

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 13 februari 2017
Datum voorstel:
Nummer: A
Onderwerp: Uitgangspunten nieuwe rol gemeentehuis Tubbergen

Voorgesteld raadsbesluit:

- *Instemmen met de uitgangspunten voor de mogelijk nieuwe rol voor het gemeentehuis Tubbergen voor wat betreft de invulling, financiën en het proces, zoals in bijlage 1 (I17.002313) is geformuleerd.*
- *Aan de hand van de uitgangspunten te komen tot drie concepten (ambitie ten aanzien van de invulling) en drie scenario's (mate van gebruik van het gemeentehuis) voor het gemeentehuis Tubbergen op basis waarvan een voorkeurconcept en -scenario gekozen wordt.*

Samenvatting van het voorstel

Op basis van de doelstellingen en ambities vanuit Tubbergen Bruist waarmee uw raad op 19 oktober 2015 heeft ingestemd, is opdracht verstrekt om de mogelijkheden uit te werken 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. De eerste fase betrof de analyse-fase. Hierin zijn samen met de inwoners de kansen, mogelijkheden en onmogelijkheden in kaart gebracht. Om een gedegen vervolg te kunnen geven aan de uitwerking van de resultaten, wordt de analyse-fase conform de raadscommissie van juni 2016 gemaakte afspraak, afgesloten door de uitgangspunten voor de uitwerking vast te stellen. Op basis van de uitgangspunten worden drie concepten (ambitie ten aanzien van de invulling) en drie scenario's (mate van gebruik van het gemeentehuis) uitgewerkt en een besluit genomen over het voorkeurconcept en – scenario. Hiermee krijgen initiatiefnemers duidelijkheid over de haalbaarheid van het door hen aangedragen plan en kunnen we overgaan tot uitvoering.

Aanleiding voor dit voorstel

Samen met een actieve groep aan lokale stakeholders is in de kern Tubbergen een visie ontwikkeld om stapsgewijs ontwikkelingen op gang te brengen die de positie van Tubbergen versterken. Uw 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. Samen willen we kijken hoe functies rondom het plein kunnen worden toegevoegd en geconcentreerd gericht op meer beleving en levendigheid. Dat levert uiteindelijk meer bezoekers en meer bestedingen op. Het gemeentehuis neemt een prominente plaats in aan het plein en kan daar met een passende invulling enorm aan bijdragen. Die mogelijkheid ontstaat ook, omdat in het gemeentehuis steeds meer ruimtes vrijkomen, door veranderingen in samenstelling en omvang van de gemeentelijke 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 een plan van aanpak gemaakt dat in juni 2016 gepresenteerd is in college en raadscommissie. Op basis daarvan is opdracht verstrekt aan SOM die hier uitvoering aan heeft gegeven. De opdracht luidde:

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. Tevens is een aantal nevendoelen geformuleerd:

- 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!

De eerste fase van de opdracht betrof de analyse-fase. Hierin zijn de kansen, mogelijkheden en onmogelijkheden in kaart gebracht. Onder het motto 'samen durven dromen' is samen met inwoners uit de gemeente Tubbergen breed gekeken welke nieuwe maatschappelijke of economische functies gewenst zijn en welke kunnen worden toegevoegd. Hiervoor is een online ideeënplatform geopend en zijn 8 verschillende werksessies georganiseerd om mensen mee te laten denken en te praten over de nieuwe rol voor het gemeentehuis:

- Inwoners en ondernemers in de hele gemeente Tubbergen (3 sessies)
- Gemeenteraad (1 sessie)
- College van B&W (1 sessie)
- Interne organisatie (2 sessies)
- Canisius (1 sessie)

De resultaten uit de werksessies zijn in de bijlage gecategoriseerd weergegeven (I17.002314). De genoemde functies zijn uiteenlopend en variëren van horeca, hotel, dagrecreatie, exposities, congres- en vergadercentra, detailhandel, tot kantoren, wonen of een gezondheidscentrum. Ook verschillende combinatievormen van functies en concepten (bv. glas, streekproducten) zijn aangegeven.

Tijdens de werksessie is ook input opgehaald voor het beoordelen van initiatieven: wat vinden we van belang, waaraan moeten initiatieven voldoen? Ook deze resultaten zijn in de bijlage weergegeven. Meer reuring, draagvlak vanuit inwoners en een bijdrage aan de uitstraling van het plein/omliggende gebouwen zijn het meest genoemd.

Naast het ophalen van input uit de samenleving zijn in de analyse-fase de mogelijkheden van het gebouw geïnventariseerd, zowel ruimtelijk als financieel. Ook heeft zich een aantal partijen aangediend met mogelijke initiatieven. De informatie samen is verwerkt in een nota van uitgangspunten zoals in de bijlage is weergegeven (I17.002314).

Conform gemaakte afspraken in de raadscommissie van juni 2016 en de werksessie in oktober 2016 wordt de eerste fase van de opdracht afgesloten door de uitgangspunten voor de uitwerking te stellen. Hiermee krijgt de volgende fase van de verstrekte opdracht voor de nieuwe rol van het gemeentehuis een gedegen vervolg. Op basis van de uitgangspunten worden daarin drie concepten en drie scenario's uitgewerkt. Met het concept wordt de ambitie ten aanzien van de invulling van het gemeentehuis aangegeven: wat willen we in het gebouw realiseren? De scenario's geven de mate van gebruik weer: in hoeverre wordt het gemeentehuis beschikbaar gesteld voor invulling aan deze ambitie? Op basis van de concepten en scenario's wordt een voorkeurconcept en voorkeursscenario gekozen.

Beoogd resultaat van het te nemen besluit

Door in te stemmen met het voorstel kan de analysefase van het project 'nieuwe rol gemeentehuis Tubbergen' worden afgesloten. Op basis van de uitgangspunten uit de analysefase worden drie concepten en drie scenario's uitgewerkt en een voorkeurconcept en – scenario gekozen. Hiermee krijgen initiatiefnemers duidelijkheid over de haalbaarheid van het door hen aangedragen plan en kunnen we overgaan tot uitvoering.

Argumentatie

- In het vervolgonderzoek wordt een voorstel gedaan voor drie mogelijke concepten ten aanzien van de invulling. Een concept geeft het doel en de ambitie aan wat we willen bereiken met het gebouw.
- Er worden in het vervolgonderzoek geen functies uitgesloten
- Er worden drie scenario's uitgewerkt ten aanzien van de mate van gebruik van het gemeentehuis:
 - o Scenario 1: begane grond van het gemeentehuis wordt beschikbaar gesteld voor nieuwe functies
 - o Scenario 2: het hele gemeentehuis wordt beschikbaar gesteld voor nieuwe functies
 - o Scenario 3: het gebouw wordt uitgebouwd aan de zijde van het Raadhuisplein waardoor betere aansluiting bij het plein ontstaat.
- De gemeente Tubbergen blijft in Tubbergen gevestigd. De kwaliteit van dienstverlening richting de burger blijft gewaarborgd.
- De ontwikkeling van het gemeentehuis mag geen oneerlijke concurrentie vormen voor overig maatschappelijk vastgoed in Tubbergen en vindt in samenhang en in afstemming met de ontwikkeling van dit maatschappelijk vastgoed plaats.

Motivatie keuze 3 scenario's:

Het gebruik van alleen de begane grond met behoud van de functie van het gemeentehuis op de eerste verdieping betrof het oorspronkelijke vertrekpunt voor de opdracht. Uit de inventarisatie blijkt dat vele initiatieven gewenst/mogelijk zijn, zelfs initiatieven die het gehele gemeentehuis in gebruik kunnen nemen. Deze initiatieven willen we op voorhand niet uitsluiten. Daarbij wordt wel uitgesproken dat de gemeente Tubbergen in Tubbergen moet blijven. Dit wordt bij de consequenties in de uitwerking van de scenario's meegenomen.

Uit de inventarisatie blijkt ook dat de aansluiting tussen het gemeentehuis en het plein momenteel onvoldoende is en de openheid en beleving van het gebouw niet optimaal is. Om daar uitwerking aan te geven wordt in de uitwerking ook een scenario uitgewerkt die daar invulling aangeeft, inclusief ruimtelijke en financiële consequenties. Een combinatie tussen scenario 3 en 1 en 2 is mogelijk.

De uitdaging in het project (nevendoelelstelling) is om te kijken hoe we ook onze publieke functie als gemeente Tubbergen kunnen versterken door nieuwe functies toe te voegen (meer laagdrempelig, meer openheid, meer bezoekers, mix van elkaar versterkend functies). Welke keuze voor het concept en scenario ook gemaakt wordt, de gemeente Tubbergen blijft gevestigd in Tubbergen en de kwaliteit van dienstverlening blijft gewaarborgd (= een uitgangspunt). De consequenties worden in kaart gebracht bij de uitwerking van de scenario's en meegenomen in de afweging om te komen tot een voorkeurconcept en scenario.

Uitgangspunten Financiën / Vastgoedexploitatie:

- De huidige boekwaarde wordt als huidige waarde gerekend
- Er wordt gerekend met een commerciële rente van 5%
- Als rendementseis geldt een kostendeekkende exploitatie
- Onderzoeken of extra geïnvesteerd moet worden voor de verhuurbaarheid van het gebouw
- De meerjaren-onderhoudsplanung 2016 wordt aangehouden voor de onderhoudskosten
- Verhuur vindt plaats op basis van marktconforme huurprijzen.
- Duurzaamheidsambitie aansluiting bij overheidsdoelstelling voor rijksgebouwen.
- Op basis van bovenstaande wordt een kostprijsberekening gemaakt van de huisvesting 'verhuur klaar'.

Uitgangspunten Financiën / Gebruikerexploitatie:

- Voor de gebruikerexploitatie worden aanbevelingen gedaan voor de gezamenlijke exploitatielasten.

Uitgangspunten Proces:

- In de conclusies/aanbevelingen wordt een voorstel voor voorkeurconcept en -scenario opgenomen.
- De gemeenteraad neemt een besluit over:
 - o Voorkeur concept (ambitie ten aanzien van de invulling)
 - o Voorkeur scenario (mate van gebruik)Eén en ander met bijbehorende financiële en ruimtelijke uitgangspunten, inclusief de gevolgen voor het (mede)gebruik door gemeente Tubbergen en Noaberkracht.
- Daarna start de inschrijfprocedure voor nieuwe initiatieven. Volgens meetlat van het onderzoek (zie bijlage) worden initiatieven beoordeeld.

Externe communicatie

- Het project wordt in samenwerking met het kernteam Tubbergen Bruist uitgevoerd waarin diverse stakeholders zijn vertegenwoordigd, waaronder ook de dorpsraad, de OHT en SOHT.
- Voor de werksessies zijn alle dorpen / dorpsraden en verenigingen in de gemeente Tubbergen uitgenodigd, een ieder heeft de kans gehad mee te praten en te denken over de nieuwe rol voor het gemeentehuis.
- Over de nieuwe rol voor het gemeentehuis wordt geregeld een update gegeven via de mediakanalen van Tubbergen Bruist. Over de afsluiting van de analyse-fase zal een persbericht verschijnen. Het moment dat de drie concepten en scenario's gereed zijn (naar verwachting medio maart) zal gebruikt worden om wederom breed aandacht te schenken aan het project en input op te halen uit de samenleving over de concepten en scenario's.

Financiële paragraaf

De afsluiting van de analyse-fase betreft een tussenstap in het proces om te komen tot scenario's voor het gemeentehuis en maakt onderdeel uit van de bredere opdracht. De financiële consequenties van de uitwerking van de opdracht zijn reeds geborgd.

Bij de uitwerking van de drie concepten en scenario's worden de financiële consequenties van uitvoering van de concepten en scenario's nader in beeld gebracht. Hiervoor is het in deze fase van belang dat de uitgangspunten ten aanzien van de vastgoedexploitatie en gebruikerexploitatie vastgesteld worden zoals deze onder 'toelichting' zijn beschreven.

Uitvoering

- Na uw raadsbesluit worden drie concepten (ambitie invulling) en drie scenario's (mate van gebruik van het gemeentehuis) uitgewerkt die medio maart 2017 breed worden gecommuniceerd.
- Op basis van draagvlak en financiële en ruimtelijke consequenties wordt een voorstel gedaan voor een voorkeurconcept en – scenario.
- Besluitvorming over het voorkeurconcept en – scenario vindt naar verwachting eind mei 2017 plaats.

Bijlagen

I17.002313 Besluitvorming uitgangspunten gemeentehuis Tubbergen
I17.002314 Presentatie Huis van de Gemeente - analysefase

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,
de secretaris de burgemeester

{GERARDM}
drs. ing. G.B.J. Mensink

{WILMIENH}
W.A.M. Haverkamp - Wenker

Vergadering presidium op 16 januari 2017	
Besluit presidium:	<input checked="" type="radio"/> om advies naar commissie <input type="radio"/> rechtstreeks naar raad ter besluitvorming <input type="radio"/> naar raad ter kennisname <input type="radio"/> anders, namelijk:

Vergadering commissie Ruimte en Economie op 30 januari 2017	
Advies aan de raad	<input type="radio"/> advies akkoord te gaan met het voorstel <input type="radio"/> advies het voorstel af te wijzen <input type="radio"/> anders, namelijk:
Opmerkingen:	
Paraaf commissiegriffier	

Raadsbesluit

Datum: 13 februari 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 10 januari 2017, nr.

gelet op het advies van de commissie Ruimte & Economie van 30 januari 2017;

besluit:

- In te stemmen met de uitgangspunten voor de mogelijk nieuwe rol voor het gemeentehuis Tubbergen voor wat betreft de invulling, financiën en het proces, zoals in bijlage 1 (I17.002313) is geformuleerd.
- Aan de hand van de uitgangspunten te komen tot drie concepten (ambitie ten aanzien van de invulling) en drie scenario's (mate van gebruik van het gemeentehuis) voor het gemeentehuis Tubbergen op basis waarvan een voorkeurconcept en -scenario gekozen wordt.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 13 februari 2017,

De raadsgriffier,

De voorzitter,

{HEL GAL}

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

{WILMIENH}

W.A.M. Haverkamp - Wenker