

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 4185
Datum vergadering: 19 februari 2018
Datum voorstel: 23 januari 2018
Nummer: 7 A
Onderwerp: Huiskamer Manderveen

Voorgesteld raadsbesluit

Wij stellen uw raad voor tot het reserveren van € 500.000 vanuit Mijn Dorp 2030 voor het plan 'Huiskamer Manderveen', onder voorbehoud van het definitief doorgaan van het plan en afhankelijk van:

1. eigendom plangebied (ondergrond Kulturhus en omliggende gronden)
2. nadere afspraken die gemaakt moeten worden met TOF, Stichtingsbestuur en de gemeente
3. bestemmingsplanwijziging en benodigde vergunningen
4. andere financieringsstromen en gezonde exploitatie

Samenvatting van het voorstel

De gemeenteraad heeft besloten om € 500.000 te reserveren vanuit Mijn Dorp 2030 voor het plan 'Huiskamer Manderveen', onder voorbehoud van het definitief doorgaan van het plan. De 'Huiskamer' is een maatschappelijke voorziening die voor de Manderverners aanvoelt als een huiskamer waar zij op een laagdrempelige manier elkaar kunnen ontmoeten en verbinden. Oud en jong en verschillende maatschappelijke functies (o.a. onderwijs, zorg, sport, cultuur) komen samen in een gebouw waardoor deze functies elkaar meer versterken dan de som der delen. Daarvoor moet het huidige Kulturhus verbouwd worden.

In de huidige situatie zijn de verschillende functies verdeeld over 2 gebouwen, namelijk de school en het Kulturhus. Beide gebouwen worden niet optimaal benut. Daardoor is het moeilijk om de exploitatie rond te krijgen. Door de functies te bundelen onder 1 dak, valt het schoolgebouw weg. Dit betekent minder maatschappelijk vastgoed en ruimte voor nieuwe ontwikkelingen op de locatie van de voormalige school.

Aanleiding voor dit voorstel

Aanleiding: Mijn Dorp 2030:

Binnen de gemeente Tubbergen werken we nu al een aantal jaren aan Mijn Dorp 2030. We hebben de inwoners gevraagd om actief mee te denken over de manier waarop hun dorp er in de toekomst uit moet zien. Voor het gesprek met de inwoners over het toekomstbeeld van hun dorp is de huidige situatie van het dorp in samenhang met de (demografische) ontwikkelingen van het dorp als uitgangspunt genomen.

Mijn Manderveen 2030:

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 in het Kulturhus heeft de werkgroep Mijn Manderveen 2030 de resultaten van de fotoactie gepresenteerd aan de inwoners van Manderveen. Aan het eind van de bijeenkomst zijn 7 subgroepen gevormd die aan de slag zijn gegaan (in totaal 44 inwoners van Manderveen): Kulturhus, school, verenigingen, communicatie, recreatie/ondernemers, woningbouw en inrichting.

De werkgroepen Kulturhus, school en verenigingen hebben de krachten gebundeld om te kijken of er een combinatie mogelijk is tussen de school en het Kulturhus. Met een groep betrokken mensen, organisaties en verenigingen uit Manderveen is dit verder uitgewerkt.

In januari en februari 2017 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Conclusie was dat clustering van onderwijs en Kulturhus zowel ruimtelijk als organisatorisch haalbaar is en dat het een positief effect zal hebben op de exploitatiebegroting van het Kulturhus. Daarna heeft een workshop plaatsgevonden met

verschillende zorgpartijen, verenigingen, TOF, dorpsraad, Stichting Kulturhus en andere betrokkenen om de ruimtelijke en organisatorische samenwerking meer in beeld te brengen.

Op basis van een voorlopig programma van eisen is een eerste vlekkenplan gemaakt voor de verbouwing van het Kulturhus. Deze is daarna verder uitgewerkt tot een schetsplan. Na een bustoer (waarvoor ook de hele gemeenteraad was uitgenodigd) langs voorbeeldprojecten, zijn ook de onderdelen organisatiestructuur, beheer en exploitatie en financiële onderbouwing uitgewerkt. Het resultaat hiervan heeft de werkgroep uit Manderveen bij ons ingediend en is bijgevoegd: 'Totaalplan gezamenlijke accommodatie: Huiskamer van Manderveen'.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

1. Een huiskamergevoel, om te ontmoeten en om te zien naar elkaar. Oud en jong en verschillende maatschappelijke functies komen samen in een gebouw waardoor de afzonderlijke functies elkaar meer versterken dan de som der delen. Elke vereniging en inwoner zal hiervan profiteren.
2. Voor ouderen en hulpbehoevenden zullen activiteiten kunnen worden ontplooid waardoor ze langer zelfstandig kunnen blijven leven en wonen. Op deze manier wordt zelfredzaamheid en samenredzaamheid versterkt en behouden. Gezonde leefstijl wordt gestimuleerd en ongewenst sociaal isolement wordt voorkomen.
3. Door het integreren van de school met het Kulturhus worden stenen (maatschappelijk vastgoed) ingeleverd ten behoeve van de leefbaarheid. Hierdoor hoeft er slechts 1 gebouw te worden onderhouden en beheerd in plaats van twee.
4. Er kan effectiever omgegaan worden met de inzet van vrijwilligers en de beschikbare ruimtes.

Dit plan sluit aan bij het coalitieakkoord 2014-2018: "Wat moet. Dat moet. Krachten verbinden" waarbij wordt uitgegaan van de kracht van de samenleving en het focussen op duurzame maatschappelijke effecten. Met name sluit dit plan aan op de onderdelen 'Kracht in de kernen' en 'Omzien naar Elkaar'.

Argumentatie

De 'Huiskamer van Manderveen' draagt bij aan het leefbaar houden van Manderveen in de toekomst. Een multifunctioneel gebouw waar alles en iedereen samenkomt. Een accommodatie die bedacht, georganiseerd en gerealiseerd is van, voor en door Manderverners. Een proces dat wordt gedragen door alle inwoners doordat iedereen letterlijk of figuurlijk zijn steentje bijdraagt.

Verenigingen en clubs vinden hun thuis en alle inwoners vinden hier een ontmoetingsplek waar wordt omgezien naar elkaar. Dit kloppende hart van Manderveen levert veel meer op dan de som der delen. Leerlingen zullen in deze accommodatie op een toekomstgerichte wijze onderwijs genieten, letterlijk midden in de maatschappij.

Dit sluit aan bij de visie van basisschool De 7 mijlen:

Het traditionele schoolgebouw wordt losgelaten. Wij krijgen de mogelijkheid om na te denken hoe wij onze onderwijskundige uitgangspunten in een nieuwe fysieke situatie vormgeven.

De 'Huiskamer' is de hele dag open, bij wijze van spreken van 7.00 tot 24.00 uur. Voorschoolse- en naschoolse opvang lopen over in het onderwijs en andersom.

Personeel, vrijwilligers e.d. zijn uitwisselbaar. Verenigingen sluiten zoveel als mogelijk aan op het onderwijs en andersom. Zo kan de muziekles wellicht ook verzorgd worden door de muziekvereniging.

Ruimten zijn multifunctioneel, al zullen er ook specifieke ruimten zijn, zoals een groepslokaal. Een leerling zal zich het beste ontwikkelen als onderwijs aansluit bij zijn of haar niveau en leerstijl.

Dat betekent dat diversiteit van het onderwijsaanbod en de keuzevrijheid binnen het onderwijs belangrijker wordt. 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.

De gemeenteraad heeft op 18 december 2017 het Integraal Huisvesting Plan (IHP) Onderwijs vastgesteld. Dit plan gaat uit van inpassing van de school De 7 mijlen in het Kulturhus, waarvoor een forse aanpassing van het gebouw nodig is. Hiervoor zijn ook middelen gereserveerd.

Uitgangspunten Mijn Dorp 2030

Daarnaast wordt nu voorgesteld om ook een bijdrage vanuit Mijn Dorp 2030 te reserveren, omdat het aansluit bij de uitgangspunten die daarvoor door de gemeenteraad zijn vastgesteld voor Mijn Dorp 2030:

- Dit initiatief kan op groot draagvlak rekenen in Manderveen.

Het draagt bij aan de toekomst van het dorp als sociale gemeenschap. Dit uit zich in de grote inzet van de werkgroep bij de totstandkoming van het plan, de drukbezochte dorpsavonden waarin het plan enthousiast is ontvangen, de zelfwerkzaamheid tijdens de bouw als onderdeel van het dekkingsplan en de voorgenomen organisatiestructuur waarbij Manderveen zelf de regie voert over de 'Huiskamer' (zie voor meer informatie over beheer en organisatie het bijgevoegde plan).

Het versterkt de bestuurskracht en het zelforganiserend vermogen van Manderveen. Bovendien zijn alle betrokken belangen bij dit plan vertegenwoordigd. Deze 'Huiskamer' wordt van iedere Mandervener, van jong tot oud. Door de vele gesprekken met alle stakeholders (verenigingen, gebruikers (waaronder fysiotherapie), stichting Kulturhus, TOF, basisschool De 7 mijlen, verschillende zorgpartijen, ondernemers en burens) is het eindplan een co-creatie van heel Manderveen, zijn alle stakeholders betrokken en is het draagvlak groot.

- Dit plan is toekomstbestendig.

Voor de afzonderlijke accommodaties, school en Kulturhus, wordt het in de toekomst steeds lastiger om overeind te blijven. Er komen minder leerlingen (de verwachting is dat het aantal leerlingen zich stabiliseert tot een aantal van 40 tot 50 leerlingen) en de bevolking van Manderveen vergrijsd.

Er ligt druk op de exploitatie en ook op de benodigde vrijwilligers. Doordat mensen langer thuis willen en moeten blijven wonen ontstaat de behoefte aan andere en nieuwe activiteiten. Door de functies te combineren, de exploitatie van de school onder te brengen in het Kulturhus en de ruimtes gezamenlijk te gebruiken ontstaat er een onderlinge samenwerking - tussen alle gebruikers, inwoners, jong en oud - waardoor het dorpshart wordt verlevendigd.

Door het integreren van de school met het Kulturhus worden stenen (maatschappelijk vastgoed) ingeleverd ten behoeve van de leefbaarheid, van twee te onderhouden en beheren gebouwen naar een. Het plan bevat een realistische en toekomstbestendige exploitatie.

- De gemeente hecht groot belang aan sociaal-maatschappelijke initiatieven die verschillende groepen inwoners zorg en ondersteuning bieden en die de sociale samenhang versterken.

Het plan voor de 'Huiskamer' voldoet hier aan. De 'Huiskamer' bevordert en stimuleert ontmoeting tussen inwoners; contact leggen en ervaringen uitwisselen tussen verschillende doelgroepen in Manderveen.

Bovendien bevordert het samenhang en onderlinge betrokkenheid (het verminderen van eenzaamheid) voortvloeiend uit het stimuleren van de ontmoeting. Met de 'Huiskamer' wordt een (fysieke) ruimte gecreëerd waar iedere inwoner kan binnenlopen door de (fysieke) beperkingen in de deelname aan het maatschappelijk leven weg te nemen, voor zover dit binnen haar vermogen ligt.

Op deze manier wordt zelfredzaamheid en samenredzaamheid versterkt en behouden. Gezonde leefstijl wordt gestimuleerd en ongewenst sociaal isolement wordt voorkomen.

- Er wordt naar gestreefd om de 'Huiskamer' zo duurzaam mogelijk te maken door gebruik te maken van energiebeperkende maatregelen en duurzame energieopwekking.

De exploitatie is duurzaam voor de lange termijn en de maatschappelijke effecten zijn duurzaam door het verhogen van de leefbaarheid en vitaliteit in Manderveen.

Om bovenstaande effecten te kunnen bereiken, is verbouw van het Kulturhus nodig.

Op basis van het ontwerp is een prognose gemaakt voor de benodigde investering van deze verbouw. Uitgangspunt is dat het gebouw sober, doelmatig en duurzaam wordt gebouwd. De totale begroting is € 2,3 miljoen, inclusief alle bijkomende kosten zoals voor advies, ontwerp, onderzoeken, bestemmingsplan, leges, omliggend terrein.

Relatief gezien lijkt het een groot bedrag, maar niet als je bedenkt dat op termijn De 7 mijlen vervangen zal moeten worden voor een nieuw gebouw, waarvoor de gemeente dan ook aan de lat staat.

Zowel voor het proces als voor het gebouw dat samen met alle inwoners is bedacht, wordt onderhouden en georganiseerd, zijn verschillende subsidies en fondsen aan te vragen.

Ook zal Manderveen veel werk zelf uitvoeren waardoor een deel van de kosten gedekt zijn (€ 350.000).

Aan de gemeente is gevraagd om, naast de bijdrage vanuit het IHP, een bijdrage van € 600.000 beschikbaar te stellen vanuit Mijn Dorp 2030.

Wij stellen echter voor om maximaal €500.000 bij te dragen en Manderveen uit te dagen om te onderzoeken welke andere financieringsbronnen er zijn. En ook nog eens kritisch te kijken naar het plan waar versobering doorgevoerd kan worden om de bouwkosten naar beneden te brengen. Ook zal door de initiatiefnemers onderzocht worden of en in hoeverre de BTW op de investering- en exploitatiekosten teruggevorderd kan worden.

Met de bijdrage van € 500.000 vanuit Mijn Dorp 2030 komt Manderveen een stap dichterbij daadwerkelijke realisatie van de 'Huiskamer'. Het plan kan alleen doorgaan als ook alle andere onderdelen van het dekkingsplan definitief doorgaan.

Met de Gebiedsontwikkeling NOT, Leader en VSB fonds zijn al concrete contacten gelegd. De werkgroep is voornemens om een subsidieadviseur in de arm te nemen, die hen verder kan helpen met het aanvragen van subsidies. De gemeentelijke bijdrage is dus onder voorbehoud van het definitief doorgaan van het plan.

Daarbij gelden ook de volgende aandachtspunten:

Voor de toekomstbestendigheid van de nieuwe 'Huiskamer' is eigenaarschap van de inwoners wenselijk, niet alleen van het gebouw zoals nu al het geval is, maar ook van de ondergrond (van het Kulturhus en omliggende gronden).

Hierover voeren wij momenteel gesprekken met de huidige eigenaar van het plangebied. Het gebouw (inclusief school) zal in eigendom blijven van de beheersstichting en ook door de in Manderveen werkzame stichting worden geëxploiteerd.

Een bijbehorende drank- en horecaverunning is hierbij nodig ter ondersteuning van een sluitende exploitatie. Ook hierover vinden momenteel gesprekken plaats met de gemeente en caféhouder. Deze heeft de intentie uitgesproken om op een positieve manier mee te werken aan het vernieuwde Kulturhus. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan het eigenaarschap zal verder worden uitgewerkt.

- Zodra de onderwijsfunctie op de huidige locatie van de school vervalt, komt het gebouw terug naar de gemeente.

Gemeente en inwoners zullen gezamenlijk kijken naar een passende invulling van deze locatie. Manderveen denkt aan herontwikkeling met woningbouw, primair toegesneden op de behoefte van senioren, waarbij ook gedacht wordt aan een mix met starters.

De werkgroep Wonen in Manderveen gaat met de betreffende doelgroep in gesprek om de behoefte

concreet in beeld te brengen. Dit sluit aan bij het onderzoek dat de gemeente momenteel uitvoert naar het Kwalitatief Programmeren.

Er moeten nadere afspraken gemaakt worden met TOF, Stichtingsbestuur en de gemeente.

Andere financieringsstromen moeten definitief toegekend worden.

Voor de verbouw van het Kulturhus is een bestemmingsplanprocedure en vergunningtraject nodig.

Voor meer informatie over het proces en het plan, verwijzen wij naar het bijgevoegde plan.

De gemeenteraad is tijdens het proces om te komen tot dit plan, op gezette tijden bijgepraat tijdens de klankbordsessies.

Ook hebben raads- en collegeleden een uitnodiging ontvangen om met Manderveen en andere betrokkenen mee te gaan tijdens een bustoer langs voorbeeldprojecten in de regio.

Ook waren de raads- en collegeleden welkom tijdens de informatieavond in Manderveen op 19 december 2017.

Externe communicatie

Omdat het project is ontstaan vanuit Mijn Manderveen 2030 zijn alle Manderverners in een vroegtijdig stadium betrokken bij alle plannen. Ze staan zelf aan de wieg van deze uitdaging. Er zijn meerdere dorpsavonden geweest waarbij de inwoners hun ideeën en wensen kenbaar konden maken. Deze zijn meegenomen en indien mogelijk ook inpasbaar gemaakt in de uiteindelijke plannen.

Met alle gebruikers is meermalen contact geweest over de wensen, uitdagingen, nieuwe mogelijkheden en gevolgen. Omwonenden en andere direct betrokkenen zijn in aparte sessies bijgepraat over de verbouwing en de eventuele consequenties daarvan.

De inwoners zijn op een dorpsavond op 19 december 2017 geïnformeerd over de laatste stand van zaken met betrekking tot de plannen. Suggesties, tips en aanpassingen zijn verwerkt in de definitieve plannen. De inwoners waren positief tijdens deze avond en bereid om met z'n allen de schouders eronder te zetten.

Door deze actieve manier van communiceren, zijn alle inwoners op de hoogte en betrokken. Dit is ook nodig om het Kulturhus echt een 'Huiskamer' van alle Manderverners te laten zijn. Iedereen voelt zich thuis door eigen inbreng: dat is nu door input te leveren bij de plannen, door zelfwerkzaamheden en uiteindelijk door de inbreng als vrijwilliger.

Financiële paragraaf

De gemeentelijke bijdrage van € 500.000 aan dit plan komt uit de Mijn Dorp 2030 gelden en zal alleen worden overgemaakt als het plan definitief doorgaat. Een actueel overzicht van de bestede middelen van Mijn Dorp 2030 is bijgevoegd.

Zoals in het voorstel is beschreven zijn voor dit plan verschillende subsidies en fondsen aan te vragen. De werkgroep in Manderveen zal een subsidieadviseur in de arm nemen om hen hierbij te helpen.

De ondergrond van het plangebied zal de nodige investering met zich meebrengen. Het financiële deel hiervan maakt geen onderdeel van dit voorstel. Dit dient nader te worden uitgewerkt na instemming met dit advies en zal separaat aan u worden voorgelegd.

Het perceel van de huidige school komt vrij. De financiële kansen en / of risico's hiervan zijn niet meegenomen in dit advies. Dit dient nader te worden uitgewerkt na instemming met dit advies en zal separaat aan u worden voorgelegd.

Uitvoering

Na besluitvorming door de gemeenteraad gaat de werkgroep in Manderveen verder aan de slag met:

1. Opstarten bestemmingsplanprocedure/omgevingsvergunning;
2. Aanvragen subsidies en fondsen;
3. Verder uitwerken van het voorontwerp tot een definitief ontwerp en bestek;
4. Aanbestedingstraject;
5. Verder invulling geven aan organisatiestructuur.

De planning is om nog in 2018 te starten met de verbouw, zodat in 2019 het gebouw in gebruik kan worden genomen. Dit is een planning op hoofdlijnen. De haalbaarheid is afhankelijk van verschillende factoren.

De communicatie hierover naar de Manderveners en andere betrokkenen, wordt uitgevoerd door de werkgroep, samen met de gemeente vanuit Mijn Dorp 2030.

Evaluatie

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

drs. ing. G.B.J. Mensink

de burgemeester

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

Raadsbesluit

Datum: 19 februari 2018
Nummer: 7 B
Onderwerp: Huiskamer Manderveen

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2018, nr. 7A;

gelet op het advies van de commissie Samenleving en Bestuur van 6 februari 2018;

besluit:

tot het reserveren van € 500.000 vanuit Mijn Dorp 2030 voor het plan 'Huiskamer Manderveen', onder voorbehoud van het definitief doorgaan van het plan en afhankelijk van:

1. eigendom plangebied (ondergrond Kulturhus en omliggende gronden)
2. nadere afspraken die gemaakt moeten worden met TOF, Stichtingsbestuur en de gemeente
3. bestemmingsplanwijziging en benodigde vergunningen
4. andere financieringsstromen en gezonde exploitatie

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 februari 2018

De raadsgriffier,

De voorzitter,