

Aan de gemeenteraad van Tubbergen

**Zaaknummer**  
182205

**Bijlagen**

**Onderwerp**  
Datum collegevergadering: 2 februari 2021, Raadsbrief 2021 nr.7

**Verzenddatum**  
5 februari 2021

Geachte raads- en commissieleden,

**Waarover gaat deze brief?**

Deze brief gaat over de schriftelijke vragen die gesteld zijn door de fracties PVDA en GB/VVD, met betrekking tot Glashoes en Hotel.

**Ons besluit**

In onze vergadering hebben wij besloten de schriftelijke vragen middels deze raadsbrief te beantwoorden.

**Toelichting**

Alvorens we overgaan tot beantwoording van de schriftelijke vragen schetsen we eerst de aanleiding, het initiatief en het bredere perspectief aan de hand van aantal aandachtspunten.

**Aanleiding**

De gemeente Tubbergen onderzoekt de haalbaarheid van een nieuw gebouw met daarin het Glashoes concept. Dit ter vervanging van het gemeentehuis op de huidige locatie aan het Raadhuisplein. De bedoeling is dat begin 2021 uw gemeenteraad een besluit neemt of het Glashoes doorgaat of niet.

Eind 2019 hebben zich een aantal initiatiefnemers verenigd als 'Cultuurplein' bij de gemeente gemeld. Zij stelden dat ze een compleet, financieel haalbaar plan hebben voor een Cultuurplein inclusief hotel, restaurant, café en Glashoes. Op 5 en 20 mei 2020 bent u als raad middels een presentatie geïnformeerd over dit initiatief.

Op basis van een extern strategisch en juridisch advies is gekozen voor een scenario waarbij we de synergie onderzoeken tussen twee zelfstandige ontwikkelingen: het hotel enerzijds en het Glashoes anderzijds. Op 15 oktober 2020 heeft het laatste gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente Tubbergen en de hotelinitiatiefnemers. Hierin zijn kaders besproken en vervolgstappen besproken voor de ontwikkeling van het hotel en het Glashoes.

**Het initiatief**

De initiatiefnemers bestaan uit een aantal betrokken Tubbergenaren, waaronder een aantal investeerders. Hun doel is om Tubbergen levendiger en bruisender te maken door hier een nieuwe functie (een hotel met horeca functie) aan toe te voegen. Hierbij wordt gedacht aan een hotel met ongeveer 50 kamers in een luxer segment. Als locatie hebben ze een plek aan het Raadhuisplein voor ogen. Bij voorkeur in combinatie met de realisatie van het Glashoes.

De locatie die de initiatiefnemers voor ogen hebben, is deels op grond van het huidige gemeentehuis. Op die locatie moet voldoende ruimte blijven voor de nieuwbouw van het Glashoes. Daarnaast voeren de

initiatiefnemers zelf gesprekken met andere vastgoedeigenaren aan het plein om zo een voldoende grondpositie te verwerven voor realisatie van het hotel. Dat blijft ook hun verantwoordelijkheid. In het kader van een bestemmingsplanwijziging zal ook de daadwerkelijke behoefte en financiële haalbaarheid van een hotel in Tubbergen onderbouwd moeten worden. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor een parkeerberekening en ruimtelijke inpassing. De initiatiefnemers is gevraagd om een principe verzoek in te dienen, om een eerste beoordeling te kunnen doen. Tot heden is dit niet gedaan. Ze hebben op 15 oktober 2020 aangegeven te wachten op een positief raadsbesluit over het Glashoes, voordat ze hun plannen verder uitwerken of een principe verzoek indienen.

In gesprekken met de hotelinitiatiefnemers zijn uitgangspunten bepaald. Het college wil het ontwerp, bouw en exploitatie van het Glashoes in eigen beheer houden. Een ontwikkeling van het hotel kan daarnaast plaats vinden. Daarmee ontstaan twee afzonderlijke plannen die elk zelfstandig haalbaar zijn. De verantwoordelijkheden, risico's en kosten voor de beide plannen zijn daarmee ook duidelijk gescheiden. Elke vorm van nauwere samenwerking of ontwikkeling brengt de noodzaak tot openbare aanbesteding met zich mee is gebleken uit het externe advies. Hierbij kunnen we geen exclusiviteit afspreken met deze initiatiefnemers en dit betekent dat de gemeente 'de markt' moet benaderen om werkzaamheden uit te voeren. Dit maakt het proces complexer en gaat naar verwachting meer tijd kosten, wat in geen van ons beider belang is.

De initiatiefnemers geven aan nog steeds een voorkeur te hebben voor een gezamenlijke ontwikkeling. De gemeente heeft aangegeven dat zij zien dat een hotel aan het Raadhuisplein toegevoegde waarde kan hebben voor Tubbergen en de regio. Daarom richten beide partijen zich nu op een ontwikkeling naast elkaar, waarbij onderzoek gedaan wordt naar synergievoordelen. De initiatiefnemers willen wel eerst zeker weten van de gemeente of het Glashoes doorgaat. Ze geven aan dat ze tot die tijd geen scenario's en plannen uit gaan werken.

### **Vervolg**

Gezien de afspraken die met de initiatiefnemers zijn gemaakt (d.d. 15 oktober 2020) en conform uw raadsbesluit van 19 juli 2019 wordt er een besluit aan uw raad voorgelegd in het voorjaar van 2021 en is het niet nu aan de orde om al intentie- of samenwerkingsbijeentkomsten te sluiten met de initiatiefnemers van het hotel. Als de gemeenteraad in het voorjaar besluit dat de ontwikkeling van het Glashoes in de huidige opzet doorgaat, dan stellen wij voor dat de gemeente en hotelinitiatiefnemers onderzoek doen naar de synergievoordelen.

Op basis van dat onderzoek krijgt uw gemeenteraad een aangepast voorstel en kunt u een besluit nemen of er verder wordt gegaan met een standalone Glashoes of met een aangepast ontwerp dat aansluit bij een samenwerking met het hotel. Het onderzoek naar de synergie vindt dus plaats na afronding van fase 2 Glashoes (voorlopig ontwerp) en voorafgaand aan fase 3 Glashoes(definitief ontwerp).

### **Aandachtspunten**

De financiële consequenties van het onderzoeken van de synergie tussen de hotelontwikkeling en het Glashoes moeten nog in kaart worden gebracht. We houden rekening met meerkosten voor de architect en externe adviseurs in deze onderzoeksfase. De omvang van deze kosten wordt meegenomen in het voorstel over het synergieonderzoek dat onderdeel is van het voorstel over Glashoes fase 2.

Het onderzoeken van een combinatie met een hotel kan gevolgen hebben voor de huidige plannen van het Glashoes. College, gemeenteraad en gebruikers nemen in het voorjaar van 2021 een besluit over het budget en ambitieniveau van het Glashoes. Het ontwerp en de plattegrond die daarbij horen kunnen, vanwege een combinatie met het hotel, in de definitieve ontwerpfase (fase 3) nog aangepast worden. Hiermee zullen de overige gebruikers van het Glashoes ook moeten instemmen.

Het doel van het onderzoek naar een combinatie met een hotel is om synergievoordeel in kaart te brengen. Het is de bedoeling dat het totaal alleen maar beter wordt in combinatie met een hotel. Over deze betere versie kan uw gemeenteraad andermaal een besluit nemen, voor een definitief ja of nee. Er is dan een keuze tussen een standalone Glashoes en een combinatie met een hotel.

Grotere aanpassingen in het Glashoes plan kunnen wel vertraging en kosten met zich mee brengen. Die consequenties worden in de onderzoeksfase inzichtelijk gemaakt, inclusief de kostenverdeling daarvan tussen initiatiefnemers en de gemeente. Deze informatie wordt vervolgens meegenomen in de besluitvorming over de uitkomsten van het synergieonderzoek. Zodat besloten kan worden over een verdere ontwikkeling van het Glashoes, al dan niet in combinatie met een hotel.

## Beantwoording vragen

Vraag 1: Leidt de uitwerking van de huidige bouwtekening, esthetisch gezien, niet tot een te groot bouwwerk voor ons relatief kleine plein? Is een lagere lintbebouwing rond het plein niet passender?

Antwoord vraag 1:

Voor een esthetische beoordeling van bouwplannen gebruiken wij de Nota Omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen. In het geval van het gemeentehuis geldt daarbij ook het Draaiboek bijzondere bouwwerken. Dit betekent dat het Q-team vroegtijdig betrokken wordt en dat participatie aan het begin van het proces essentieel is.

Het Q-team is een adviesorgaan van de gemeente en behandelt plannen die afwijken van bestaande bebouwingskarakteristieken ter plekke. In dit Q-team zit o.a. de stadsbouwmeester en een stedenbouwkundige. Beide zijn betrokken geweest bij de selectie en aanbesteding van de architect van het Glashoes.

Het Q-team staat positief tegenover het huidige bouwplan van het Glashoes en vindt dat dit kwaliteit toevoegt aan het plein op een schaal en vorm die aansluit bij de context en gewenste identiteit van Tubbergen. Samen met de kerk en het Oale Roadhoes wordt het Glashoes één van de kenmerkende gebouwen aan het plein, wat ook bij de functie van dit gemeenschapshuis past. Bovendien ontstaat met de hoogte van het Glashoes aan het plein ook een pleinwand waarmee het plein stedenbouwkundig afgerond wordt.

In het Q-team is ook gesproken over mogelijke ontwikkelingen elders aan het plein. Dit vanuit de wetenschap dat de bibliotheek bij realisatie van het Glashoes vrij komt. Hierover heeft het Q-team het volgende gezegd.

Belangrijk is dat het Glashoes de autonome kwaliteit en zelfstandige betekenis moet behouden en dat een eventuele bijkomende functie daar geen afbreuk aan doet. Het Q-team is van mening dat het Glashoes de bestaande betekenis en zeggingskracht moet behouden. Dat betekent geen uitbreiding van het Glashoes gebouw. Er van uitgaande dat er aan het plein een nieuwe wand moet worden toegevoegd, moet dit een neutralere en dorpsere verschijningsvorm kennen. Deze dient een zelfstandige positie aan het plein te hebben. Sprake moet zijn van voldoende open tussenruimtes tussen de bebouwing aan het plein. (Denk hierbij aan de ruimten tussen de huidige gebouwen aan het plein, bv het steegje tussen bieb en gemeentehuis). Het Q-Team adviseert om nog een nadere analyse te maken, mochten hier concrete initiatieven ontstaan.

Hieruit volgt ons antwoord op uw vraag dat het ontwerp voor het Glashoes esthetisch past en niet te groot is. En vanwege de voorkeur voor voldoende open tussenruimtes tussen de bebouwing ligt lintbebouwing niet voor de hand. Uiteindelijk kan het Q-team hier pas goed over oordelen indien een concreter verzoek wordt ingediend.

Vooruitlopend op vraag 5; Vanuit deze gedachte lijkt het combineren van het Glashoes en een hotel in één gebouw niet gewenst. Daarmee zou een te grote wand worden gecreëerd.

Vraag 2: Hoe groot is de kans dat een dermate groot en uniek gebouw een blok aan het been zal zijn bij eventuele samenwerking tussen gemeenten in de toekomst?

Antwoord vraag 2: Het nieuwe Glashoes wordt ontworpen met de gedachte dat in de toekomst functies kunnen wijzigen, een flexibel ontwerp. De uitstraling aan het plein is inderdaad uniek, de ruimte binnen is juist ook te gebruiken voor veel verschillende functies zoals kantoor, dienstverlening of horeca. Mocht er een situatie ontstaan waarbij de gemeente het Glashoes wil afstoten dan denken wij dat er een courant en flexibel gebouw staat in het centrum van Tubbergen. Het ontwerp en kwaliteit zorgen voor een lange levensduur. Er zijn nog steeds verzoeken van meerdere partijen die zich graag in het Glashoes willen huisvesten. Daaruit blijkt al dat het Glashoes flexibel inzetbaar en aantrekkelijk is. Bovendien zal het Glashoes altijd aantrekkelijker zijn dan het huidige gemeentehuis.

Vraag 3: Ziet het college de meerwaarde van een hotel in het centrum van Tubbergen in het kader van de leefbaarheid?

Antwoord vraag 3: Zie antwoord vraag 4.

Vraag 4: Ziet het college de economische meerwaarde van een hotel in het centrum van Tubbergen voor het toerisme en voor het plaatselijke midden – en kleinbedrijf?

Antwoord vraag 4: Ja, een hotel in het centrum kan een meerwaarde hebben voor leefbaarheid en economie. Er moet dan wel aangetoond worden dat hier een behoefte aan is in de markt, zowel qua segment als qua hoeveelheid. Als we uitgaan van een succesvol hotel in het hogere marktsegment, zoals de initiatiefnemers voor ogen hebben, dan gaat dit zeker voor meer bezoek en reuring zorgen. Dit zal zeer waarschijnlijk leiden tot meer bestedingen in het plaatselijke MKB en eveneens dit wenselijk vanuit toeristisch perspectief. En daarmee is dit zeker een aanwinst voor Tubbergen.

Vraag 5: Ziet het college de synergievoordelen bij gezamenlijke bouw en gezamenlijk gebruik van elkaars locaties?

Antwoord vraag 5: Wij zien synergie voordelen, zij het beperkt en vooral in de exploitatie van multifunctionele ruimten en het inrichten van de buitenruimte. Anderzijds hebben we ook aandacht voor eventuele risico's. Zo moet het gemeentehuis zelfstandig kunnen functioneren en niet afhankelijk zijn van een naastgelegen hotel.

Als overheidsinstantie zijn wij gehouden aan het aanbestedingsplicht en de Wet Markt en Overheid. Met betrekking tot het Hotel hebben we u hierover op 20 mei 2020 een advies van Damste advocaten gedeeld. Het Glashoes kan niet zonder (Europese)aanbesteding worden ontworpen en gebouwd. Dit maakt een combinatie met een commerciële partij lastiger, maar niet onmogelijk. In gesprek met de initiatiefnemers zijn (on)mogelijkheden met elkaar besproken. Conclusie van het gesprek op 15 oktober is dat een plan om één gebouw te maken vooralsnog niet aan de orde is. Bovendien zijn meerdere volumes rondom het plein gewenst (zie vraag 2). De (financiële) Synergievoordelen in de bouw lijken daarmee beperkt. In het gebruik zien we wel andere mogelijke synergievoordelen. De synergievoordelen willen we graag nader onderzoeken met de initiatiefnemers.

Vraag 6: Deelt het college de mening dat de exploitatie van een dermate groot project als het Glashoes alleen kan worden gerealiseerd met veel overheidsgeld?

Antwoord vraag 6: Het ligt erg voor de hand dat een gemeentehuis gerealiseerd wordt met overheidsgeld. Ook als we ruimte huren van een commerciële partij, dan zou de exploitatie bekostigd worden door overheidsgeld. Voor het Glashoes is dat niet anders. En datzelfde geldt ook voor de huisvesting van maatschappelijke organisaties zoals de bibliotheek, welzijnswerk, politie en consultatiebureau.

Vraag 7: Deelt het college de opvatting dat voor de exploitatie van een dermate groot project als het Glashoes commerciële inbreng gewenst/ noodzakelijk is?

Antwoord vraag 7: Voor de exploitatie van het Glashoes geldt voor ons het door de raad gestelde kader in het raadsbesluit van juli 2019. Dit gaat uit van de uitwerking van een nieuwbouwvariant met het Glashoes concept. De verwachting is dat de realisatie en exploitatie van het Glashoes binnen dit kader past. In die zin is commerciële inbreng niet noodzakelijk.

Op dit moment zien we voor de verhuur van multifunctionele ruimten meerwaarde van commerciële partijen. Voor commerciële inbreng in de investering willen we aandacht houden voor de voorwaarden waaronder dat gebeurt. Hierbij is de Europese aanbestedingsrichting een belangrijk aspect.

Vraag 8: Waarom heeft het college in het kader van de vaker genoemde burgerparticipatie de bevolking alleen meegenomen in de Glashoesvariant en niet in de variant van Glashoes/Hotel?

Antwoord vraag 8: Wat ons betreft werken we nu aan de nieuwbouwvariant van het Glashoes, binnen het kader van het eerder genoemde raadsbesluit.

Het hotel initiatief is een privaat initiatief waarover wij in vertrouwelijkheid en beslotenheid met de initiatiefnemers gesproken hebben. Met betrekking tot de plannen van de initiatiefnemers kunnen wij als gemeente nu geen participatietraject starten. Dit is op dit moment aan de initiatiefnemers.

Vraag 9: Is het college bereid om de plannen van een gezamenlijk Glashoes/ Hotel ook aan onze burgers voor te leggen?

Antwoord vraag 9: In het raadsvoorstel over het Glashoes in het voorjaar van 2021 willen we een voorstel voorleggen over een onderzoek naar de synergievoordelen van een combinatie tussen Glashoes en Hotel. Uit dit onderzoek volgt hopelijk een gezamenlijke visie met een haalbare variant en schets, die we dan samen participatief kunnen voorleggen. Hierbij merken we op dat we de beoogde huurders van het Glashoes hier al wel vroegtijdig in willen betrekken, omdat een combinatie direct invloed kan hebben op hun toekomstige huisvesting.

Vraag 10: Is het college bereid om de initiatiefnemers van het Glashoes/Hotelplan uit te nodigen voor een ultieme poging om er samen uit te komen?

Antwoord vraag 10: Zie antwoord vraag 9.

We zijn in gesprek met de initiatiefnemers, we hebben conform de afspraken op 15 oktober 2020, afgesproken om na een positief besluit over het Glashoes samen de synergie te onderzoeken. We hebben onlangs weer contact gezocht om dit vast voor te bereiden. Zodat we uw raad hiervoor een voorstel kunnen doen inclusief de consequenties voor financiën en planning. Wij zien dit dus niet zozeer als een ultieme poging, maar als een logisch vervolg op lopende contacten en afspraken.

#### **Waarom deze raadsbrief?**

Op basis van artikel 37 van het Reglement van Orde kan een raadslid schriftelijke vragen stellen aan het college. Schriftelijke vragen worden door het college beantwoord middels een raadsbrief. Wij stellen u voor deze raadsbrief voor kennisgeving aan te nemen.

#### **Heeft u nog vragen?**

Neem dan contact op met de raadsgriffier, de heer L. Legtenberg. Hij zal uw vragen aan ons college kenbaar maken. Het telefoonnummer van de griffier is (0546) 62 81 93 en zijn mailadres is [L.Legtenberg@tubbergen.nl](mailto:L.Legtenberg@tubbergen.nl)

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris



de burgemeester

