

A photograph of a child playing in a fountain at sunset. The child is in the foreground, facing away from the camera, reaching out towards the water jets. The fountain has several tall, thin jets of water spraying upwards. The background shows a modern building with large windows and a balcony. The sky is a warm orange color from the setting sun, which is visible as a bright glow behind the building. The overall mood is warm and playful.

RYSE

Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie

UITGANGSPUNTENNOTITIE

HUIS VAN CULTUUR EN BESTUUR GEMEENTE EEMSDDELTA

8 NOVEMBER 2023_DEFINITIEF

INHOUD

1. INTRODUCTIE	3
1.1 Projectomschrijving	3
1.2 Context	3
1.3 Scope	5
2. RANDVOORWAARDEN	7
2.1 Uitgangspunten	7
2.2 Thema's	7
2.3 Opdrachtomschrijving per thema	13
3. PROJECTORGANISATIE	15
3.1 Projectstructuur	15
3.2 Communicatie en participatie	16
4. PLANNING	18
5. RISICO'S EN KANSEN	19
5.1 Risico's	19
5.2 Kansen	20

1. INTRODUCTIE

1.1 PROJECTOMSCHRIJVING

Gemeente Eemsdelta staat op het punt om een vernieuwende visie te ontwikkelen voor de herontwikkeling van de Molenberg, met als doel een bruisend en aantrekkelijk verblijfsgebied te creëren voor inwoners, bezoekers en ondernemers. De visie omvat niet alleen toekomstbestendige huisvesting voor de ambtelijke organisatie inclusief bestuur, maar ook een passend cultuurprogramma dat de identiteit en saamhorigheid van de gemeente en haar inwoners versterkt.

1.1.1 *Doel*

Het doel van deze opdracht is het doen van onderzoek naar de haalbaarheid van een Huis van Cultuur en Bestuur aan de Molenberg. Het project streeft ernaar om vóór de Kerst 2023 het haalbaarheidsonderzoek te presenteren, inclusief een concreet scenario met draagvlak vanuit de organisatie, bestuur en stakeholders.

1.2 CONTEXT

1.2.1 *Historie cultuurcluster*

In 2019 is vanuit de voormalige gemeente Delfzijl het project om een cultuurcluster te realiseren in Delfzijl gestart. De planning was het cultuurcluster in het theaterseizoen 2023-2024 op te leveren. In februari 2023 heeft de Raad besloten om de plannen voor een nieuw theater met bibliotheek en muziekschool te staken, vanwege een tekort aan beschikbare middelen. Eerder al, in april 2022 is besloten de voorbereidingen voor de bouw, dat is bestemd voor theater, bibliotheek en IVAK, stil te leggen. De pauze is gebruikt om de situatie grondig te analyseren. Dit heeft geleid tot de vraag om de haalbaarheid van een huis van cultuur en bestuur aan de Molenberg te onderzoeken. Het cultuurprogramma maakt onderdeel uit van het haalbaarheidsonderzoek.

1.2.2 *Gemeentelijke organisatie*

In 2021 zijn bij de gemeentelijk herindeling de gemeenten Appingedam, Delfzijl en Loppersum samengevoegd tot de gemeente Eemsdelta. Sindsdien werkt de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie vanuit verschillende locaties. Dit wordt als verre van ideaal ervaren. De huisvesting is gericht op een traditionele manier van werken, terwijl dat niet de manier is waarop de gemeente wil werken. Nieuwere werkvormen vragen om nieuwe huisvesting. Daarnaast voldoen de huidige gebouwen niet aan de gestelde duurzaamheidseisen (energielabel A). Om hieraan te voldoen zijn forse investeringen nodig.

Er is behoefte aan toekomstige huisvesting. Daartoe is het ambitiedocument Toekomstbestendige Huisvesting opgesteld. Voorafgaand aan dit document is een visie op werken in Eemsdelta opgesteld, getiteld Zo Werkt Eemsdelta. Deze visie vormt het vertrekpunt voor afwegingen ten aanzien van huisvesting. Samengevat wordt er met toekomstige huisvesting bedoeld:

- Is aantrekkelijk en inspirerend voor huidige én toekomstige medewerkers;
- Stimuleert samenwerking, ontmoeting, interactie en productiviteit;
- Is duurzaam;
- Draagt bij aan gezondheid en vitaliteit van medewerkers;
- Is open en toegankelijk voor inwoners én partners;
- Faciliteert een goede dienstverlening en goed bestuur;
- Draagt bij aan ruimtelijke en economische ontwikkeling;
- Is flexibel en beweegt mee met de rollen en taken van de organisatie.

Het ambitiedocument is opgesteld door het kernteam van het Programma Toekomstbestendige Huisvesting. In het haalbaarheidsonderzoek naar een Huis voor Cultuur en Bestuur wordt er onderzocht of de gemeentelijke organisatie inclusief bestuur (op één centrale locatie) in combinatie met het cultuurprogramma aan het Molenbergplein een haalbare business case kan opleveren. De centrale huisvesting is daarom uit het Programma Toekomstbestendige Huisvesting gehaald.

1.2.3 Stedelijke vernieuwing

Een nieuw cultuurcluster op het Molenbergplein maakte eerder onderdeel uit van een grotere ontwikkeling binnen Delfzijl; het Programma Centrum Zuidoost. Het op het Molenbergplein te realiseren programma dient bij te dragen aan een levendig plein dat meebeweegt met evenementen en seizoenen. Om de haalbaarheid van een Huis voor Cultuur en Bestuur in Delfzijl te vergroten, wordt er nu gekeken naar een hernieuwde ambitie en programmering van alle functies aan het Molenbergplein. Hierbij wordt er gekeken naar koppelkansen met leegstand vastgoed en/of gronden in de nabijheid van het Molenbergplein.

Gelet op de samenhang die ontstaat met het samenvoegen van het cultuurcluster en de gemeentelijke huisvesting in een Huis van Cultuur en Bestuur, is besloten het oorspronkelijke programma voor een nieuw cultuurcluster uit het programma Centrum Zuidoost te halen. Het haalbaarheidsonderzoek naar een Huis van Cultuur en Bestuur zal parallel lopen aan, en in nauwe samenwerking met, de overige opgaven van Programma Centrum Zuidoost, maar wordt apart belegd binnen de gemeentelijke organisatie.

1.3 SCOPE

1.3.1 *Inhoudelijk*

Het beoogde Huis van Cultuur en Bestuur aan het Molenbergplein biedt huisvesting aan vier onderdelen:

- Ambtelijke organisatie inclusief bestuur;
- Theater de Molenberg;
- Bibliotheek;
- IVAK.

In vergelijking met het voorgaande project, om een nieuw cultureel centrum te realiseren, wordt het project nu gecombineerd met de bestuurlijke en ambtelijke organisatie van de gemeente. Mogelijk vergroot deze combinatie de haalbaarheid van een nieuw cultureel centrum. De voornaamste aanleiding voor dit haalbaarheidsonderzoek was het creëren van extra financiële dragers. De 'why'-, 'how'- en 'what'-vragen, waarmee visie, ambitie, doelen en kernwaarden duidelijk worden, zijn echter nog niet en/of onvoldoende beantwoord. Daarmee is de meerwaarde van het vergroten van het programma aan het Molenbergplein nog onvoldoende duidelijk. Het haalbaarheidsonderzoek zal hierop antwoord moeten geven.

Dit onderzoek richt zich op het onderzoeken van de haalbaarheid van een Huis van Cultuur en Bestuur aan het Molenbergplein. Overige werkzaamheden vallen buiten de scope van het onderzoek. Hiermee wordt bedoeld:

- De instandhouding en exploitatie van het huidige theater de Molenberg;
- De sloop van het huidige theater de Molenberg en De Bolder;
- Eventuele alternatieve scenario's voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie;
- Overige gemeentelijke huisvesting zoals buitendienst, sociale werkplaats en eventuele servicepunten.

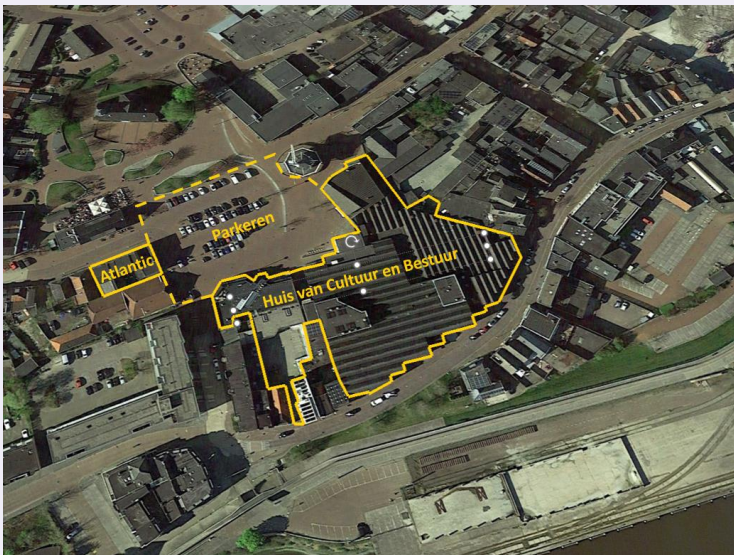
1.3.2 *Ruimtelijk*

Het haalbaarheidsonderzoek van het Huis van Cultuur en Bestuur richt zich op de mogelijkheden aan de Molenberg. Gehuisvest aan het plein zitten nu het theater De Molenberg, De Bolder, Atlantic City en de bedrijfspanden van de ING en Rabobank. Recentelijk heeft de gemeente het bedrijfspand van de Rabobank verworven. De plannen om het bedrijfspand van de ING te verwerven zijn inmiddels in een vergevorderd stadium. Daarnaast heeft de gemeente ook een mondelinge overeenkomst gesloten met Atlantic City voor de verwerving van hun pand. Het voornemen is Atlantic City te verplaatsten naar de ING-locatie. Op die manier ontstaat een groter aansluitend oppervlak voor de herontwikkeling.

Hieronder wordt op de eerste afbeelding de huidige situatie weergegeven en op de tweede afbeelding de beoogde locatie van het Huis voor Cultuur en Bestuur. De totale oppervlakte van het plangebied is 6.840m², excl. parkeren en 11.000 m² incl. parkeren.



Afbeelding 1 - De huidige situatie aan het Molenbergplein



Afbeelding 2 - De beoogde locatie voor het Huis van Cultuur en Bestuur

2. RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk worden de vastgestelde randvoorwaarden van het onderzoek benoemd en is er aandacht voor de nog openstaande vragen.

2.1 UITGANGSPUNTEN

Er zijn een aantal documenten die als uitgangspunt gelden bij het onderzoek, namelijk:

- Gebiedsagenda Centrum Zuidoost Delfzijl, d.d. 25.06.19
- Woonvisie Eemdelta 2022-2032, d.d. 25.01.22
- Kaderplan Openbare Ruimte Centrum Delfzijl, d.d. 26.11.20 (*nog niet vastgesteld*)
- Beheersverordening parkeren, d.d. 21.10.20
- Ambitiedocument Toekomstbestendige Huisvesting gemeente Eemdelta (april 2023)
- Dienstverlening doen wij zo!, d.d. 04.07.19
- Eemdelta Handboek Inrichting Openbare Ruimte, d.d. 25.11.22
- Taxatierapporten bestaande gemeentehuizen, d.d. 11.10.21

Aan de hand van thema's wordt hieronder beschreven welke voorwaarden er gelden en welke uitgangspunten er nog niet zijn vastgesteld. Per thema wordt aangegeven welke informatie er nog mist, welke wel nodig is om tot een volledig haalbaarheidsonderzoek te komen.

2.2 THEMA'S

2.2.1 Cultuur

Voor het cultuurcluster ligt er een concept Functioneel en Ruimtelijk Programma van Eisen (PvE), d.d. 08-11-2019. Dit PvE beschrijft voor de gebruikers theater De Molenberg, Bibliotheek Delfzijl en Stichting IVAK de ruimtelijke en functionele eisen die de drie toekomstige gebruikers stellen aan hun huisvesting binnen cultuurcluster.

Het PvE geeft de volgende ruimtelijke behoefte weer voor:

- Theater De Molenberg 4.091 m² BVO
- Bibliotheek Delfzijl 1.049 m² BVO

IVAK heeft geen eigen ruimtelijk programma binnen het cultuurcluster. Als organisatie beschikt het IVAK elders in Delfzijl over kantoorfuncties.

Gelet op de (financiële) haalbaarheid van de cultuurcomponent binnen het Huis van Cultuur en Bestuur, lijkt een herijking van het cultuurprogramma noodzakelijk. Er dienen exploitatievarianten te worden opgesteld, om ook op langere termijn financieel haalbaar te blijven.

Openstaande vragen bij dit thema zijn:

- Wat is het gewenste cultuuraanbod, passend bij de gemeente Eemsdelta en het achterland van Delfzijl?
- Welke optimalisatie van de ruimtebehoefte is er mogelijk door combinatie met gemeentelijke huisvesting?
- Is er multifunctioneel (deel)gebruik van ruimtes met de andere partners mogelijk?

2.2.2 Gemeentelijke huisvesting

De gemeentelijke huisvesting gaat over de huisvesting van de medewerkers van locatie Delfzijl, Loppersum en Appingedam. Hierbij gaat het om een omvang van 459 FTE en 573 medewerkers (bron: Ambitiedocument Toekomstbestendige Huisvesting, peildatum 1 maart 2023). Dit is exclusief de medewerkers in de huidige flexibele schil (126 FTE) en de medewerkers van de gemeentewerven, de milieustraat en het werkbedrijf. In dit haalbaarheidsonderzoek wordt voor de flexibele schil 60 FTE meegenomen. De scope komt daarmee op 519 FTE.

In het ambitiedocument 'Toekomstbestendige Huisvesting gemeente Eemsdelta' (april 2023), worden op hoofdlijnen de verwachte ontwikkelingen omschreven, die van invloed kunnen zijn op de organisatie. In het ambitiedocument wordt het toekomstige huisvestingsconcept omschreven, waarin staat aangegeven dat de huisvesting wordt ingericht volgens het concept Activiteit Gerelateerd Werken, met een werkplekfactor van gemiddeld 0,6 werkplek per FTE. Dit document is vastgesteld door het college en ter info gedeeld met de gemeenteraad.

26 mei 2023 is er vanuit het project 'Toekomstbestendige huisvesting gemeente Eemsdelta' een voorstel opgesteld over de keuze van de werkplekfactor. Op basis van een bezettingsgraadonderzoek, wordt voorgesteld te kiezen voor een werkplekfactor tussen de 0,4 en 0,5. Voor dit haalbaarheidsonderzoek wordt uitgegaan van een werkplekfactor van 0,6.

De 519 FTE is inclusief de beleidsmedewerkers voor de buitenlocaties. Dit betreft het team Beleid, Realisatie en Beheer Openbare Ruimte en Gebouwen, met in totaal 30 FTE. Onderdeel van het onderzoek naar de buitenlocaties is de afweging of deze medewerkers gehuisvest worden bij de centrale huisvesting of op de buitenlocaties. Deze afweging valt dus buiten dit haalbaarheidsonderzoek.

Afhankelijk van de mate waarin thuiswerken wordt gestimuleerd, ontstaat er een zorgplicht vanuit de gemeente om te voorzien in een goede thuiswerkplek. De kosten hiervan worden meegenomen in dit onderzoek.

Door de Stuurgroep Herindeling is de Visie op Dienstverlening d.d. 4 juli 2019 vastgesteld. De aanleiding voor deze visie was de gemeentelijke herindeling. Onbekend is of deze visie nog actueel is.

Openstaande vragen bij dit thema zijn:

- Wat is de actuele visie op dienstverlening?
- Wat is de visie op de bestuurlijke ruimten?
- Wat is de visie op facilitaire voorzieningen?

2.2.3 Latend vastgoed

Het hebben van voldoende financiële middelen, bepaalt in grote mate de haalbaarheid van het plan. Eén van de manieren om extra financiële draagkracht te creëren, is het inzetten van de drie latende gemeentehuizen als dekking.

Hierbij gaat het om:

- Gemeentehuis Delfzijl, Johan van den Kornputplein 10 te Delfzijl;
- Gemeentehuis Appingedam, Wilhelminaweg 14 te Appingedam;
- Gemeentehuis Loppersum, Molenweg 12 te Loppersum.

De financiële gegevens (peiljaar 2022) van deze huidige drie gemeentehuizen zijn als volgt:

- De begrote exploitatiekosten: € 1,9 miljoen, incl. energiekosten
- De kapitaallasten: € 740.000
- De begrote jaarlijkse onderhoudskosten: € 191.000

Boekwaardes

In de volgende tabel zijn de boekwaardes van de gemeentehuizen weergegeven.

Gemeentehuis	Boekwaarde per 31-12-2022
Appingedam (stadskantoor + raadhuis)	€ 17.900
Loppersum	€ 4.184.300
Delfzijl	€ 6.008.500

Openstaande vragen bij dit thema zijn:

- Welke kosten vallen er onder de exploitatiekosten van € 1,9 miljoen?
- Welke scenario's zijn er met betrekking tot het ontwikkelperspectief van de huidige gemeentehuizen?
- Wat zijn de potentiële opbrengsten en geïnteresseerde afnemers?

2.2.4 *Programmering en concept*

Met het uitvoeren van het onderzoek naar de haalbaarheid van een Huis voor Cultuur en Bestuur aan het Molenbergplein, spreekt de gemeente de ambitie uit om meerwaarde te creëren voor het plein en het centrum van Delfzijl en de gehele gemeente Eemsdelta. Eerder zijn de plannen stopgezet en een nieuwe visie met een herijking van de bestaande plannen is nodig.

Zoals aangegeven is in hoofdstuk 1.3 zijn de 'why'-, 'how'- en 'what'-vragen nog niet en/of onvoldoende beantwoord. De antwoorden op deze vragen zijn cruciaal bij het formuleren van de visie en ambitie en het doel van het ontwikkelen van een Huis van Cultuur en Bestuur. De visie en het doel geven de meerwaarde aan van deze ontwikkeling en de meerwaarde ten opzichte van de stopgezette plannen.

Met het samenvoegen van meer functies dan alleen het cultuurprogramma, moet er gezocht worden naar maximale synergie tussen de verschillende functies. Er is een programma van eisen voor het cultuurprogramma beschikbaar en een ruimtestaat voor de gemeentelijk huisvesting. Hiertussen moet er gezocht worden naar de synergie en beiden moeten aansluiten op het concept en de visie van het Huis van Cultuur en Bestuur.

Openstaande vragen bij dit thema zijn:

- Wat is de visie en het doel van het Huis van Cultuur en Bestuur voor de gemeente Eemsdelta?
- Wat is de plus van het Huis van Cultuur en Bestuur voor de gemeente Eemsdelta?
- Welke synergievoordelen zijn er tussen de verschillende programmaonderdelen?
- Hoe sluiten de programmaonderdelen aan op de visie en het concept van het Huis van Cultuur en Bestuur voor de gemeente Eemsdelta?

2.2.5 *Stedenbouw en RO*

Door de gemeente is een stedenbouwkundig adviseur (HKB) gecontracteerd voor dit haalbaarheidsonderzoek. Het is van belang dat de haalbaarheid van de stedenbouwkundige inpassing wordt getoetst voor het gehele programma aan het Molenbergplein.

De doelstelling vanuit de stedelijke vernieuwing is hierbij van belang, namelijk het vergroten van de levendigheid aan het plein en de binnenstad van Delfzijl. Daarom zijn er ook ideeën voor het realiseren van ongeveer 25 woningen rondom het plein. De haalbaarheid hiervan is een openstaande vraag.

In het haalbaarheidsonderzoek, wordt het ruimtelijk programma getoetst aan de hand van stedenbouwkundige uitgangspunten, door middel van een massastudie en programma analyse.

Openstaande vragen bij dit thema zijn:

- Wat zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden?
- Wat is het toetsingskader voor het Huis voor Cultuur en Bestuur?
- Randvoorwaarden vanuit molenbiotoop?
- Welke andere ontwikkelmogelijkheden zijn er aan het Molenbergplein?

2.2.6 *Bereikbaarheid en parkeren*

Bereikbaarheid en parkeren is een belangrijk thema bij de ontwikkeling van een Huis voor Cultuur en Bestuur. In Delfzijl is het parkeren deels gratis en deels blauwe zone. Er wordt op een aantal plekken parkeergelegenheid geboden, o.a. het Vennenplein, het Commandementsplein, het Johan van den Kornputplein en bij de Molenberg zelf.

Door het toevoegen van de ambtelijke en bestuurlijke organisatie zal de parkeerdruk en de verkeersbewegingen toenemen. Daar komt bij dat de gemeente de ambitie heeft om het Molenberg meer (verblijfs)kwaliteit te geven. Dit vraagt mogelijk om een andere invulling van het plein dan parkeren en om innovatieve oplossingen.

De gemeente heeft geen vastgesteld parkeerbeleid. Wel is er vastgestelde beheersverordening parkeren (d.d. 21.10.2020).

Openstaande vragen bij dit thema zijn:

- Wat is de invloed van een Huis van Cultuur en Bestuur op de bereikbaarheid en parkeerdruk van Delfzijl?
- Wat is de toekomstige parkeerbalans?
- Wat zijn mogelijke parkeer- en mobiliteitsoplossingen?

2.2.7 *Duurzaamheid*

Voor de gemeente Eemsdelta geldt geen vastgesteld Duurzaamheidsbeleid. In het ambitiedocument 'Toekomstbestendige Huisvesting gemeente Eemsdelta' (april 2023), spreekt de gemeente wel de ambitie uit om voor een duurzaam gemeentehuis te gaan, welke bijdraagt aan de gezondheid en vitaliteit van alle medewerkers.

Duurzaamheid en circulariteit is één van de kaders binnen het huisvestingsconcept.

Het binnenklimaat is een aandachtspunt. Dit kan de prestaties van de gebouwgebruikers beïnvloeden. Het binnenmilieu van kantoorgebouwen kan worden uitgedrukt in vier kwaliteitsklassen voor licht, lucht, geluid en klimaat (klasse A t/m D; zeer goed t/m onvoldoende). Het ambitiedocument geeft aan te streven naar klasse B. Er kan onderzocht worden welke eventuele meerkosten gelden voor klasse A, voor extra productiviteitswinst.

Op het gebied van verduurzaming, is het uitgangspunt om in 2030 50% minder CO₂-uitstoot te hebben dan nu en om in 2030 100% aardgasvrij te zijn. Dit vanwege de voorbeeldrol die de overheid heeft bij de energietransitie. Qua circulariteit is de ambitie dat de nieuwe huisvesting minimaal voldoet aan de wettelijke verplichtingen, aangevuld met maatregelen die kostenneutraal zijn.

De ambities, zoals omschreven in het ambitiedocument gelden als uitgangspunt voor het haalbaarheidsonderzoek en de verdere ontwikkeling van het Huis van Cultuur en Bestuur.

2.2.8 *Financieel*

Voor het haalbaarheidsonderzoek geldt geen hard financieel kader waaraan getoetst kan worden. Het moet in kaart gebracht worden welke posten er vanuit de huidige begroting beschikbaar zijn. Hierbij kan er gedacht worden aan:

- Boekwaarde en exploitatiekosten bestaand vastgoed
- Reserveringen in de begroting
- Budget cultuurcluster

Er is een beschikking vanuit het NPG. Het is onduidelijk om hoeveel euro dit uiteindelijk kan gaan. Ten slotte komen ook de potentiële opbrengsten van het latend vastgoed ten goede aan het project.

Vanuit het Programma Centrum Zuidoost Delfzijl zijn de bedrijfspanden van de Rabobank en de Bolder verworven. Deze transacties hebben al plaatsgevonden. De verrekening hiervan en of er voor Molenberg een aparte gebiedsgrex wordt ingericht is voorsnog onduidelijk. Dit geldt ook voor de toekomstige transactie bij de aankoop van het ING-pand en Atlantic City, waarvoor al een mondeling overeenkomst is.

Een belangrijke vraag waar het haalbaarheidsonderzoek antwoord op dient te geven is of het Huis van Cultuur en Bestuur te realiseren is binnen de structurele jaarlasten van de huidige situatie.

Onderdeel van het programma “Toekomstbestendige Huisvesting” zijn de buitendienst locaties. Er loopt momenteel een locatiestudie voor de buitenlocaties. De besluitvorming rondom de locatiestudie kent raakvlakken op financieel gebied met dit haalbaarheidsonderzoek. De raad dient tegelijkertijd geïnformeerd te worden over beide onderzoeken, om een integrale afweging te kunnen maken.

2.3 OPDRACHTOMSCHRIJVING PER THEMA

Onder paragraaf 2.1 zijn bij de per thema de openstaande vragen weergegeven. Om antwoorden te krijgen op deze vragen, worden er thematafels ingericht om middels werksessies antwoorden te formuleren op de openstaande vragen.

Per thematafel wordt er een opdracht meegegeven, met als doel om aan het einde van stap 2 (zie planning in hoofdstuk 4) over helder kaders per thema te beschikken. Aan de hand van deze uitkomsten kan er gestart worden met de scenario-analyse. De opdrachten aan de thematafels staan hieronder omschreven.

2.3.1 *Programmering en concept*

De opdracht voor de thematafel Programmering en concept is het formuleren van een realistische visie en doelstelling van het Huis van Cultuur en Bestuur voor de gemeente Eemsdelta, inclusief het aangeven van de gewenste look en feel, oftewel de uitstraling en beleving van de nieuwe huisvesting. De functionele en ruimtelijke invulling van de programmaonderdelen worden hieraan getoetst. Verder is het de opdracht om aan de hand van de programmaonderdelen te zoeken naar synergievoordelen en deze te delen met de thematafels Cultuur en Gemeentelijke huisvesting.

2.3.2 *Cultuur*

De opdracht voor de thematafel Cultuur is het in kaart brengen van het gewenste cultuuraanbod in het Huis van Cultuur en Bestuur en het daarbij opleveren van een globaal functioneel en ruimtelijk Programma van Eisen (PvE), waarin de optimalisatie van de ruimtebehoefte van het theater en bibliotheek wordt meegenomen. Bij deze optimalisatie zijn handvaten de ontwikkelingen op het gebied van demografie, algemene trends en ontwikkelingen, achterland, benchmarkgegevens, etc. De ruimtelijke vertaling van het gewenste programma is nodig om de haalbaarheid financieel te toetsen, maar betreft een herijking van het reeds beschikbare PvE.

2.3.3 *Gemeentelijke huisvesting*

De opdracht voor de thematafel Gemeentelijke huisvesting is het opleveren van een visie op dienstverlening, de bestuurlijke ruimten en facilitaire voorzieningen en de ruimtelijke vertaling daarvan. De ruimtelijke vertaling van het totale gewenste programma is nodig om de haalbaarheid financieel te toetsen.

2.3.4 *Latend vastgoed*

De opdracht voor de thematafel Latend vastgoed is het in kaart brengen van het ontwikkelperspectief (functioneel en stedenbouwkundig) van de achterblijvende gemeentehuizen. Dit aan de hand van een QuickScan per locatie. Idealiter wordt er tevens een markttoets uitgevoerd en interesse gepeild onder lokale ontwikkelaars en woningcorporaties.

2.3.5 *Stedenbouw en RO*

Het is noodzakelijk te weten, binnen welke stedenbouwkundige kaders gepuzzeld kan worden. Het is de opdracht voor de thematafel stedenbouw om heldere stedenbouwkundige kaders, inclusief een visie op beeldkwaliteit, te formuleren, welke als toetsingskader gelden voor de scenario's. Bij het onderzoeken van deze kaders is er een nadrukkelijk raakvlak van de themagroep bereikbaarheid en parkeren. Daarnaast onderzoekt deze themagroep mogelijke aanvullende ontwikkelpotentieel aan de Molenbergplein.

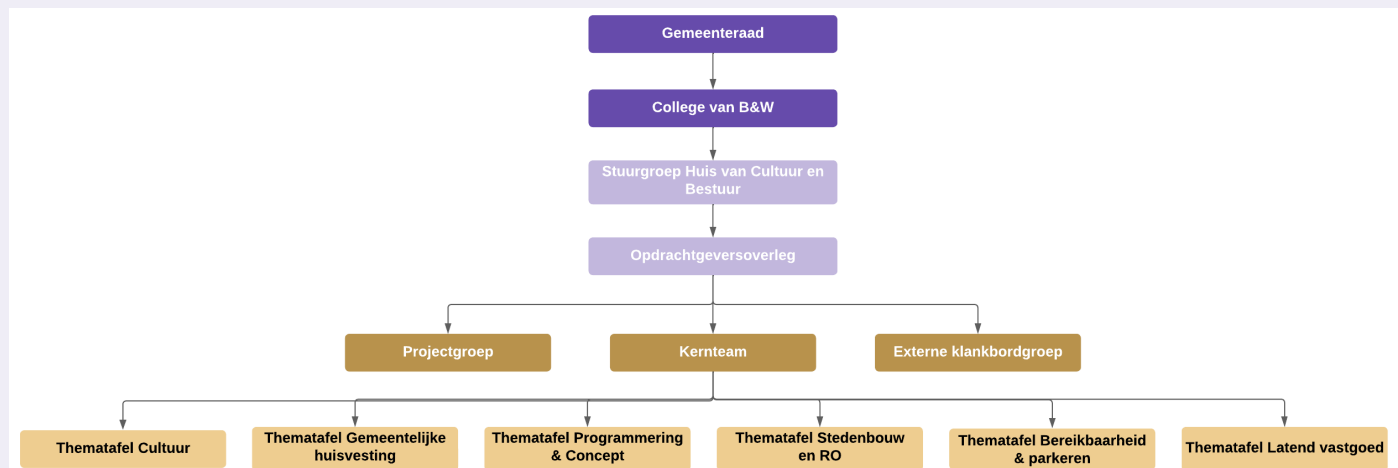
2.3.6 *Bereikbaarheid en parkeren*

De opdracht voor de thematafel Bereikbaarheid en parkeren is het in kaart brengen van de invloed van een Huis van Cultuur en Bestuur op de bereikbaarheid en parkeerdruk van Delfzijl en het daarbij aanleveren van innovatieve oplossingen. Dit gebeurt aan de hand van een QuickScan van het gebied en de belangrijkste kenmerken van de ontwikkeling. Bij deze QuickScan wordt de parkeerbalans met het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen meegenomen.

3. PROJECTORGANISATIE

3.1 PROJECTSTRUCTUUR

Hieronder staat het organogram van de projectorganisatie weergegeven.



3.1.1 Overlegstructuur

De tabel hieronder geeft de overlegstructuur weer.

Overleg	Frequentie
Stuurgroep	1x in de 4 à 6 weken
Opdrachtgeversoverleg	1x in de 2 weken
Projectgroep	1x in de 4 à 6 weken
Kernteam	Wekelijks
Externe klankbordgroep	ntb
Thematafel Cultuur	Week 37, 39 en 41
Thematafel Gemeentelijke huisvesting	Op afroep
Thematafel Programmering & concept	Week 37 en 39
Thematafel Stedenbouw en RO	Week 36, 38 en 40
Thematafel Bereikbaarheid & parkeren	Week 38 en 40
Thematafel Latend vastgoed	Week 37, 39 en 41

3.2 COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

3.2.1 *Participatie projectorganisatie*

Om de participatie en de onderlinge samenwerking binnen de projectorganisatie te bevorderen, wordt er een inspiratiereis georganiseerd. De bestemming van deze reis dient nog nader te worden bepaald.

3.2.2 *Communicatie en participatie stakeholders*

De gemeente heeft ervoor gekozen in deze huidige fase van het haalbaarheidsonderzoek, niet in te zetten op uitgebreide participatie. Dit vanwege de korte tijd die beschikbaar is voor de uitvoering van het onderzoek. Dit geldt als uitgangspunt. Op het gebied van communicatie, wordt er aan het eind van week 36 een persbericht verstuurd over de opstart van dit onderzoek. Dit zal op hoofdlijnen zijn. Pas na afronding van het onderzoek wordt er ook breder gecommuniceerd.

Hieronder staat per stakeholdergroep de mate van participatie en communicatie omschreven. In het communicatie- en participatieplan wordt dit uitgebreider toegelicht.

Gemeenteraad

De gemeenteraad en het college worden geïnformeerd na de mijlpalen in het project. Hiermee wordt bedoeld dat het college geïnformeerd wordt na het afronden van de thematafels (stap 2) en de scenario-analyse (stap 3). De raad wordt meegenomen op een inspiratiereis. Idealiter wordt de raad tijdens deze reis geïnformeerd over de scenario's, nadat deze zijn gepresenteerd aan het college.

Ambtelijke organisatie

De ambtelijke organisatie wordt geïnformeerd over opzet en uitkomsten van het onderzoek. Daarnaast worden vertegenwoordigers uit de organisatie betrokken bij de thematafels.

Maatschappelijk middenveld

Vanuit het maatschappelijk middenveld worden er vertegenwoordigers aangewezen, die samen de klankbordgroep vormen. In het participatieplan dient duidelijk omschreven te worden op welke manier de klankbordgroep betrokken wordt.

Gebruikers cultuurcluster

De gebruikers van het cultuurcluster (het theater, de bibliotheek en IVAK) worden regelmatig geïnformeerd over de voortgang en uitkomsten van het onderzoek. Daarnaast worden vertegenwoordigers uit deze cultuurpartijen betrokken bij de thematafel Cultuur.

Inwoners Eemsdelta

Zoals eerder benoemd, is er gelet op de beperkte doorlooptijd en prematurefase (haalbaarheidsonderzoek) niet gekozen voor een vorm van participatie met de inwoners van Eemsdelta. Dit is na een positief besluit wel de insteek.

3.2.3 Wenkend perspectief

Ten behoeve van de communicatie en het draagvlak, wordt er op basis van het uiteindelijk gekozen scenario een aansprekend beeld/schets gemaakt. Dit beeld geeft de ambitie van de gemeente weer en presenteert een wenkend perspectief voor de medewerkers en inwoners van de gemeente Eemsdelta.

4. PLANNING

Hieronder wordt de planning weergegeven. Belangrijke mijlpalen worden in het rood aangegeven. Het resultaten van het haalbaarheidsonderzoek worden in week 51 opgeleverd, gezamenlijk met een inspiratiebrochure en een uitvoeringsplan.

		2023																											
		juli		augustus					september					oktober					november					december					
		30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52					
Overlegschema																													
Kernteam (wekelijks)																													
Projectgroep (4 wekelijks)																													
Opdrachtgeversoverleg (2 wekelijks)																													
Stuurgroep (4 wekelijks)																													
0. Vliegende start																													
0.1 Bijeenkomst stedenbouw en cultuur																													
0.2 Bijeenkomst ambtelijke huisvesting																													
0.3 Bijeenkomst projectorganisatie																													
1. Ambitie en uitgangspunten																													
1.1 Opstellen uitgangspuntennotitie																													
1.2 Opleveren uitgangspuntennotitie																													
2. Onderzoeksvragen en thematafels																													
2.1 Inspiratie-reis																													
2.2 Bijeenkomsten thematafels																													
2.2.1 Cultuur																													
2.2.2 Ambtelijke huisvesting																													
2.2.3 Lotend vastgoed																													
2.2.4 Programmering en concept																													
2.2.5 Stedenbouw en RO																													
2.2.6 Bereikbaarheid en parkeren																													
2.3 Uitwerken ruimtelijke uitgangspunten																													
2.4 Financiële QuickScan huidige locaties																													
2.5 Stedenbouwkundige QuickScan																													
2.6 Wrap-up sessie																													
3. Scenario-analyse																													
3.1 Opstellen long- en shortlist scenario's																													
3.2 Scenario's uitwerken																													
3.3 Presentatie scenario's college (wrap-up sessie)																													
3.4 Keuze voorkeursscenario																													
4. Uitwerken voorkeursscenario																													
4.1 Opstellen exploitatie- en investeringsbegroting																													
4.2 Uitwerken voorkeursscenario																													
4.3 Opstellen penschets																													
4.4 Wrap-up sessie																													
5. Eindproducten																													
5.1 Haalbaarheidsrapport																													
5.2 Inspiratiebrochure																													
5.3 Uitvoeringsplan																													
5.4 Wrap-up sessie																													

5. RISICO'S EN KANSSEN

In dit hoofdstuk worden de risico's en kansen omschreven van het haalbaarheidsonderzoek.

5.1 RISICO'S

5.1.1 *Risico 1 Planning*

Risico: Voor dit haalbaarheidsonderzoek geldt een strakke planning met korte doorlooptijd. In minder dan een halfjaar worden de resultaten opgeleverd. Uitloop van de planning en het niet tijdig opleveren van de resultaten is een risico.

Beheersmaatregel: Er is een gedetailleerde planning opgesteld, met daarin alle benodigde stappen weergegeven. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht. Gedurende het onderzoek zal de planning op de agenda van het kernteam komen te staan, waardoor de planning wekelijks besproken zal worden en er tijdig ingespeeld kan worden op mogelijke vertragingen. De tijdsdruk is groot en daardoor is er ook een korte tijd voor iedereen om de benodigde informatie op te halen. Wanneer de informatie niet op tijd bekend is, zal het kernteam aannames doen en eventueel zelf een uitgangspunt formuleren.

5.1.2 *Risico 2 Draagvlak*

Risico: Zoals aangegeven is er besloten in deze fase minimaal aan participatie en omgevingsmanagement te doen. Er zal dus minimale betrokkenheid van stakeholders zijn. Hierdoor geldt het risico van gebrek aan draagvlak van de uitkomsten van het onderzoek.

Beheersmaatregel: In het communicatie- en participatieplan wordt aangegeven hoe de belanghebbenden in deze huidige fase geïnformeerd worden, zodat er wel een mate van betrokkenheid is. Relevante informatie, die van invloed is op het draagvlak, zal wel gedeeld worden.

5.1.3 *Risico 3 Onvoldoende informatie*

Risico: Om het haalbaarheidsonderzoek uit te voeren binnen de beschikbare tijd, is het cruciaal dat er vanuit verschillende disciplines en invalshoeken meegedacht wordt en het onderzoek van informatie wordt voorzien. Alleen hierdoor kan de uitkomst van het onderzoek op waarde worden geschat. Het risico bestaat dat er onvoldoende informatie beschikbaar is of opgehaald kan worden binnen de beschikbare tijd. Dit kan leiden tot een gebrek aan (nieuwe) inzichten, wat op zijn beurt de kwaliteit van de onderzoeksresultaten en conclusies kan ondermijnen.

Beheersmaatregel: Aan de start van het onderzoek is een analyse gedaan van alle invalshoeken die nodig zijn, om het onderzoek uit te kunnen voeren. Deze invalshoeken vormen elk de thematafels, waar de openstaande vragen worden beantwoord om aan de informatiebehoefte te voldoen. De betrokkenen van wie deze input wordt verwacht zijn op de hoogte en hebben tijd gereserveerd om de informatie te verzamelen.

5.2 KANSSEN

5.2.1 *Kans 1 Koppelkansen Molenberg*

Bij het onderzoek naar Huis van Cultuur en Bestuur, wordt de haalbaarheid onderzocht binnen een brede context. Een kans op het macro-schaalniveau is het ontdekken van koppelkansen en synergie met andere initiatieven of er kunnen mogelijke aansluitingen met andere (lopende) projecten gevonden worden. Deze aansluitingen kunnen de uitkomsten van het onderzoeken versterken en de haalbaarheid van het Huis van Cultuur en Bestuur vergroten. Daarnaast kan het plan om een Huis van Cultuur en Bestuur te realiseren, andere inactieven rondom de Molenberg kunnen aanjagen. Dit project kan een katalysator zijn voor de omgeving.

5.2.2 *Kans 2 Synergie programmaonderdelen Huis van Cultuur en Bestuur*

Binnen het beoogde Huis van Cultuur en Bestuur komen er verschillende gebruikers samen, elk met hun eigen functioneel en ruimtelijk programma. Op het meso-schaalniveau ontstaat er een kans door het onderzoek integraal op te pakken en overkoepelend naar de programma's te kijken. Er kunnen synergievoordelen gevonden worden, waardoor er mogelijk nieuwe toekomstige samenwerkingen kunnen ontstaan. Ook komen de synergievoordelen het optimaal en efficiënt gebruiken van de ruimte ten goede.

5.2.3 *Kans 3 Innovatieve invulling gemeentehuizen*

Bij het samenvoegen van de gemeentelijke organisatie vanuit Loppersum, Appingedam en Delfzijl, blijven er drie leegstaande gemeentehuizen achter. Er bestaan kansen voor het alternatief invullen en benutten van deze gebouwen, op een innovatieve en waardevolle manier. Het haalbaarheidsonderzoek richt zich niet alleen op het toetsen van de haalbaarheid van een nieuw te realiseren Huis van Cultuur en Bestuur, maar biedt de kans om creatieve alternatieve invullingen te ontdekken voor de achterblijvende gebouwen.

Locatie Utrecht

Hondiuslaan 46
3528 AB Utrecht
088 – 0 215 330

Locatie Assen

Vaart N.Z. 50
9401 GN Assen
088 – 0 215 340



Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie