocht om nota over de toekomst van het koetshuis. Een raadsdebat in het verleden heeft geresulteerd in de wens om het koetshuis in eigendom te behouden.

Het koetshuis bestaat uit drie gebouwdelen. Op dit moment is de situatie als volgt:

- Kasteellaan 11 (woning met tuin) wordt verhuurd.
- Kasteellaan 13 (voormalige fractiekamers annex vergaderkamers) is tijdelijk in gebruik door het Museum Kasteel Wijchen. Op de zolder is het archeologisch depot van de gemeente Wijchen ondergebracht.
- Kasteellaan 15 (woning met bloemenwinkel/kassen en tuin) wordt verhuurd.

Eind van dit jaar komt de ruimte op de begane grond, die nu wordt gebruikt door het museum, vrij.

Met deze kennis in het achterhoofd, is een ambtelijke werkgroep gestart om een plan te ontwikkelen voor mogelijke toekomstige functie(s) van het koetshuis. Aan de basis

hiervan staan de Ontwikkelingsvisie Kasteeltuin en Sterrebos (2010) en de visie op het kasteel (2017).

Wij hanteren hierbij de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten:

- Het koetshuis biedt kansen om een sterkere bijdrage te leveren aan de profilering van het kasteelgebied, mede met het oog op de renovatie van het kasteel en de ontwikkeling van het project Tussen Kasteel en Wijchens Meer.
- Het Koetshuis krijgt bij voorkeur een laagdrempelige functie die voor een breed publiek toegankelijk is, zoals bijvoorbeeld horeca. Private functies zoals wonen of kantoren hebben niet de voorkeur.
- De nu nog private tuinen achter en naast het koetshuis bieden kansen om het kasteelgebied aantrekkelijk te maken en het ensemble kasteel-tuin-koetshuis te versterken als een drie-eenheid.
- Het heeft de voorkeur een invulling te vinden die voor de gemeente minimaal kostenneutraal is.
- Het archeologisch depot van de gemeente moet behouden blijven. Bij herbestemming van het koetshuis zal het archeologisch depot óf daar blijven óf een nieuwe locatie moet hiervoor geschikt gemaakt worden.

Om inzicht te krijgen in de mogelijkheden tot herbestemming, is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar mogelijke nieuwe functies voor het koetshuis. Aan de hand van een analyse van de omgeving zijn diverse varianten in kaart gebracht. Een horeca- met retailconcept, aangevuld met een B&B komt als beste variant naar voren. De rapportage is al bijlage toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt ook dat een nieuwe functie pas goed te realiseren is als het gehele pand beschikbaar is. Dit is niet aan de orde, omdat de woningen op dit moment verhuurd worden. Zolang de huurders er nog wonen, ondernemen we geen actie en wordt de huidige situatie gehandhaafd.

Een herbestemming is op korte termijn dus niet haalbaar. Het college heeft daarom besloten om het middendeel tijdelijk beschikbaar te stellen aan De Kunstkring waardoor het middendeel publiek toegankelijk blijft.

Gevolgen

De kunstkring zal tijdelijk haar intrek nemen in het middendeel van het koetshuis.

Communicatie

De huidige huurders van het koetshuis zijn geïnformeerd over deze nota.

Aangezien het koetshuis een gemeentelijk monument betreft, heeft ook afstemming met de monumentencommissie plaatsgevonden.

Uitvoering of Vervolgstappen

- Met de kunstkring worden afspraken vastgelegd in een huurovereenkomst voor beperkte duur.
- Pas op het moment dat de huidige huurders de woningen verlaten, is herbestemming aan de orde.
- De ambtelijke werkgroep zal op de achtergrond verder verkennen welke bouwstenen nodig zijn om te komen tot de gewenste herbestemming van het

Openbaar

Zaaknummer: 64005

koetshuis, mocht de mogelijkheid zich voordoen. De resultaten uit het verkennende onderzoek zijn daarbij richtinggevend.

Geheimhouding:

Niet van toepassing

Bijlage:

Rapportage 'Verkennend onderzoek Koetshuis Wijchen' door Hospitality Group