

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 122772
Datum vergadering: 15 december 2020
Datum voorstel: 17 november 2020
Nummer: A
Onderwerp: Gebiedsontwikkeling Huiskamer Manderveen

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het resterende bedrag van € 427.000, dat eerder door de raad gereserveerd is vanuit Mijn Dorp 2030, definitief beschikbaar te stellen aan stichting gemeenschapsruimte Manderveen, voor het plan Huiskamer Manderveen;
2. Op basis van het Integraal Huisvesting Plan onderwijshuisvesting (IHP) een bijdrage van € 840.000 beschikbaar te stellen aan het schoolbestuur, voor het plan Huiskamer Manderveen;
3. en een grondcomplex Peddemors (zalencentrum) in te stellen, de grondexploitatie Peddemors vast te stellen en het tekort van de grondexploitatie van € 181.210 te dekken uit de algemene reserve.

Samenvatting van het voorstel

De gemeenteraad heeft besloten om € 427.000 vanuit Mijn Dorp 2030 en €840.000 vanuit Integraal Huisvesting Plan voor het onderwijs definitief beschikbaar te stellen voor het plan 'Huiskamer Manderveen'.

De 'Huiskamer' is een maatschappelijke voorziening die voor de Manderverners aanvoelt als een huiskamer waar zij op een laagdrempelige manier elkaar kunnen ontmoeten. In dit gebouw komen ouderen en jongeren samen en worden verschillende maatschappelijke functies gehuisvest, waaronder het onderwijs, het Kulturhus en verschillende verenigingen die elkaar op deze manier versterken. De 'Huiskamer van Manderveen' draagt bij aan het leefbaar houden van Manderveen in de toekomst. Een multifunctioneel gebouw waar alles en iedereen samenkomt. Verenigingen en clubs vinden hun thuis en alle inwoners vinden hier een ontmoetingsplek waar wordt omgezien naar elkaar. Op deze manier wordt zelfredzaamheid en samenredzaamheid versterkt en behouden. Ongewenst sociaal isolement wordt voorkomen. In dit kloppende hart van Manderveen zullen leerlingen op een toekomstgerichte wijze onderwijs genieten, letterlijk midden in de maatschappij. Om dit plan te realiseren zal het huidige Kulturhus verbouwd moeten worden.

In het plangebied zijn ook 3 seniorenkavels opgenomen, op de plek van Peddemors, dat wordt gesloopt. Voor dit planonderdeel is een grondcomplex ingesteld en een grondexploitatie vastgesteld welke financieel sluit naar verwachting met een tekort van € 181.210.

Aanleiding voor het voorstel

In april 2015 is een eerste start gemaakt met Mijn Dorp 2030 in Manderveen. De Manderverners hebben dit proces met beide handen aangegrepen. Tijdens een bijeenkomst in januari 2016 zijn 7 werkgroepen gevormd. De werkgroepen Kulturhus, school en verenigingen hebben de krachten gebundeld en onderzocht of er een combinatie mogelijk is tussen de school en het Kulturhus. Na een zorgvuldig proces met alle betrokkenen is het plan voor de Huiskamer opgesteld.

De 'Huiskamer van Manderveen' draagt bij aan het leefbaar houden van Manderveen in de toekomst. Een multifunctioneel gebouw waar alles en iedereen samenkomt. Verenigingen en clubs vinden hun thuis en alle inwoners vinden hier een ontmoetingsplek waar wordt omgezien naar elkaar. In dit kloppende hart van Manderveen zullen leerlingen op een toekomstgerichte wijze onderwijs genieten, letterlijk midden in de maatschappij.

De 'Huiskamer' is de hele dag open, bij wijze van spreken van 7.00 tot 24.00 uur. Personeel, vrijwilligers e.d. zijn uitwisselbaar. Verenigingen sluiten zoveel als mogelijk aan op het onderwijs en andersom. Ruimten zijn multifunctioneel, al zullen er ook specifieke ruimten zijn, zoals een groepslokaal. Door kinderen kennis te laten maken met techniek, muziek, toneel, creativiteit en diverse sporten kunnen ze een bewuste en passende keuze maken. Zo worden kinderen goed voorbereid op de toekomst. Deze visie vraagt om een passende multifunctionele huisvesting midden in de maatschappij. Juist deze combinatie waarin onderwijs en sociale activiteiten hand in hand gaan, zorgen voor een meerwaarde.

Op deze manier wordt zelfredzaamheid en samenredzaamheid versterkt en behouden. Ongewenst sociaal isolement wordt voorkomen. De 'Huiskamer' draagt bij aan de toekomst van het dorp als sociale gemeenschap. Bovendien versterkt het de bestuurskracht en zelforganiserend vermogen van Manderveen. Manderveen voert zelf de regie over de 'Huiskamer'.

Op 19 februari 2018 heeft de gemeenteraad besloten om € 500.000 vanuit Mijn Dorp 2030 te reserveren voor het plan Huiskamer Manderveen, onder voorbehoud van het definitief doorgaan van het plan en afhankelijk van:

1. Eigendom plangebied
2. Nadere afspraken die gemaakt moeten worden met TOF, Stichting en gemeente
3. Bestemmingsplanwijziging en benodigde vergunningen
4. Andere financieringsstromen en een gezonde exploitatie

Op 19 mei 2020 heeft de gemeenteraad besloten om € 50.000 van dit gereserveerde bedrag alvast aan Manderveen beschikbaar te stellen aan stichting gemeenschapsruimte Manderveen als voorbereidingskrediet om de plannen verder uit te kunnen werken. Eerder heeft de gemeente ook al kosten gemaakt, bij de start van het onderzoek naar de haalbaarheid van dit plan: plusminus €23.000.

Op basis van de planvorming van de Huiskamer heeft de gemeente een aanvraag ontvangen van het schoolbestuur. Dit plan voor de Huiskamer in Manderveen is een unieke kans om in één bouwvolume ook onderwijshuisvesting te realiseren. Dit brengt met zich mee dat we in het kader van de onderwijshuisvesting maatwerk moeten leveren. Hierdoor wijken we af van de in de verordening genoemde processtappen en termijnen. Dit doen we op basis van artikel 30 van de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Tubbergen: "In gevallen die de uitvoering van deze verordening betreffen en waarin deze verordening niet voorziet beslist het college." De gemeente heeft eerder al met de vaststelling van het IHP (raadsbesluit 18 december 2017) ten behoeve van de realisatie van onderwijshuisvesting in de Huiskamer Manderveen €600.000 gereserveerd.

De gemeente heeft grond en opstallen (ondergrond Kulturhus en naastgelegen veldje, Landbouwersbank en Peddemors) aangekocht om het plan Huiskamer Manderveen mogelijk te maken (raadsbesluit 20 mei 2019). Hierover is een recht van erfpacht- en opstal overeenkomst gesloten met de stichting in Manderveen.

Omdat Peddemors wordt gesloopt is de kans ontstaan om in het plan wat te doen met woningbouw. Om op korte termijn te voorzien in een lokale behoefte, is ervoor gekozen om 3 seniorenkavels aan het plan toe te voegen op de locatie van het zalencentrum. Voor deze ontwikkeling moet conform het BBV een grondcomplex worden ingesteld en een grondexploitatie worden vastgesteld.

Beoogd resultaat van het voorstel

Binnen de gemeente Tubbergen werken we nu al een aantal jaren aan Mijn Dorp 2030. Samen met de inwoners denken we na en maken we keuzes over de toekomst van het dorp. De gemeente hecht groot belang aan sociaal-maatschappelijke initiatieven die verschillende groepen inwoners zorg en ondersteuning bieden en die de sociale samenhang versterken.

Met de 'Huiskamer Manderveen' wordt een maatschappelijke voorziening gerealiseerd die voor de Manderveners aanvoelt als een 'Huiskamer' waar zij op een laagdrempelige manier elkaar kunnen ontmoeten. De 'Huiskamer' is van en voor iedere Mandervener. Dit bevordert de saamhorigheid en de leefbaarheid. De omgeving van de 'Huiskamer' zal versterkend en aanjagend werken. Daarvan zullen bestaande initiatieven profiteren en er zullen nieuwe initiatieven ontstaan. Oud en jong en verschillende maatschappelijke functies komen samen in een gebouw waardoor de afzonderlijke functies elkaar meer versterken. Elke vereniging en inwoner zal hiervan profiteren. Voor ouderen en hulpbehoevenden zullen activiteiten kunnen worden ontplooid waardoor ze langer zelfstandig kunnen blijven leven en wonen. Ook kan effectiever omgegaan worden met de inzet van vrijwilligers en de beschikbare ruimtes.

Nadat de Huiskamer in gebruik is genomen wordt Peddemors gesloopt, naar verwachting in 2023 en dat stelt ons in de gelegenheid om 3 woningen voor senioren toe te voegen aan het plan. Hiermee voorzien we op korte termijn in een lokale behoefte in Manderveen. Op deze manier kijken we integraal naar het gebied en benutten we de kansen die er zijn.

Argumentatie

Stand van zaken

1. Het plangebied is inmiddels verworven (raadsbesluit 20 mei 2019);

2. Nadere afspraken met de stichting en het schoolbestuur zijn gemaakt, er is een samenwerkingsovereenkomst ondertekend (zie bijlage);
3. De bestemmingsplanwijziging is door de gemeenteraad op 1 september 2020 vastgesteld. Vooroverleg over de omgevingsvergunning heeft ook plaatsgevonden en de aanvraag is ingediend bij de gemeente;
4. De stichting heeft een actueel investeringsoverzicht met financiële dekking bij ons aangeleverd en een exploitatiebegroting voor de komende jaren (zie bijlagen). Er is sprake van een financieel dekkend plan, waarbij € 50.000 als raming genoemd staat, gedekt door diverse overige fondsen, subsidies en donaties.

Hiermee is voldaan aan de door de raad gestelde afhankelijkheden (raadsbesluit 19 februari 2018) en kan het plan definitief doorgaan.

Zodra de onderwijsfunctie op de huidige locatie van de school vervalt, komt het gebouw op grond van artikel 110 Wet primair onderwijs, terug naar de gemeente. Gemeente en inwoners zullen gezamenlijk kijken naar een passende invulling van deze locatie. Woningbouw is de meest voor de hand liggende vervolgfunctie. De uitwerking van deze locatie volgt in een later stadium, na verwachting in 2023.

Externe communicatie

Dit plan is een mooi voorbeeld en resultaat van het proces Mijn Dorp 2030. De werkgroep en alle inwoners van Manderveen worden van het besluit op de hoogte gebracht door de kernwethouder en buur(t)vrouw.

Daarnaast wordt hierover actief gecommuniceerd met alle inwoners van de gemeente Tubbergen via verschillende communicatiekanalen en middelen. In overleg met de stichting en het schoolbestuur wordt hiervoor een persbericht opgesteld.

Financiële paragraaf

Op 19 februari 2018 heeft de gemeenteraad besloten om €500.000 vanuit Mijn Dorp 2030 te reserveren voor het plan Huiskamer Manderveen, onder voorbehoud van het definitief doorgaan van het plan. Eerder heeft de gemeenteraad € 50.000 hiervan al beschikbaar gesteld als voorbereidingskrediet (20 mei 2019). Ook heeft de gemeente bijgedragen vanaf de start aan het haalbaarheidsonderzoek: €23.000. Nu er een definitief plan ligt, stellen we voor het resterende deel van de reservering ad. €427.000 definitief beschikbaar te stellen.

De gemeente heeft eerder al met de vaststelling van het IHP in 2017 ten behoeve van de realisatie van onderwijshuisvesting in de Huiskamer Manderveen €600.000 gereserveerd. Binnen de begroting is rekening gehouden met loon- en prijscompensatie. Daardoor is er ruimte om €840.000 bij te dragen vanuit het IHP. Dit geld wordt ter beschikking gesteld aan het schoolbestuur. Het schoolbestuur en de stichting gemeenschapsruimte Manderveen maken afspraken over de wijze van beschikbaarstelling van het bedrag aan de stichting.

De financiering van de huiskamer Manderveen is volgens de stichting Manderveen haalbaar met onze middelen aangevuld met andere financieringsbronnen en zelfwerkzaamheid.

Grondcomplex Peddemors

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 3 seniorenkavels op de locatie van het huidige zalencentrum. Dit betekent dat het zalencentrum moet worden gesloopt en dat als gevolg hiervan de boekwaarde van dit pand (€ 174.400) kan worden ingebracht in de grondexploitatie Peddemors.

De kosten (o.a. boekwaarde, sloopkosten, bouw- en woonrijp maken) en de te verwachten kavelopbrengsten die betrekking hebben op de ontwikkeling van de 3 seniorenkavels zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Omdat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten heeft de grondexploitatie naar verwachting een tekort van €181.210.

Wij stellen voor het tekort beschikbaar te stellen uit de algemene reserve.

Uitvoering

De stichting in Manderveen en TOF ontvangen van ons een subsidiebeschikking. Als de benodigde vergunningen zijn afgegeven, kan de stichting starten met bouwen.

Evaluatie

Als het project is afgerond, verantwoorden de stichting in Manderveen en TOF aan de gemeente hoe de subsidie is besteed. Als daaruit blijkt dat de subsidie op de juiste manier is besteed, stelt de gemeente de subsidie definitief vast.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

drs. ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

Raadsbesluit

Datum: 15 december 2020
Nummer: B
Onderwerp: Gebiedsontwikkeling Huiskamer Manderveen

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 november 2020, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 1 december 2020;

gelet op artikel 189 Gemeentewet

besluit

1. Het resterende bedrag van € 427.000, dat eerder door de raad gereserveerd is vanuit Mijn Dorp 2030, definitief beschikbaar te stellen aan stichting gemeenschapsruimte Manderveen, voor het plan Huiskamer Manderveen;
2. Op basis van het Integraal Huisvesting Plan onderwijshuisvesting (IHP) een bijdrage van € 840.000 beschikbaar te stellen aan het schoolbestuur, voor het plan Huiskamer Manderveen;
3. en een grondcomplex Peddemors (zalencentrum) in te stellen, de grondexploitatie Peddemors vast te stellen en het tekort van de grondexploitatie van € 181.210 te dekken uit de algemene reserve.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 15 december 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,