

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

3 maart 2026

Kenmerk

Z/26/096659 / D/26/218193

Portefeuillehouder

René van den Hoogen

Portefeuille

Beheer inrichting exploitatie en eigendomssituatie De Klepper

Opsteller

Groot, Karsten de

Onderwerp

Stand van zaken herontwikkeling De Klepper

Kernboodschap

Promad Ontwikkeling BV (Promad) en de Gemeente Oudewater hebben in 2024 een intentieovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling van De Klepper. De afgelopen drie maanden is aanvullend onderzoek verricht naar de monumentale waarden en naar de bouwkundige staat van het pand. Uit het onderzoek is onder andere naar voren gekomen dat de zijgevel en de constructie van de grote zaal hoger gewaardeerd worden dan in de documenten waarop het plan van Promad is gebaseerd. Het bouwkundig onderzoek was aanleiding om gedeelten van De Klepper af te sluiten en het tijdelijk gebruik opnieuw te beoordelen. Voor wat betreft de herontwikkeling moet de komende tijd worden getoetst of het verbouwplan gegeven deze onderzoeken nog in voldoende mate aan het programma van eisen van de gebruikers en aan de financiële afspraken tegemoet kan komen. Promad Ontwikkeling BV en de Gemeente Oudewater verlengen daarom de intentieovereenkomst zo lang noodzakelijk maar met maximaal met één jaar en vier maanden.

Toelichting

Op 24 februari 2022 (D/22/048456) heeft de gemeenteraad besloten om De Klepper te herontwikkelen tot 'Huiskamer van de Stad'. Na een selectieprocedure is met Promad Ontwikkeling BV (Promad) op 16 oktober 2024 een intentieovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling en uiteindelijk de verkoop van De Klepper. Deze intentieovereenkomst heeft een looptijd van één jaar tot 16 oktober 2025.

Aansluitend zou een verkoop aan Promad plaatsvinden gevolgd door de verbouwwerkzaamheden medio 2025. Met het oog op deze planning is niet meer geïnvesteerd in groot onderhoud en is besloten de verhuur aan verenigingen te beëindigen en De Klepper in beheer te geven aan een leegstandsbeheerder.

Binnen de looptijd van de overeenkomst is geconstateerd dat het verbouwplan zoals bedoeld in de intentieovereenkomst nog niet (volledig) tot stand is gekomen. Naar mening van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) was een verdiepend onderzoek noodzakelijk naar in ieder geval de monumentale waarden. Promad en de gemeente hebben daarom op 2 december 2025 een 'addendum' ondertekend waarbij de intentieovereenkomst is verlengd tot 1 maart 2026.

De afgelopen maanden heeft de gemeente dit verdiepend onderzoek naar de monumentale waarden laten uitvoeren. Daarnaast is onderzoek verricht naar de bouwkundige staat.

Het bouwkundig onderzoek geeft een actueel beeld van de bouwkundige staat van De Klepper. Er worden diverse gebreken geconstateerd. Over enkele wordt geadviseerd dat herstel binnen een jaar noodzakelijk is. Op basis van het onderzoek zijn onveilige gedeelten van De Klepper afgesloten. Daarnaast is advies gevraagd over de risico's en mogelijkheden van tijdelijk gebruik en bewoning van de overige delen. Een NEN 2767-inspectie is uitgezet om te bepalen welke ingrepen nodig zijn om de periode tot aan verbouwing te overbruggen.

Het bouwhistorisch onderzoek geeft een adequate en detaillistische waardering van de monumentale waarden. Aan onder andere de zijgevel van het pand, de constructie van de grote zaal en een deel van het interieur wordt een hogere waardering toegekend dan in de tot op heden gehanteerde bouwhistorische informatie (zoals de waardenkaart uit 2017) vermeld.

Naar aanleiding van de beide onderzoeken willen Promad en de gemeente (laten) toetsen of er gezien de resultaten van deze onderzoeken nog steeds in voldoende mate aan het programma van eisen (pve) van de toekomstige gebruikers en het financiële kader tegemoet kan worden gekomen. Na een positieve toetsing kan Promad een en ander verwerken in het verbouwplan.

De RCE, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRK&E) en de toekomstige gebruikers worden nauw betrokken bij deze toetsing en zo mogelijk bij het opstellen van het verbouwplan.

Promad en de gemeente hebben gezamenlijk geconcludeerd dat het gezien het voorgaande noodzakelijk is om de intentieovereenkomst opnieuw te verlengen met ruime termijn zodat er voldoende gelegenheid is voor de toetsing aan het pve en het financiële kader, overleg met de RCE, de CRK&E en de toekomstige gebruikers en daarna de verwerking van de resultaten in het verbouwplan.

De verlenging is zo lang als noodzakelijk wordt geacht door Promad en de gemeente maar maximaal één jaar en vier maanden. Als gedurende of aan het eind van de looptijd duidelijk wordt dat het verbouwplan zoals bedoeld in de intentieovereenkomst niet tot stand kan komen wordt de samenwerking beëindigd volgens de afspraken uit de intentieovereenkomst. Daarna kunnen nieuwe initiatieven worden ontwikkeld.

Financiën

De werkzaamheden worden uitgevoerd door een gekwalificeerd monumenten architect. Promad en de gemeente maken nadere afspraken over de kosten van deze werkzaamheden.

Vervolg

Door middel van een RIB wordt de raad tussentijds op de hoogte gesteld.

Bijlagen

1. Bouwhistorische verkenning en waardestelling - Wevers & Van Luipen d.d. 2 februari 2026 (D/26/218791)
2. Inspectierapport 2025 – Monumentenwacht Utrecht (D/26/218792)
3. 2e addendum bij de intentieovereenkomst herontwikkeling De Klepper d.d. 3 maart 2026 (D/26/219882)
4. Planning herontwikkeling De Klepper d.d. 24 februari 2026 (D/26/218796)