



# HAALBAARHEIDSTUDIE HERBESTEMMING RAADSHUIS DOESBURG

Mei 2023

# INHOUD

- INLEIDING
  - Opgave
  - Uitgangspunten en kaders
  - Locatie
- OBJECT&OMGEVING
  - Objectinfo
  - Kernkwaliteiten
  - Bouwkundige en installatietechnische opname
  - Ruimtelijk beleid
  - Omgeving
- FUNCTIES EN SCENARIO'S
  - Marktverkenning
  - Uitkomsten workshop raad en college
  - Financieel
- OVERWEGINGEN EN CONCLUSIES

Juni 2023

In opdracht van de  
gemeente Doesburg  
In samenspraak met  
De Rondmakers,  
uitgevoerd door:

FUNDAMENTAL  
CONCEPTS

METRON



# INLEIDING

---



# INLEIDING

Voor het stadhuiscomplex van de gemeente Doesburg is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd in het kader van de mogelijke verkoop en herbestemming. De gemeente Doesburg is eigenaar van het Raadhuis aan de Roggestraat 2 in Doesburg. Het Rijksmonument is gebouwd in de veertiende eeuw als Wijnhuis en heeft in de loop der tijd meerdere aanbouwen gekregen. Op dit moment heeft de gemeente het gebouw verlaten, met als bijzondere ruimtes de Raadszaal en de Burgerzaal.

Omdat er gewerkt wordt aan verbetering van de huisvesting van de gemeentelijke organisatie wordt gezocht naar een alternatieve bestemming voor het raadhuis.

# OPGAVE

Vanuit de gemeente Doesburg is de uitvraag gedaan naar een mogelijkhedenstudie voor herbestemming van het raadhuis waarin meerdere scenario's uitgewerkt worden. Bij dit onderzoek speelt de cultuurhistorische waarde een belangrijke rol. Deze herbestemmingsstudie vormt input voor een mogelijke vervolg strategie hoe om te gaan met het pand.

**adres:** Roggestraat 2 /  
Philippus Gastelaarsstraat 2

**plaats:** Doesburg

**coördinaten:** x 206.250, y  
447.685

**status:** rijksmonument,  
monumentnummers 12987,  
13060 en 12986

**onderzoek:** haalbaarheids-  
onderzoek toekomstige functies

**functie:** stadhuis

**opdrachtgever:** Gemeente  
Doesburg

---

# UITGANGSPUNTEN EN KADERS

Voor de haalbaarheidsstudie zijn gezamenlijk met Rondmakers de volgende uitgangspunten en kaders geformuleerd:

- Een nieuwe invulling dient haalbaar te zijn vanuit zowel bouwkundig en installatietechnisch oogpunt (scheiding gebouwen).
- Alsook financieel rendement (potentiële verkoopopbrengst, investering en exploitatiekosten bij deelbehoud). Daarbij mag het maatschappelijk rendement niet uit het oog verloren worden.
- Uitgangspunt is dat de raad nog steeds gehuisvest wordt in de Roggestraat 2, hoewel dit voor het onderzoek geen vast gegeven is: een alternatieve invulling voor het gebouw maakt deel uit van 1 van de scenario's.
- De keuze voor een voorkeursscenario zal gemeente breed gedragen moeten zijn, waarbij het college en de raad worden bevraagd en geïnformeerd. De uiteindelijke keuze wordt vertaald naar een verkoopstrategie, waarna het te verkopen deel openbaar en transparant op de markt wordt gebracht.

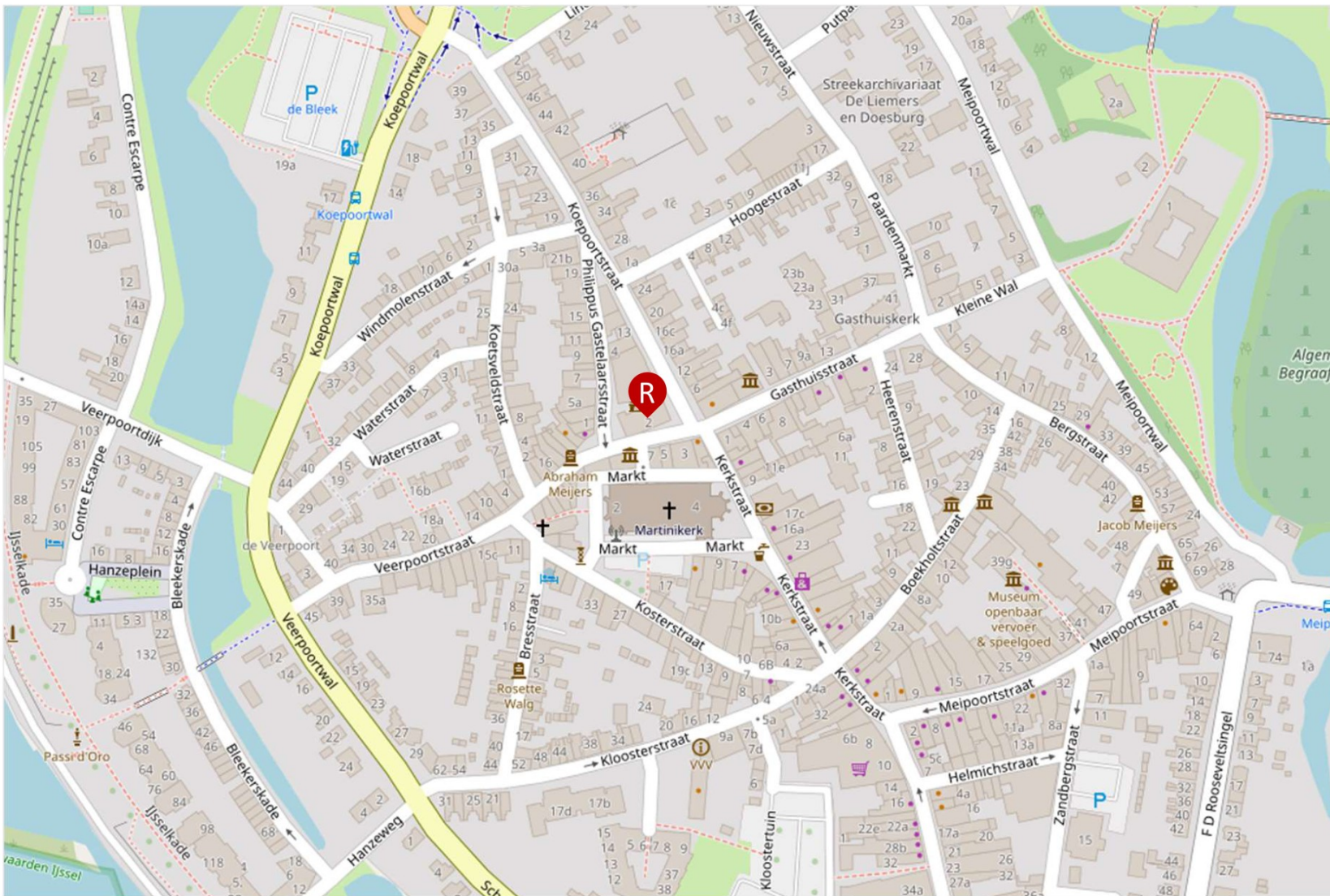
Tot de scope van dit onderzoek behoren de volgende onderdelen:

- Bouwkundige- en installatietechnische opname
- Verkenning mogelijke bestemmingen, middels een marktverkenning en een workshop sessies college en raad
- Ontwikkelen scenario's en selectie voorkeursscenario('s)
- Uitwerking kansrijke scenario's

Een bouwhistorisch onderzoek is aanvullend uitgevoerd en in dit document verwerkt.

Voor dit onderzoek wordt gewerkt met de volgende basisdocumenten:

- Bouwhistorisch onderzoek
  - Aangedragen plattegronden
  - Onderhoudsrapporten
  - Bestemmingsplan 'Binnenstad Doesburg' (13-4-2011)
  - Erfgoedbeleid Doesburg 2021-2026
  - Woningbehoefteonderzoek 2022-2040
-



# LOCATIE

Het Raadhuis bevindt zich in het centrum van Doesburg, een Hanzestad in de gemeente Gelderland, gelegen langs de Gelderse IJssel en de Oude IJssel. Doesburg ligt in de stadsregio Arnhem/Nijmegen.



# OBJECT & OMGEVING

---

# OBJECT INFO

Het gebouw bestaat uit drie bouwdelen, te weten het Raadshuis, het Hof Gelria (met daarin onder andere de Burgerzaal) en een deel nieuwbouw, waarbij de gevels toentertijd historiserend gebouwd zijn aan de Koepoortstraat. Alle drie de delen zijn aangewezen als Rijksmonument. De voormalige hoofdwacht (onderdeel van het Raadshuis) is beschermd als gemeentelijk monument. Het stadhuis is gelegen binnen het door het rijk beschermde stadsgezicht Doesburg.

- Aan de Roggestraat staat het historische stadhuis, bestaande uit het wijnhuis en het raad- of schepenhuis met daarnaast aan de Koepoortstraat het gebouw waarin voorheen de hoofdwacht ondergebracht was.
- Aan de hoofdwacht grenst de voormalige herberg Hof Gelria.
- In 1995 werden deze gebouwen uitgebreid met een nieuwe kantorenvleugel aan de Philippus Gastelaarsstraat en twee huizen aan de Koepoortstraat (voormalige huisnummers 5 en 7).

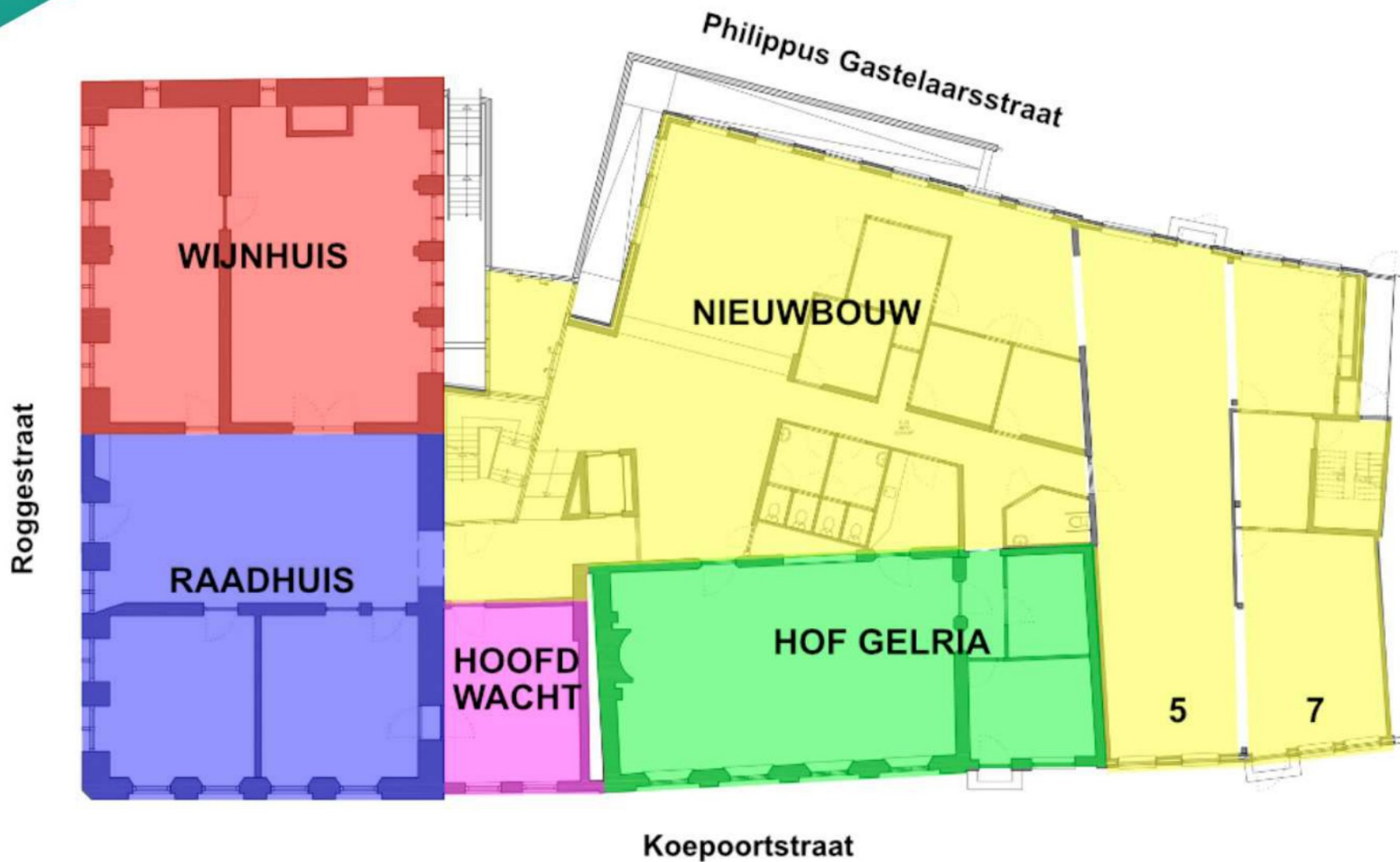
Op de volgende pagina zijn de drie bouwdelen in plattegrond uitgelicht.

Door Tijdbeeld is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft geresulteerd in een overzicht van de aanwezige cultuurhistorische waarden van de gebouwen, met het accent op de ruimtelijke ontwikkeling, de historische betekenis en de verschijningsvorm van zowel exterieur als interieur. Deze waardering is beschreven onder 'Kernkwaliteiten' op pagina 11. Vanwege de beschikbare tijd had het onderzoek vooral een inventariserend karakter. Het gebouw is bezocht op maandag 6 maart 2023. Het (niet destructieve) onderzoek werd uitgevoerd conform de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, SBN, VNG, Atelier Rijksbouwmeester en RGD dd april 2009.

Gebouwdeel	Adres	BVO (in m2)	Bouwjaar	Monument
Raadshuis/wijnhuis	Roggestraat 2	1.010	14 <sup>e</sup> eeuw	Rijksmonument #13060
Hof Gelria (Burgerzaal)	Koepoortstraat 1	550	15 <sup>e</sup> eeuw	Rijksmonument #12986
Gemeentehuis (nieuwbouw)	Philippus Gastelaarsstraat 2	1.455	1995	Rijksmonument #12987



# OBJECT INFO



Het gebouw bestaat uit de volgende bouwdelen:

1. Het Raadhuis en Wijnhuis (Rijksmonument\_
2. Hoofdwacht (gemeentelijk monument),
3. Hof Gelria (rijksmonument)
4. en de nieuwbouw, waaronder rijksmonument op gevel nr 5.

met allen een eigen adres.

Gezamenlijk vormen zij momenteel het voormalige gemeentehuis.

# OBJECT INFO

Het gebouw bestaat uit 3 verdiepingen plus een kelder.  
Aantal m2 BVO:

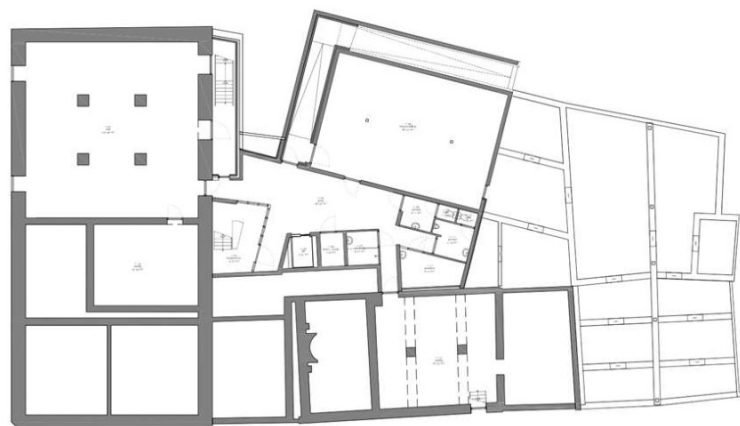
Kelder: 500 m2

BG: 1.000 m2

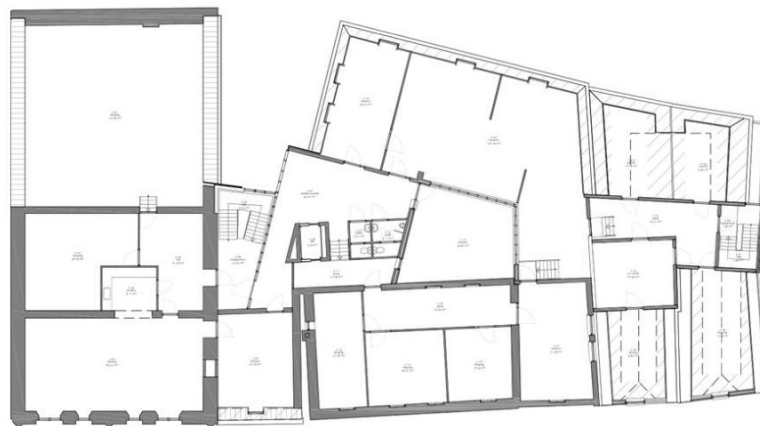
1<sup>e</sup> V: 635 m2

2<sup>e</sup> V: 905 m2

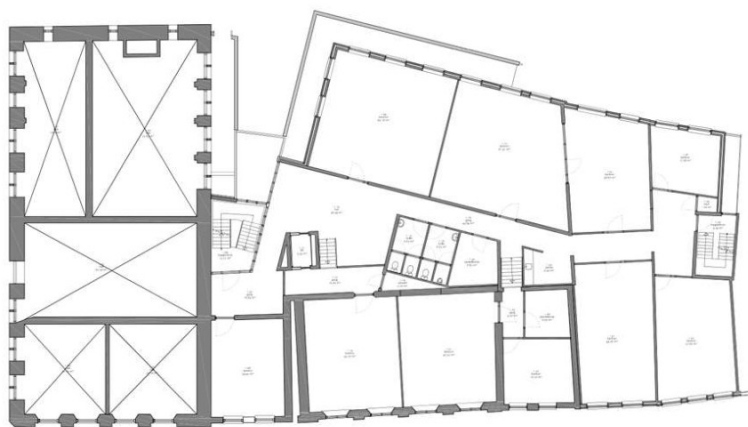
Totaal behelst het gebouw  
dus ca. 3.015 m2 BVO



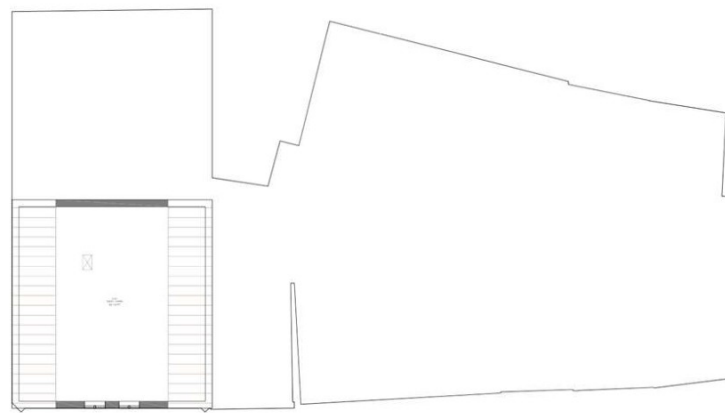
KELDER



2<sup>e</sup> VERDIEPING



1<sup>e</sup> VERDIEPING



3<sup>e</sup> VERDIEPING

# KERNKWALITEITEN

## **Algemene historische waarden en waarden vanuit de gebruikshistorie**

- De gebouwen van de stedelijke overheid van de stad Doesburg staan sinds de late-middeleeuwen op het oostelijke deel van het bouwblok begrensd door de Koepoortstraat en de Philippus Gastelaarsstraat. Het complex vormt een directe verwijzing naar de bestuurlijke positie en zelfstandigheid van de stad tot op heden.
- Het complex vormt een representatief symbool voor de stad en haar bestuur en verwijst naar de continuïteit, betekenis en groei van de stedelijke en gemeentelijke taken sinds de late-middeleeuwen. ensemblewaarden en stedenbouwkundige waarden.
- Het stadhuis vormt vanwege haar ligging aan het in historisch opzicht belangrijkste kruispunt van wegen in het hart van de middeleeuwse stad een belangrijk oriëntatie- en herkenningspunt.
- Met name de historische delen aan de Roggestraat en de Koepoortstraat vormen een historisch waardevol ensemble dat vanwege de situering, oriëntatie en volume van belang is vanwege de historisch-ruimtelijke relatie met de omgeving.

## **Architectuurhistorische waarden**

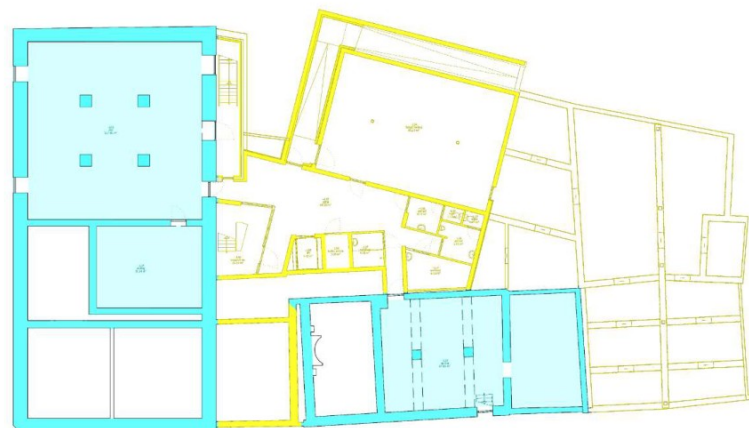
- Het Doesburgse stadhuiscomplex als geheel is architectuurhistorisch van belang vanwege de vormgeving die in de twintigste eeuw bij verschillende bouwcampagnes ontstond door historiserende restauraties, reconstructies en historiserende nieuwbouw.
- Met de keuze voor een historiserende architectuur vervulde het stadhuis vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw een voorbeeldfunctie voor het behoud, herstel en restauratie van de grotendeels verpauperde en verkrotte stadskern. Met name de restauraties van het raadhuis/wijnhuis en Hof Gelria vormden een stimulans voor vele latere restauraties en ontsloten daarbij wegen naar financiële (overheids)steun.

## **Bouwhistorische waarden**

- Het stadhuiscomplex is bouwhistorisch hoofdzakelijk van belang vanwege de kwaliteiten van de bewaard gebleven historische casco's. Met het behoud van verschillen in vloerniveaus, bouwmuren en gevels en minimale doorbraken zijn deze casco's als individuele en zelfstandige gebouwen herkenbaar gebleven.

# BOUW HISTORIE

Het Wijnhuis is in de late middeleeuwen gebouwd, daarna hebben er vele aanpassingen en aanbouwen plaatsgevonden. Per kleur is aangegeven van welke tijd de bouwdelen afkomstig zijn. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van de historische verkenning door Tijdsbeeld.



KELDER



BEGANE GROND



1<sup>e</sup> VERDIEPING





2<sup>e</sup> VERDIEPING


- 1995
- 1952
- 1938-'40
- 1665
- late middeleeuwen

# KERN KWALITEIT

## Waarderingen

 hoge monumentwaarden, van cruciaal belang voor de structuur en/of betekenis van het object.

 positieve monumentwaarden, van belang voor de structuur en/of betekenis van het object.

 indifferente monumentwaarden, van relatie weinig belang voor de structuur en/of betekenis van het object.



KELDER



BEGANE GROND



1<sup>e</sup> VERDIEPING



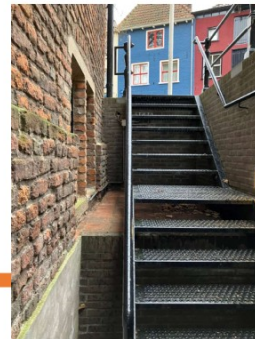
2<sup>e</sup> VERDIEPING

# BOUWKUNDIGE- EN INSTALLATIE TECHNISCHE OPNAME

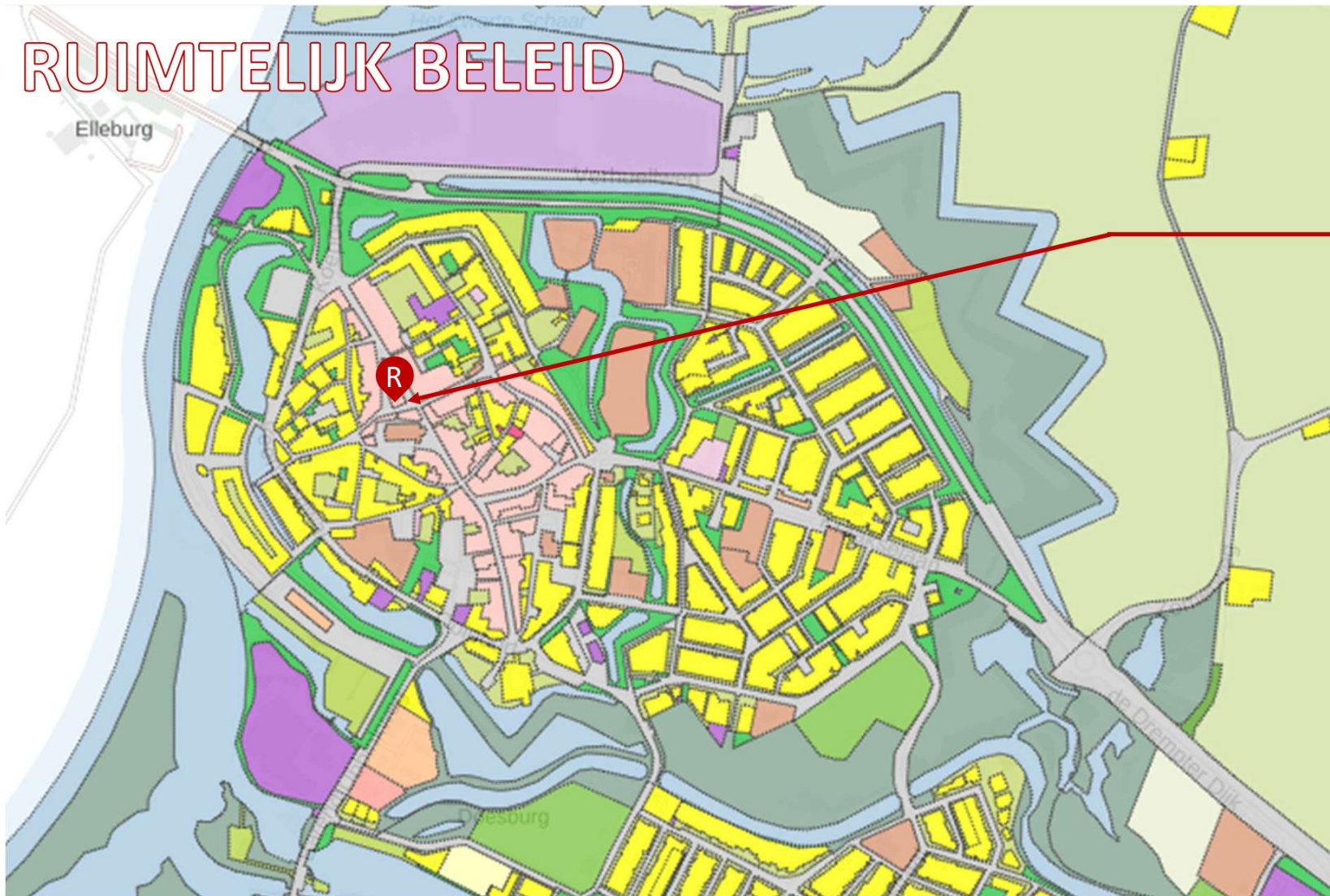
In een eerste bouwtechnische opname is gekeken naar de constructieve en bouwtechnische staat van de gebouwen en andere aspecten die van invloed zijn op de herbestemmingsmogelijkheden zoals ruimtelijke indeling, daglichttoetreding aanwezigheid van trappen en doorgangen. Ook is gekeken naar de mogelijkheden voor ontkoppeling van Roggestraat 2, Philippus Gastelaarsstraat 2 en Koepoortstraat 1 (trappenhuis en installaties).

Constructieve en bouwtechnische staat van de oudbouw en nieuwbouw is in zijn algemene zin als goed te beoordelen. Onderhoud aan de buitenzijde is periodiek blijvend uitgevoerd. Er is geen tot beperkt achterstallig onderhoud. Voor het casco is een opname gedaan waarbij een beperkte hoeveelheid aan werkzaamheden is geconstateerd.

Er is met elkaar geconstateerd dat ontkoppeling in installaties niet mogelijk is. De installaties van zowel het verwarmingssysteem als het ventilatie systeem zijn verouderd. Bij een herbestemming in alle scenario's worden alle installaties vernieuwd.



# RUIMTELIJK BELEID



## Legenda:

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  infrastructuur
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  ontspanning en vermaak
-  water
-  wonen
-  woongebied
-  overig

# RUIMTELIJK BELEID

## Bestemmingsplan

De locatie valt onder het bestemmingsplan 'Binnenstad Doesburg' (onherroepelijk 13-4-2011) en heeft de bestemming Centrum – aanloopgebied; met 'specifieke vorm van centrum - gemeentehuis'. Hier is uitsluitend een gemeentehuis toegestaan met de overige centrumfuncties als ondergeschikte nevenactiviteit;

- dienstverlening
- kantoor
- maatschappelijk
- musea;
- galeries, ateliers en expositieruimten;
- een bed & boterham, niet meer dan 2 kamers;
- wonen, met inachtneming van het volgende;
  - op de verdieping(en) boven de begane grondbouwlaag is maximaal één woning toegestaan;
  - op de begane grondbouwlaag is maximaal één woning toegestaan;
- ondersteunende horeca is binnen de centrumfuncties toegestaan
- tot maximaal 25 % van de omvang van de hoofdfunctie, met dien verstande dat de gebruikte vloeroppervlakte niet meer mag
- bedragen dan 20 m<sup>2</sup>;
- het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht van Doesburg;

Een afwijking van het bestemmingsplan is dus hoe dan ook aan de orde in geval van transformatie.

## Ruimtelijk beleid

De geldigheidsduur van het bestemmingsplan is sinds 13-4-2021 verstreken. Per 1 januari 2024 treedt de omgevingswet in werking. De Gemeente Doesburg is vooruitlopend op die wet als een van de eerste gemeenten gestart met de pilot 'Omgevingsplan Beinum'. Met het experiment wilde de gemeente ervaring opdoen met de nieuwe manier van werken in een gedeelte van de stad. Om de leerpunten te ontdekken voor het uiteindelijke doel: Één Omgevingsplan voor heel Doesburg. Gedurende het proces zijn inwoners, ondernemers en andere betrokkenen gevraagd mee te denken over wat zij willen terugzien in het Omgevingsplan voor Beinum. Ook wilden ze weten hoe gebruikers het huidige ruimtelijke beleid ervaren. En wat er anders en eenvoudiger kan.

Er is nog geen omgevingsplan vastgesteld voor Doesburg. Uitkomsten van het experiment zijn nog niet breed gedeeld.



# RUIMTELIJK BELEID - ERFGOED

## Erfgoedbeleid Doesburg 2021-2026

In 2021 is er ook een nieuw erfgoedbeleid opgesteld dat aanhaakt op de omgevingswet. Daarin staan de volgende onderdelen op de uitvoeringsagenda:

1. **Gemeentelijke adviescommissie**
2. **Erfgoed verordening actualiseren**
3. Omgeving van het monument beschermen
4. Cultuurverandering als gevolg van de omgevingswet
5. **Erfgoed borgen in het omgevingsplan**
6. Implementeren bruidsschat omgevingswet
7. Archeologie omgevingswetproof maken
8. Aandacht voor de wederopbouwperiode en cultuurhistorie in de wijken
9. Behoud en borgen groenstructuren en historische-landschappelijke kwaliteiten en karakteristieken
10. Algemene begraafplaats professioneel beheren en onderhouden (zorgplicht)
11. **De hoge kwaliteiten van het Doesburgs Erfgoed behouden en versterken (instandhoudingsplicht)**
12. Erfgoed betrekken bij planvorming en nieuwe ontwikkeling
13. Erfgoedzorg gemeentelijke monumenten stimuleren
14. **Verduurzamen van erfgoed stimuleren**
15. Historische interieurs in beeld brengen

16. **Opbrengsten door verkoop vastgoed, inzetten voor erfgoed**
17. **Subsidieverordening onderhoud gemeentelijke monumenten**
18. *Communicatie en informatievoorziening archeologie*
19. *Nieuwe archeologische laag m.b.t. WO2*
20. *Deponeren vondsten archeologie*
21. Beleef de Linies, structuurplan met deelprojecten
22. Kerkenvisie

De onderdelen die voor dit haalbaarheidsonderzoek van belang zijn zijn **dikgedrukt**, zaken die mogelijk van belang zijn, zijn *schuingedrukt*.

De gemeente Doesburg heeft een instandhoudingsplicht voor het gebouwensemble omdat deze als rijksmonument staat aangemerkt. Een nieuwe koper zal deze instandhoudingsplicht ook moeten. Het is belangrijk duurzaamheid te stimuleren bij (herontwikkeling van) erfgoed. Er ligt dus een kans om dit direct op te pakken bij de transformatie. Daarnaast moet het erfgoed goed geborgd worden in het omgevingsplan; en dient er op basis van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek aangemerkt te worden waar (nog) hoge verwachtingen zijn.

# RUIMTELIJK BELEID - WONEN

## Woonzorgvisie 2023 - 20230

Dit jaar wordt de woonzorgvisie opgesteld aan de hand van uitkomsten van het Regionaal Woningbehoefteonderzoek (2022-2040), Gemeentelijke woningbehoefte en een Inventarisatie naar huisvestingsopgave wonen met zorg de Liemers. Deze onderzoeken samen geven een goed beeld van de behoeftes die er liggen qua woning en zorgbehoefte in Doesburg.

Woonbehoefte (Companen, 2022; Gemeente Doesburg, 2023).

Doesburg heeft ten opzichte van de andere Liemerse gemeenten een lagere toekomstige behoefte heeft aan sociale huurwoningen; namelijk 26%. Ook als het gaat om duurdere koopwoningen “springt” Doesburg “uit de toon”: Om te voorzien aan de lokale woonbehoefte zou 1/3 deel van de toe te voegen woningen moeten bestaan uit duurdere koopwoningen

In kwantitatieve zin gaat t/m 2030 om een lokale behoefte van 235 extra woningen. De vraag naar sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen tot € 355.000 omvat 2/3 deel van deze totale behoefte. Per saldo blijkt er ook relatief veel behoefte aan duurdere koopwoningen (> €355.000), waarbij het accent zou moeten komen te liggen op grondgebonden woningen

In de sociale huursfeer is minder behoefte aan eengezinswoningen en meer behoefte aan appartementen en levensloopgeschikte woningen.

Vanuit de afspraken in de Woondeal 2.0 moet er meer gebouwd worden dan alleen voor de lokale behoefte. Hierbij is het belangrijk dat er woningen voor starters en jonge gezinnen, waar ook niet-Doesburgers zich kunnen vestigen toegevoegd worden.

Woningtypen en woonmilieus

De extra woningbehoefte valt tot en met 2030 in de volgende categorieën:

- > 29% sociale huur
- > 3% middel dure huur
- > 23% goedkope koop tot € 250.000
- > 19% betaalbare koop tussen € 250.000 en € 355.000
- > 26% koop boven de € 355.000

Hiermee valt bijna drie kwart van deze behoefte in het betaalbare segment (sociale of middel dure huur of koop tot € 355.000).

---

# RUIMTELIJK BELEID - WONEN

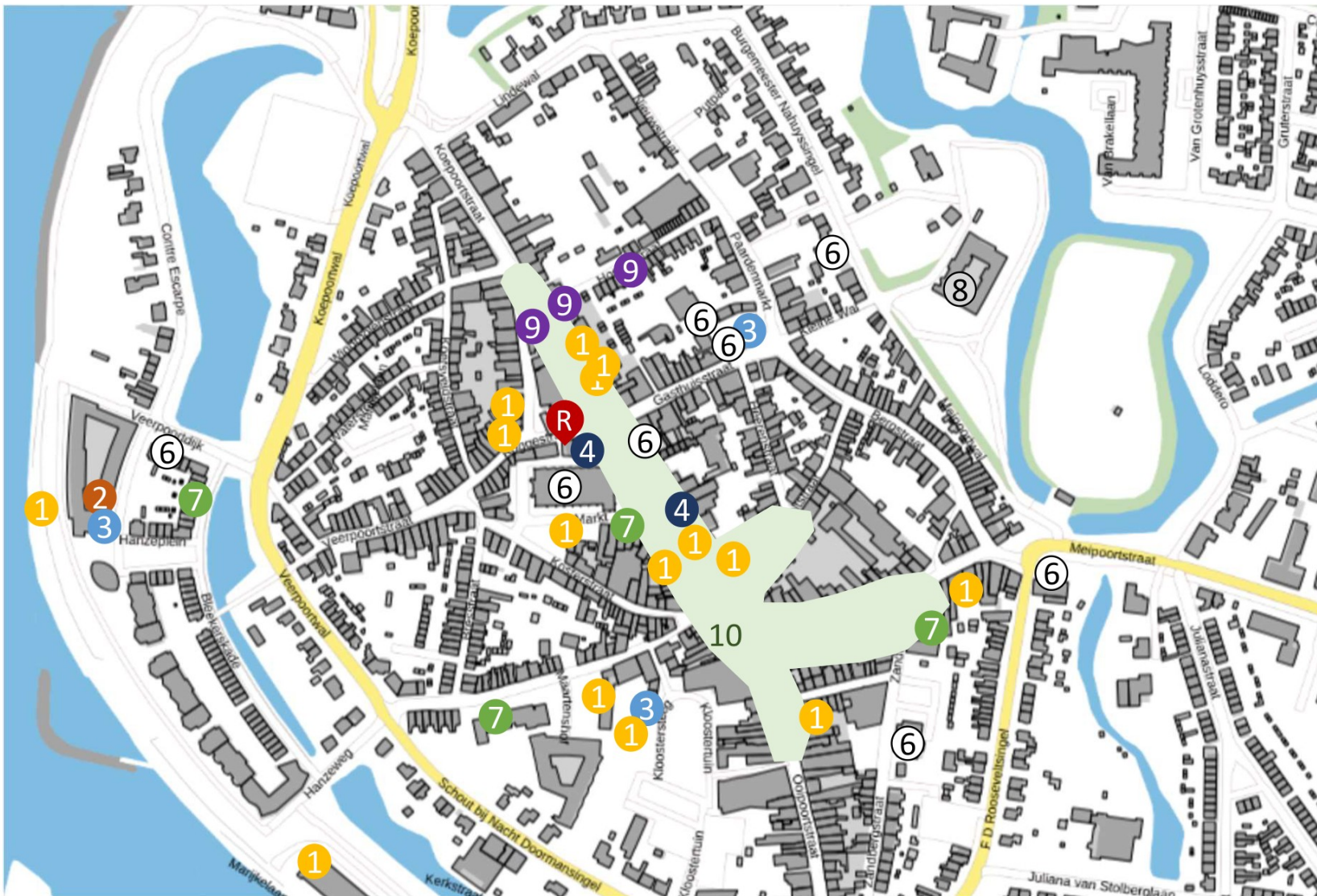
Bijzondere woonvormen (Companen, 2022; Gemeente Doesburg, 2023).

Een aanzienlijk deel van de woningzoekenden heeft mogelijk interesse in alternatieve woonvormen. Per groep vallen de volgende zaken op:

- Jongeren en starters zijn het meest en het breedst geïnteresseerd in alternatieve woonvormen. De vraag van starters wordt in de huidige markt ook ingegeven door de wens om überhaupt een woning te vinden.
  - Onder gezinnen en kleine huishoudens van 35 tot 65 jaar richt vraag naar bijzondere woonconcepten zich op zelfbouw of CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap; het samen met anderen ontwikkelen van woningen).
  - Onder ouderen is de interesse in wonen met gemeenschappelijke voorzieningen groter dan onder andere leeftijdsgroepen. Zeker onder ouderen met een zorgvraag is relatief veel behoefte aan kleinschalige woonzorgprojecten met een gemeenschappelijke leefruimte.
-

# OMGEVING

Het Raadhuis ligt midden in het centrum van Doesburg, in de buurt van vele restaurants, een aantal B&B's, en in het winkelgebied.



1. Restaurants
2. Hotel
3. Vergaderzalen
4. Kantoren
5. Woningen
6. Maatschappelijke functies
7. Zorg
8. School
9. B&B
10. Winkels



# FUNTIES & SCENARIO'S

---



# FUNCTIES EN SCENARIO'S

In dit hoofdstuk worden potentiële toekomstige functies beschreven. Onderlegger hiervan betreft een functieverkenning en –beoordeling op basis van een aantal afwegingscriteria. Daarnaast is een globale marktverkenning uitgevoerd. Resultaten uit de functieverkenning en marktverkenning zijn verder besproken in workshops met de raad en het college. Dit heeft geleid tot een indicatie van bestemmingen voor de variantstudie. Samen met de voorgaande hoofdstukken vormt dit een basis voor een selectie van 4 kansrijke herbestemmingsscenario's. Deze scenario zijn uitgewerkt in een vlekkenplan.

## MARKTVERKENNING

Door het uitvoeren van een marktverkenning zijn de behoeften aan functies in Doesburg in beeld gebracht. Hiervoor zijn gesprekken gevoerd met kenners van de lokale vastgoedmarkt, zoals makelaars en (potentiële) exploitanten. De belangrijkste inzichten uit deze gesprekken staan op de volgende pagina.

## WORKSHOP UITKOMSTEN RAAD EN COLLEGE

Door daarnaast in gesprek te gaan met raadsleden en het college konden de politieke en ambtelijke wensen en eisen ook beter in kaart gebracht worden. De uitkomsten hiervan vind u op pagina 22.

# MARKTVERKENNING

In de marktverkenning zijn behoeftes uit de markt opgehaald via diverse makelaars, intern overleg gemeente en mogelijke toekomstige exploitanten, naast onderzoek naar missende functies in de stad.

Momenteel aanwezig in Doesburg:

- 1 hotel met 30 kamers en 70% bezetting; een aantal kleine B&B's
  - Stadshotel Doesburg geen behoefte aan uitbreiding
  - Fletcherhotel heeft aangegeven dat ze graag uitbreiden met hotels van minimaal tussen de 50 en 60 kamers met voorkeur voor hotels die al in exploitatie zijn (Uitzonderingen daargelaten).
- Enkele aansprekende musea; waaronder:
  - Lalique, Kunstlab, Zilvermuseum, De Maurits, Openbaar vervoer en speelgoed, Art Deco, De Roode Toeren; naast diverse galerieën
- Enige horeca
- Relatief veel retail
  - Geen behoefte aan extra retail in Doesburg; huidige leegstand is lastig op te vullen.

- Nu weinig plekken waar kleine bedrijven zich kunnen vestigen en gezamenlijk gebruik kunnen maken van functies
- Woningen voor starters en ouderen, al dan niet met zorgfunctie
- Huiskamer / bibliotheek in de stad
- Museale functies
- HOED of 1e lijns zorgpraktijk

Verder werd er nog aangegeven dat het voor Doesburg erg belangrijk is om de binnenstad te verlevendigen in de winterperiode, omdat er dan haast niets gebeurt in het stadje.

1. Op basis van overleg met Thoma Post Makelaar [REDACTED], lokale inzichten [REDACTED] (architect), aanvullend Hoog&Kamp Makelaars, AWM Makelaardij en Uniek Makelaars
2. Stadshotel Doesburg en Fletcherhotel naast de Raad en het College van Doesburg. Villa Ruimzicht heeft niet gereageerd.

---

Momenteel afwezig in Doesburg:

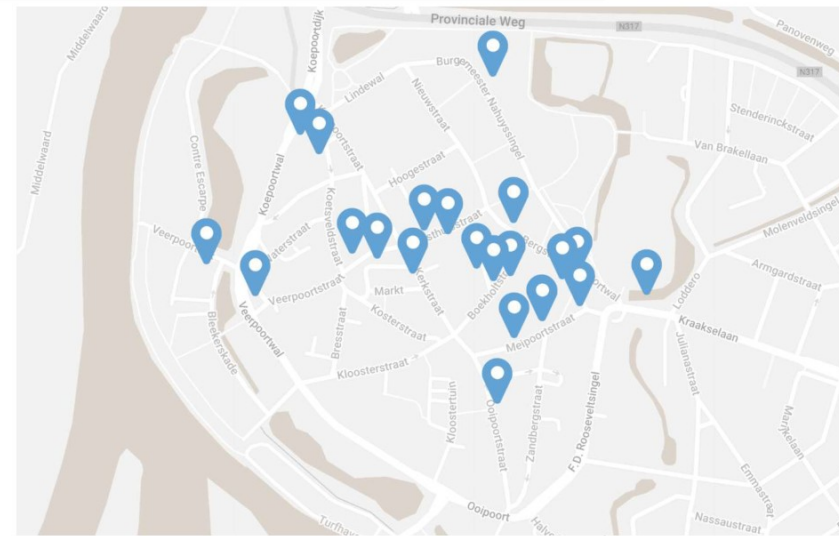
# MARKTVERKENNING

In Doesburg is een hoog cultureel aanbod aanwezig. Verschillende musea zijn in de oude stad gevestigd. Zie bijgaande kaart. Het meest bekende museum is het Laliq Museum. Daarnaast is het rode toren museum direct naast het raadhuis gevestigd. Ook het zilvermuseum en het Mosterdmuseum zijn bekend.

Daarnaast zijn diverse kleinere galerieën in het centrum aanwezig.

Tot slot is het Arsenaal in Doesburg een typische culturele locatie met horeca en cultuur. Hier zijn de volgende functies gehuisvest:

- Yogastudio
- Dansstudio
- Zorgaanbieders: pedicure, podotherapie, osteopathie
- Presentatieruimte en filmhuis
- Restaurant het Arsenaal





---

# WORKSHOP GEMEENTERAAD

De volgende onderdelen uit de workshop en volgende notities genoteerd:

- Balans vinden tussen financiën en openbaar toegankelijk en publieke functies
- Multifunctioneel gebouw
- Rendementen voor de bevolking,
  - Mogelijke gemeentelijke balie
  - Mogelijk balie functie voor toeristen
  - Eventueel met openbaar toilet
- Burgerzaal mogelijk ook een maatschappelijke functie
- Raadszaal blijft sowieso in gebruik bij raad 1 x per maandag
- Het is de gemeente iets waard om niet (volledig) commercieel te gaan
- Sorteert op mogelijke gemeentelijke herindeling
- Horeca is een optie
- Vaak is wonen genoemd in het nieuwe gedeelte.
  - Wisselende doelgroep. Van jongeren tot ouderen (met en zonder zorg)

## **Criteria voor de haalbaarheidsstudie:**

1. Openbaarheid
2. Functionaliteit
3. Financiële gevolgen (investering en lange termijn exploitatie)
4. Aantasting monument

\*uitgevoerd op 6 februari 2023

---

# FINANCIËLE UITKOMSTEN MARKTVERKENNING

Functies	Min (€/m <sup>2</sup> ; huur per maand of verkoop VON)	Max €/m <sup>2</sup>	Gemiddeld €/m <sup>2</sup>
Hotel	€120/m <sup>2</sup> (huur/jaar)	€200/m <sup>2</sup> (huur/jaar)	ADR €150; €160/m <sup>2</sup> (huur/jaar)
Restaurant	€150/m <sup>2</sup> (huur/jaar)	€200/m <sup>2</sup> (huur/jaar)	€175/m <sup>2</sup> (huur/jaar)
Vergaderzalen	€120/m <sup>2</sup> (huur/jaar)	€150/m <sup>2</sup> (huur/jaar)	€135/m <sup>2</sup> (huur/jaar)
Pakket commerciële horeca	€100/m <sup>2</sup> (huur/jaar)	€150/m <sup>2</sup> (huur/jaar)	€125/m <sup>2</sup> (huur/jaar)
Kantoorruimte	€120/m <sup>2</sup> (huur/jaar)	€150/m <sup>2</sup> (huur/jaar)	€135/m <sup>2</sup> (huur/jaar)
Maatschappelijke functie gemeente	€40/m <sup>2</sup> (huur/jaar)	€120/m <sup>2</sup> (huur/jaar)	€80/m <sup>2</sup> (huur/jaar)
Woningen (zorg) ** inclusief zorgaanbod	€ 300 per maand € 120/m <sup>2</sup>	€ 4.000 per maand** € 800/m <sup>2</sup>	€ 2.000 per maand € 460/m <sup>2</sup>
Woningen (sociaal)	€ 300 per maand € 65.000 VON € 1.300/m <sup>2</sup> VON	€ 808,06 per maand € 325.000 VON € 2.700/m <sup>2</sup> VON	€ 550 per maand € 250.000 VON € 2.500/m <sup>2</sup> VON
Woningen (middenduur)	€ 810 per maand € 1.500/m <sup>2</sup> VON	€ 1.200 per maand € 3.500/m <sup>2</sup> VON	€ 1.000 per maand € 2.990/m <sup>2</sup> VON
Woningen (duur)	€3.500/m <sup>2</sup> VON	€5.000/m <sup>2</sup> VON	€ 4.250/m <sup>2</sup> VON

# FUNCTIEMATRIX

Functie	Bestemmingsplan	Ruimtelijk	Ingrepen niveau	marktpotentie	Doelgroep	Toelichting
Horeca	Geen aanduiding horeca	Passend bij bestaande opzet	Laag, behalve professionele keuken	Gemiddeld (al veel aanbod)	De Waag	ondersteunende horeca is binnen de centrumfuncties toegestaan tot maximaal 25 % van de omvang van de hoofdfunctie, met dien verstande dat de gebruikte vloerooppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m <sup>2</sup> ;
Wonen	Per laag maximaal 1 woning	Veel ingrepen nodig (eigen entrees en woning scheidende wanden)	Brand, akoestiek en comfort vragen behoorlijke ingrepen	Hoog	Jongeren, ouderen (met of zonder zorgbehoefte)	op de verdieping(en) boven de begane grondbouwlaag is maximaal één woning toegestaan; op de begane grondbouwlaag is maximaal één woning toegestaan;
Zorg	Toegestaan wanneer zorg valt onder maatschappelijk	Passend bij bestaande opzet	Brand, akoestiek en comfort vragen behoorlijke ingrepen	Verwachting is hoog	Attent zorg Wonen bij September Rosorum Saksen Domus Magnus	Combinatie met wonen en/of maatschappelijk programma interessant

# FUNCTIEMATRIX

Functie	Bestemmingsplan	Ruimtelijk	Ingrepen niveau	marktpotentie	Doelgroep	Toelichting
Kantoor	Toegestaan	Passend bij bestaande opzet	Relatief weinig ingrepen nodig, akoestiek wel	Verwachting is gemiddeld tot hoog	Gemeente Doesburg Kleine bedrijven op thema (bijv. zorg of kunst)	
Vergader-ruimte	Toegestaan	Passend bij bestaande opzet	Relatief weinig ingrepen nodig, akoestiek wel	Verwachting is hoog	Gemeente Doesburg Kleine bedrijven op thema (bijv. zorg of kunst)	
Hotel	Geen hotelaanduiding, alleen bed&boterham	Passend bij bestaande opzet	Brand, akoestiek en comfort vragen behoorlijke ingrepen	Verwachting is beperkt tot gemiddeld	Stadshotel Doesburg Ruimzicht Fletcher	een bed & boterham, waarbij het aantal gastenkamers niet meer mag bedragen dan 2;
Maatschappelijk	Toegestaan	Passend bij bestaande opzet	Relatief weinig ingrepen nodig, akoestiek wel	Verwachting is hoog	Zorg gerelateerd	
Museum, galerieën etc.	Toegestaan	Passend bij bestaande opzet	Relatief weinig ingrepen nodig,	Verwachting is gemiddeld	Geschiedenis Doesburg	



# SCENARIO'S

---



# Scenario's geschematiseerd

Voor het opstellen van de scenario's zijn een aantal variabelen geselecteerd:

**1. De drie gebouwdelen:**

Er worden drie gebouwdelen onderscheiden. Te weten: het raadhuis, Hof Gelria en de nieuwbouw.

**2. Het gebruik:**

Welke functies en gebruiksmogelijkheden zijn er mogelijk. Meer commercieel versus maatschappelijk.

**3. Het eigendom:**

Blijft het al dan niet in verhuurde staat in eigendom van de gemeente of wordt het gebouwdeel verkocht.

Op basis van de marktverkenning en de gesprekken met de raad en het college zijn de volgende scenario's geformuleerd:

**1. Hotel met conferentiefunctie:** Om jaardoor meer levendigheid te krijgen, grotendeels ook door een (zakelijke) doelgroep die nu nog niet gehuisvest worden in Doesburg, maar waar wel een kans ligt (bijv. erfgoedprofessionals)

**2. De huiskamer:** Gemeentelijke raadsfunctie, openbare toegankelijkheid van monument, maatschappelijke functies en sociale huurwoningen

**3. Gedeelde functies, commercieel en maatschappelijk, naast woonprogramma:** om uitwisseling te kunnen stimuleren, de financiële haalbaarheid te vergroten en een deel van het gebouw nog steeds openbaar toegankelijk te houden.

**4. Zorgwonen met bijpassende verhuur:** Er is veel vraag naar woningen voor ouderen, mogelijk met zorgbehoefte in Doesburg. Daarnaast willen zorgaanbieders en culturele aanbieders graag dicht bij deze doelgroep zitten.

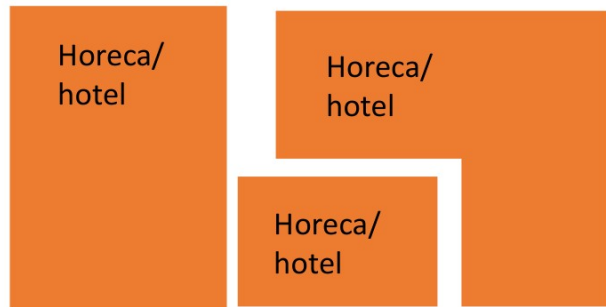
De scenario's verschillen van elkaar qua programma, transformatiewerkzaamheden en nieuwe eigendomssituaties. Op de volgende pagina zijn de vier scenario's kort geschematiseerd om dit onderscheid in één keer inzichtelijk te maken.

# Scenario's geschematiseerd

Eigendom gemeente

Verkoop derde

## 1. Volledige commerciële verkoop



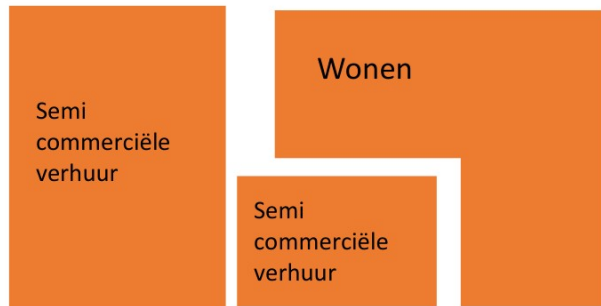
*Functie: Horeca*

## 2. Beperkte verkoop



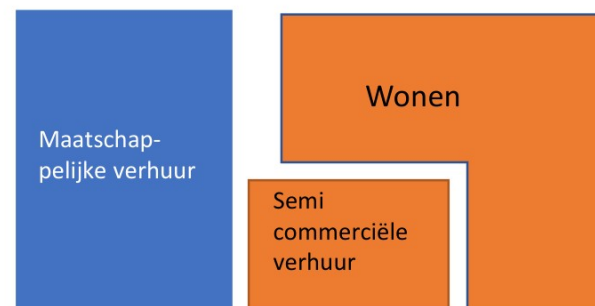
*Functie: maatschappelijk en wonen*

## 3. Verkoop in twee delen



*Functie: kantoren, bijeenkomstruimtes en wonen*

## 4. Sociaal-maatschappelijke verkoop



*Functie: maatschappelijk en zorgwonen*

# FUNCTIES PER SCENARIO

Gebouwdeel	1. Hotel conferentie	2. De huiskamer	3. Gedeelde verkoop	4. Verhuur en Verkoop
Functie Raadshuis	Hotel/conferentie	Maatschappelijke verhuur (inloop, balie functie, maatschappelijke functies (huiskamer)	(semi) Commerciële verhuur, door derde waaronder aan de raad en aan zorgpartijen	Maatschappelijke verhuur, door gemeente: waaronder aan de raad en maatschappelijke partijen
Functie Hof Gelria	Hotel/conferentie	Maatschappelijk, bijvoorbeeld ruimte voor verenigingen, een dependance van de bibliotheek en een klein museum	Maatschappelijke functies die bijdragen aan leefbaarheid zoals bijvoorbeeld een kleine horeca ruimte voor verenigingen, een dependance van de bibliotheek of klein museum	Maatschappelijke/commerciële functie als onderdeel door derden, bijvoorbeeld een kapper, pedicurezaak, zorgkantoren, etc.
Functie Nieuwbouw	Hotel/conferentie	Enkele sociale woningen	Wonen	Wonen
Eigendom situatie	Alles wordt verkocht; 3 gebouwdelen worden door particulier geëxploiteerd	Gemeente blijft eigenaar van Raadshuis en Hof Gelria. Sociale huurwoningen naar corporatie.	Volledige verkoop in delen. Met commerciële verhuur. Rest wordt verkocht;	Raadshuis blijft eigendom gemeente. Rest wordt verkocht

Tot slot is ook het scenario voor een woonzorg complex in de nieuwbouw verkend. Echter bleek dit scenario niet haalbaar omdat het bestaande gebouw aan de binnenzijde niet tot zeer moeilijk geschikt te maken is. Zowel qua kamer indeling als bereikbaarheid is het gebouw niet geschikt. Sloop nieuwbouw is dan de enige optie.



# SCENARIO 1: Hotel / Conferentie

Dit scenario is ontstaan vanuit de Bouwkundige- en installatietechnische opname omdat het gebouw zich er goed voor leent (statigheid en indeling) en deze functie zorgt voor meer levendigheid in de binnenstad (dag en nacht, zomer en winter). Wij verwachten dat dit een mooie aanvulling kan zijn op het huidige hotelaanbod in Doesburg en dat hiermee een andere doelgroep aangeboord wordt (zakelijke bezoekers en erfgoed liefhebbers).

## Hotel/conferentie

- handhaving van zoveel mogelijk van de bestaande gebouwenstructuur.
- box-in-box units in de kap
- Nieuwe gevelopeningen
- bestaande toiletgroepen maken plaats voor badkamers
- totaal zijn zo'n 30 tot 34 kamers

## Uitdagingen:

- Vele nieuwe standleidingen van de kamers verwerken
- Vluchtroutes
- Isoleren kap



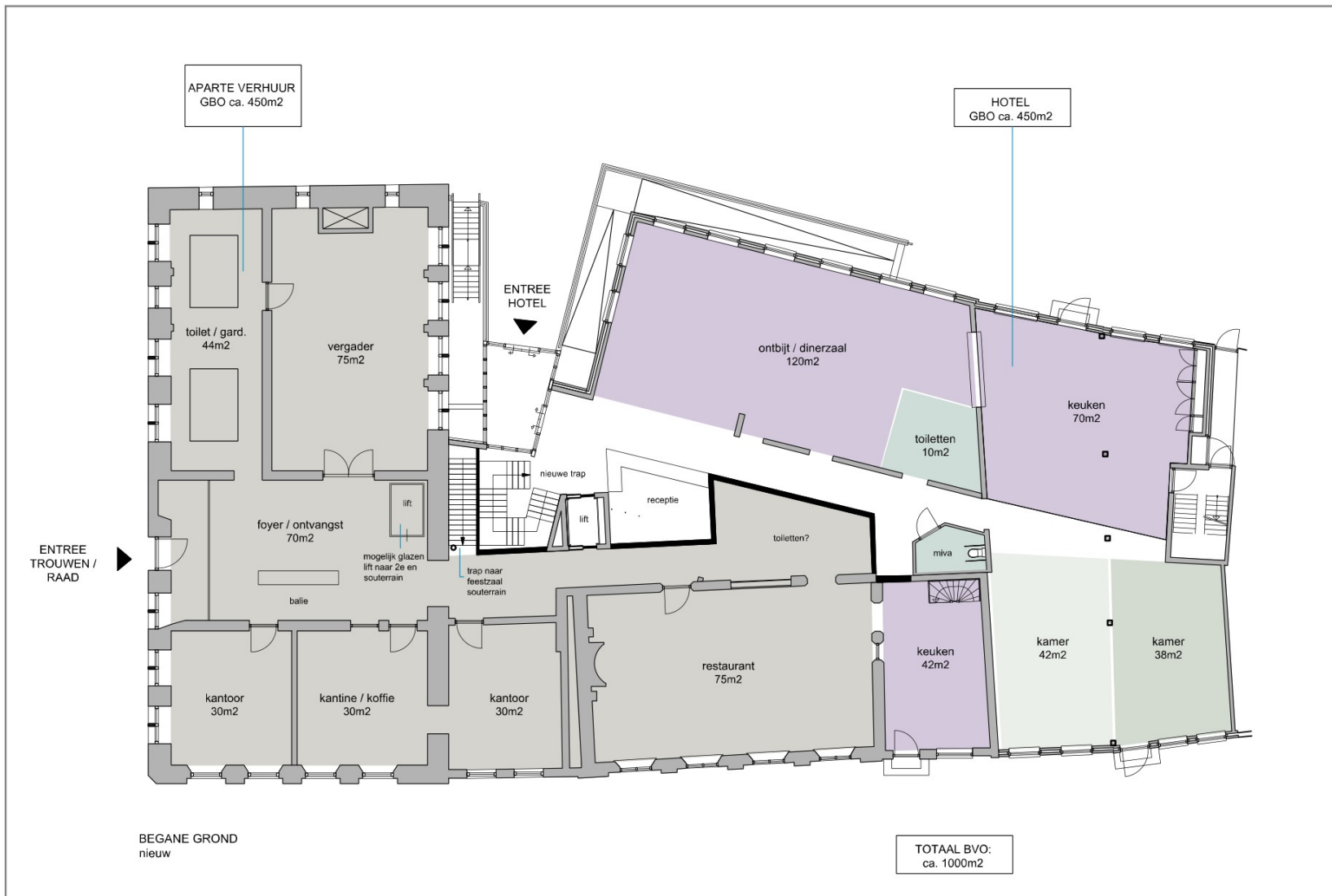
# SCENARIO 1

## BEGANE GROND

Het Raadshuis:  
Conferentiecentrum

Hof Gelria:  
Restaurant en keuken  
hotel, kantoorruimte

Bestaande nieuwbouw:  
Ontbijtzaal/dinerzaal;  
keuken en kamers



BEGANE GROND SCENARIO 1

23001 GEMEENTEHUIS DOESBURG  
07-03-2023 A3 SCHAAAL 1:150 MATEN IN MM



ARCHITECTURE & INTERIOR  
0632594638 WWW.DOMINICDIRKSE.COM

# SCENARIO 1

## 1e VERDIEPING

Het Raadhuis:  
Vide

Hof Gelria: Hotelkamers

Bestaande nieuwbouw:  
Hotelkamers



1e VERDIEPING  
nieuw

HOTEL 13 kamers  
GBO ca. 620m<sup>2</sup>  
BVO ca. 670m<sup>2</sup>  
controleren vluchtrouten en standleidingen  
kamers boven monumentale ruimten

- bestaande gemetselde wand
- bestaande lichte scheidingswand
- nieuwe wand



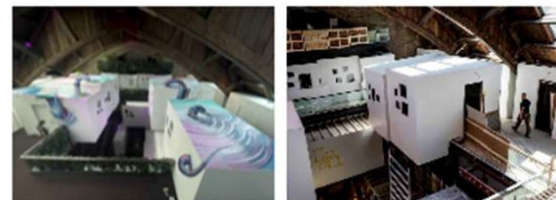
# SCENARIO 1

## 2e VERDIEPING

Het Raadhuis:  
Hotelkamers

Hof Gelria: Hotelkamers

Bestaande nieuwbouw:  
Hotelkamers en installaties  
en opslag



Referentie 'Bunk Hotels'



2e VERDIEPING  
nieuw

HOTEL 19 kamers  
GBO ca. 865m<sup>2</sup>  
BVO ca. 955m<sup>2</sup>  
controleren vluchtrouten en standleidingen  
kamers boven monumentale ruimten

- bestaande gemetselde wand
- bestaande lichte scheidingswand
- nieuwe wand



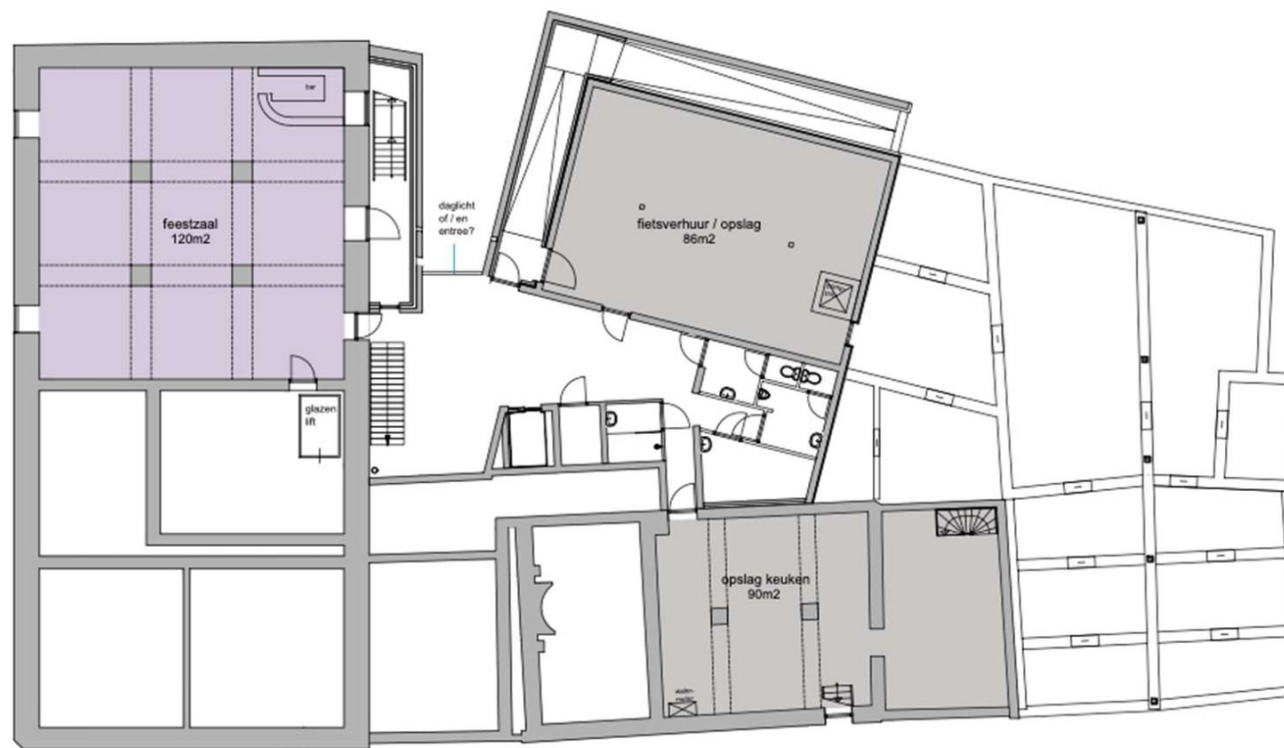
# SCENARIO 1

## KELDER

Het Raadhuis:  
Feestzaal

Hof Gelria:  
Opslag en keuken

Bestaande nieuwbouw:  
Fietsverhuur en opslag



SOUTERRAIN  
nieuw

GBO ca. 420m<sup>2</sup>  
BVO ca. 500m<sup>2</sup>

- bestaande gemetselde wand
- bestaande lichte scheidingswand
- nieuwe wand



---

# SCENARIO 2: De Huiskamer/maatschappelijk

Dit scenario sluit goed aan bij de wens van de raad en het college om nog steeds raads- en commissievergaderingen te kunnen houden en mogelijkheid te hebben tot trouwen. Ook de burgerzaal blijft in maatschappelijk gebruik en goed toegankelijk. Er komt een binnenplaats als gedeelde buitenruimte. De toegankelijkheid is verbeterd, er is een openbaar toilet toegevoegd. Er is veel ruimte voor maatschappelijke aanvullende functies. In de bestaande nieuwbouw zijn 13 sociale huur of koopappartementen gesitueerd die plaats kunnen bieden aan de gewenste doelgroepen, zowel ouderen (waar gelijkvloers) als jongeren.

## **Gemeentelijk en maatschappelijk gebruik met wonen (sociale koop)**

- Zoveel als mogelijk handhaving van de bestaande gebouwenstructuur.
- In het Rijks monumentale gedeelte is er in dit scenario ca. 1.300m<sup>2</sup> ruimte beschikbaar voor publieke functies en overige verhuur.
- Gemeente blijft eigenaar van het raadhuis en Hof Gelria. Zij gebruikt dit voor de raadsvergaderingen. Verder worden de ruimtes verhuurd aan maatschappelijke partijen. Is er een openbaar toilet. Is er in de foyer tentoonstellingsruimte en komt er een balie voor gemeentelijke taken.
- In de nieuwbouw komen 13 appartementen van maximaal 50 m<sup>2</sup> met balkons waar mogelijk.
- Het bestaande trappenhuis en lift kan hoogstwaarschijnlijk worden hergebruikt voor de ontsluiting van dit gedeelte. Een openbaar toilet is gesitueerd tussen de woningen en burgerzaal.

## **Uitdagingen:**

- Balkons zijn niet te realiseren aan de straatzijde, gezien dit niet past in het beschermde monumentale straatbeeld.
  - Onderzocht om appartementen te creëren met één entree en één gangzone, maar dit is praktisch onhaalbaar, gezien de hoogte verschillen, de onhandige kapvorm en de benodigde vluchtrouten.
  - Het mogelijke gebruik van het centrale gedeelte in het souterrain moet nader onderzocht worden. Gezien het feit dat de bovenliggende ruimten worden gesloopt is het mogelijk dat ook dit gedeelte van het souterrain niet meer bruikbaar is.
-

# SCENARIO 2

## BEGANE GROND

Het Raadshuis:  
Gemeentelijke functies als raadszaal, aangevuld met kantoren en flexwerkplekken, toiletten

Hof Gelria:  
Maatschappelijke functie burgerzaal en openbaar toilet

Bestaande nieuwbouw:  
Woningen gelijkvloers



BEGANE GROND SCENARIO 2

23001 GEMEENTEHUIS DOESBURG  
07-03-2023 A3 SCHAAL 1:1150 MATEN IN MM

DOMINIC DIRKSE DESIGN  
ARCHITECTURE & INTERIOR  
0652594638 WWW.DOMINICDIRKSE.COM

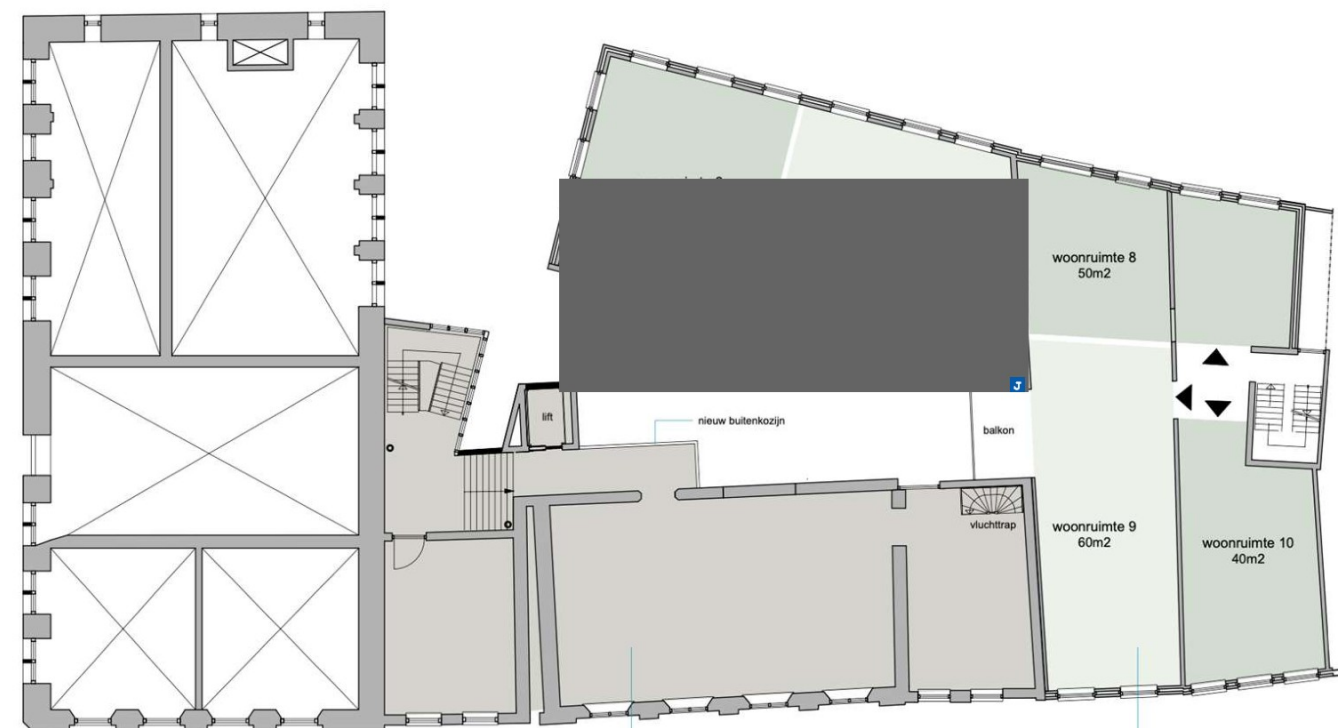
# SCENARIO 2

## 1e VERDIEPING

Het Raadhuis:  
Vide

Hof Gelria: Verhuur van  
kantoorruimtes/  
vergaderzalen of voor  
verenigingen

Bestaande nieuwbouw:  
Woningen (2 gelijkvloers)



1e VERDIEPING  
nieuw

APARTE VERHUUR  
GBO ca. 200m<sup>2</sup>  
BVO ca. 240m<sup>2</sup>

5 WONINGEN  
GBO ca. 300m<sup>2</sup>  
BVO ca. 330m<sup>2</sup>

- bestaande gemetselde wand
- bestaande lichte scheidingswand
- nieuwe wand





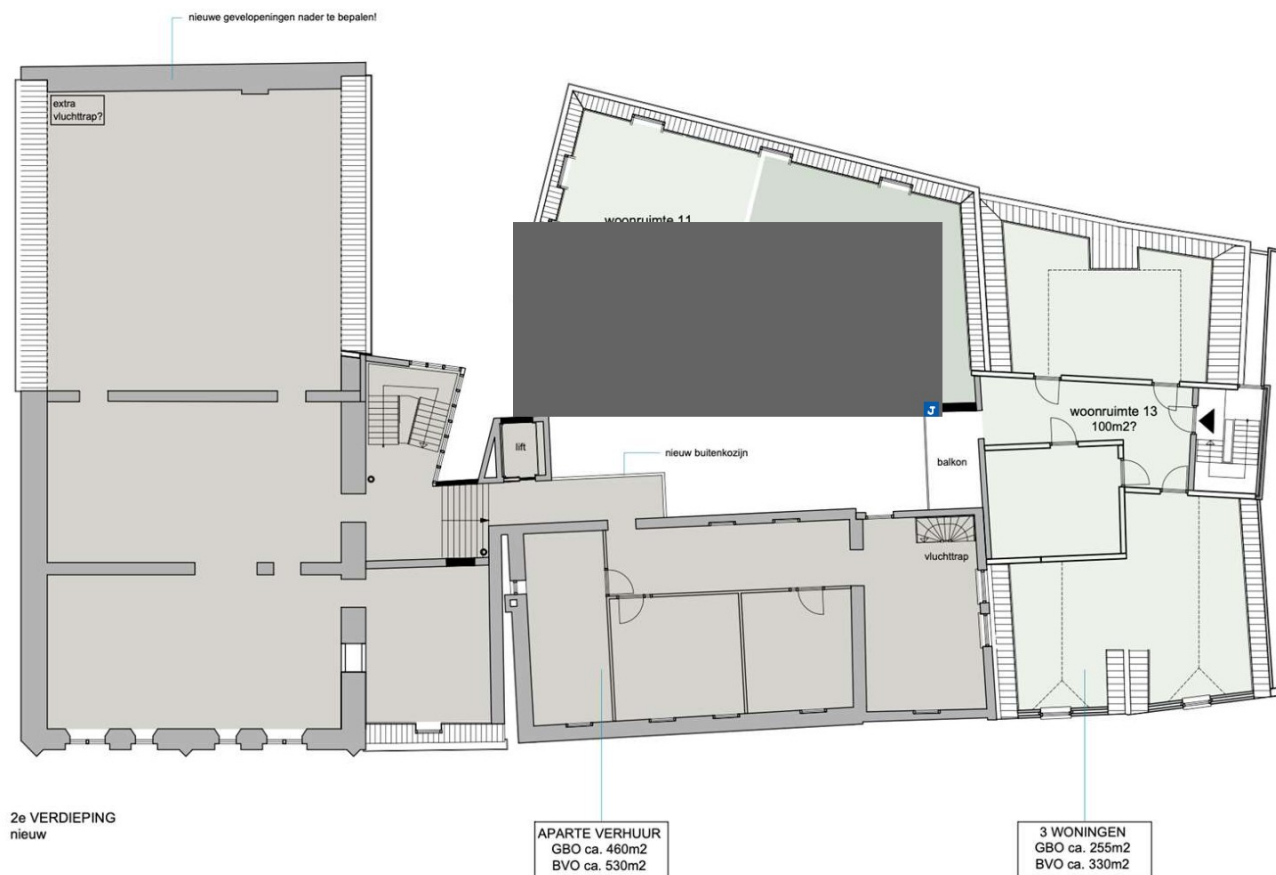
# SCENARIO 2

## 2e VERDIEPING

Het Raadhuis:  
Verhuurbare ruimtes

Hof Gelria: Verhuurbare  
ruimtes

Bestaande nieuwbouw:  
Woningen (2 gelijkvloers)



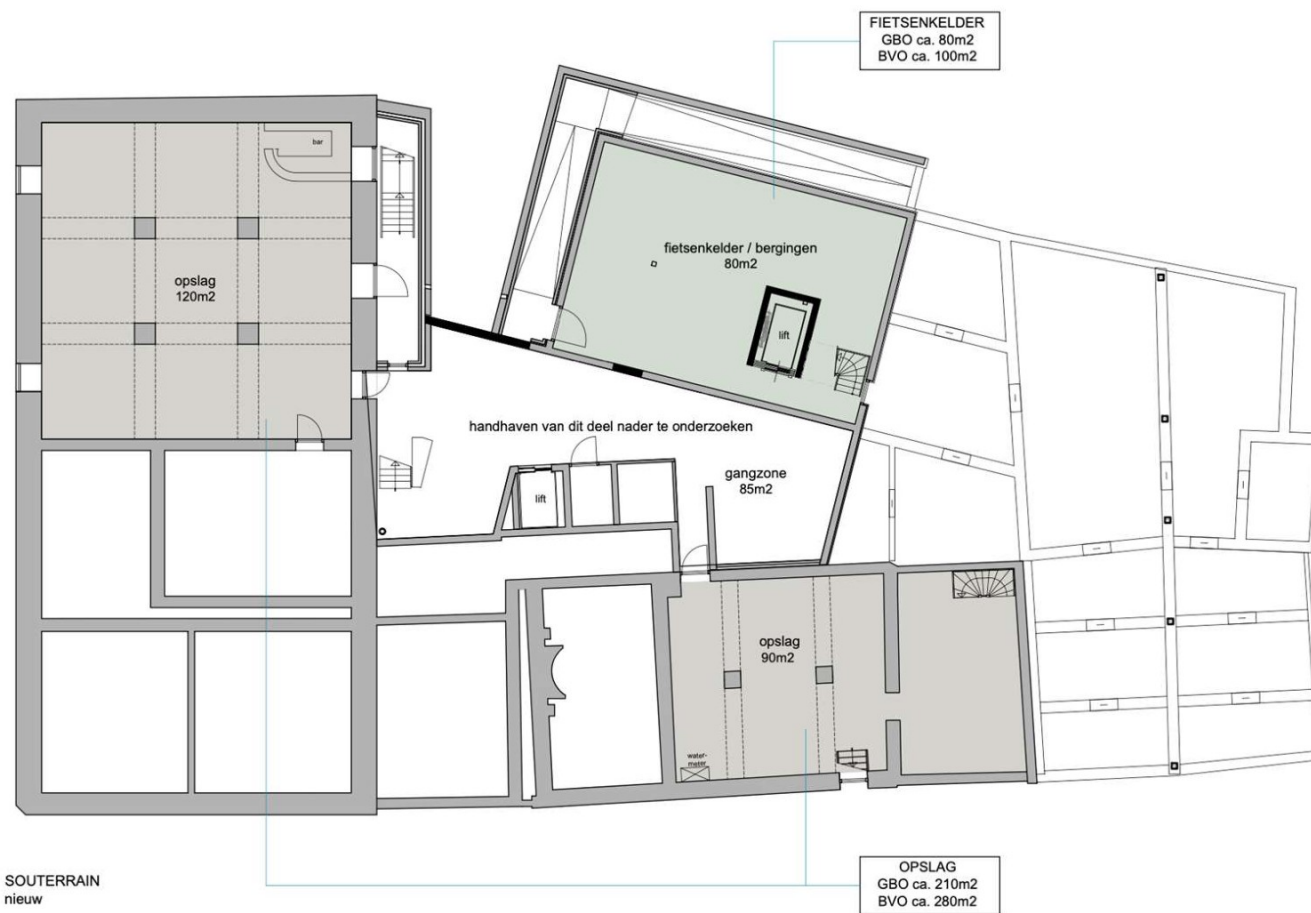
# SCENARIO 2

## KELDER

Het Raadhuis:  
Opslagruimte

Hof Gelria: Opslagruimte

Bestaande nieuwbouw:  
Fietsenkelder en  
bergingen woningen



- bestaande gemetselde wand
- bestaande lichte scheidingswand
- nieuwe wand



---

## SCENARIO 3: Verhuur en wonen / verkoop

Dit scenario is een financiële optimalisatie van scenario 2 door zowel het raadhuis als Hof Gelria te verkopen. Vervolgens komt er een kwalitatieve verplichting op deze gebouwdelen waarbij nog steeds raads- en commissievergaderingen te kunnen houden en er weer mogelijkheid is tot trouwen. Ook de burgerzaal blijft in maatschappelijk gebruik en goed toegankelijk. Echter worden deze door een derde geëxploiteerd. Er is minder ruimte voor aanvullende maatschappelijke functies, in plaats daarvan zijn er extra woningen gecreëerd. Afhankelijk van het segment waar deze woningen in zullen vallen levert dit een plus op in de financiële raming. Een aanvullende financiële plus is te behalen door commerciële ruimte te gaan verhuren op de 2<sup>e</sup> verdieping.

### **Maatschappelijk gebruik (vooral gemeentelijke functies) met wonen**

- Door de bestaande lift te verplaatsen en de bestaande trap te vervangen door een nieuw compacter trappenhuis ontstaat er meer ruimte voor een levendige binnenplaats.
- Verhouding: Ca. 800m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak publiek / aparte verhuur - ca. 1.230m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak woningen

### **Uitdagingen:**

- Alle woningen gelijkvloers te betreden (met lift) is grote uitdaging, moet in het vervolg naar gekeken worden, in dit vlekkenplan alleen voor BG, en 1<sup>e</sup> verdieping mogelijk.
  - Senioren woningen kunnen dan niet op de verdiepingen 2 en 3. Dit is ook de reden waarom scenario 3 geen zorg wonen bevat.
  - Balkons zijn niet te realiseren aan de straatzijde, gezien dit niet past in het beschermde monumentale straatbeeld
  
  - NB EEN LIGHT VERSIE VAN DIT SCENARIO IS HET NIET VERKOPEN VAN HET WIJNHUIS/RAADHUIS EN DIT PAND IN BEHEER VAN GEMEENTE LATEN, ZIE SCENARIO 4.
-

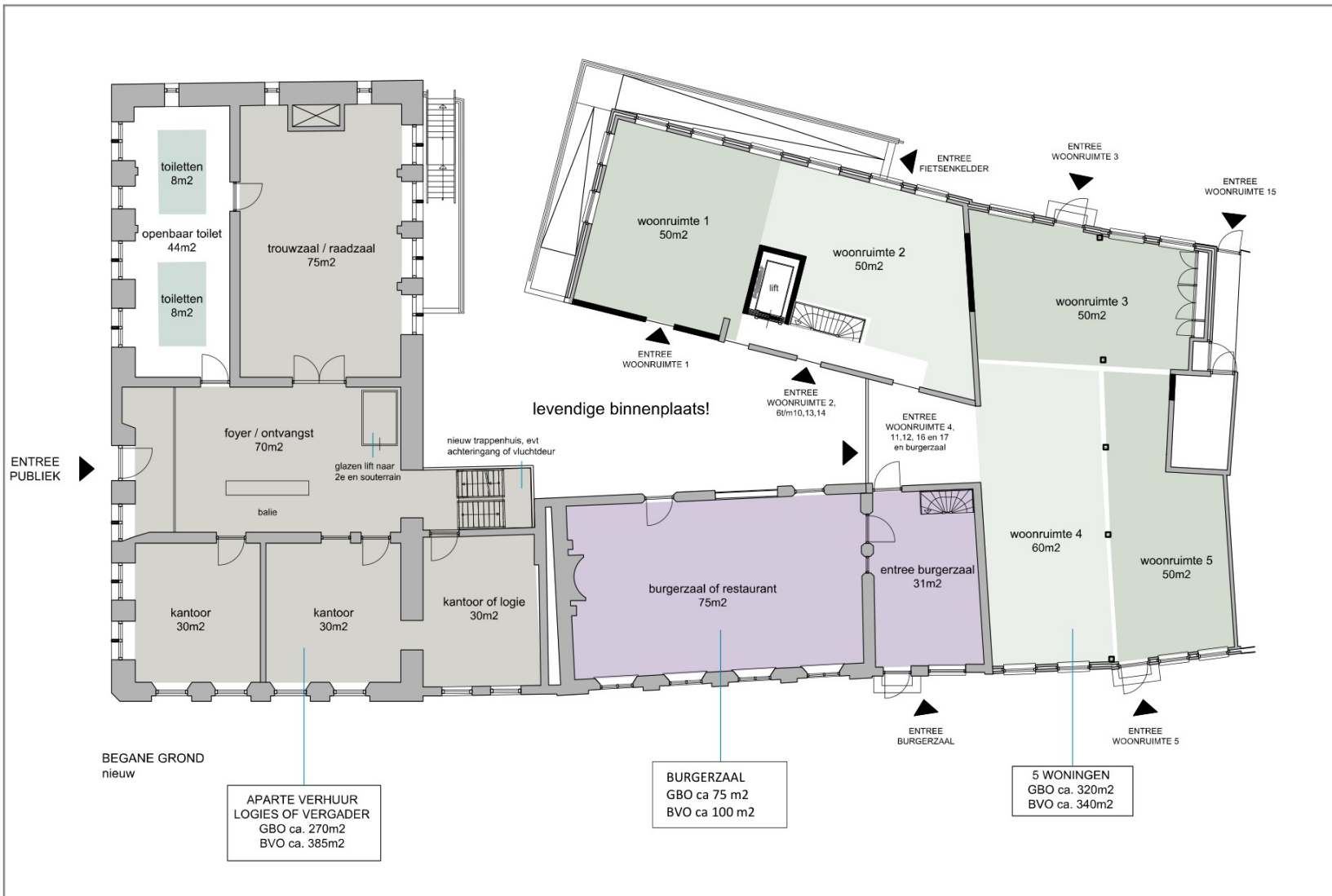
# SCENARIO 3

## BEGANE GROND

Het Raadshuis:  
Gemeentelijke functies als raadszaal (/trouwzaal), aangevuld met kantoren en toiletten

Hof Gelria:  
Openbare burgerzaal, te gebruiken als restaurant, met eigen entree

Bestaande nieuwbouw:  
woningen, gelijkvloers



- bestaande gemetselde wand
- bestaande lichte scheidingswand
- nieuwe wand

BEGANE GROND SCENARIO 3

33001 GEMEENTEHUIS ODESBURG  
07-03-2023 A3 SCHAAAL 1:150 MATEN IN MM

DOMINIC DIRKSE DESIGN  
ARCHITECTURE & INTERIOR  
0622594638 WWW.DOMINICDIRKSE.COM

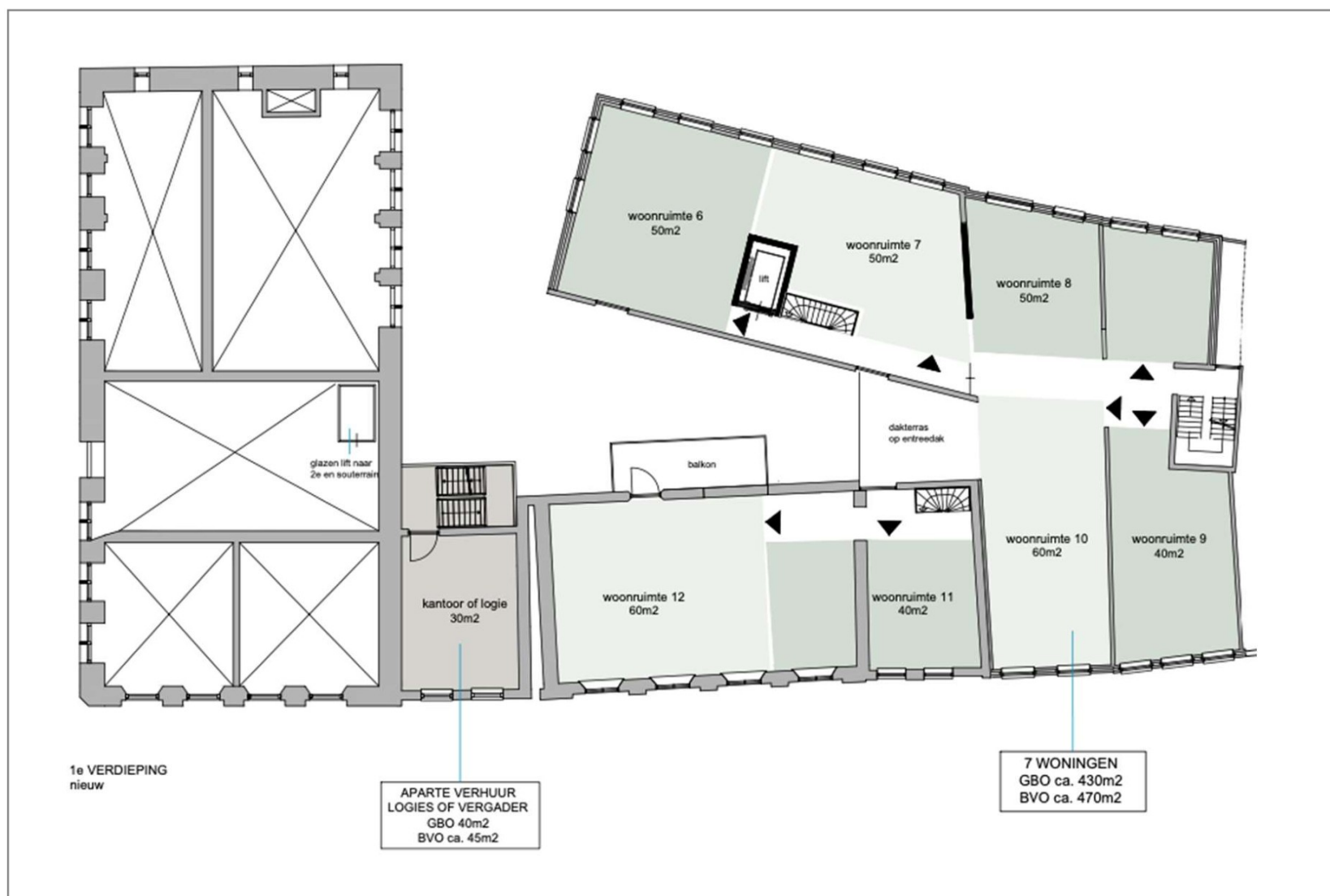
# SCENARIO 3

## 1e VERDIEPING

Het Raadhuis:  
Vide

Hof Gelria:  
Woningen, gelijkvloers mogelijk

Bestaande nieuwbouw:  
Woningen, gelijkvloers



- bestaande gemetselde wand
- bestaande lichte scheidingswand
- nieuwe wand



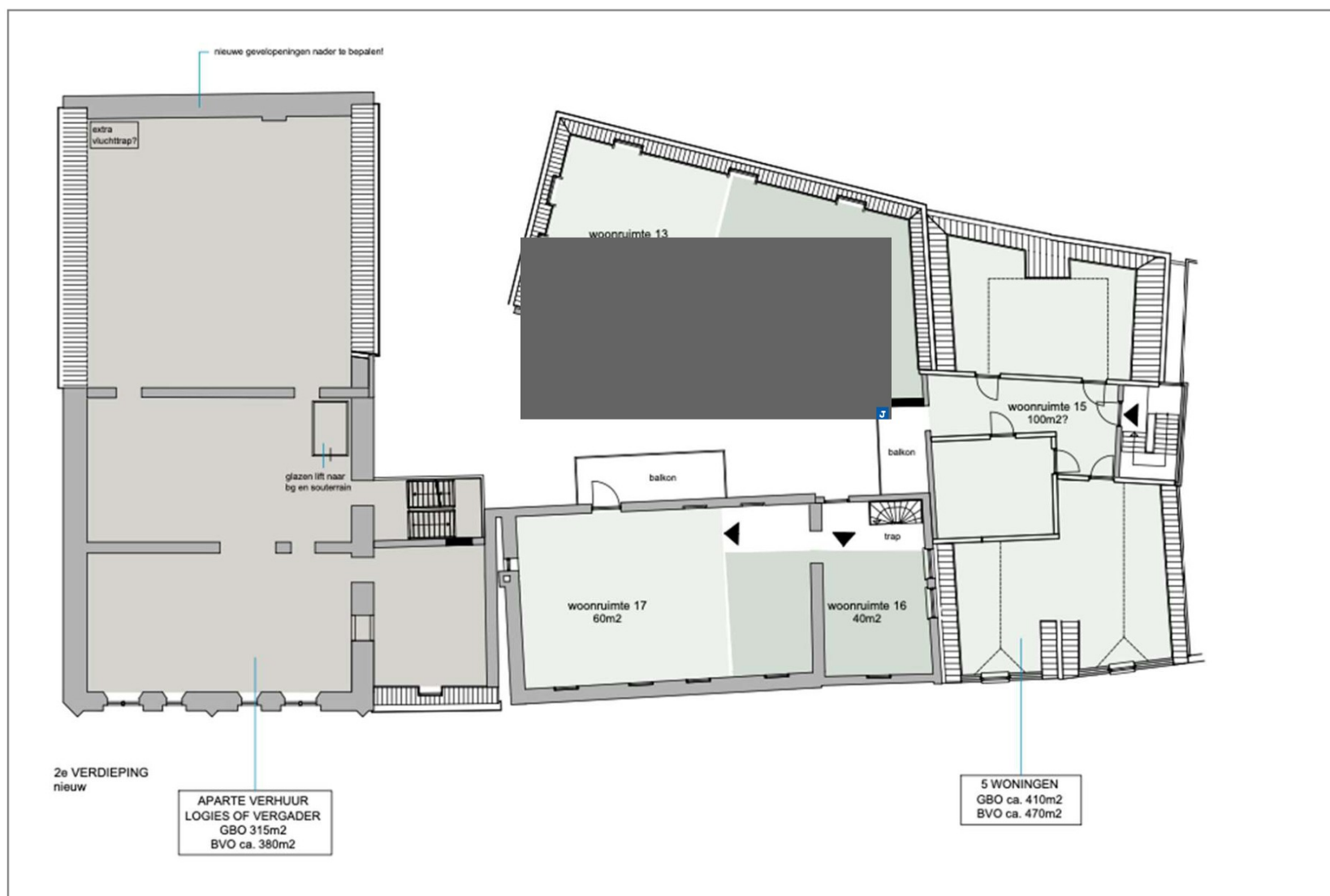
# SCENARIO 3

## 2e VERDIEPING

Het Raadhuis:  
Verhuur kantoorruimtes of vergaderzalen

Hof Gelria:  
Woningen

Bestaande nieuwbouw:  
Woningen (deels gelijkvloers)



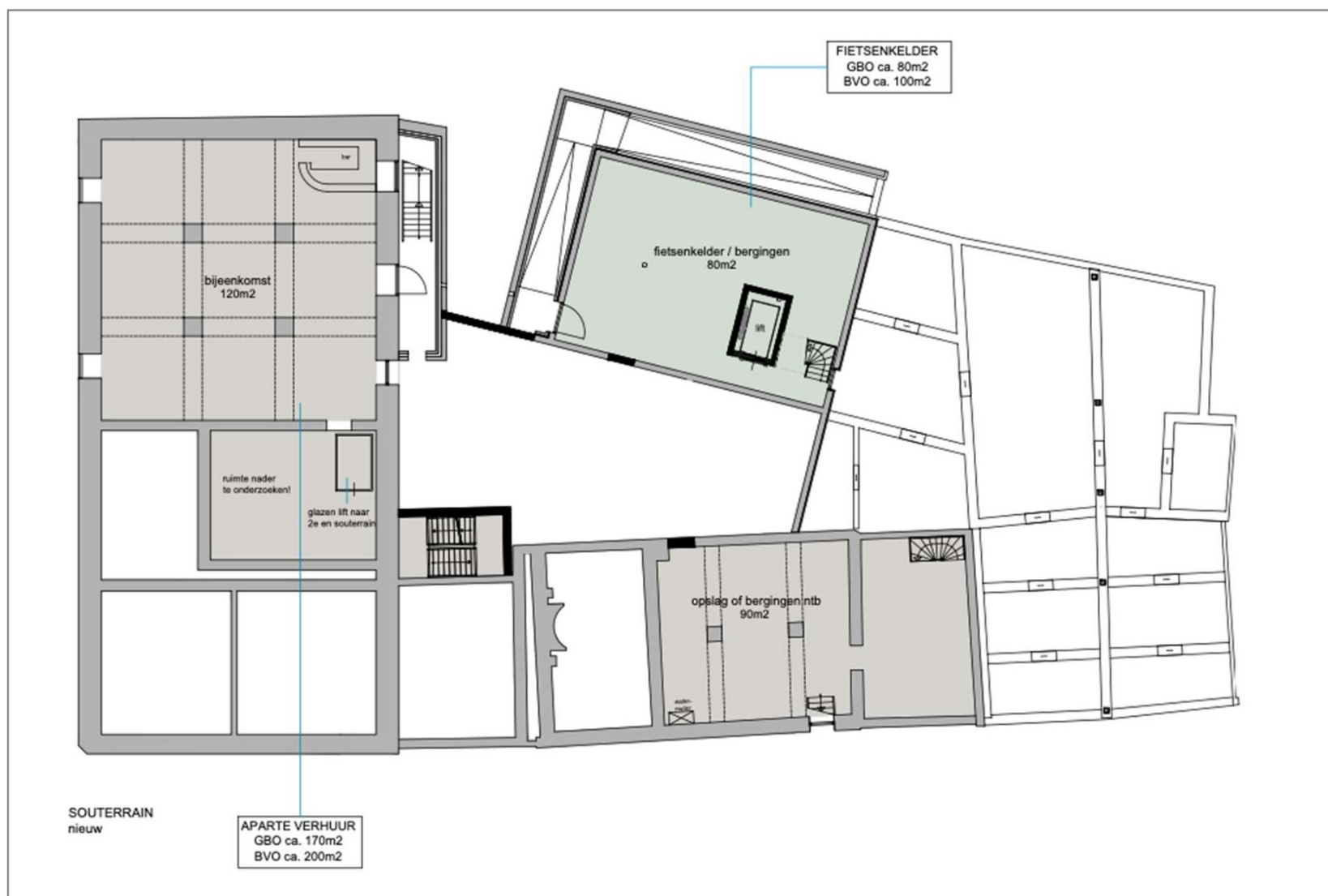
# SCENARIO 3

## KELDER

Het Raadhuis:  
Bijeenkomst ruimte

Hof Gelria:  
Opslag of bergingen

Bestaande nieuwbouw:  
Fietsenkelder en  
bergingen



---

# SCENARIO 4: grotendeels verkoop/eigen maatschappelijke functie

In dit scenario wordt het raadhuis gesplitst van Hof Gelria en het nieuwbouw deel. Het nieuwbouwdeel wordt herontwikkeld tot wonen. Hof Gelria kan gehuurd worden door woningeigenaren of door andere doelgroepen uit Doesburg die een mooie plek zoeken om bijeen te komen. Zo blijft de burgerzaal (tegen betaling) wel toegankelijk. Verschil met scenario 3 is dat het Wijnhuis/raadhuis in eigendom en beheer blijft bij de gemeente Doesburg.

## **Maatschappelijk en semi commercieel gebruik met wonen**

- Het raadhuis blijft in eigendom van de gemeente en krijgt een functie vergelijkbaar met scenario 3. Hof van Gelre wordt verkocht als onderdeel van het woongebouw. Bewoners of door mensen van buiten af kunnen tegen een semi-commercieel tarief. De nieuwbouw wordt ingezet voor wonen, net als in scenario 3.

## **Uitdagingen:**

- Alle woningen gelijkvloers te betreden (met lift) is een grote uitdaging, moet in het vervolg naar gekeken worden, in dit vlekkenplan alleen voor BG, en 1<sup>e</sup> verdieping mogelijk.
  - Senioren woningen kunnen dan niet op de verdiepingen 2 en 3. Dit is ook de reden waarom scenario 3 geen zorg wonen bevat.
  - Balkons zijn niet te realiseren aan de straatzijde, gezien dit niet past in het beschermd monumentale straatbeeld
-



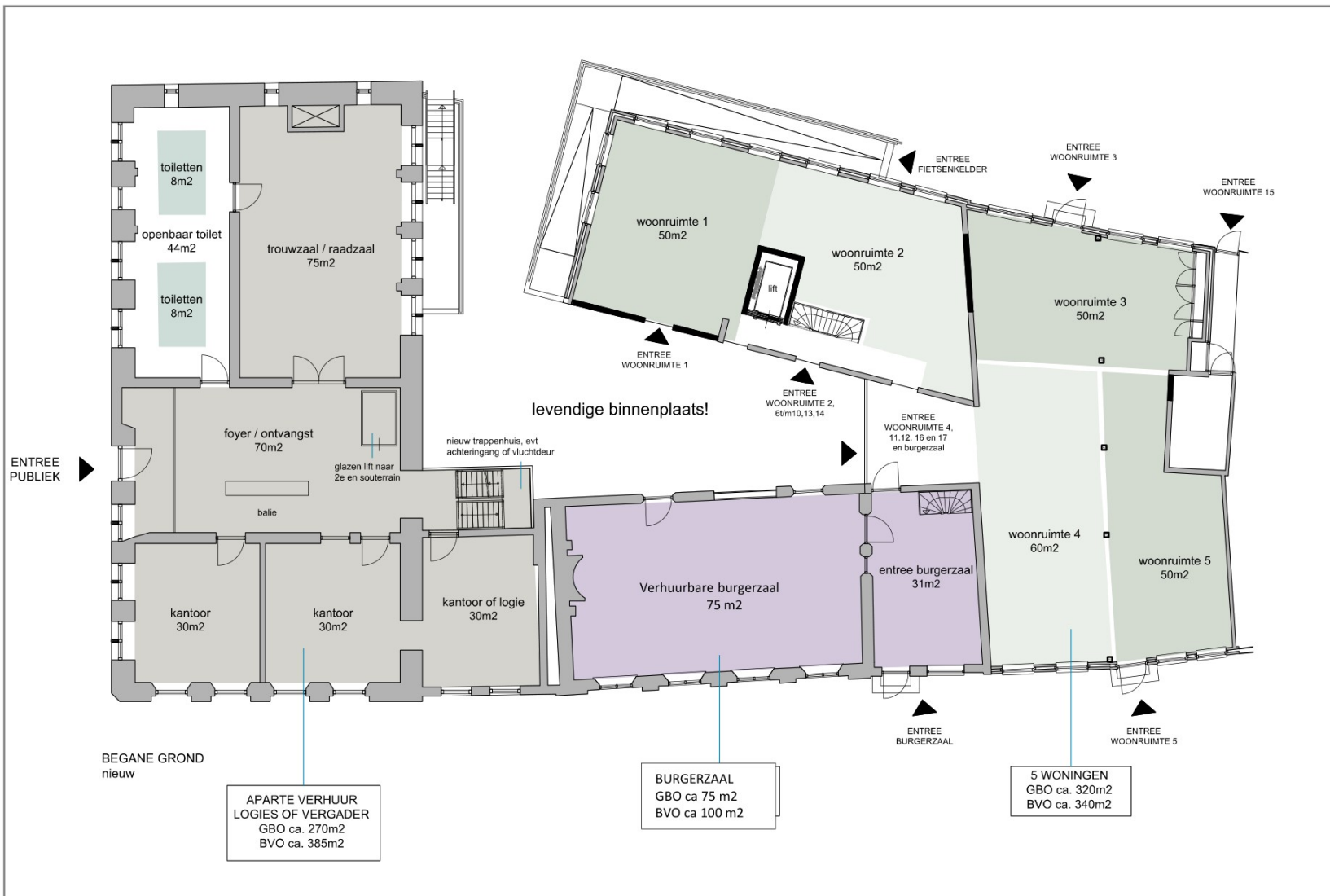
# SCENARIO 4

## BEGANE GROND

Het Raadshuis:  
Gemeentelijke functies als raadszaal (/trouwzaal), aangevuld met kantoren en toiletten

Hof Gelria:  
Verhuurbare burgerzaal, te gebruiken door bewoners en doelgroepen van buiten af.

Bestaande nieuwbouw:  
woningen, gelijkvloers



- bestaande gemetselde wand
- bestaande lichte scheidingswand
- nieuwe wand

BEGANE GROND SCENARIO 3

33001 GEMEENTEHUIS ODESBURG  
07-03-2023 A3 SCHAAAL 1:150 MATEN IN MM

DOMINIC DIRKSE DESIGN  
ARCHITECTURE & INTERIOR  
0622594638 WWW.DOMINICDIRKSE.COM

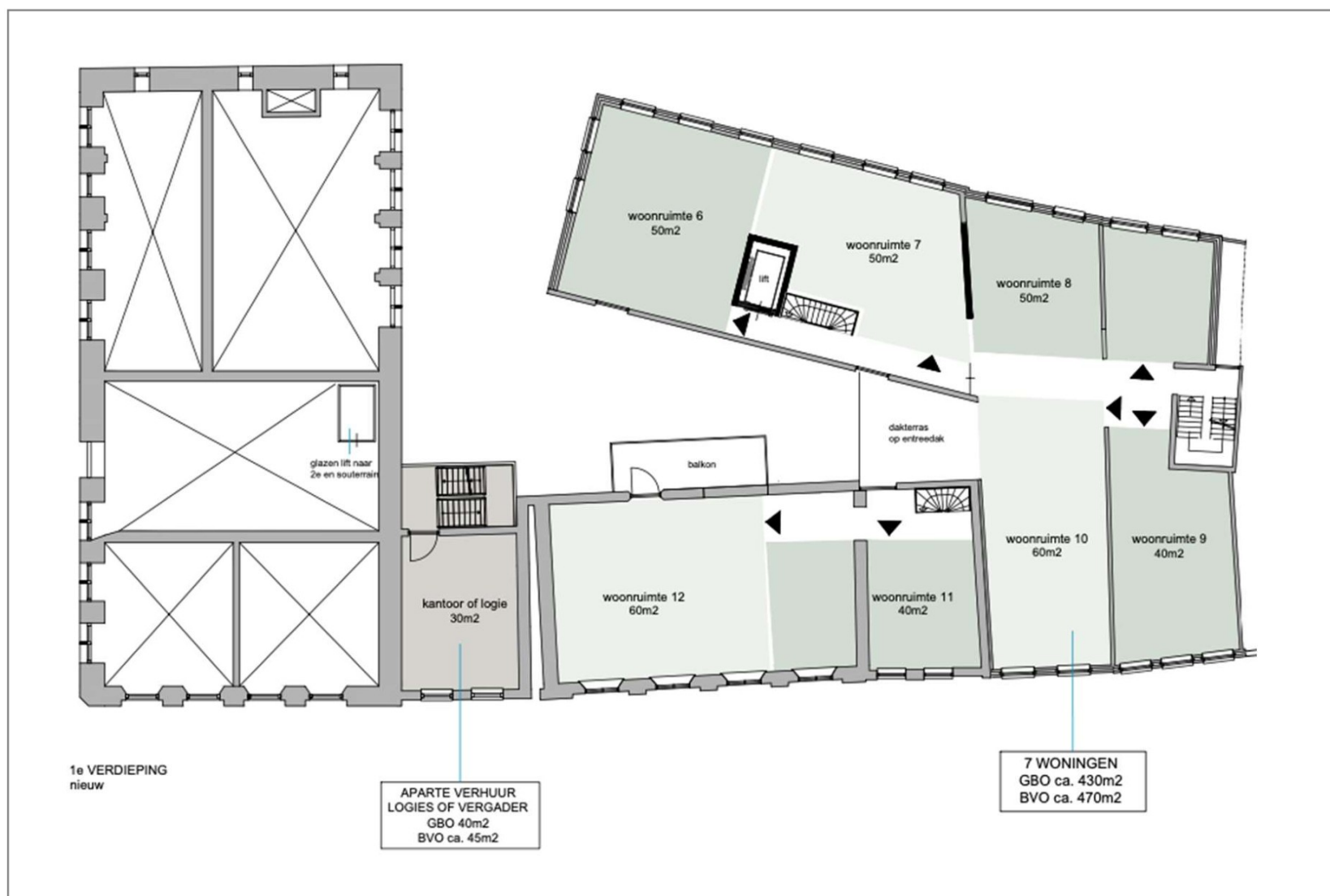
# SCENARIO 4

## 1e VERDIEPING

Het Raadhuis:  
Vide

Hof Gelria:  
Woningen, gelijkvloers mogelijk

Bestaande nieuwbouw:  
Woningen, gelijkvloers



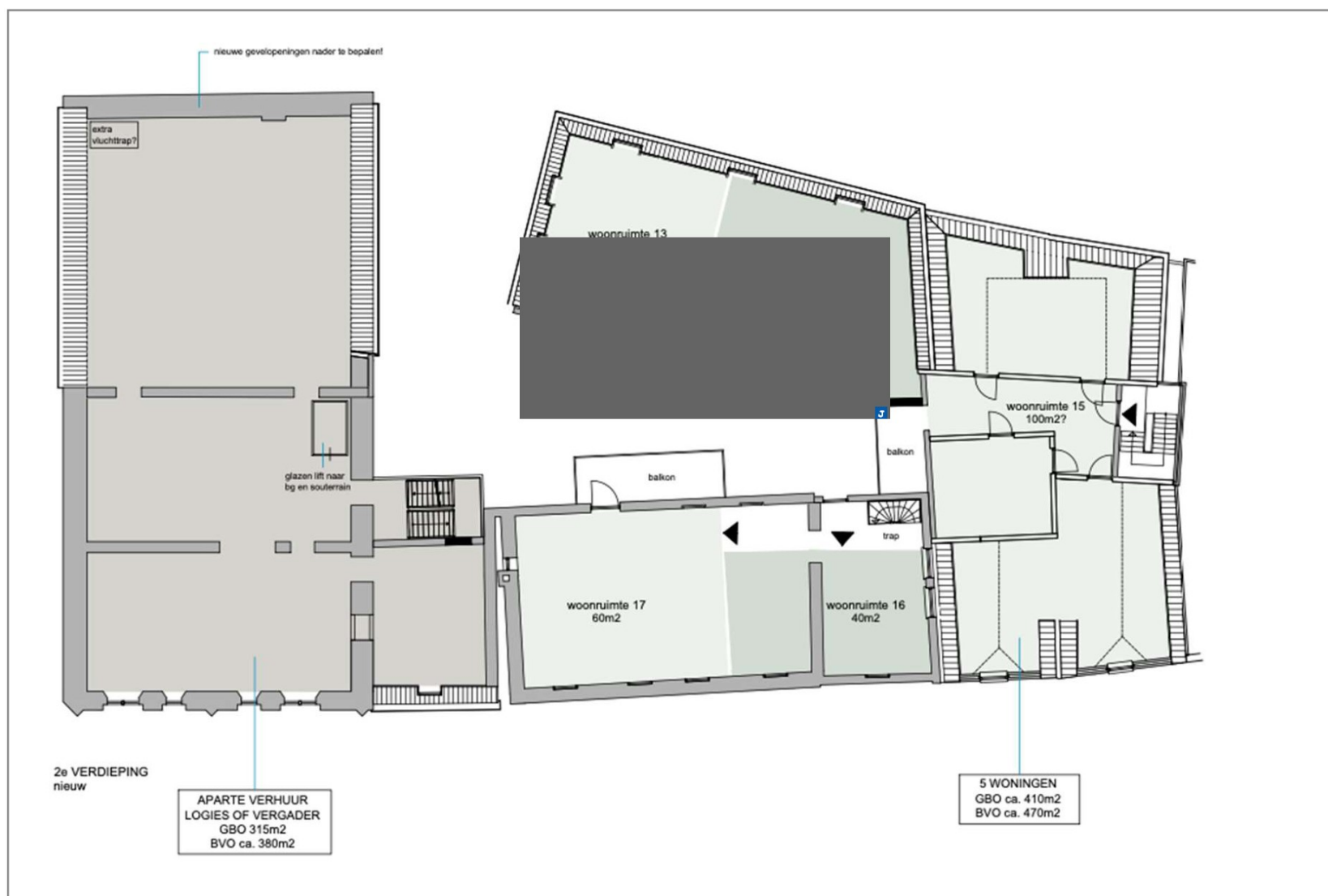
# SCENARIO 4

## 2e VERDIEPING

Het Raadhuis:  
Verhuur kantoorruimtes of vergaderzalen

Hof Gelria:  
Woningen

Bestaande nieuwbouw:  
Woningen (deels gelijkvloers)



- bestaande gemetselde wand
- bestaande lichte scheidingswand
- nieuwe wand



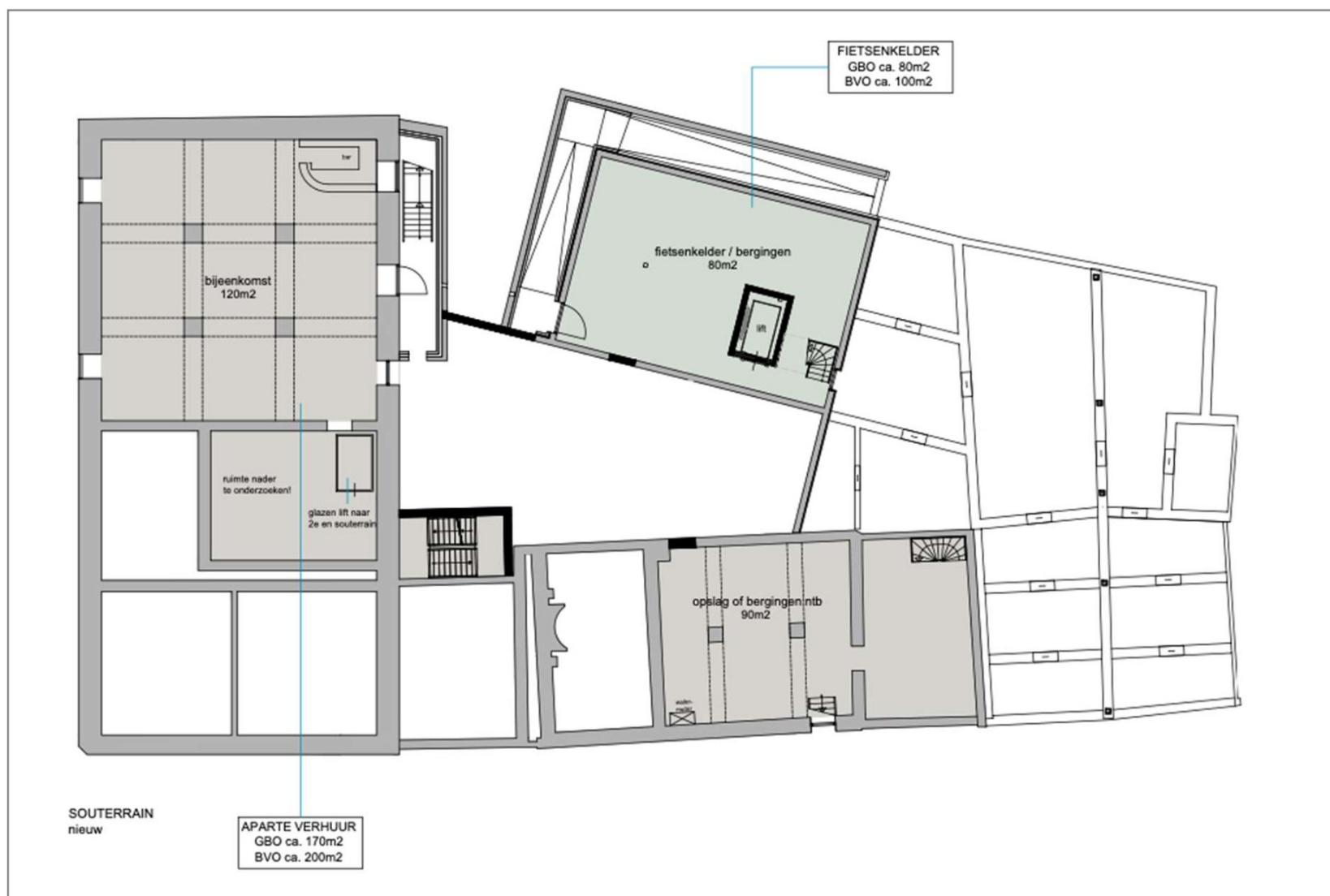
# SCENARIO 4

## KELDER

Het Raadhuis:  
Bijeenkomstruimte

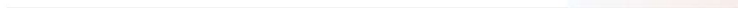
Hof Gelria:  
Opslag of bergingen

Bestaande nieuwbouw:  
Fietsenkelder en  
bergingen





# FINANCIEEL



# UITGANGS- PUNTEN

Onderstaande uitgangspunten zijn gebruikt om de financiële verkenning van de scenario's te maken, in combinatie met de uitkomsten van de marktverkenning (zie voor prijzen p. 20). Op deze pagina staan de uitgangspunten voor de kosten (en subsidie) op de volgende pagina de uitgangspunten van de opbrengsten

Onderdelen	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
<b>Investerings Raadshuis &amp; Hof Gelria (monumentaal casco)</b>	Restauratiewerkzaamheden casco	Gelijk aan scenario 1	Gelijk aan scenario 1	Gelijk aan scenario 1
<b>Investerings (bestaande) nieuwbouw</b>	Restauratiewerkzaamheden casco	Gelijk aan scenario 1	Gelijk aan scenario 1	Gelijk aan scenario 1
<b>Inbouw</b>	Hotelkamers box-in-box; nieuwe installaties; nieuwe lift; 2 keukens aantal dakramen en balie	Inbouwpakketten kantoren en aanvullende functies, inbouwpakketten woningen, deel sloop bestaand, nieuwe gevels, balkons woningen, vluchttrappen, installaties	Vergelijkbaar met scenario 2	Vergelijkbaar met scenario 2
<b>Terrein</b>	-	Open binnenplein	Open binnenplein	Open binnenplein
<b>Overige kosten</b>	5% onvoorzien; 10% bijkomende kosten; 6% overige kosten; 5% ontwikkelkosten			
	BTW verrekenbaar (100%)	BTW deels niet verrekenbaar (62%)	BTW deels niet verrekenbaar (13%)	BTW deels niet verrekenbaar (34%)
<b>- Subsidies</b>	40% van monumentale restauratiekosten verwachten wij aan subsidie vanuit de Provincie Gelderland te kunnen aanvragen. Dit is opgenomen als uitgangspunt in de raming.			

# UITGANGS- PUNTEN

Onderstaande uitgangspunten zijn gebruikt om de financiële verkenning van de scenario's te maken, in combinatie met de uitkomsten van de marktverkenning (zie voor prijzen p. 20). Op deze pagina worden de uitgangspunten voor opbrengsten en de benodigde BAR per type investering weergegeven.

Onderdelen	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
- <b>Opbrengsten</b>	Commerciële verhuur (hotel, horeca) en vergaderzalen (BG monumentale casco)	38% sociale koopwoningen, 62% maatschappelijke functies	49% betaalbare huurwoningen, 20% maatschappelijke verhuur, 31% commerciële verhuur	49% betaalbare huurwoningen, 31% maatschappelijke verhuur, 20% (semi)commerciële verhuur
<b>Marktconform BAR (min-max)</b>	8-10% relatief hoog risico	4% laag risico	6% relatief laag risico	5-6,5% relatief laag risico
<b>Residuele grondwaarde</b>	Berekend op basis van opbrengsten (incl. subsidies) – kosten met bovenstaande BAR			

# SCENARIO 1

## Hotel/conferentie

### Vooraf vastgestelde BAR

- 8% (minimaal!)

### BAR bij grondwaarde = 0

- 8,19%

### Mogelijke optimalisaties

- Hogere commerciële huur/vraagprijs
  - €180/m2 VVO voor residuele grondwaarde van ca. €900.000

Let op, deze functie is voor en exploitant nog best risicovol in Doesburg, daarom dient er gerekend te worden met een relatief hoge BAR. Deze staat ook in verhouding met de relatief hoge huur/koopprijs tov van de omzetcapaciteit.

Investeringen	Eenheidsprijs	Kosten
Casco		
monumentaal casco	415	€ 539.249
nieuwbouw casco	232	€ 324.211
Inbouw		
Inbouwpakket	606	€ 1.664.715
Installaties		€ 1.953.626
Verduurzaming		
Kap verduurzamen		
Voorzieningen (Trappenhuis, lift, vluchtweg, entrees ed)		
subtotaal inbouw		€ 3.618.341
<b>SUBTOTAAL</b>		<b>€ 4.481.801</b>
<b>Overige Kosten</b>		
Onvoorzien	5%	€ 224.090
Bijkomende kosten	10%	€ 448.180
Overige Kosten	6%	€ 268.908
<b>Subtotaal</b>		<b>€ 941.178</b>
<b>Subtotaal kosten</b>		<b>€ 5.422.979</b>
AK ontwikkelaar	5%	€ 271.149
BTW (wel/niet verrekenbaar)	0%	€ 0
<b>subtotaal</b>		<b>€ 941.178</b>
<b>TOTALE KOSTEN</b>		<b>€ 5.694.128</b>

Opbrengst			
Woning verkoop			
sociaal	€	-	€ -
betaalbaar	€	-	€ -
duur	€	-	€ -
Huuropbrengst per m2 VVO per jaar			
sociaal	€	-	€ -
betaalbaar wonen	€	-	€ -
Woon-zorg	€	-	€ -
maatschappelijke functie	€	-	€ -
commerciële functie	€	160	€ 376.800
overig (bijv. vergaderzalen)	€	160	€ 72.000
Totaal verkoop		€	-
Belegging BAR totaal		7,50%	€ 5.984.000
<b>Totale opbrengsten</b>			<b>€ 5.984.000</b>
Subsidie casco restauratie Gelderland		40%	€ 215.700
<b>Residuele grondwaarde</b>			<b>€ 505.572</b>



# SCENARIO 2

## HUISKAMER Maatschappelijk gebruik met wonen (sociaal, koop)

### Vooraf vastgestelde BAR

- 4%

### BAR bij grondwaarde = 0

- 2,58%

### Mogelijke optimalisaties

- Dure woningen (verkoop)
  - €5.000/m2; kleine appartementen dus 250.000-300.000 euro per woning VON
- Hogere maatschappelijke huur
  - €151/m2 VVO nodig om in beginsel niet in te hoeven leggen bij gelijkblijven sociale koop.

Investeringen	2 Huiskamergemeente			2 Huiskamerverkoop			Opbrengst				
	m2	p.e.	Kosten	m2	p.e.	Kosten					
Casco Restauratie							Woning verkoop				
Raadhuis	1.300	415	€ 539.249				sociaal		1160	€ 2.231	
Hof Gelria							betaalbaar	€ -	€ -	€ -	
Nieuwbouw deel				1.400	232	€ 324.211	duur	€ -	€ -	€ -	
Inbouw							Huuropbrengst per m2 VVO per jaar				
Raadhuis en Hof Gelria	1.516	1.148	€ 1.740.025				sociaal	€ -	€ -	€ -	
Raadhuis							betaalbaar wonen	€ -	€ -	€ -	
Hof Gelria							Woon-zorg	€ -	€ -	€ -	
Nieuwbouw deel				1.134	1.057	€ 1.198.370	maatschappelijke functie	1000	€ 35	€ 35.000	
<b>SUBTOTAAL</b>			<b>€ 2.279.274</b>			<b>€ 1.522.581</b>	commerciële functie	€ -	€ -	€ -	
							overig (bijv. vergaderzalen)	0	€ -	€ -	
<b>Overige Kosten</b>							Totaal verkoop		1160	€ 2.588.430	
Onvoorzien		5%	€ 113.964		5%	€ 76.129	Belegging BAR totaal	1000	5,00%	€ 700.000	
Bijkomende kosten		10%	€ 227.927		10%	€ 152.258	<b>Totaal</b>		<b>1160</b>	<b>€ 2.588.430</b>	
Overige Kosten		6%	€ 136.756		6%	€ 91.355					
<b>Subtotaal</b>			<b>€ 478.648</b>			<b>€ 319.742</b>	Subsidie casco restauratie Gelderland		40%	€ 215.700	
<b>Subtotaal kosten</b>			<b>€ 2.757.922</b>			<b>€ 1.842.323</b>				40%	€ 215.700
AK ontwikkelaar		5%	€ 137.896		5%	€ 92.116	<b>Grondwaarde</b>				€ 869.690
BTW (wel/niet verrekenbaar)	100%	21%	€ 608.122	0%	21%	€ 0					
<b>subtotaal</b>			<b>€ 1.086.769</b>			<b>€ 319.742</b>					
<b>TOTALE KOSTEN</b>			<b>€ 3.503.939</b>			<b>€ 1.934.439</b>					

# SCENARIO 3

## Maatschappelijk gebruik met wonen (huur, betaalaar)

### Vooraf vastgestelde BAR

- 6%

### BAR bij grondwaarde = 0

- 7,2%

### Mogelijke optimalisaties

- Ander segment wonen (hoger, dan ook hogere BAR gewenst), dan is een grondwaarde richting de 2 miljoen euro eventueel mogelijk.

Investeringen	Eenheidsprijs	Kosten
Casco		
monumentaal casco	415	€ 539.249
nieuwbouw casco	232	€ 324.211
Inbouw		
Inbouwpakket		€ 1.653.805
Installaties		€ 1.541.100
Verduurzaming		
Kap verduurzamen		
Voorzieningen (Trappenhuis, lift, vluchtweg, entrees ed)		
subtotaal inbouw		€ 3.194.905
<b>SUBTOTAAL</b>		<b>€ 4.058.365</b>
<b>Overige Kosten</b>		
Onvoorzien	5%	€ 202.918
Bijkomende kosten	10%	€ 405.837
Overige Kosten	6%	€ 243.502
<b>Subtotaal</b>		<b>€ 852.257</b>
<b>Subtotaal kosten</b>		<b>€ 4.910.622</b>
AK ontwikkelaar	5%	€ 245.531
BTW (wel/niet verrekenbaar)	21%	€ 130.500
<b>subtotaal</b>		<b>€ 982.756</b>
<b>TOTALE KOSTEN</b>		<b>€ 5.286.652</b>

Opbrengst				
Woning verkoop				
sociaal	€	-	€	-
betaalbaar	€	-	€	-
duur	€	-	€	-
Huuropbrengst per m2 VVO per jaar				
sociaal			€	-
betaalbaar wonen	€	250	€	290.000
Woon-zorg				
maatschappelijke functie	€	80	€	22.080
commerciële functie	€	135	€	100.575
overig (bijv. vergaderzalen)	€	35	€	-
Totaal verkoop			€	-
Belegging BAR totaal			6,00%	€ 6.877.583
<b>Totale opbrengsten</b>			<b>€</b>	<b>6.877.583</b>
Subsidie casco restauratie Gelderland			40%	€ 215.700
<b>Residuele grondwaarde</b>			<b>€</b>	<b>1.806.631</b>

# SCENARIO 4

## Commercieel gebruik met zorgwonen (huur, duur)

### Vooraf vastgestelde BAR

- 5%

### BAR bij grondwaarde = 0

- 6%

### Mogelijke optimalisaties

- Ander segment wonen (hoger, dan ook hogere BAR gewenst), dan is een grondwaarde rond de 1,5 miljoen euro eventueel mogelijk.

	4 M&C gemeente			4 M&C verkoop		
Investerings	m2	Eenheidspr	Kosten	m2	Eenheidspr	Kosten
Casco Restauratie						
Raadshuis	842	415	€ 349.129	458	415	€ 190.120
Hof Gelria				1.400	232	€ 324.211
Nieuwbouw deel						
Inbouw						
Raadshuis en Hof Gelria						
Raadhuis	1.155	1.589	€ 1.834.825			
Hof Gelria						
Nieuwbouw deel				1436		€ 1.751.380
<b>SUBTOTAAL</b>			<b>€ 2.183.954</b>			<b>€ 2.265.711</b>
<b>Overige Kosten</b>						
Onvoorzien		5%	€ 109.198		5%	€ 113.286
Bijkomende kosten		10%	€ 218.395		10%	€ 226.571
Overige Kosten		6%	€ 131.037		6%	€ 135.943
<b>Subtotaal</b>			<b>€ 458.630</b>			<b>€ 475.799</b>
<b>Subtotaal kosten</b>			<b>€ 2.642.585</b>			<b>€ 2.741.510</b>
AK ontwikkelaar		5%	€ 132.129		5%	€ 137.076
BTW (wel/niet verrekenbaar)	100%	21%	€ 582.690	0%	21%	€ 0
<b>subtotaal</b>			<b>€ 1.041.320</b>			<b>€ 475.799</b>
<b>TOTALE KOSTEN</b>			<b>€ 3.357.404</b>			<b>€ 2.878.586</b>

Opbrengst							
Woning verkoop							
sociaal	€	-	€	-	€	-	€
betaalbaar	€	-	€	-	€	-	€
duur	€	-	€	-	€	-	€
Huuropbrengst per m2 VVO per jaar							
sociaal	€	125	€	-	€	125	€
betaalbaar wonen	€	250	€	-	1160	€	250
Woon-zorg	0	€	460	€	-	€	460
maatschappelijke functie	800	€	44	€	35.040	€	80
commerciele functie	€	120	€	-	106	€	100
overig (bijv. vergaderzalen)	€	35	€	-	170	€	35
Totaal verkoop	0	0	€	-	0	0	€
Belegging BAR totaal	800	4,00%	€	876.000	1436	6,50%	€
<b>Totaal</b>	<b>€</b>	<b>-</b>	<b>€</b>	<b>876.000</b>	<b>1436</b>	<b>€</b>	<b>-</b>
Subsidie casco restauratie Gelderland		40%	€	215.700		40%	€
<b>Grondwaarde</b>							<b>€ 2.053.268</b>

# AANPAK FINANCIËLE GEVOLGEN GEMEENTE

Voor het stadhuis van Doesburg is een herbestemmingsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek zijn vier scenario's gekomen waarbij in twee scenario's een gedeelte van het object in eigendom blijft van de gemeente Doesburg. Voorliggende analyse sluit hierop aan door voor deze twee scenario's het exploitatieresultaat voor gemeente Doesburg inzichtelijk te maken op jaarbasis en voor de komende 25 jaar. Hierbij is gekeken naar de exploitatiebaten, exploitatielasten en kapitaallasten.

De aanpak op hoofdlijnen is hierbij als volgt:

- De begrote exploitatielasten voor de huidige situatie (scenario 0) zijn inzichtelijk gemaakt per m<sup>2</sup> BVO
- De exploitatielasten per m<sup>2</sup> BVO zijn vermenigvuldigd met het BVO dat de gemeente in eigendom houdt in ieder scenario
- De kapitaallasten voor nieuwe investeringen zijn apart berekend evenals het verwachte onderhoud (MJOP)

# UITGANGSPUNTEN

- Voor de exploitatielasten is gebruik gemaakt van de begroting uit 2023 aangescherpt met de laatste MJOP's en kapitaallasten o.b.v. de investeringen.
- In de MJOP's is onderscheid gemaakt tussen de raadzaal en het overige deel. In de exploitatielasten zijn de gemiddelde jaarlijkse MJOP uitgaven gebruikt.
- Investeringen en opbrengsten zijn conform haalbaarheidsonderzoek.
- De (lineaire) afschrijvingstermijn voor gebouwen is 25 jaar, installaties 15 jaar en inbouw 10 jaar.
- Rente percentage als onderdeel van de kapitaallasten bedraagt 0,69%.
- In de berekening van de kapitaallasten is uitgegaan van 40% subsidie op de investering in het casco.
- Wij gaan uit van een besparing van 40% in energieverbruik per m<sup>2</sup> t.o.v. de huidige situatie.
- De lopende kapitaallasten vanuit de huidige situatie zijn naar rato (m<sup>2</sup>) toegedeeld aan de scenario's.
- Alle bedragen zijn excl. btw.
- Het exploitatieresultaat is weergegeven per jaar en voor een periode van 25 jaar. Opbrengsten en uitgaven zijn hierbij niet geïndexeerd.

# FINANCIËLE SAMENVATTING

\*IN MILJOENEN EURO'S

Onderdelen	Scenario 0	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
<b>Kosten ontwikkelaar</b>		€ 5.5	€ 2.0	€ 5.2	€ 2.9
<b>Opbrengsten Ontwikkelaar</b>		€ 6.0	€ 2.5	€ 6.8	€ 4.7
<b>Beoogde 1 malige opbrengsten gemeente</b>		€ 0,5 *indicatief	€ 0,85 *indicatief	€ 1.8*indicatief	€ 2.0*indicatief
<b>Investing gemeente</b>		0	€ -3.5	0	€ -3.3
<b>Saldo gemeente</b>		€ 0,5	€ -2.65	€ 1.8	€ -1.5
<b>Inkomsten per jaar gemeente</b>		0	€ 0,035	0	€ 0,035
<b>Jaarlijkse exploitatie lasten gemeente</b>	€ -0,5	€ 0	€ -0,373	€ 0	€ -0,297
<b>Jaarlijks exploitatie resultaat gemeente</b>	€ -0,5	€ 0	€ -0,338	€ 0	€ -0,262
<b>Exploitatieresultaat <u>25</u> jaar</b>	€ -12.0	€ 0,5	€ -7.6	€ 1.8	€ -4.4
<b>Marge</b>	€ -10 tot -12	€ 0 tot 1	€ - 6 tot - 9	€ 1 tot 3	€ -3,5 tot -5,5



---

## OVERWEGINGEN EN CONCLUSIES

---

# CONCLUSIE

Criteria	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
<b>Openbaarheid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enigszins</li> <li>• Als gebruiker van het hotel/horeca.</li> <li>• Verhuur aan raad.</li> <li>• Toilet kan openbaar zijn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoog,</li> <li>• Oude delen zijn openbaar.</li> <li>• Nieuwbouw woningen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enigszins, meer dan 1</li> <li>• Als gebruiker oudbouw. Afhankelijk van de te maken afspraken.</li> <li>• Woningen niet openbaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoog,</li> <li>• Oude delen zijn openbaar.</li> <li>• Nieuwbouw woningen niet.</li> </ul>
<b>Functionaliteit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toevoeging voor de binnenstad in de winter.</li> <li>• Geen omkijken voor gemeente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatschappelijk hoog.</li> <li>• Zoeken naar juiste gebruikers. Woningen sociaal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemiddelde. Goede mix.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatschappelijk hoog.</li> <li>• Zoeken naar juiste gebruikers. Woningen zoeken naar de juiste ontwikkelaar</li> </ul>
<b>Financiën</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ongeveer € 0,5 eenmalige opbrengsten</li> <li>• Geen kosten en opbrengsten</li> <li>• Saldo 25 jaar: 0-1 mio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ongeveer € -2,65, eenmalige investering</li> <li>• inkomsten€ 35K per j</li> <li>• Saldo 25 jaar: -6 tot -9 per jaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ongeveer € 1.8 eenmalig opbrengsten</li> <li>• Geen kosten een opbrengsten</li> <li>• Saldo 25 jaar: 1 tot 3 mio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ongeveer € -3.3 eenmalige investering</li> <li>• Inkomsten per jaar € 35K</li> <li>• Saldo 25 jaar: -3 tot -5 mio</li> </ul>
<b>Aantasting monument</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoorlijk in de oudbouw</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperkt in oudbouw,</li> <li>• Nieuwbouw meer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperkt in oudbouw</li> <li>• Enigszins in nieuwbouw, gevels behouden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperkt in oudbouw</li> <li>• Enigszins in nieuwbouw, gevels behouden</li> </ul>
<b>Opmerkingen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen zeggenschap</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Semi commerciële verhuur is ook mogelijk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen zeggenschap</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Semi commerciële verhuur is ook mogelijk</li> </ul>



---

# OVERWEGINGEN

## Kernkwaliteiten

- Hoge monumentale waarden voor het voormalige Wijnhuis en Hof Gelria

## Bestemmingsplan/ruimtelijk beleid

- Geen enkel scenario past binnen het huidige bestemmingsplan (planafwijking is altijd nodig, nu alleen gemeentehuis mogelijk)
- Instandhouding van het gebouw is een verplichting die ook op toekomstige nieuwe eigenaren rust door de status van rijksmonument. Behalve voor het nieuwbouwdeel uit 1995.
- Vanuit de erfgoedverordening wordt gevraagd opbrengsten door verkoop vastgoed, in te zetten voor erfgoed. Dat is mogelijk binnen de gepresenteerde scenario's 2 en 4.
- Verduurzaming van monumenten is ook een belangrijk uitgangspunt in de erfgoedverordening. Hier liggen de meeste kansen in de scenario's 1, 3 en 4.
- Geen balkons gewenst aan straatzijde Koepoortstraat vanuit monumentale aanzicht.

## Marktverkenning

- Enige vraag naar hotel vanuit exploitanten, naar (zorg)wonen is veel vraag, naar verhuurbare ruimtes ook. Daarnaast zijn culturele functies ook gevraagd. Diversificatie is mogelijk.

## Workshops Raad en College

- Bepalend is welke onderdelen de raad wil verkopen van het raadhuis. En hoe commercieel mag het worden, cq welke functies worden toegelaten.

## Uitgangspunten gebouw:

- Zorgwoningen of uitsluitend woningen voor ouderen is alleen mogelijk bij sloop nieuwbouw nieuwste gedeelte. Voorlopig gezien de kosten niet meegenomen als scenario.

## Financiële uitgangspunten

- Scenario 1 is haalbaar als gemeente wenst geheel af te stoten, maar alleen als er een exploitant gevonden wordt die gelooft in dit concept; levert geen hoge verkoopsom op.
  - Scenario 2 vraagt een substantiële bijdrage van de gemeente; hier moet de gemeente investeren in het geval van maatschappelijke functies én sociale huur, door dure woningen aan te bieden is het scenario wel haalbaar te maken, zonder toelagging van de gemeente.
  - Scenario 3 is financieel het meest voordelige scenario, door groter commercieel aandeel.
  - Bij scenario 4, ook hier is een bijdrage van de gemeente noodzakelijk. Een gebruiksconstructie (gemeente eigenaar) verhuur door derde zou verkend moeten worden.
  - Maatschappelijke huren zouden door gemeente moeten worden vastgesteld
  - Keuze voor aandeel sociale woningen dient door de gemeente te worden vastgesteld
-

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen