

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1441412
Datum vergadering: 28 oktober 2025
Datum voorstel: 26 september 2025
Nummer: A
Onderwerp: Gemeentelijke huisvesting - voorbereidingskrediet

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een voorbereidingskrediet van € 1.500.000 beschikbaar te stellen voor de nieuwe gemeentelijke huisvesting - compacte nieuwbouw - in uitwerking van scenario 4 van de Centrumontwikkeling Tubbergen.
2. De (kapitaal)lasten, behorende bij dit krediet, ten bedrage van € 82.500 te dekken uit de beschikbare stelpost centrumontwikkeling.

Samenvatting van het voorstel

In april 2023 heeft de gemeenteraad scenario 4 vastgesteld als ontwikkelrichting voor het centrum van Tubbergen. Één van de deelprojecten van dit scenario is compacte nieuwbouw van de gemeentelijke huisvesting op de locatie van de Burgemeester Verdegaaalhal.

Uit het voorbereidingskrediet worden de honoraria van adviseurs en ontwerpteampartners betaald voor de fasen Projectdefinitie tot en met Prijsvorming. Daarnaast wordt uit het voorbereidingskrediet de sloop van de Burgemeester Verdegaaalhal bekostigd.

Aanleiding voor het voorstel

Op 23 april 2023 heeft de gemeenteraad Scenario 4 vastgesteld voor de realisatie van het centrumplan Tubbergen, waarin wordt voorzien in een nieuwe compacte gemeentelijke huisvesting op de locatie van de Verdegaaalhal. Om te kunnen beginnen met deze opgave is een voorbereidingskrediet nodig.

Beoogd resultaat van het voorstel

Met de nieuwe gemeente huisvesting op de locatie van de Verdegaaalhal geven we invulling aan de realisatie van scenario 4 van het centrumplan. Het gebied rondom de Oude Markt krijgt een multifunctioneel karakter waarbij dienstverlening en dagelijkse boodschappen centraal staan. Met de nieuwe gemeentelijke huisvesting bieden we inwoners, gemeenteraad, bestuur en medewerkers een plek waar we elkaar kunnen ontmoeten.

Ook creëren we met de nieuwe huisvesting een eigentijdse werk- en bestuursomgeving, in een flexibele, technologie-gedreven omgeving, die ons in staat stelt tijd- en plaats-onafhankelijk te werken, met aandacht voor toegankelijk, welzijn en duurzaamheid.

Argumentatie

Het centrumplan voor Tubbergen kent verschillende deelgebieden. Rondom het Raadhuisplein is gekozen voor een profiel gericht op horeca en culturele ontmoeting. Aan de Grotestraat staat hoofdzakelijk winkelen in een ambtelijke en kleinschalige omgeving centraal. De Oude markt krijgt een multifunctioneel karakter met voornamelijk dienstverlening en dagelijkse boodschappen. De realisatie van compacte nieuwbouw voor de gemeentelijke huisvesting op de locatie van de Verdegaaalhal is de volgende stap in het centrumplan.

Het huidige gemeentehuis aan het Raadhuisplein, gebouwd in de jaren '60 en '80, is aan het einde van haar technische levensduur, niet voldoende duurzaam, kent een grote overmaat en sluit onvoldoende aan op de gewenste manier van werken. Compacte, energie neutrale nieuwbouw, leidt ten opzichte van verschillende renovatiescenario's tot de laagste structurele lasten.

Door het verplaatsen van het gemeentehuis kunnen in het centrum de herkenbare deelgebieden ontstaan zoals hiervoor benoemd.

Participatie samenleving

Na het uitvoerige participatietraject Centrumeraad Tubbergen lag de bal bij de gemeente om diverse onderzoeken, ondersteunend aan de Centrumontwikkeling, uit te voeren.

Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet kan de projectorganisatie rondom het deelproject 'Gemeentelijke huisvesting' worden geformeerd. Vanuit dit deelproject zal opnieuw worden gekeken welke vorm van participatie passend is bij de opgave en wie belanghebbende is bij dit deelproject.

Vanuit de projectgroep Centrumontwikkeling wordt de regie gevoerd over de samenhang tussen de verschillende deelprojecten en de Centrumontwikkeling als geheel.

Externe communicatie

Centrumontwikkelingen zijn complexe trajecten met veel stakeholders waarbij het behalen van concrete (deel)resultaten soms lang duurt.

Periodiek - meestal 1 á 2x per jaar - worden belanghebbenden (omwonenden, Tubbergen Bruist, OHT, De Huve, etc.) geïnformeerd over de voortgang. Met initiatiefnemers van de verschillende deelprojecten binnen de Centrumontwikkeling vindt frequent overleg plaats.

We zijn als gemeente terughoudend in het communiceren over deelprojecten waarvan wij niet de initiatiefnemer zijn. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemers zelf.

Financiële paragraaf

Het totaal benodigde voorbereidingskrediet ten bedrage van € 1,5 miljoen kan als volgt worden gespecificeerd:

- Sloopwerken € 295.000
- Planontwikkeling en begeleiding € 1.105.000
- Heffingen en leges € 100.000

Met deze voorbereidingskosten is rekening gehouden in de totale kostenopzet centrumontwikkeling scenario 4 en dus ook in de stelpost centrumontwikkeling. Deze stelpost centrumontwikkeling bedraagt in 2026 € 384.000 en loopt op naar een structureel bedrag van € 484.000 vanaf 2028.

De (kapitaal)lasten van het voorbereidingskrediet bedragen € 82.500 bestaande uit een deel afschrijving € 37.500 (40 jaar) en een deel rente ten bedrage van € 45.000 (3%) . Zoals hiervoor aangegeven is met deze lasten rekening gehouden in de stelpost centrumontwikkeling. Vandaar ook dat deze post stelpost centrumontwikkeling nu gebruikt wordt om de (kapitaal)lasten behorende bij het voorbereidingskrediet te dekken. Hierna resteert in het jaar 2026 nog een stelpost centrumontwikkeling ten bedrage van € 301.500 (€ 384.000 -/- € 82.500). Deze resterende stelpost centrumontwikkeling betrekken we bij het opstellen van de begroting 2026

Uitvoering

Zodra het voorbereidingskrediet beschikbaar wordt gesteld zal een projectteam worden aangesteld dat verantwoordelijk is voor het doorlopen van de volgende projectfasen:

Projectdefinitie (PD) Het doel van deze fase is het zodanig inventariseren en vastleggen van de ambities, eisen, wensen, verwachtingen en voorwaarden van de opdrachtgever en toekomstige gebruikers, dat op basis daarvan een ontwerpproces kan worden gestart.

Structuurontwerp (SO) -> Voorontwerp (VO) -> Definitief Ontwerp (DO)

Het doel van deze fases is het ontwikkelen van een globale tot uiteindelijk gedetailleerde voorstelling van het bouwwerk, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, het materiaalgebruik, de afwerking en detaillering, de constructieve opbouw en aard en capaciteit van de installaties.

Technisch Ontwerp (TO) Het doel van deze fase is het zodanig – in technische zin – uitwerken en specificeren van het bouwwerk in al zijn facetten, dat op basis daarvan definitieve prijsvorming voor de uitvoering kan plaatsvinden.

Prijs- en contractvorming (PC) Het doel van deze fase is het selecteren en contracteren van een 'aanbiedende partij' voor de uitvoering van het project, afhankelijk van de contractvorm al dan niet inclusief ontwerp, financiering, onderhoud en/of exploitatie.

Ter afronding van de fase Prijs- en contractvorming zal aan de raad een uitvoeringskrediet worden aangevraagd waarmee de gemeentelijke huisvesting ook daadwerkelijk gebouwd kan worden.

Evaluatie

Elke fase in het ontwerpproces zal worden afgerond met een fasedocument waarin de voortgang, alsmede de risicobeheersing aan de hand van de GOTICK (Geld, Organisatie, Tijd, Informatie & Communicatie, Kwaliteit) aspecten, wordt teruggekoppeld.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

drs. A.H. Postma

Raadsbesluit

Datum: 28 oktober 2025
Nummer: B
Onderwerp: Gemeentelijke huisvesting - voorbereidingskrediet

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 september 2025, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 7 oktober 2025;

Artikel 189 Gemeentewet

besluit:

1. Een voorbereidingskrediet van € 1.500.000 beschikbaar te stellen voor de nieuwe gemeentelijke huisvesting - compacte nieuwbouw - in uitwerking van scenario 4 van de Centrumontwikkeling Tubbergen.
2. De (kapitaal)lasten, behorende bij dit krediet, ten bedrage van € 82.500 te dekken uit de beschikbare stelpost centrumontwikkeling.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 oktober 2025

De raadsgriffier,

De voorzitter,