

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	22 mei 2017
Datum voorstel:	18 april 2017
Nummer:	
Onderwerp:	Nieuwe rol gemeentehuis Tubbergen.

Voorgesteld raadsbesluit:

- Instemmen met de conclusies van het in bijlage 1 (I17.019858) gepresenteerde onderzoek naar de nieuwe rol voor het gemeentehuis Tubbergen.
- Op basis van de conclusies en in aansluiting op het voorstel van Tubbergen Bruist instemmen met het realiseren van een 'Glashuus' in het gehele gemeentehuis (scenario B) met de ambitie om een 'plus' toe te voegen die zorgt voor meer aansluiting met het Raadhuisplein.
- Een marktconsultatie houden op basis van de in bijlage 1 (I17.019858) beschreven selectieprocedure om geïnteresseerde partijen de mogelijkheid te bieden initiatieven in te dienen.
- Op basis van de uitkomsten van de marktconsultatie de concrete (mate van) invulling voor het gebouw vast te stellen, waarbij rekening wordt gehouden met eventuele benodigde alternatieve ruimte voor de huisvesting van de gemeente Tubbergen in Tubbergen.

Samenvatting van het voorstel

Op basis van de doelstellingen en ambities van Tubbergen Bruist waarmee uw raad op 19 oktober 2015 heeft ingestemd, is een onderzoek verricht naar de mogelijkheden om ruimtes te benutten of te creëren in het gemeentehuis Tubbergen zodat nieuwe meer levendige functies kunnen worden toegevoegd en het maatschappelijke leven zich nog meer rond het Raadhuisplein zal concentreren. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek en het voorstel vanuit Tubbergen Bruist, wordt voorgesteld om een 'Glashuus' te realiseren in het gehele gemeentehuis (scenario B) met de ambitie om een 'plus' toe te voegen die zorgt voor meer aansluiting met het Raadhuisplein. Er wordt een marktconsultatie gehouden om geïnteresseerde partijen de mogelijkheid te bieden initiatieven in te dienen. Afhankelijk van de uitkomsten van de consultatie wordt de concrete (mate van) invulling voor het gebouw vastgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met eventuele benodigde alternatieve ruimte voor de huisvesting van de gemeente Tubbergen in Tubbergen.

Aanleiding voor dit voorstel

Samen met het kernteam Tubbergen Bruist is in de kern Tubbergen een visie ontwikkeld om stapsgewijs ontwikkelingen op gang te brengen die de positie van Tubbergen versterken. De raad heeft op 19 oktober 2015 ingestemd met de visie (raadsvoorstel I15.046611). Doelstelling is te werken aan een sociaal-economisch krachtige kern Tubbergen, voor een toekomstbestendig en leefbaar dorp, met een voorzieningenniveau dat aansluit bij de centrale rol voor de hele gemeente. Daarvoor is een aantal thema's en ambities benoemd, waaronder het verlevendigen van het Raadhuisplein. We willen kijken hoe we functies rondom het plein kunnen toevoegen en concentreren gericht op meer beleving en levendigheid. Het gemeentehuis neemt een prominente plaats in aan het plein en kan daar met een passende invulling enorm aan bijdragen. Die mogelijkheid ontstaat, omdat in het gemeentehuis meer ruimtes vrijkomen, door veranderingen in samenstelling en omvang van de organisatie, alsook door de wijze waar(op) het werk wordt verricht. Met een passende nieuwe invulling kan het gebouw nog meer dan nu een aantrekkelijk, toegankelijk gebouw worden waar van alles te doen is en waar volop maatschappelijke en economische activiteiten op de agenda staan voor heel gemeente Tubbergen.

Om de mogelijkheden voor een nieuwe rol voor het gemeentehuis te onderzoeken is op basis van een in juni 2016 aan college en raad gepresenteerd plan, opdracht verstrekt aan SOM=. De opdracht luidde:

Het uitwerken van de mogelijkheden om ruimtes te benutten of te creëren in het gemeentehuis zodat nieuwe meer levendige functies kunnen worden toegevoegd en het maatschappelijke leven zich nog meer rond het Raadhuisplein zal concentreren.

Hoofddoel van de opdracht betreft het verlevendigen van het Raadhuisplein. De nevensdoelen betreffen:

- Meerwaarde creëren voor de toekomst van individuele maatschappelijke functies
- Creëren van ontmoeting
- Versterken van onze publieke functie!
- Breed draagvlak creëren: huis van en voor de samenleving!

Breed verkregen input en uitgangspunten voor de nieuwe rol van het gemeentehuis

De eerste fase van de opdracht betrof de analyse-fase, waarin in brede samenspraak de kansen, mogelijkheden en onmogelijkheden voor het gemeentehuis zijn geïnventariseerd. Zowel gewenste functies als criteria voor beoordeling van deze functies zijn opgehaald. De genoemde functies zijn uiteenlopend en variëren van horeca, hotel, dagrecreatie, exposities, congres- en vergadercentra, detailhandel, tot kantoren, wonen of een gezondheidscentrum. Ook combinatievormen van functies en concepten (bv. glas, streekproducten) zijn aangegeven. Als belangrijkste criteria zijn genoemd: reuring, draagvlak vanuit inwoners en een bijdrage aan de uitstraling van het plein/omliggende gebouwen. De analyse-fase is afgesloten met een nota van uitgangspunten, die betrekking hadden op zowel de invulling van het pand, de financiën en het proces. De raad heeft de uitgangspunten op 13 februari 2017 vastgesteld (raadsvoorstel I17.000704). De uitgangspunten zijn weergegeven in bijlage 1 (I17.019858).

Uitwerking van drie concepten en drie scenario's

Op basis van de vastgestelde uitgangspunten en de breed verkregen input zijn drie concepten (ambitie ten aanzien van de invulling) en drie scenario's (mate van gebruik gemeentehuis) uitgewerkt.

Wat willen we in het gebouw realiseren / met het gebouw bereiken: 3 concepten

Met een concept wordt de ambitie voor het gemeentehuis weergegeven: wat willen we in het gebouw realiseren / met het gebouw bereiken? Op basis van de input zijn de volgende drie concepten uitgewerkt:

1. **Glashuus:** Een 'Huis van de gemeente' waarbij glas de herkenbare factor is en op allerlei mogelijke manieren zichtbaar is. Diverse functies of een mix van functies kunnen worden ondergebracht.
2. **Kulturhuus:** Een 'Huis van de gemeente' die herkenbaar is door de maatschappelijke functies die het gebouw een invulling geven.
3. **Ondernemershuus:** Een 'Huis van de gemeente' die herkenbaar is door de zakelijke functies die het gebouw een invulling geven.

In de bijlage 1 (I17.019858) zijn de concepten nader toegelicht. Bij een concept horen functies die in meer of mindere mate het concept uitdragen. Per concept is een overzicht gegeven van de bijbehorende functies. Deze functies dienen circa 60% van het (gedeelte van het) gebouw in te vullen rondom de centrale hal en nabij de entree geconcentreerd. Optionele functies kunnen de overige 40% van het gebouw invullen. Voor een toelichting van de functies per concept wordt verwezen naar bijlage 1 (I17.019858).

In hoeverre willen we het concept doorvoeren in het gemeentehuis: 3 scenario's

Een concept kan in verschillende mate worden doorgevoerd in het gemeentehuis. Op basis van de verkregen input zijn drie scenario's uitgewerkt:

- Scenario 1: begane grond van het gemeentehuis wordt beschikbaar gesteld voor nieuwe functies
- Scenario 2: het hele gemeentehuis wordt beschikbaar gesteld voor nieuwe functies
- Scenario 3: het gebouw wordt uitgebouwd aan de zijde van het Raadhuisplein waardoor betere aansluiting bij het plein ontstaat.

Voor een toelichting op de scenario's wordt verwezen naar bijlage 1 (I17.019858).

Voorstel Tubbergen Bruist: Glashuus in combinatie met scenario B (gebruik van het hele gemeentehuis)

Tubbergen Bruist is initiatiefnemer voor het onderzoek naar 'de nieuwe rol voor het gemeentehuis'. Vanuit die hoedanigheid wenst zij een voorstel te geven aan college en gemeenteraad die het uiteindelijk besluit zal nemen over het concept en het scenario. Op basis van de conclusies uit het voorliggende onderzoek stelt Tubbergen Bruist voor om een Glashuus te realiseren in het hele gemeentehuis (scenario B) met de ambitie om een 'plus' toe te voegen aan het gemeentehuis die zorgt voor meer aansluiting met het Raadhuisplein.

Voorgesteld wordt op basis van de uitkomsten en conclusies uit het voorliggende onderzoek, bijlage 1 (I17.019858), het voorstel van Tubbergen Bruist te onderschrijven door in te stemmen met dit voorstel. Vervolgens zal een marktconsultatie gehouden worden om partijen de kans te geven initiatieven in te dienen. Op basis van de uitkomsten van de marktconsultatie kan de concrete (mate van) invulling van het gemeentehuis worden bepaald. In deze nota wordt de keuze nader toegelicht.

Beoogd resultaat van het te nemen besluit

Door in te stemmen met het voorstel kan de marktconsultatie starten en krijgen partijen de mogelijkheid concrete initiatieven in te dienen voor invulling van het gemeentehuis. Afhankelijk van de uitkomsten van de consultatie kan overgegaan worden tot uitvoering.

Argumentatie

Onderstaand worden de argumenten voor het advies nader toegelicht.

Motivatie voor keuze concept: Glashuus

Op basis van de input uit de werksessies is een 'afwegingsmeetlat' opgesteld: een geclassificeerde lijst met criteria waarvan het wenselijk is dat de nieuwe invulling van het gemeentehuis aan moet voldoen. Deze afwegingsmeetlat is reeds vastgesteld in de nota van uitgangspunten. Uit de vijf belangrijkste criteria blijkt dat de maatschappelijke meerwaarde van het concept de belangrijkste criteria zijn. Op basis van deze criteria zijn de drie concepten beoordeeld (zie matrix pagina 93). Daaruit blijkt het concept Glashuus het hoogst te scoren.

Het concept Glashuus sluit aan bij het 'Glas-DNA' van de gemeente Tubbergen, waarvoor ook de vrijetijdsector de focus zal leggen voor de toekomst. Met invulling van het concept Glashuus wordt het 'Glas-DNA' breed uitgerold en zorgt daarmee voor de meeste reuring. Vanuit de werksessies zijn ideeën in relatie tot glas en een Kulturhus vaker genoemd, dan voor een ondernemershuis. Door het toevoegen van glas, bijvoorbeeld door een uitbouw, valt eenvoudiger een aansluiting te vinden met het plein.

Een samenvoeging van de functies van de concepten Kulturhus en Ondernemershuus binnen het concept Glashuus is mogelijk, met dien verstande dat de toevoeging van Glas aanwezig dient te zijn in de uitstraling van het concept. Voor het Glashuus bestaat dus in verhouding een grotere kans op een mix van functies en dus meer levendigheid in het gebouw en op het plein.

Motivatie voor keuze scenario: mogelijkheid bieden in het hele gemeentehuis (scenario B)

Uit de 'afwegingsmeetlat' zoals vastgesteld in de nota van uitgangspunten is gebleken dat maatschappelijk rendement het belangrijkste is (meer levendigheid in het gebouw en op het plein). Een nieuwe invulling dient echter ook te voldoen aan de gestelde financiële kaders, waaronder een kostendekkende exploitatie. De keuze voor een scenario is daarom op basis van zowel het maatschappelijke als het financiële rendement gemaakt.

1. Maatschappelijk rendement: Scenario B impliceert dat publieke functies kunnen verdwijnen en andere meer levendige functies kunnen worden toegevoegd. De definitieve (mate van) invulling is afhankelijk van de vragen / initiatieven uit de markt. Op basis van voldoende aanbod uit de markt kan het hele gemeentehuis worden ingevuld waardoor meer levendigheid in en rondom het gebouw ontstaat ten opzicht van scenario A. Indien blijkt dat er onvoldoende aanbod is, kan besloten worden om alsnog voor scenario A te gaan.

2. Financieel rendement: Om de financiële consequenties van de scenario's in beeld te brengen is een uitgebreid investerings- exploitatiemodel opgesteld. Omdat scenario C een extra investering betreft (die verschillende vormen kan aannemen) en gezien kan worden als een toevoeging aan het gebouw naast scenario A en B, is dit scenario niet meegenomen in de nadere vergelijking. In de vastgoedexploitatie zijn alle mogelijke kosten en opbrengsten opgenomen en berekend. Er is uitgegaan van marktconforme prijzen. Uit de berekening blijkt dat scenario A en B beide tot een kostendekkende exploitatie leiden. Uitgangspunt voor beide scenario's is dat er een investering gedaan dient te worden om het gebouw up to date te brengen, het gebouw multifunctioneel bruikbaar te maken en om het een hedendaagse uitstraling te geven.

Conclusies vanuit het onderzoek

Op basis van de diverse analyses van het gebouw (ruimtelijk, technisch, financieel) en de input uit de werksessies kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Met de keuze voor één concept wordt het vermarkten van het gebouw duidelijker, aantrekkelijker en kan er door synergie meer levendigheid ontstaan voor het gebouw en de omgeving.
- Het gebouw geeft zowel ruimtelijk als technisch voldoende mogelijkheden voor verhuur-/(verkoop) mogelijkheden. Het gebouw heeft door een centraal atrium een goede basis voor een multi-functioneel gebruik, waardoor o.a. het huidige gebruik als gemeentehuis goed te combineren is met andere functies die elkaar kunnen versterken. Door het toevoegen van nieuwe functies ontstaat meer levendigheid in het gebouw en haar omgeving.
- Scenario B (hele gemeentehuis) draagt ten opzichte van scenario A (50% bezetting) meer bij aan de doelstellingen van Tubbergen Bruist: verlevendigen van het Raadhuisplein.
- De onderzochte scenario's A en B leidden beiden tot een kostendekkende exploitatie (zie bijlage 1). Uitgangspunt is dat er in beide scenario's een investering gedaan dient te worden om het gebouw up to date te brengen, het gebouw multifunctioneel bruikbaar te maken en om het een hedendaagse uitstraling te geven
- Er is zicht op voldoende marktpotentie voor minimaal scenario A onder andere op basis van de gevoerde gesprekken en de huidige initiatieven. Voor scenario B is het risico groter door het dubbele aantal m2. De definitieve invulling is afhankelijk van de vragen uit de markt. Indien blijkt dat er onvoldoende aanbod is kan besloten worden om alsnog voor scenario A te gaan.
- Scenario C is een extra scenario om inzichtelijk te maken op welke wijze het gebouw een toegevoegde waarde kan leveren aan het concept, meer beleving en een betere verbinding met het Raadhuisplein. Het risico voor de kans van slagen van dit scenario is groter door de in verhouding grotere investeringen.

Voorstel Tubbergen Bruist

Op basis van de uitkomsten en conclusies vanuit het onderzoek stelt Tubbergen Bruist voor om een Glashuus te realiseren in het gehele gemeentehuis (scenario B) met de ambitie om een 'plus' toe te voegen aan het gemeentehuis die zorgt voor meer aansluiting met het Raadhuisplein en wellicht een (boven)regionale functie tot gevolg heeft. Daarvoor heeft Tubbergen Bruist de volgende motivatie: Het Glashuus gaat verder dan alleen ruimtes verhuren. Met een Glashuus wordt nauw aangesloten bij het glas-DNA van Tubbergen en worden bestaande glas-initiatieven versterkt. Het kan tevens een stevige impuls zijn voor de toeristische en culturele ontwikkeling van Tubbergen. Het concept Glashuus ademt zowel de historie als het huidige karakter en de ambities van Tubbergen uit. Het Glashuus biedt daarnaast de mogelijkheid om voor diverse functies (maatschappelijk dan wel ondernemersgericht) een invulling te bieden in het 'Huis van de Gemeente' mits er een combinatie met glas is. Een mix van functies kan ontstaan die levendigheid creëert. Volgens Tubbergen Bruist kan het concept Glashuus daarmee het meeste bijdragen aan de gewenste reuring aan het Raadhuisplein en de overige gestelde thema's van Tubbergen Bruist. Qua scenario adviseert Tubbergen Bruist scenario B. De potentie van dit scenario is groter en verdient derhalve kansen en aandacht. Tubbergen verdient een centrumplein wat weer echt een centrumfunctie inneemt. Scenario B kan een impuls zijn voor verdere planvorming op en rondom het plein. Te denken valt aan evenementen en invulling van de aanliggende panden. De resultaten van de marktconsultatie zullen bepalen of scenario B ook daadwerkelijk ingevuld kan gaan worden. Scenario C zal de 'plus' kunnen zijn op het concept, maar is geen must. Er is een richting aangegeven op basis waarvan scenario C ingevuld kan worden, maar het is aan de markt op welke wijze de 'plus' gerealiseerd dient te worden. Door de wens uit te spreken voor uitvoering van scenario C hoopt Tubbergen Bruist dat er een ambitieniveau zal worden bepaald, waarmee het 'huis van de gemeente' zal aansluiten bij het Raadhuisplein en wellicht een (boven)regionale functie kan gaan vervullen. Als kanttekening merkt Tubbergen Bruist wel op dat het bij scenario B van belang is dat er voldoende aandacht uitgaat naar een nieuwe huisvesting van de huidige functies in het gemeentehuis.

Advies

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek naar de nieuwe rol van het gemeentehuis en het voorstel vanuit Tubbergen Bruist, wordt voorgesteld:

- In te stemmen met de conclusies van het in bijlage 1 (I17.019858) gepresenteerde onderzoek naar de nieuwe rol voor het gemeentehuis Tubbergen.
- Op basis van de conclusies en in aansluiting op het voorstel van Tubbergen Bruist instemmen met het realiseren van een 'Glashuus' in het gehele gemeentehuis (scenario B) met de ambitie om een 'plus' toe te voegen die zorgt voor meer aansluiting met het Raadhuisplein.
- Een marktconsultatie te houden op basis van de in bijlage 1 (I17.019858) beschreven selectieprocedure om geïnteresseerde partijen de mogelijkheid te bieden initiatieven in te dienen.
- Op basis van de uitkomsten van de marktconsultatie de concrete (mate van) invulling voor het gebouw vast te stellen, waarbij rekening wordt gehouden met eventuele benodigde alternatieve ruimte voor de huisvesting van de gemeente Tubbergen in Tubbergen.

Relatie met het vlekkenplan/kansenkaart Tubbergen: ontwikkelingen en consequenties keuze gemeentehuis worden meegenomen in de 'Kansenkaart Tubbergen'

De afgelopen maanden is uitvoering gegeven aan verschillende deelprojecten van Tubbergen Bruist, waaronder de nieuwe rol voor het gemeentehuis. Onder het motto 'samen durven dromen' is daarbij breed input opgehaald uit de samenleving. Naar aanleiding daarvan hebben zich reeds verschillende initiatieven aangediend en zijn op meerdere locaties signalen gekomen voor mogelijke ontwikkelingen. Op basis daarvan is besloten een vlekkenplan te maken om de kansen/initiatieven in relatie tot de ontwikkellocaties te brengen: welke functies kunnen/moeten waar, wat is goed voor Tubbergen (ook met het oog op de toekomst)?

Het gemeentehuis Tubbergen is één van de potentiële ontwikkellocaties. De ontwikkelingen binnen het gemeentehuis en de keuze voor het concept Glashuus met bijbehorende functies worden meegenomen in het vlekkenplan. De consequenties van de keuze voor scenario B en de mogelijke verhuizing van de gemeente Tubbergen zal in één of meerdere scenario's van het vlekkenplan terugkomen.

Externe communicatie

Gemeente en het kernteam Tubbergen Bruist communiceren gezamenlijk over het besluit over de keuze van het concept en het scenario. Op verschillende manieren (o.m. persbericht, vlog) is/wordt breed gecommuniceerd via de diverse mediakanalen, waaronder de kanalen van Tubbergen Bruist (website, social media).

Financiële paragraaf

De financiële consequenties van scenario B zijn doorgerekend en kunnen worden opgevangen binnen de exploitatie die dit scenario met zich meebrengt. Voor een toelichting wordt verwezen naar bijlage 1 (I17.019858). Er is uitgegaan van marktconforme prijzen. Indien uit de marktconsultatie blijkt dat er onvoldoende markt is voor scenario B, dan wordt teruggevallen op scenario A. Ook dit scenario leidt tot een kostendeekkende exploitatie. Uitgangspunt voor zowel scenario A als B is dat er een investering gedaan dient te worden om het gebouw up to date te brengen, het gebouw multifunctioneel bruikbaar te maken en om het een hedendaagse uitstraling te geven. De kosten worden geraamd op 322.000 euro per jaar (voor een periode van 5 jaar, vanuit meerjarenonderhoudsprogramma t/m 2021). Deze kosten zijn zowel in scenario A als scenario B meegenomen in de ramingen.

Uitvoering

- Na uw raadsbesluit zal een marktconsultatie worden gehouden voor een periode van circa 3-4 maanden (juni – september).
- Op basis van de uitkomsten van de marktconsultatie wordt de concrete (mate van) invulling van het gemeentehuis vastgesteld en kunnen vervolgens de voorbereidingen voor invulling worden gestart en de huurovereenkomsten worden gesloten. Afhankelijk van de aard van de functie zal wellicht een bestemmingsplanwijziging moeten plaatsvinden.

Bijlagen

(I17.019858) Presentatie onderzoek nieuwe rol gemeentehuis Tubbergen
(I17.019859) Presentatie onderzoek nieuwe rol gemeentehuis Tubbergen - Samenvatting

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,
de secretaris de burgemeester

drs. ing. G.B.J. Mensink

W.A.M. Haverkamp - Wenker

Vergadering presidium op 18 april 2017	
Besluit presidium:	<input checked="" type="checkbox"/> om advies naar commissie <input type="checkbox"/> rechtstreeks naar raad ter besluitvorming <input type="checkbox"/> naar raad ter kennisname <input type="checkbox"/> anders, namelijk:

Vergadering commissie Ruimte en Economie op 8 mei 2017	
Advies aan de raad	<input type="checkbox"/> advies akkoord te gaan met het voorstel <input type="checkbox"/> advies het voorstel af te wijzen <input type="checkbox"/> anders, namelijk:
Opmerkingen: Paraaf commissiegriffier	

Raadsbesluit

Datum: 22 mei 2017
Nummer: B
Onderwerp: Uitgangspunten nieuwe rol gemeentehuis Tubbergen.

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 april 2017, nr.

gelet op het advies van de commissie Ruimte & Economie van 8 mei 2017;

besluit:

- In te stemmen met de conclusies van het in bijlage 1 (I17.019858) gepresenteerde onderzoek naar de nieuwe rol voor het gemeentehuis Tubbergen.
- Op basis van de conclusies en in aansluiting op het voorstel van Tubbergen Bruist in te stemmen met het realiseren van een 'Glashuus' in het gehele gemeentehuis (scenario B) met de ambitie om een 'plus' (scenario C) toe te voegen die zorgt voor meer aansluiting met het Raadhuisplein.
- Een marktconsultatie te houden op basis van de in bijlage 1 (I17.019858) beschreven selectieprocedure om geïnteresseerde partijen de mogelijkheid te bieden initiatieven in te dienen.
- Op basis van de uitkomsten van de marktconsultatie de concrete (mate van) invulling voor het gebouw vast te stellen, waarbij rekening wordt gehouden met eventuele benodigde alternatieve ruimte voor de huisvesting van de gemeente Tubbergen in Tubbergen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 22 mei 2017,

De raadsgriffier,

De voorzitter

{HELGAL}

H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar

{WILMIENH}

W.A.M. Haverkamp- Wenker