

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 678789
Datum vergadering: 19 april 2023
Datum voorstel: 14 maart 2023
Nummer: 11 A
Onderwerp: Centrumberaad Tubbergen - Voorkeursscenario

Voorgesteld raadsbesluit

1. Kennis te nemen van de beoordeling en motivering van de scenario's door de procesgroep.
2. Vast te stellen dat scenario 4 het meest bijdraagt aan de realisatie van een sterk economische en maatschappelijke kern, waarbij ontmoeting, dienstverlening en gastvrijheid centraal staan.
3. In te stemmen met het afboeken van de oude plankosten (€ 358.000,-) voor het Glashoes.
4. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet (€ 300.000,-) voor het vervolgtraject Centrumberaad.
5. In te stemmen met het storten van € 522.000,- in de reserve groot onderhoud.
6. In te stemmen met het storten van € 696.829,- in de reserve incidenteel beschikbare algemene middelen.

Samenvatting van het voorstel

Het resultaat van het Centrumberaad is een plan met visie, doelen en kaders voor de ontwikkeling van het centrum van Tubbergen. Aangevuld met een voorstel voor functies op locaties. Het college van B&W stelt de gemeenteraad voor om scenario 4 als voorkeursscenario vast te stellen. Met het vaststellen van het voorkeursscenario is bepaald welke functies waar in het centrum zijn beoogd en daarmee is de bestuursopdracht afgerond.

Aanleiding voor dit voorstel

De gemeenteraad heeft op 6 juli 2021 het college de volgende bestuursopdracht meegegeven:

“Maak een pas op de plaats met de uitvoering van het Glashoes. We zien de dienstverlening aan onze inwoners als een belangrijk onderdeel van het kerngebied Tubbergen. De visie, met doelen en uitgangspunten voor deze gebiedsontwikkeling moet gedragen worden door de inwoners van Tubbergen. Het gebied moet een sterk economische en maatschappelijke kern worden, waarbij ontmoeting, dienstverlening en gastvrijheid centraal staan. De pas op de plaats ziet op een heroverweging van de gebiedsontwikkeling in het licht van deze visie, doelen, uitgangspunten en draagvlak. Daarbij staat iedere uitkomst open en wordt deze aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.”

Hierop is het proces Centrumberaad Tubbergen gestart. Het resultaat van het Centrumberaad is een plan met visie, doelen en kaders voor de ontwikkeling van het centrum van Tubbergen. Aangevuld met een voorstel voor functies op locaties. Een van die functies is de gemeentelijke dienstverlening.

Door het opstellen van een brede centrumvisie wordt niet alleen de gewenste invulling van onze eigen ontwikkellocaties bepaald, maar van het centrum als geheel. De visie biedt een samenhangend en toekomstgericht kader voor alle ontwikkelingen in het hele centrum. Op 15 februari 2022 is de visie op hoofdlijnen door uw raad vastgesteld. Hier is een uitgebreid en zorgvuldig doorlopen participatietraject aan voorafgegaan.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Met het vaststellen van het voorkeursscenario is bepaald welke functies waar in het centrum zijn beoogd en daarmee is de bestuursopdracht afgerond.

Argumentatie

Om transparant te kunnen beoordelen welk scenario het meest bijdraagt aan de realisatie van een sterk economische en maatschappelijke kern, waarbij ontmoeting, dienstverlening en gastvrijheid centraal staan, is een afwegingskader opgesteld. In het afwegingskader zijn de kernwaarden uit de visie vertaald in beoordelingscriteria. Naast de beoordelingscriteria bestaat het afwegingskader ook uit een basiskaart waarin generieke thema's voor de centrumontwikkeling zijn benoemd. Het afwegingskader is op 22 februari 2023 door uw raad vastgesteld.

De beoordeling van de scenario's aan de hand van het afwegingskader heeft plaatsgevonden door een evenwichtig samengestelde procesgroep, bestaande uit diverse vakspecialisten binnen Noaberkracht.

Gezamenlijk zijn zij gekomen tot een professioneel oordeel over het voorkeursscenario. Het college van B&W stelt de gemeenteraad voor om vast te stellen dat scenario 4 meest bijdraagt aan een sterke economische en maatschappelijke kern waarbij ontmoeting, dienstverlening en gastvrijheid centraal staan.

Daarnaast stelt het college voor in te stemmen met de financiële afronding van het project Glashoes bestaande uit:

Het afboeken van oude plankosten € 358.000 voor het Glashoes.

Het beschikbaar stellen van € 300.000 als voorbereidingskrediet voor het vervolgproces Centrumontwikkeling.

Het storten van € 522.000 in de reserve groot onderhoud.

Het storten van € 696.829 in de reserve incidentele beschikbare middelen (RIBAM).

Beoordeling

Om te beoordelen welk scenario het meest voldoet aan de visie op hoofdlijnen is gebruik gemaakt van het afwegingskader, zoals vastgesteld op 22 februari 2023 door uw raad.

Het centrumplan wordt opgebouwd uit verschillende themalagen. Alle themalagen samen (en dus niet een themalaag afzonderlijk) geven invulling aan de visie op hoofdlijnen. Generieke thema's zijn verwerkt in de basiskaart. Hierbij gaat het om de thema's verharding en verkeer, groen en levendigheid. De beoordelingsmatrix laat zien dat de scenario's op deze thema's gelijk scoren. De themalaag "functies" laat zien wat de impact is van verschillende scenario's op diverse ontwikkellocaties binnen het centrum.

Onderdelen waarop voorkeursscenario 4 afwijkend scoort t.o.v. (één van) de drie andere scenario's zijn:

Kernwaarde ontmoeting

++ Binnen (deel)gebieden met een duidelijk profiel, versterken functies elkaar. Dit is ook de basis geweest voor de Visie op hoofdlijnen. In dit scenario vervalt de sociaalmaatschappelijke functie van het gemeentehuis aan het Raadhuisplein, waardoor het profiel van dit deelgebied nog nadrukkelijker horeca en cultureel-maatschappelijk wordt.

Kernwaarde gastvrij

-- De ruimte voor evenementen in een evenementenhal neemt sterk af omdat de oude evenementenhal in dit scenario wordt gesloopt. Hierdoor ontstaat ruimte om deze locatie te her-ontwikkelen waarbij de gemeentelijke huisvesting een plek krijgt aan de Pastoor Bloemenstraat met daarnaast ruimte voor grondgebonden woningen aan de Molenstraat.

+ Dit scenario biedt ruimte voor de realisatie van hotelkamers en/of appartementen boven de horecaplint rondom het Raadhuisplein.

+/- De mogelijkheid voor het realiseren van een zorginstelling (gehandicapten, psychiatrie, verslaving, intensieve ouderenzorg) is ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.

+ De mogelijkheden voor Culturele activiteiten nemen toe door het beter inzetten van bestaand maatschappelijk vastgoed en door samenwerking tussen cultureel-maatschappelijke partners te intensiveren en stimuleren.

Kernwaarde dienstverlening

Deze kernwaarde laat geen onderscheid zien tussen de verschillende scenario's. Het vormgeven van thema's als fysieke bereikbaarheid, laagdrempeligheid en verwachte synergie tussen maatschappelijke partners zijn in mindere mate afhankelijk van een locatie. Het onderscheid volgt vanuit het nog vorm te geven dienstverleningsconcept.

Overige kernwaarden

++ In elk van de scenario's neemt het aantal grondgebonden woningen toe. In dit scenario is relatief gezien meer ruimte voor grondgebonden woningen. Naast de grondgebonden woningen aan de Julianastraat is hiervoor ook ruimte aan het Raadhuisplein en de Molenstraat. Hierbij is specifieke aandacht voor de doelgroepen jongeren en senioren.

++ Door functiestapelning neemt in elk van de scenario's het aantal appartementen toe. In dit scenario is tevens ruimte voor hotelkamers en/of appartementen boven de horecaplint aan het Raadhuisplein.

+ In dit scenario is de clustering van functies het meest ver doorgevoerd waardoor de mogelijkheden voor synergie tussen vergelijkbare functies groot zijn.

Economische waarde

+ De betaalbaarheid van de gemeentelijke huisvesting op de locatie Verdegaaalhal neemt toe. De nieuwe gemeentelijke huisvesting gaat uit van een compact gebouw waarin gemeente samen met haar zorg & welzijnspartners optimale dienstverlening aan de inwoners van Tubbergen kan verlenen. Het compacte goed geïsoleerde gebouw kan een stuk kleiner worden dan het huidige gemeentehuis. De exploitatielasten nemen hierdoor af. De exacte omvang van het nieuwe gemeentehuis zal nog vastgesteld moeten worden op

basis van het dienstverleningsconcept.

De investeringskosten zullen bij renovatie van het huidige gemeentehuis wellicht iets lager (max. 20% als gevolg van hergebruik casco) zijn dan bij nieuwbouw. Echter, de lagere kapitaallast behorende bij deze investering weegt niet op tegen de hogere exploitatiekosten. Doordat er forse overmaat in het gebouw aanwezig is, zullen er meer vierkante meters, verwarmd, onderhouden en schoongemaakt moeten worden. Doordat in dit scenario de gemeentelijke huisvesting wordt verplaatst naar de Verdegaaalhal locatie is de beoordeling van de betaalbaarheid van een nieuw of gerenoveerd gemeentehuis op de huidige locatie niet van toepassing. Dit geldt ook voor de betaalbaarheid van een evenementenhal.

Maatschappelijke waarde

De basiskaart maakt de verschillende vormen van laagdrempelige ontmoeting zichtbaar. Door clustering van functies ontstaan herkenbare deelgebieden met een eigen identiteit waardoor verschillende vormen van laagdrempelige ontmoeting tussen gelijkgestemden gefaciliteerd wordt. De scenario's verschillen hierin onderling niet van elkaar.

Het totaaloverzicht met de scores op alle beoordelingscriteria per scenario is als separate bijlage toegevoegd. Daarnaast is een korte samenvatting gemaakt van onderdelen waarop scenario's onderling verschillend scoren.

Participatie samenleving

De scenario's zijn (net als de visie op hoofdlijnen en het afwegingskader) tot stand gekomen door een zorgvuldig participatietraject met de samenleving onder de naam Centrumberaad Tubbergen. Belangrijk hierbij is om te beseffen dat er is gestreefd naar zoveel mogelijk betrokkenheid en draagvlak in de samenleving, maar dat de gemeenteraad uiteindelijk de zeggenschap heeft.

Externe communicatie

Terugkoppeling rondom belangrijke mijlpalen in het proces Centrumberaad gebeurt periodiek aan de participatiegroep, direct belanghebbenden en geïnteresseerden die zich hebben aangemeld.

Financiële paragraaf

Met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van waaruit de noodzakelijke vervolgstappen kunnen worden gezet, gaat het Centrumberaad een volgende fase in. Daarmee ontstaat ook een natuurlijk moment om te bepalen hoe er met de volgende twee onderwerpen moet worden omgegaan:

- Oude Plankosten Glashoes
- (tijdelijke) reserve Centrumberaad

Oude Plankosten Glashoes

De gemeente heeft zowel in 2020 als 2021 voorbereidingskosten gemaakt binnen het uitgegeven krediet (totaal € 358.000). De kosten zien grotendeels toe op inzet van architecten, bouwkundig ingenieurs en inrichters. Het is gebruikelijk dit soort voorbereidingskosten te activeren onder de materiele vaste activa in afwachting van het besluit over de daadwerkelijke bouw en kredietversterking.

Met het vaststellen van scenario 4 als voorkeursscenario komt ook de activering van de voorbereidingskosten van het Glashoes in een ander daglicht kom te staan.

Het ligt het meest voor de hand de gemaakte voorbereidingskosten in het kader van het Glashoes niet langer te activeren maar af te boeken. Hiermee wordt ook opvolging gegeven aan de opmerking van de accountant in hun verslag bij de jaarverantwoording 2021 en de managementletter 2022 over deze voorbereidingskosten.

Voorgesteld wordt de in 2020 en 2021 gemaakte voorbereidingskosten Glashoes voor een totaal bedrag van € 358.000 af te boeken en ten laste te brengen van de (tijdelijke) reserve Centrumberaad.

(tijdelijke) reserve Centrumberaad

Met het "on hold" zetten van het Glashoes is de financiële dekking van de oorspronkelijke plannen en besluitvorming betreffende het Glashoes bevroren. Voor het structurele deel van de dekking is een meerjarige (structurele) stelpost van € 184.000 opgenomen in de begroting van de gemeente Tubbergen. Voor het incidentele deel van de dekking is in eerste instantie een reserve centrumberaad in het leven geroepen. Deze reserve is met het "om hold" zetten van het glashoes gevuld met een bedrag van € 1.896.829 wat zich als volgt laat specificeren:

- | | |
|---|-----------|
| • Afboeken boekwaarde gemeentehuis (RIBAM) | € 409.000 |
| • Afboeken boekwaarde gemeentehuis (RIBAM) | € 2.829 |
| • Dekking investering door uitgesteld onderhoud (reserve groot onderhoud) | € 522.000 |
| • Dekking investering voor duurzaamheid (projectgeld duurzaamheid-RIBAM) | € 200.000 |
| • Tijdelijke huisvesting (RIBAM) | € 198.000 |
| • Herinrichting openbaar terrein rondom Glashoes (RIBAM) | € 545.000 |
| • Onderzoekskosten Glashoes (RIBAM) | € 20.000 |

Totaal

€ 1.896.829

Inmiddels is als onderdeel van de financiële tussenrapportage 2022-2026 een bedrag van € 20.000 aan deze reserve onttrokken als een eerste voorbereidingskrediet Centrumberaad.
Hierna resteert nog een saldo van € 1.876.829.

Indien rekening wordt gehouden met het afboeken van de voorbereidingskosten Glashoes en het beschikbaar stellen van een nieuw voorbereidingskrediet centrum dan ontstaat het volgende beeld van de reserve Centrumberaad:

Saldo reserve Centrumberaad		€ 1.876.829
Af: afboeken Oude Plankosten glashoes	-/-	€ 358.000
Af: beschikbaar stellen voorbereidingskrediet Centrumberaad	-/-	€ 300.000
Resteert		€ 1.218.829

Gezien het oorspronkelijke doel van de incidentele middelen (in deze reserve) en dekking daarvan is een heroverweging aan de orde. Enerzijds om "potjesvorming" tegen te gaan en in te zetten op integrale afweging van algemene middelen en anderzijds omdat middelen zijn gealloceerd voor een specifiek doel in de veronderstelling van een bepaalde ontwikkeling. Belangrijkste voorbeeld hiervan is de onttrekking aan de reserve groot onderhoud gemeentelijke gebouwen voor een bedrag van € 522.000 ter dekking van de bouw van een Glashoes. Achterliggende gedachte bij deze dekking was dat bewust is gekozen bepaalde vormen van groot onderhoud niet uit te voeren omdat er toch (ver)nieuwbouw zou volgen. Nu blijkt dat het huidige gemeentehuis nog wel een aantal jaren gebruikt zal worden moet ook noodzakelijk groot onderhoud worden uitgevoerd met als dekking de reserve groot onderhoud gemeentelijke gebouwen. Dit betekent dat de gedachte vrijval van middelen binnen de reserve groot onderhoud gemeentelijke gebouwen niet aan de orde is en moet worden teruggedraaid. Voor de inzet van de overige onderdelen geldt feitelijk hetzelfde.

Samenvattende wordt voorgesteld de (tijdelijke) reserve Centrumberaad op te heffen en de vrijval van incidentele middelen ten bedrage van € 1.218.829 als volgt te bestemmen:

Storten in reserve groot onderhoud	€ 522.000
Storten in reserve incidenteel beschikbare algemeen middelen	€ 696.829

Uitvoering

Na het vaststellen van het voorkeursscenario en het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet Centrumberaad kan gestart worden met de concrete uitwerking van het voorkeursscenario inclusief de generieke thema's uit de basiskaart.

- Taxatie percelen en onderhandelingen grondposities.
- Opstellen bestemmingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkellocaties
- Actualisatie Parkeeronderzoek
- Herijken Strategisch Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan
- Actualisatie Distributie Planologisch Onderzoek t.b.v. tweede volwaardige supermarkt.
- Opstellen Businesscase gemeentelijke huisvesting o.b.v. actueel dienstverleningsconcept
- Uitwerking basiskaart openbare ruimte centrumgebied
- Op basis van de woonvisie het woningbouwprogramma en de kwalitatieve woonbehoefte nader vormgeven.

Het vervolg van het proces Centrumberaad zal bestaan uit verschillende deelprojecten die projectmatig worden opgepakt. Onder leiding van een procesregisseur wordt de samenhang tussen de verschillende deelprojecten en het centrumgebied als geheel bewaakt.

Evaluatie

De scenario's zijn (net als de visie op hoofdlijnen en het afwegingskader) tot stand gekomen door een zorgvuldig participatietraject met de samenleving onder de naam Centrumberaad Tubbergen. Met het vaststellen van het voorkeursscenario is bepaald welke functies waar in het centrum zijn beoogd en daarmee is de bestuursopdracht afgerond.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Nauwelijks van toepassing, het gaat namelijk over de centrumontwikkeling van de kern Tubbergen. Wel is er raakvlak waar het gaat om gemeentelijke dienstverlening. Deze wordt door Noaberkracht uitgevoerd voor beide gemeenten. Daar waar de centrumvisie van invloed is op de gemeentelijke dienstverlening is er afstemming met Noaberkracht.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de waarnemend burgemeester

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Raadsbesluit

Datum: 19 april 2023
Nummer: 11 B
Onderwerp: Centrumberaad Tubbergen - Voorkeursscenario

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 maart 2023, nr. 11 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 4 april 2023


artikel 189 Gemeentewet;

besluit:

1. Kennis te nemen van de beoordeling en motivering van de scenario's door de procesgroep.
2. Vast te stellen dat scenario 4 het meest bijdraagt aan de realisatie van een sterk economische en maatschappelijke kern, waarbij ontmoeting, dienstverlening en gastvrijheid centraal staan.
3. In te stemmen met het afboeken van de oude plankosten (€ 358.000,-) voor het Glashoes.
4. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet (€ 300.000,-) voor het vervolgtraject Centrumberaad.
5. In te stemmen met het storten van € 522.000,- in de reserve groot onderhoud.
6. In te stemmen met het storten van € 696.829,- in de reserve incidenteel beschikbare algemene middelen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 april 2023

de waarnemend griffier,



Drs. J.B. Zijlstra MMC

de waarnemend voorzitter,



J.H.M. Hermans-Vloedveld