

RYSE

Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie

A photograph of a child playing in a fountain at sunset. The child is in the center, silhouetted against the bright sun. Water jets are spraying upwards, creating a dynamic scene. The background shows a modern building with large windows. The overall mood is warm and vibrant.

HAALBAARHEIDSONDERZOEK Huis van Cultuur en Bestuur gemeente Eemsdelta

30 JANUARI 2024 | VERSIE 1.0

INHOUD

1.	HET SAMENVATTEND VERHAAL	4	4.	THEMATAFELS	16
	1.1 Wij zijn eemsdelta	4		4.1 Thematafel gemeentelijk huisvesting	16
	1.2 Werk aan de winkel	4		4.2 Thematafel stedenbouw	16
	1.3 De geschiedenis	5		4.3 Thematafel bereikbaarheid en parkeren	19
	1.4 Durf te dromen	6		4.4 Thematafel Latend vastgoed	20
	1.5 Van dromen naar denken	6		4.5 Thematafel cultuur	20
	1.6 Van denken naar doen	8		4.6 Inspiratiereis	23
2.	INLEIDING	9		4.7 Conclusies thematafels	24
	2.1 Context	9	5.	SCENARIO'S	25
	2.2 Historie	10		5.1 Inleiding op scenario's	25
	2.3 Doel	11		5.2 Nul-scenario	27
	2.4 Werkwijze	11		5.3 Scenario 1 Minimalistisch	28
	2.5 Leeswijzer	12		5.4 Scenario 2 behoud	29
3.	AMBITIE	13		5.5 Scenario 3 perspectief	30
	3.1 Meerwaarde van cultuur	13		5.6 Conclusie	31
	3.2 Ambitie gemeente	14	6.	VOORKEURSSCENARIO	32
	3.3 Meerwaarde van een huis van cultuur en bestuur	14		6.1 Werksessie raad	32
				6.2 Advies	32

7.	VERVOLG	34
	7.1 Vervolgproces	34
	7.2 Participatie	34
	7.3 Aandachtspunten	35
BIJLAGEN		36

1. HET SAMENVATTEND VERHAAL

1.1 WIJ ZIJN EEMSDDELTA

Jong maar met een lange geschiedenis. Divers en veelkleurig. Met de weidsheid van het buitengebied en de rust van de dorpen. Van Middelstum en Loppersum tot Spijk en Wagenborgen. Waar je meer middeleeuwse kerken vindt dan in Toscane. Het verleden is er tastbaar, zonder dat de tijd stilstaat. Met de haven van Delfzijl aan de Eems. Een plek van economisch belang voor de provincie Groningen die in de vorige eeuw onstuimig groeide en veranderde. En met het prachtige historische centrum van de stad Appingedam. Dwalen langs hangende keukens en door smalle steegjes.



Afbeelding 1 – Wij zijn Eemsdelta

Een jonge gemeente met de dynamiek van de stad en de rust en ruimte van het landelijk gebied en de dorpen. Twee snelheden. Twee dimensies. Wij zijn het allebei.

En overal de uitdagingen en gevolgen van de aardgaswinning. Deze dwingen ons en onze inwoners tot aanpassingen en verandering. Niet vanuit een wens, maar vanuit noodzaak.

En de mensen? Die zijn trots op de plek waar ze wonen en leven. Zonder het van de daken te schreeuwen. Ingetogen. Als wij juichen doen we dat met de handen in onze zakken. Ons samenleven staat fors onder druk. De aanpak van schade en de versterking van gebouwen duurt te lang en veranderde te vaak. De verschillen splijten families, straten en dorpen en zorgen voor stress.

1.2 WERK AAN DE WINKEL

Werk genoeg dus. Meer dan je zou verwachten voor een gemeente van onze omvang. Naast het takenpakket dat iedere gemeente heeft zijn wij volop bezig in de versterking en daarmee in de stads- en dorpsvernieuwing. Want we proberen steeds verder te kijken dan vandaag. Niet alleen hersteld en veilig maar ook klaar voor de toekomst. Zodat de woningen, voorzieningen, dorpen, wijken en centra ook morgen bij ons passen.

En waar het kan, maken we van de bedreigingen en uitdagingen kansen. Dat klinkt cliché en veel makkelijker dan het is. Maar toch proberen we het iedere dag. Het betekent dat we goed kijken en oplossingen bedenken die passen op de plek. Waarbij we bestaande problemen en wensen koppelen als de gedwongen verandering op ons pad komt. Veilige maar ook duurzame woningen. Nieuwe scholen voor het basisonderwijs en voortgezet onderwijs. Scholen die voorbereid zijn op het aantal leerlingen van de toekomst. Multifunctionele dorpshuizen zoals in Zeerijp, Wirdum, Westeremden en straks in Loppersum. Nieuwe plekken om te sporten zoals in Middelstum en Spijk en straks in Appingedam en Loppersum. Kortom; investeringen in de toekomst daar waar we samen ons dorp of wijk vormen en elkaar ontmoeten. Dat doen we door de hele gemeente en van klein tot groot.

Dat werk vraagt van ons een optimale gemeentelijke organisatie. Berekend op haar taak. Nu werken we nog vanuit drie gemeentehuizen en een groot aantal andere locaties. Dat maakt goed samenwerken lastig. De huidige gebouwen zijn op leeftijd en niet duurzaam. Straks werken we vanuit een nieuwe centrale plek. Met als doel een optimale dienstverlening voor onze inwoners en een inspirerende werkplek voor huidige en nieuwe collega's. Met oplossingen die de gemeente dichtbij houden waar dat nodig is. Spreekuren in de dorpshuizen, afhaalpunten en gebiedsgericht werken zorgen voor lage drempels en bereikbare medewerkers en bestuurders. .

1.3 DE GESCHIEDENIS

Ook in het centrum van Delfzijl probeerden we de aanpak van leegstand, de versterking van gebouwen en de vernieuwing van theater de Molenberg samen te brengen. De eerste poging leidde tot een plan voor een nieuw Huis voor Cultuur op de plek van het huidige theater. En het leidde tot een pas op de plaats. Tijd voor heroverweging en herbezinning. Is dit het goede plan en wat mag het kosten?

Deze heroverweging viel samen met de keus voor een nieuw huis voor de gemeente. Daarmee kwam ook een mogelijke combinatie op tafel. Zou het haalbaar zijn? Een huis voor cultuur én bestuur?



1.4 DURF TE DROMEN

Stel nou eens dat alles lukt? Met die blik keken we opnieuw. Naar de Molenberg en een nieuwe plek voor cultuur. Naar een nieuw huis voor de gemeente. Niet kleiner maken, maar juist groter. Waar we functies combineren en vooral mensen samenbrengen. Op een plek waar gewerkt wordt voor inwoners en gemeenschap en waar ruimte is voor theater en cultuur. Met plek voor boeken, lezen, film en muziek. Waar je altijd terecht kunt ook als je er niet direct iets zoekt. Een huiskamer voor iedereen. In een gebouw met uitstraling op een plek die leeft. Een icoon dat de tongen losmaakt en het hart sneller laat slaan. Een plek waar mensen graag komen en terugkomen. En bovenal een plek om trots op te zijn.

Het Groninger Forum spreekt als voorbeeld. Vanwege het aansprekende gebouw op een plek die van achterkant een voorkant werd. Ook het Kielzog in Hoogeveen laat zien dat het kan; theater, bibliotheek, kunstwerkplaats en muziekschool samen met de gemeentelijke organisatie. Een verleidelijke mix aan functies. Toegankelijk, aantrekkelijk en altijd iets te doen. Het Forum laat ook zien dat dromen noodzakelijk is. De Stadgers omarmden het pas echt toen het er stond. Net als eerder met het Groninger museum.

1.5 VAN DROMEN NAAR DENKEN

Na het dromen komt het denken. Is het haalbaar? Op welke plek? Met welke functies? En hoe werken die functies samen en wat levert dat op? Is het bereikbaar en met voldoende

parkeerruimte? Wat gaat het kosten? Een haalbaarheidsstudie geeft een eerste antwoord op deze vragen.

De functies en omvang

De gemeente, het theater, de bibliotheek, het IVAK, amateurtoneel, film, muziek, horeca en plekken om te verblijven. Doel is het samenbrengen van functies maar vooral het samenbrengen van mensen.

De plek

We zoeken dus ruimte en willen dynamiek. Daarmee gaat de blik als vanzelf naar het stedelijk gebied in onze gemeente. De taak die er ligt om Delfzijl stukje bij beetje te laten passen bij de toekomst, is onveranderd.



Dit geldt zeker voor het centrum en het Molenbergplein; het hart van Delfzijl. Met kansen om de stad opnieuw te verbinden met haven en water. Dat lukte al met het strand en loopbrug de Diekloper. Groener ook, met plekken waar je graag naar toe komt en lang wilt blijven. Goed en aantrekkelijk ontsloten voor voetgangers en verkeer en met voldoende parkeren. Niet alleen voor de bezoekers van het nieuwe gebouw maar voor het centrum als geheel. Dit alles maakt het centrum van Delfzijl tot voorkeurslocatie.



Afbeelding 2 – Centrum Delfzijl

Past het?

Past het gewenste gebouw op de gedachte plek? Om kort te gaan. Dat past. Een onderzoek naar de ruimtelijke mogelijkheden laat zien dat het projectgebied in het centrum van Delfzijl de benodigde omvang heeft. Er zijn zelfs meerdere modellen mogelijk voor inrichting van het gebied en de hoofdvorm van het gebouw. Mogelijkheden om later uit te kunnen kiezen. Ook voor het parkeren is er meer dan genoeg ruimte op een nieuwe parkeerplaats aan de Damsterkade.



Afbeelding 3 - Inpassingsmogelijkheden

Wat kost het?

Een eerste, maar gedegen raming laat zien dat het nieuwe centrum voor cultuur en bestuur inclusief de inrichting van het gebied een forse investering vraagt. Een investering om van te schrikken zonder dat het afschrikt. We gunnen onze gemeente

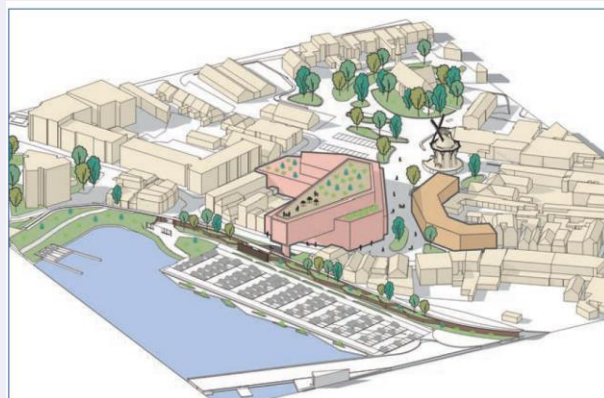
en gemeenschap deze nieuwe plek. En we zien goede kansen om het benodigde geld op tafel te krijgen.

Bijkomend effect is dat we de steeds toenemende kosten voor onze huidige gemeentehuizen niet meer hoeven te maken. Daar waar renovatie van onze huidige gebouwen tot zwaardere lasten op onze begroting zou leiden, is dat bij nieuwbouw niet het geval. Nu eenmalig investeren houdt de kosten op langere termijn zodoende meer in bedwang dan het voortzetten van de huidige situatie.

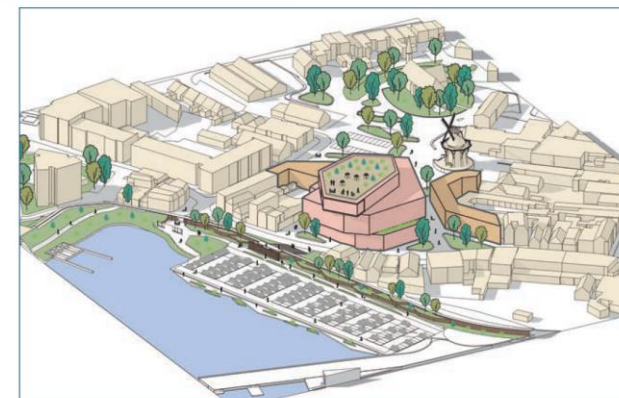
1.6 VAN DENKEN NAAR DOEN

Van dromen via denken naar doen. De haalbaarheidsstudie biedt de informatie die nodig is om de volgende stap te zetten. Het begin van een reeks aan stappen. Samen met iedereen die mee gaat of wil doen in en rond het gebouw. Theater, bibliotheek, IVAK, medewerkers, ondernemingsraad en bestuur van de gemeente. En natuurlijk alle omwonenden, ondernemers en inwoners van de gemeente. Voor iedereen is een plek om mee te denken.

Makkelijk zal het niet gaan. Daar is het te groot en omvangrijk voor. Er zullen twijfels zijn. Tegenslag en meevallers. Samen maken we onze toekomst in Eemsdelta. Een toekomst waar onze inwoners trots op zijn, waar toeristen en bezoekers van onder de indruk zijn, waar ondernemers hun kansen kunnen verzilveren en bovenal waar onze jeugd perspectief en toekomst heeft.



Model A



Model B



Model C

2. INLEIDING

2.1 CONTEXT

Gemeente Eemsdelta staat op het punt om een nieuwe visie te ontwikkelen voor het Molenbergplein en de Oude Schans. Doel hiervan is een bruisend en aantrekkelijk verblijfsgebied te creëren voor inwoners, bezoekers en ondernemers. De visie omvat niet alleen een passend cultuurprogramma dat de identiteit en saamhorigheid van de gemeente en haar inwoners versterkt, maar ook toekomstbestendige huisvesting voor de gemeentelijke organisatie.



Afbeelding 4 - De huidige situatie aan het Molenbergplein

Aan het Molenbergplein te Delfzijl zijn momenteel Theater De Molenberg en een vestiging van Biblionet onder één dak gevestigd. Het IVAK maakt deels medegebruik van deze ruimtes. Het gebouw is in 1975 geopend en heeft sindsdien meerdere renovaties ondergaan. Op dit moment bevindt het gebouw zich aan het einde van haar levensduur. Het naastgelegen voormalige partycentrum De Bolder heeft haar deuren in 2021 reeds gesloten en is eigendom van de gemeente geworden. Hiernaast is het casino Atlantic City gevestigd, waarmee de gemeente in gesprek is voor de verplaatsen naar het voormalig bankgebouw van de ING, eveneens aan het Molenbergplein. Aan de andere zijde van De Molenberg bevindt zich een voormalig pand van de Rabobank. De Rabobank is inmiddels eigendom van de gemeente. De drie gemeentehuizen van Eemsdelta zijn momenteel gevestigd in Appingedam, Delfzijl en Loppersum.



Afbeelding 5 - Luchtfoto van de huidige situatie aan het Molenbergplein

2.2 HISTORIE

Cultuur

In 2019 is vanuit de voormalige gemeente Delfzijl een project gestart om te komen tot de realisatie van een cultuurcluster in Delfzijl. Het beoogde cultuurcluster zou een positieve impuls geven aan het cultuuraanbod binnen de gemeente. Echter, in april 2022 is besloten de voorbereidingen voor de bouw stil te leggen. Het beschikbare budget bleek door sterk oplopende prijzen ontoereikend. Deze pauze is gebruikt om de situatie grondig te analyseren en op basis daarvan tot een oplossing te komen. In februari 2023 besloot de gemeenteraad om de plannen voor een nieuw theatercomplex met bibliotheek stop te zetten.

Het college en de gemeenteraad hebben naar aanleiding van dit besluit opdracht gegeven te zoeken naar een aanvullende kostendrager waarbij de gemeentelijke huisvesting als mogelijke optie overwogen kan worden. Dit heeft geleid tot de vraag om de haalbaarheid van een Huis van Cultuur en Bestuur (HvCB) aan het Molenbergplein te onderzoeken.

Historie gemeentelijke huisvesting

In 2021 zijn de gemeenten Appingedam, Delfzijl en Loppersum opgegaan in de gemeente Eemsdelta. Sindsdien werkt de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie vanuit verschillende locaties.

Onder andere door de inefficiënte manier van samenwerken, wordt dit als verre van ideaal ervaren. Ook bevordert het werken vanuit verschillende locaties ook niet het creëren van één organisatiecultuur. De huisvesting is gericht op een traditionele manier van werken, wat niet overeenkomt met de manier waarop de gemeente wil werken. Nieuwere werkvormen vragen om andere huisvesting. Daarnaast voldoen de huidige gebouwen niet aan de gestelde duurzaamheidseisen (energielabel A) vanaf 2030. Om de bestaande gebouwen aan bovenstaande te laten voldoen zijn forse investeringen nodig.

Zodoende was er behoefte aan een nieuwe visie op huisvesting voor de gemeentelijke organisatie. Hiertoe is door het Programma Toekomstbestendige Huisvesting het ambitiedocument Toekomstbestendige Huisvesting opgesteld.¹ Voorafgaand aan dit document is een visie op werken in Eemsdelta, getiteld 'Zo Werkt Eemsdelta' opgesteld². Deze visie vormt het vertrekpunt voor afwegingen ten aanzien van de gewenste gemeentelijke huisvesting.

¹ Gemeente Eemsdelta – Ambitiedocument Toekomstbestendige Huisvesting gemeente Eemsdelta (2023)

² Visie - Zo werkt Eemsdelta.

Toekomstbestendige huisvesting...

- ... 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 & taken.

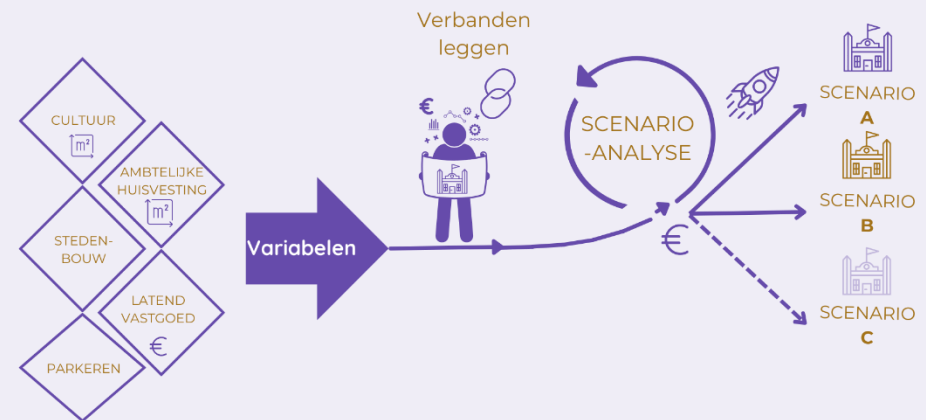
In het haalbaarheidsonderzoek naar een Huis voor Cultuur en Bestuur is onderzocht of de gehele gemeentelijke organisatie in combinatie met het cultuurprogramma aan het Molenbergplein haalbaar is.

2.3 DOEL

Doel van dit onderzoek is het verkennen van de ruimtelijke, financiële en inhoudelijke haalbaarheid van HvCB aan het Molenbergplein. Dit omvat niet alleen het geven van een duidelijk antwoord op de vraag of het haalbaar is, maar strekt zich ook uit tot het geven van inzicht in de specifieke voorwaarden waaronder deze haalbaarheid kan worden gerealiseerd.

2.4 WERKWIJZE

In een relatief korte periode, van september tot december 2023, is door een groep van inhoudsdeskundigen vanuit de gemeente Eemsdelta, aangevuld met externe expertise en een maatschappelijke klankbordgroep, gewerkt aan dit onderzoek. Hiertoe is er een vliegende start gemaakt met het ophalen van alle benodigde informatie. De ambitie van het project en de uitgangspunten zijn vastgelegd in de uitgangspuntennotitie (bijlage 1). De openstaande vragen bij de start van het onderzoek zijn verdeeld over vijf verschillende thematafels. Gezamenlijk met experts is er antwoord gegeven op de openstaande vragen. De antwoorden zijn vervolgens gebruikt voor de uitwerking van de scenario's. Om de haalbaarheid van de scenario's te toetsen, zijn deze financieel en ruimtelijk doorgerekend. Op basis van de uitkomsten is de inhoudelijke, ruimtelijke en financiële haalbaarheid bepaald.



Afbeelding 6 – Schematische weergave van de werkwijze

2.5 LEESWIJZER

Het haalbaarheidsonderzoek kent de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 2 Inleiding
- Hoofdstuk 3 Ambitie
- Hoofdstuk 4 Uitkomsten thematafels
- Hoofdstuk 5 Scenario's
- Hoofdstuk 6 Voorkeursscenario
- Hoofdstuk 7 Vervolg

Het haalbaarheidsonderzoek kent de volgende bijlagen:

- Addendum financiën
- Bijlage 1 Uitgangspuntennotitie
- Bijlage 2 Terugkoppeling thematafel Bereikbaarheid en parkeren
- Bijlage 3 Terugkoppeling thematafel Latend Vastgoed
- Bijlage 4 Terugkoppeling thematafel Cultuur
- Bijlage 5 Terugkoppeling thematafel Stedenbouw
- Bijlage 6 Ambitiedocument
- Bijlage 7 Visiedocument Zo werkt Eemsdelta
- Bijlage 8 Verslag inspiratiereis
- Bijlage 9 Overzicht stellingen werksessie raad

3. AMBITIE

Ten aanzien van de beide programmaonderdelen zijn verschillende ambities geformuleerd. Dit hoofdstuk gaat in op de specifieke meerwaarde en ambities ten aanzien van cultuur, de stedenbouwkundige opgave maar ook de gezamenlijke meerwaarde van een Huis van Cultuur en bestuur.

3.1 MEERWAARDE VAN CULTUUR

De gemeente Eemsdelta heeft de ambitie uitgesproken, meerwaarde te willen creëren voor het plein, het centrum van Delfzijl en de gehele gemeente Eemsdelta. Het realiseren van een cultureel centrum kan hieraan bijdragen.

Naast de ambitie van de gemeente om fysiek waarde toe te voegen aan het plein, is er ook de ambitie om op sociaal en cultureel gebied bij te dragen aan de samenleving van de gemeente. Een cultureel centrum kan daarbij als katalysator werken voor de gemeenschapsbetrokkenheid en creativiteit. Daarnaast kan een cultureel centrum een positieve bijdrage leveren aan de instandhouding en vernieuwing van de culturele infrastructuur.³ Deze ambitie sluit aan op de kernwaarden van

de gemeente Eemsdelta: Aantrekkelijk, Betrouwbaar, Dichtbij, Innovatief en Samen.

Succesvolle investeringen in cultuur zijn gericht op culturele activiteiten die voldoen aan de volgende eisen⁴:

- Kleinschalig en divers;
- op een uitgekende locatie in de stad;
- continu beschikbaar;
- gericht op de plaatselijke bevolking.

Het combineren van deze functionaliteit met een gemeentehuis versterkt de interactie tussen de gemeentelijke overheid en haar inwoners. Hierdoor worden participatie en diversiteit gestimuleerd. Hiernaast gaat het belang van cultuur binnen de gemeenschap verder dan enkel het aanbieden van een theater, bibliotheek of andere vormen van cultuur zoals muziek, dans en film. Het culturele aanbod vormt mede de basis voor het vestigingsklimaat in een gemeente. Het creëert werkgelegenheid en zorgt voor spin-offs op economisch, ruimtelijk en sociaal gebied.⁵ Het trekt (jong) talent, met daarbij kennis en arbeidskrachten. Daarmee wordt het menselijk kapitaal van de gemeente vergroot en draagt daarmee bij aan de aantrekkingskracht van de gemeente.⁶ Zo kan van een dergelijke voorziening een iconische werking uitgaan.

³ Coalitieakkoord Gemeente Eemsdelta 2021-2026

⁴ Gerard Marlet – De Aantrekkelijke Stad (2014)

⁵ Uitgangspuntennotitie cultuurbeleid gemeente Eemsdelta periode 2022-2023

⁶ Berenschot – Groeipotentie voor de culturele sector door bijdragen aan maatschappelijke opdrachten (2023)

3.2 AMBITIE GEMEENTE

Zoals in hoofdstuk 2.2.2 omschreven, heeft de gemeente Eemsdelta de ambitie om toekomstbestendige huisvesting te realiseren voor de gemeentelijke organisatie.

In het Ambitiedocument Toekomstbestendige Huisvesting staat het gewenste huisvestingsconcept opgeschreven. Dit houdt in dat de huisvesting wordt ingericht volgens het concept Activiteit Gerelateerd Werken, met een werkplekfactor van gemiddeld 0,6 werkplek per FTE.

Molenbergplein

Het aan 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, is er gekeken naar een hernieuwde ambitie en programmering van alle functies aan het Molenbergplein. Hierbij is er gekeken naar koppelkansen met leegstaand vastgoed en/of gronden in de nabijheid van het Molenbergplein.

3.3 MEERWAARDE VAN EEN HUIS VAN CULTUUR EN BESTUUR

Hoewel initieel aangedragen als financiële kostendrager, is een HvCB meer dan het samenvoegen van twee functies. Het gebouw kan binnen de gemeente Eemsdelta een hervonden gevoel van trots oproepen bij inwoners en ondernemers. Zowel



Afbeelding 7 – Centrum Delfzijl

lokaal als regionaal moet het fungeren als een baken, fysiek en inhoudelijk als iconische, bruisende en laagdrempelige ontmoetingsplaats. Daarnaast kunnen de volgende aspecten worden aangegeven als meerwaarde van een HvCB binnen de gemeente Eemsdelta:

- **Synergie en efficiëntie**

Het ruimtelijk programma van zowel het cultuurcluster als van het gemeentehuis kent een bepaalde overlap. Door faciliteiten te combineren, ontstaat er synergie tussen cultuur en bestuur. Dit leidt logischerwijs tot efficiënter gebruik van ruimte. Daarnaast biedt het gezamenlijk huisvesten en programmeren kansen tot verbeterde dienstverlening.

- **Toegankelijkheid en diversiteit**

Het samenvoegen van cultuur en bestuur in één openbaar gebouw bevordert de toegankelijkheid tot culturele voorzieningen en bestuurlijke diensten. Hierdoor wordt een diverse groep mensen aangetrokken en bediend, wat de sociale cohesie bevordert.

- **Stimuleren van creativiteit en leren**

De aanwezigheid van een bibliotheek en theater binnen hetzelfde gebouw creëert een omgeving waarin leren en creativiteit hand in hand gaan. Als broedplaats voor creativiteit bevordert het levenslang leren.

- **Versterking van gemeenschapsgevoel**

Een gedeelde ruimte voor culturele en bestuurlijke activiteiten kan een ontmoetingsplaats worden voor de gemeenschap. Hier kunnen mensen samenkomen, afspreken, ideeën uitwisselen, deelnemen aan een divers aanbod van activiteiten of gewoon een kop koffie. Deze vorm van spontane ontmoeting versterkt het gemeenschapsgevoel.

4. THEMATAFELS

Aan de hand van verschillende thema's is de haalbaarheid van een HvCB onderzocht. Er zijn thematafels georganiseerd, waarbij er samen met experts naar verschillende onderwerpen is gekeken, die van invloed zijn op de haalbaarheid. Dit hoofdstuk beschrijft de uitkomsten van de thematafels op hoofdlijnen. De gedetailleerdere uitkomsten van alle thematafels zijn bijgevoegd als bijlagen 2 t/m 5.

4.1 THEMATAFEL GEMEENTELIJK HUISVESTING

Sinds de gemeentelijke herindeling van 2021 werkt de ambtelijke organisatie verspreid over drie locaties in Appingedam, Delfzijl en Loppersum. Dit wordt als verre van ideaal ervaren. Vanwege de behoefte aan toekomstige huisvesting is er een ambitiedocument opgesteld (bijlage 6) die is gebaseerd op het visiedocument 'Zo Werkt Eemsdelta' (bijlage 7). De inpassing van de toekomstige huisvesting binnen het HvCB is door deze thematafel onderzocht.

Als uitgangspunt geldt een omvang van 550 FTE en een werkplekfactor van 0,6. De totale ruimtevraag van de gemeentelijke organisatie is 8.802 m² Bruto Vloer Oppervlak (BVO). Hierbij heeft het aantal FTE de grootste impact op de

ruimte vraag voor de werkomgeving. Een toe- of afname van het aantal FTE heeft minder impact op de ruimte vraag voor het restaurant, facilitaire ruimten en opslag. Een mogelijke optimalisatie is het terugbrengen van de werkplekfactor naar 0,5, waarmee de ruimte vraag met circa 600 m² BVO zou afnemen.

Een ander uitgangspunt is een centrale dienstverlening, met incidenteel dienstverlening in de wijk/dorp. Het dienstverleningsconcept "*Dienstverlening doen wij zo!*" is hiervoor in 2019 vastgesteld.⁷ Hierin speelt goed werkgeverschap een centrale rol, bijvoorbeeld door het aanbieden van een aantrekkelijke werkplek voor huidig en toekomstig personeel.

4.2 THEMATAFEL STEDENBOUW

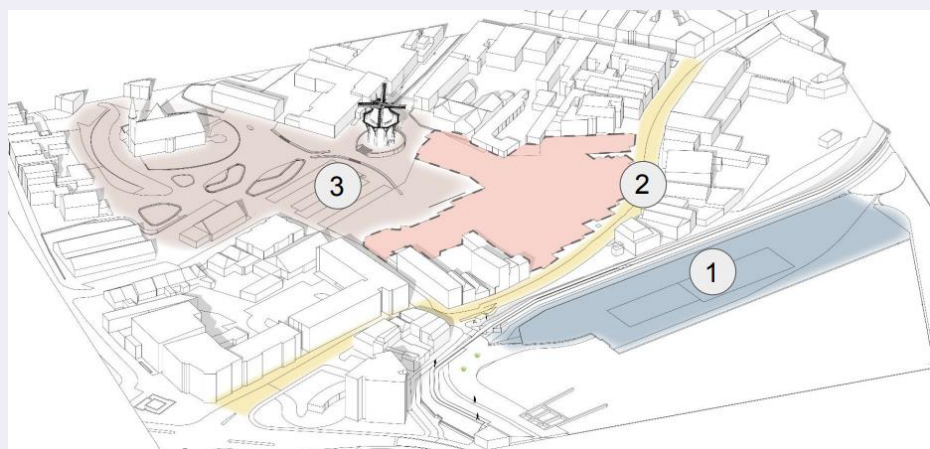
Om de stedenbouwkundige inpassing van een HvCB in Delfzijl te toetsen, is voor de thematafel Stedenbouw een massastudie uitgevoerd door stedenbouwkundig adviseur HKB. Deze massastudie heeft als doel de inpassing van het volume van het HvCB binnen het plangebied te verkennen. De uitkomsten van deze massastudie zijn bijgevoegd als bijlage 5.

De doelstelling vanuit de stedelijke vernieuwing is het opwaarderen van de leefbaarheid aan het Molenbergplein, de Oude Schans en de binnenstad van Delfzijl als geheel.

⁷ Gemeenteraden Appingedam, Delfzijl en Loppersum – Eemsdelta is dichtbij (2019)

Daarom is er aandacht besteed aan de manier waarop het gebouw zich verhoudt tot het omliggende gebied, ook wel het visiegebied genoemd.

Tot het visiegebied behoren de Damsterkade (1), de Oude Schans (2) en het Molenbergplein (3), welke hieronder in kaart zijn gebracht.



Afbeelding 8 – Het visiegebied (waarbij het rode gebied het beoogde plangebied is)

In de huidige situatie zijn het theater en de bibliotheek onderdeel van een massief bouwblok. Hierdoor is er geen relatie tussen het Molenbergplein en de Damsterkade-/haven. Het HvCB en eventuele nieuwe omliggende voetganger- en fietsverbindingen kunnen het centrum en de haven met elkaar verbinden. Hiermee wordt het water “beleefbaar” gemaakt om zo de zuidoostkant van het centrum op te waarderen.

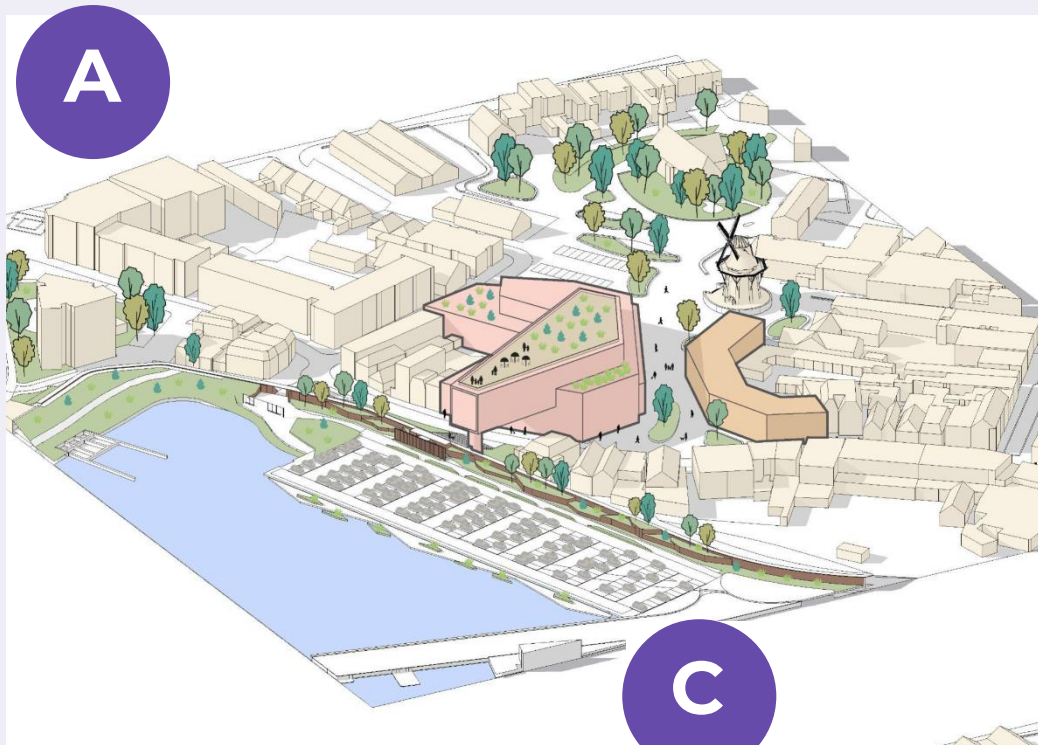
Onderdeel van de stedelijke vernieuwing is het vergroenen van het Molenbergplein en het terugbrengen van het aantal parkeerplaatsen op het plein. Binnen de massastudie zijn drie stedenbouwkundige modellen opgesteld, namelijk:

- A: element tussen bouwblokken met hoogte;
- B: element tussen bouwblokken;
- C: element naar het water toe.

Impressies van deze modellen zijn weergegeven op de volgende pagina (zie afbeelding 9).

De inhoud en bruto vloeroppervlak van het HvCB zijn in alle modellen gelijk. De modellen gaan uit van het beschikbare plangebied. Hiervoor is geen aanvullende verwerving noodzakelijk. Op basis van de stedenbouwkundige modellen kan worden geconcludeerd dat een ruimtelijk programma van het HvCB aan het Molenbergplein inpasbaar is, maar met een ingrijpende verandering van het stadsgezicht gepaard gaat. Door het hoge aantal vierkante meters is een ontwikkeling met veel hoogte of veel grondoppervlak noodzakelijk. Dit kan echter wel als kans worden gezien om het HvCB als nieuw icoon van Delfzijl te ontwikkelen.

Om stedenbouwkundig tot een zorgvuldig inpassing te komen, zijn er een tweetal ‘ontwikkelvlekken’ opgenomen (oranje gebouwen op afbeelding 9). De invulling daarvan is nog nader te bepalen. Aannemelijk daarbij is dat er een nieuwe functie wordt toegevoegd.



Afbeelding 9 – De stedenbouwkundige modellen

4.3 THEMATAFEL BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

Het realiseren van een HvCB aan het Molenbergplein heeft gevolgen voor de bereikbaarheid van en het parkeren in dit deel van de binnenstad. Voor een goede inpassing heeft adviesbureau Mobycon onderzoek gedaan naar de verschillende mogelijkheden voor het oplossen van de parkeer- en bereikbaarheidsopgave. De uitkomsten van dit onderzoek zijn bijgevoegd als bijlage 2.

In de huidige situatie wordt er deels voorzien in de parkeerbehoefte van de medewerkers in het gemeentehuis Delfzijl. Het parkeerterrein voor het gemeentehuis biedt onvoldoende capaciteit, waardoor er in de wijken rondom het gemeentehuis wordt geparkeerd. Hierdoor wordt er in deze wijken een verhoogde parkeerdruk ervaren. Een nog aan te leggen parkeerterrein op het voormalige rangeerterrein naast station Delfzijl, biedt vanaf het voorjaar van 2024 tijdelijk extra capaciteit.

Met het realiseren van een HvCB in Delfzijl, ontstaat er een aanvullende vraag door de toevoeging van de medewerkers vanuit de locaties Appingedam en Loppersum. In de parkeervraag voor het huidige cultuurprogramma wordt in de directe omgeving voorzien door middel van de parkeerplekken op het Molenbergplein.

Vanuit stedenbouwkundige kwaliteit is het echter de wens een deel van het parkeren aan het Molenbergplein te verplaatsten ten gunste van groen en het verhogen van de verblijfskwaliteit. In de basis zal dit geen effect hebben op de jaarlijkse kermis.

Dit resulteert in een parkeervraag bestaande uit:

- 103 parkeerplaatsen voor huidige FTE Delfzijl;
- 69 parkeerplaatsen voor FTE Loppersum en Appingedam;
- 91 plaatsen ter vervanging tijdelijke rangeerterrein;
- 51 parkeerplaatsen ter compensatie van Molenbergplein.

Deze getallen zijn op basis van een indicatieve berekening (CROW), gezien de onzekerheidsfactor in dit stadium. In de toekomstige situatie zullen de 103 parkeerplaatsen voor het gemeentehuis van Delfzijl in gebruik blijven, waardoor de resterende parkeeropgave uitkomt op 200 parkeerplaatsen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de parkeerplaatsen op het Johan van den Kornputplein in gebruik blijven door de ambtelijke organisatie.

Aan de hand van verschillende scenario's is er gezocht naar een oplossing voor de parkeeropgave. Geen van de scenario's biedt een volledige oplossing voor de parkeervraag, bijvoorbeeld door een gebrek aan draagvlak of onvoldoende capaciteit. Een combinatie van scenario's leidt echter wel tot een oplossing. Het (half)verdiept parkeren onder het HvCB kan bijvoorbeeld worden gecombineerd met parkeren op afstand (rangeerterrein) of op de Damsterkade.

4.4 THEMATAFEL LATEND VASTGOED

De achterblijvende gemeentehuizen kennen gezamenlijk een relatief hoge boekwaarde. Om financiële verrassingen in de toekomst te voorkomen, is de alternatieve aanwendbaarheid van de gemeentehuizen in Appingedam, Delfzijl en Loppersum onderzocht. Er is gekeken naar het markt- en ontwikkelperspectief, zowel functioneel als financieel. Hierbij is ook aandacht besteed aan de onderhoudskosten en exploitatielasten.

De gemeentehuizen zouden 'as is' kunnen worden verkocht, maar binnen de huidige markt bestaat er beperkte interesse in dergelijke panden in de regio. Hierdoor is de marktwaarde ten opzichte van de in 2021 uitgevoerde taxaties teruggelopen. Gecombineerd met de boekwaardes (circa €10 mln. 2024) op de gemeentehuizen in Delfzijl en Loppersum zou er verlies (circa -€6,0 mln.) worden geleden op de 'as is' verkoop. Het treffen van een reserve zou hiervoor een oplossing kunnen zijn.

Indien de achterblijvende gemeentehuizen worden herontwikkeld naar bijvoorbeeld een woon-, zorg- of hotelfunctie zou de marktwaarde en -interesse vergroot kunnen worden. Dit zorgt ervoor dat de opbrengstpotentie wordt verhoogd en daarmee het boekverlies beperkt. Voor ieder van deze scenario's is een analyse uitgevoerd om inzicht te krijgen in de transformatiekosten en opbrengstpotentie. De

uitkomsten, zoals opgenomen in de bijlage 3, geven hiervoor een indicatieve bandbreedte.

4.5 THEMATAFEL CULTUUR

De invulling van het culturele programma is van groot belang om een integrale afweging te kunnen maken over de haalbaarheid van het HvCB. Hiertoe zijn er drie thematafelsessies met een vertegenwoordiging van theater De Molenberg, Biblionet Groningen en het IVAK georganiseerd. Tevens is er een bezoek gebracht aan het bestaande theater en de bibliotheek. Begonnen met de taak om het ruimtelijk programma te verkleinen (in vergelijking met het eerdere Cultuurcluster-project, zoals beschreven in hoofdstuk 2.2.1), is tijdens de thematafelsessies het besef ontstaan dat er juist mogelijkheden zijn om zowel het ruimtelijke als inhoudelijke programma te verbeteren.

De ondergrens voor een goed functionerend theater is vastgesteld, met mogelijke verbredingen van het programma en synergie met andere functies. Op basis hiervan zijn scenario's uitgewerkt. In ieder van deze scenario's staat de stimulatie van evenementen die een bijdrage leveren aan een sterke kunst- en cultuursector in de gemeente Eemsdelta centraal. Dit is in aansluiting met de gemeentelijke subsidieregeling voor kunst, cultuur en evenementen.⁸ De uitwerking van deze thematafel is bijgevoegd als bijlage 4.

⁸ Subsidieregeling Kunst, Cultuur en Evenementen gemeente Eemsdelta 2023



Afbeelding 10 – Theater Zuidplein Rotterdam



Afbeelding 11 – Storyhouse Chester

Vanuit het oude cultuurcluster ligt er een concept Functioneel en Ruimtelijk Programma van Eisen (PvE), d.d. 08-11-2019. Dit PvE is als basis genomen voor optimalisaties die tot een herijkt globaal ruimtelijk PvE heeft geleid. Hierbij is ook rekening gehouden met demografische ontwikkelingen, benchmarkgegevens op het gebied van professionele podiumkunsten en de invulling van maatschappelijke doelen. Waar op landelijk niveau voor de periode 2023-2050 bevolkingsgroei wordt verwacht, is de prognose voor Noordoost-Groningen onzeker.⁹ . Dit kan van invloed zijn op de vraag naar en aanbod van cultuur. Gelet op demografische ontwikkelingen, is de noodzaak voor een aantrekkelijke binnenstad en culturele programmering noodzakelijk. De effecten van passend cultureel aanbod op de aantrekkelijkheid van het leefklimaat staat ook bevestigd in het boek “de aantrekkelijke stad” van Gerard Marlet.

Het theater heeft als hoofdfunctie het professionele theateraangebod, bestaande uit zowel voorstellingen als films. Tot de nevenfuncties behoren het niet-professionele theateraangebod (toneel, repetities en besloten voorstellingen), zakelijke verhuur van zalen, horeca en een sociaal-maatschappelijke functie. De grote zaal van het theater vraagt om voldoende capaciteit om te kunnen verdienen op theatervoorstellingen na kosten zoals partage (afstaan deel van de opbrengst).

⁹ CBS - Regionale prognose 2023-2050; bevolking, intervallen, regio-indeling 2021

De kleine zaal is minstens zo belangrijk voor de verdiencapaciteit van een theater, gezien deze flexibel in gebruik is en vaker gebruikt kan worden dan de grote zaal, bijvoorbeeld als popzaal. Deze brede inzetbaarheid onderstreept de kleine zaal als cruciale maatschappelijke voorziening. Wanneer deze zaal met een 'doos-in-doos'-constructie wordt gerealiseerd, wordt de geluidsoverlast tussen de zalen beperkt en ontstaat er de mogelijkheid voor gelijktijdig programmeren. Voor een breed inzetbaar theater en een breder programma zijn meer vierkante meters benodigd. De initiële kosten hiervan zijn hoger, maar met een juiste programmering kan dit weer terugverdiend worden. Dit kent meer risico's op de exploitatiekosten in vergelijking met een sober theater, maar biedt wel meer verdiencapaciteit door een divers programma en hogere (verhuur) opbrengsten.

De bibliotheek speelt een cruciale rol als ontmoetingsplaats voor de culturele en maatschappelijke ontplooiing van alle leeftijden en gemeenschappen. De bibliotheek heeft zich getransformeerd van instelling voor boeken tot een educatief platform. Hierdoor wordt er ruimte geboden voor ontmoeting, educatie en culturele activiteiten. Tevens stimuleert deze plek persoonlijke ontwikkeling op het gebied van geletterdheid, digitale vaardigheden en informatievaardigheid. De toegang tot deze activiteiten is laagdrempelig, omdat men hier zonder afspraak en kostenvrij binnen kan lopen. Dit schept mogelijkheden voor samenwerking binnen het HvCB met de gemeentelijke organisatie, door bijvoorbeeld voorlichtingen te geven over burgerzaken en zo de burgerparticipatie te

bevorderen. Er zijn ook koppelkansen mogelijk tussen de bibliotheek en het theater door middel van bijvoorbeeld lezingen en verfilmde boeken.

Het herijkte culturele programma als geheel kent verschillende, mogelijke invullingen, welke gedurende de thematafels uitgebreid zijn besproken:

- Synergie tussen cultuur en bestuur;
- Gedeelde verkeersruimte;
- Omvang grote en kleine zaal;
- 'Doos-in-doos' ontwerp;
- Technische oplossingen;
- Omvang bibliotheek (cursus- en kantoorruimtes, e-lab);
- (Niet-)zelfstandige horeca;
- Vergadercentrum;
- (Niet-)gedeelde foyer;
- Hotelkamers artiesten en gasten.

De zoektocht naar synergie tussen cultuur en de andere beoogde functies gaat echter verder dan alleen het HvCB. Cultuur kan ook van instrumentele waarde zijn in vernieuwingsprocessen als het gaat om erfgoed, stadscentra en maatschappelijke vraagstukken. Het gebouw moet een plek voor de gemeenschap worden en, door dezelfde gemeenschap, draaiende gehouden worden. Het culturele programma is om deze reden een belangrijk fundament voor participatie in de vervolgfase op het haalbaarheidsonderzoek.

4.6 INSPIRATIEREIS

Onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek was een inspiratierreis met een vertegenwoordiging van het college en een afvaardiging van de gemeenteraad. Het doel van deze reis was het ophalen van input over het functioneren van een HvCB in Delfzijl en de bijbehorende randvoorwaarden. Tijdens de inspiratierreis is verkend hoe een cultureel en gemeentelijk programma op andere locaties is ingericht. Er zijn bezoeken gebracht aan het Forum Groningen, het stadhuis van Almelo, het theater in Steenwijk en het Huis van Cultuur en Bestuur in Hoogezand. Het reisverslag is bijgevoegd als bijlage 8.

Er is aandacht besteed aan de gelijktijdigheid van de programmering, de verdien capaciteit van een flexibele kleine zaal en de werkomgeving binnen een HvCB. Tevens is er uitgebreid gesproken over het ondernemerschap van een theater als gesubsidieerde culturele instelling en hoe dit zich verhoudt tot mogelijke risico's op de exploitatie.

De Rabozaal in Forum Groningen heeft de multifunctionaliteit van een vlakke vloerzaal met extra investering in techniek en een uitschuifbare tribune laten zien. Ook beschikt deze zaal over een 'doos-in-doos' constructie, in het kader van gelijktijdig programmeren. Dit maakt tevens het gebruik als popzaal mogelijk.

Het Huis voor de Stad in Almelo is met een werkplekfactor van 0,5 een goede referentie voor de inrichting van de werkplekken van de gemeentelijke organisatie. Hier is ook inspiratie

opgedaan met betrekking tot de omvang en opstelling van de raadzaal. Dit stadhuis heeft een op zichzelf staande uitstraling, die, gecombineerd met een anonieme plint, de verbinding met de omgeving mist. Het HvCB in Delfzijl moet, door onder andere een levendige plint, een sterke binding krijgen met de omliggende bebouwing en de molen.

In Steenwijk is kennisgemaakt met het ondernemerschap van Rabo Theater De Meenthe. Door het theateraanbod aan te vullen met horeca en film, slaagt dit theater erin om een groeiend aantal bezoekers, zowel vanuit binnen als buiten de gemeente Steenwijkerland, te binden en hierdoor de verdien capaciteit te vergroten.

Het Huis van Cultuur en Bestuur in Hoogezand is een direct en lokaal voorbeeld als het gaat om huisvesten van ambtelijke organisatie en een cultureel centrum in één gebouw. Alhoewel het theaterprogramma compact is in relatie tot de ambities van gemeente Eemsdelta. De vertaalslag van een strategisch naar operationeel plan voor alle gebruikers van het HvCB kwamen hier terug als aandachtspunt. Het is van belang om multifunctioneel gebruik vroeg in de ontwerpfase mee te nemen om echt van één plus één drie te maken.

4.7 CONCLUSIES THEMATAFELS

De uitkomsten van de thematafels leiden tot de volgende conclusies:

- Het samenvoegen van drie gemeentehuizen tot één inspirerende plek leidt tot een vaste ruimtevraag;
- Een grote zaal heeft een minimum aantal stoelen nodig om aantrekkelijke voorstellingen naar Delfzijl te halen. Hierbij is een ondernemend theaterdirecteur ook van belang voor de verdien capaciteit van het theater als geheel;
- Een kleine zaal is een onmisbaar onderdeel van het theater gezien de brede inzetbaarheid en de maatschappelijke relevantie. De meerwaarde hiervan kan verder worden vergroot door flexibele inrichting en een doos-in-doos constructie;



Afbeelding 12 – Huis van Cultuur en Bestuur Hoogezand

- Ongeacht de grootte van de zalen kent het theater een vaste ruimtevraag als het gaat om garderobes, opslag en backstage ruimten;
- Een vergader- en congrescentrum voegt verdien capaciteit toe, maar ook exploitatiekosten;
- De bibliotheek kent een zeer brede maatschappelijke functie op het gebied van voorlichting, educatie en ontwikkeling. Deze functie wordt met de nabijheid van een theater en gemeentehuis versterkt. Dit vraagt om meer dan alleen ruimte voor boeken, maar ook om ruimte voor ontmoeting;
- Het HvCB is niet alleen de ontwikkeling van één gebouw, maar een integraal onderdeel van de stedelijke vernieuwing van het Molenbergplein, de Oude Schans, Damsterkade en daarmee Centrum Zuidoost;
- De stedenbouwkundige inpassing van het HvCB is, ondanks de grote ruimtevraag, op te lossen binnen het beoogde projectgebied;
- Het is wenselijk om het parkeren zo dicht mogelijk bij het HvCB op te lossen door bijvoorbeeld het verdiept parkeren onder het gebouw met parkeerplaatsen op de Damsterkade te combineren;
- Een werkcafé/restaurant voor het gemeentehuis wordt gezien als noodzakelijk.
- Het verhogen van de alternatieve aanwendbaarheid van de achterblijvende gemeentehuizen verhoogt de opbrengstpotentie en beperkt daarmee het boekverlies.

5. SCENARIO'S

Op basis van de informatie die is opgehaald en de variabelen die bij de thematafels naar voren zijn gekomen, zijn er drie scenario's opgesteld. In dit hoofdstuk worden deze scenario's uitgewerkt. Om een goed beeld te krijgen van de financiële impact van deze scenario's en de voordelen van een gecombineerd gebruik is in addendum Financiën het financieel kader uitgewerkt en is in hoofdstuk 5.3 het 'nul'-scenario uitgewerkt ter vergelijking. Dit basisscenario gaat uit van een solitair gemeentehuis en een solitair cultuurcluster.

5.1 INLEIDING OP SCENARIO'S

De basis van alle scenario's is het ruimtelijke programma voor het gemeentehuis. De mate waarin cultuur hierop aansluit, varieert bij de verschillende scenario's. Op basis van de uitkomsten van de thematafels gelden er een aantal vaste uitgangspunten voor alle scenario's en zijn er een aantal variabele uitgangspunten.

Vaste uitgangspunten

- Voor alle scenario's geldt een werkplekfactor van 0,6 en een formatie omvang van 550 FTE voor de gemeentelijke organisatie;
- Zoals aangegeven geldt het ruimtelijk programma van de gemeentelijke organisatie als uitgangspunt, waarbij de

functionaliteiten van het theater en de bibliotheek daarop aan zullen sluiten. Als basis geldt dat de gemeentelijke organisatie een ruimtevraag heeft van 8.802 m2 BVO. Dit geldt voor alle scenario's;

- Op het gebied van parkeren worden er voor alle scenario's 50 parkeerplaatsen half verdiept onder het HvCB meegenomen, circa 1.500 m2 BVO. Daarnaast wordt het parkeren op het Molenbergplein geminimaliseerd tot 25 parkeerplaatsen en worden er circa 200 parkeerplaatsen gerealiseerd op de Damsterkade;
- Voor het theater zijn er een aantal functionaliteiten minimaal nodig om een theater te kunnen exploiteren. Hierbij kan er gedacht worden aan een garderobe, stoelenberging, backstage ruimten (omkleedruimten ed.). Deze functionaliteiten kennen in alle scenario's dezelfde omvang en ruimtevraag. Hierbij gaat het om een totaal van 541 m2 BVO;
- Uitgangspunt is dat het gebouw ten tijde van de realisatie voldoet aan de op dat moment geldende eisen betreffende aardbevingsbestendig bouwen. Op basis van de huidige verwachtingen is ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning tijdsvak T6 uit de NPR9998 van toepassing is.

Variabele uitgangspunten

- Per scenario is er sprake van een meer of mindere mate van synergie tussen bestuur en cultuur. Dit kan variëren tussen de 35%, 65% en 100% synergie;
- De omvang van de grote zaal varieert tussen de 500 en 600 stoelen;
- De omvang van de kleine zaal varieert tussen de 140 en 180 stoelen;
- Er kan wel of niet gekozen worden voor een separate foyer voor de kleine zaal;
- Er kan wel of niet gekozen worden voor een vergader- en congrescentrum. Door het realiseren van aanvullende vergaderruimte in combinatie met de grote en kleine zaal zijn daarmee ook congressen en events mogelijk;
- Het gelijktijdig kunnen programmeren van evenementen in de grote en kleine zaal is een keuze. Het wel of niet meenemen van een 'doos-in-doos' constructie bij de kleine zaal is een variabele binnen de scenario's;
- De omvang van de bibliotheek kan variëren tussen de 1.000 m2 en 1.300 m2 BVO;
- Op het gebied van de horeca zijn er verschillende mogelijkheden. Er wordt bij elk scenario een werkcafé/restaurant met eigen keuken meegenomen voor de gemeentelijke organisatie. De omvang en mate van zelfstandigheid van de overige horeca zijn een variabele.

5.2 NUL-SCENARIO

Het nul-scenario gaat uit van een zelfstandig en solitair gemeentehuis én zelfstandig en solitair cultuurcluster. Er is hierbij **geen** sprake van synergie. Dit betreft geen reëel scenario maar is opgesteld om tot een zuiver vergelijk te komen.

5.3.1. Functionele uitgangspunten

- Voor de gemeentelijke huisvesting is het uitgangspunt een formatieomvang van 550 FTE en werkplekfactor van 0,6;
- De grote zaal heeft een omvang van 550 stoelen;
- De kleine zaal heeft een omvang van 160 stoelen en is voorzien van doos-in-doos constructie;
- Er is sprake van een separaat vergader- en congrescentrum;
- De bibliotheek heeft een omvang van 1.043 m2 BVO;
- Theaterhoreca in de foyer van de grote zaal en eigen keuken.

5.3.2. Ruimtelijke uitgangspunten

- Voor de gemeentelijke huisvesting geldt de ruimtestaat die binnen het Project Ambtelijke Huisvesting is opgesteld. De totale ruimtevrage voor de gemeentelijke huisvesting bedraagt 8.802 m2 BVO;
- Voor de huisvesting van het cultuurcluster geldt het PvE dat binnen het voormalige project Cultuurcluster is opgesteld. De totale ruimtevrage voor het cultuurcluster bedraagt 5.135 m2 BVO.

De totale ruimtevrage van Bestuur en Cultuur gezamenlijk is 13.938 m2 BVO. De ruimtevrage van beide functies staan uitgewerkt in tabel 1 en tabel 2.

Tabel 1 Ruimtevrage Bestuur nul-scenario

Ruimtevrage	M2 BVO
Gemeente	
Frontoffice	485
Werkomgeving	158
Vergadercentrum	4.890
Restaurant	970
Facilitaire voorzieningen	914
Opslag	590
Totaal BVO	8.802

Tabel 2 Ruimtevrage Cultuur nul-scenario

Ruimtevrage	M2 BVO
Cultuurcluster	
Entreegebied	189
Garderobe/stoelenberging/ backstage ruimten	541
Grote zaal	1.738
Foyer grote zaal	508
Kleine zaal	431
Congrescentrum	405
Kantoorfuncties	138
Keuken	145
Bibliotheek	1.043
Totaal BVO	5.135

5.3.3. Financieel

De investering voor dit scenario is weergegeven in tabel 3 van het addendum. Niet geheel verrassend zijn de investeringskosten bij dit scenario het hoogst, omdat er twee zelfstandige projecten worden gerealiseerd.

Hoewel dit niet een reëel scenario is, geeft dit wel inzicht in de kosten voor nieuwe, zelfstandige ambtelijke huisvesting. De kosten van het cultuurcluster komen overeen met de verwachting begin 2023, toen bleek dat het beschikbare budget fors overschreden zou worden. Daarnaast is onderstaande investeringsraming, inclusief de benodigde theaterinrichting en terreininrichting die in het budget van het voormalige cultuurcluster niet waren meegenomen.

5.3 SCENARIO 1 MINIMALISTISCH

Dit scenario legt de nadruk op maximale synergie tussen cultuur en bestuur. Dat wil zeggen, maximaal vierkante meters delen en geen exclusieve ruimten. De vaste uitgangspunten zoals benoemd onder hoofdstuk 5.1 gelden als basis. Hiermee is dit scenario de ondergrens om een volwaardig cultuurprogramma te kunnen bieden en tevens binnen de kaders van de huidige exploitatiesubsidie te opereren.

5.4.1. Functionele uitgangspunten

De variabele uitgangspunten worden op de volgende wijze meegenomen in dit scenario:

- Entreegebied: 100% synergie met Bestuur;
- Grote zaal: 500 stoelen;
- Foyer grote zaal: 65% synergie met Bestuur;
- Kleine zaal: 140 stoelen;
- Geen 'doos-in-doos' constructie;
- Geen aparte foyer kleine zaal;
- Geen congrescentrum;

- Kantoorfuncties: 65% synergie met Bestuur;
- Geen aanvullende horeca naast de foyer;
- Minimale omvang bibliotheek.

5.4.2. Ruimtelijke uitgangspunten

De ruimtevraag van dit scenario staat uitgewerkt in tabel 3.

Tabel 3 Ruimtevraag scenario 1 Minimalistisch

Ruimtevraag	M2 BVO
Gemeente	
Ambtelijke huisvesting	8.802
Cultuurcluster	
Entreegebied	0
Garderobe/stoelenberging/ backstage ruimten	541
Grote zaal	1.680
Foyer grote zaal	167
Kleine zaal	377
Congrescentrum	0
Kantoorfuncties	45
Keuken	0
Bibliotheek	1.015
Totaal BVO	12.627

5.4.3. Financieel

De investering voor dit scenario is weergegeven in tabel 4 van het addendum. Door de verregaande mate van synergie en het verkleinen van het cultuurprogramma, is dit het goedkoopste scenario. Het is de vraag in welke mate een dergelijk uitgekleed programma van invloed is op de exploitatiesubsidie.

Door het beperken van de “verdiencapaciteit” van de cultuurondernemer is er een sterkere afhankelijkheid van de gemeentelijke exploitatiesubsidie.

5.4 SCENARIO 2 BEHOUD

Bij dit scenario wordt gemiddelde synergie tussen cultuur en bestuur meegenomen. Qua oppervlakte komt het cultuurprogramma ongeveer overeen met de originele uitgangspunten. De vaste uitgangspunten zoals benoemd onder hoofdstuk 5.1 gelden als basis.

5.4.1. Functionele uitgangspunten

De variabele uitgangspunten worden op de volgende wijze meegenomen in dit scenario:

- Entreegebied: 65% synergie met Bestuur;
- Grote zaal: 550 stoelen;
- Foyer grote zaal: 35% synergie met Bestuur;
- Kleine zaal: 160 stoelen;
- Wel ‘doos-in-doos’ constructie;
- Foyer kleine zaal: 65% synergie met Bestuur;
- Congrescentrum: 35% synergie met Bestuur;
- Kantoorfuncties: 35% synergie met Bestuur;
- Geen exclusieve theaterhoreca;
- Openbare horeca, gedeelde keuken met Bestuur;
- Gemiddelde omvang bibliotheek.

5.4.2. Ruimtelijke uitgangspunten

De ruimtevraag van dit scenario staat uitgewerkt in tabel 4.

5.4.3. Financieel

De investering voor dit scenario is weergegeven in tabel 5 van het addendum. Het cultuurprogramma sluit ongeveer aan bij de originele uitgangspunten, maar met minder vierkante meters door synergie met de ambtelijke huisvesting. Tevens is in dit scenario sprake van voldoende “verdiencapaciteit” voor de cultuurondernemer waarmee de afhankelijkheid van de gemeentelijke exploitatiesubsidie minder is.

Tabel 4 Ruimtevraag scenario 2 Behoud

Ruimtevraag	M2 BVO
Gemeente	
Ambtelijke huisvesting	8.802
Cultuurcluster	
Entreegebied	62
Garderobe/stoelenberging/ backstage ruimten	541
Grote zaal	1.738
Foyer grote zaal	340
Kleine zaal	431
Foyer kleine zaal	86
Congrescentrum	271
Kantoorfuncties	92
Keuken	0
Bibliotheek	1.233
Horeca	277
Totaal BVO	13.873

5.5 SCENARIO 3 PERSPECTIEF

Bij dit scenario is er sprake van beperkte synergie tussen Bestuur en Cultuur in ruimtelijke zin. Het theater en bibliotheek krijgen maximaal ruimte om te “ondernemen”. Er wordt ingezet op een maximale verdien capaciteit door meer eigen ruimte en bredere programmering mogelijk te maken. De vaste uitgangspunten zoals benoemd onder hoofdstuk 5.1 gelden als basis.

5.5.1. Functionele uitgangspunten

De variabele uitgangspunten worden op de volgende wijze meegenomen in dit scenario:

- Entreegebied: 35% synergie met Bestuur;
- Grote zaal: 600 stoelen;
- Zelfstandige foyer grote zaal;
- Kleine zaal: 180 stoelen;
- Wel ‘doos-in-does’ constructie;
- Zelfstandige foyer kleine zaal;
- Zelfstandig congrescentrum (exploitatie door theater);
- Zelfstandige kantoorfuncties theater en bibliotheek;
- Exclusieve theaterhoreca;
- Openbare horeca met eigen keuken;
- Ruime opzet bibliotheek.

5.5.2. Ruimtelijke uitgangspunten

De ruimtevraag van dit scenario staat uitgewerkt in tabel 5.

5.5.3. Financieel

De investering voor dit scenario is weergegeven in tabel 6 van het addendum. Door het toevoegen van functionaliteit en verhoogde capaciteit neemt de omvang van het programma en daarmee ook de investering toe. Bij dit scenario is de “verdien capaciteit” voor de cultuurondernemer gemaximaliseerd waarmee de afhankelijkheid van de gemeentelijke exploitatiesubsidie nog verder beperkt wordt. Daarnaast is in dit scenario waarschijnlijk een extra NPG aanvraag mogelijk.

Tabel 5 Ruimtevraag scenario 3 Perspectief

Ruimtevraag	M2 BVO
Gemeente	
Ambtelijke huisvesting	8.802
Cultuurcluster	
Entreegebied	126
Garderobe/stoelenberging/ backstage ruimten	541
Grote zaal	1.796
Foyer grote zaal	508
Kleine zaal	484
Foyer kleine zaal	261
Congrescentrum	405
Kantoorfuncties	138
Keuken	145
Bibliotheek	1.305
Horeca	554
Totaal BVO	15.065

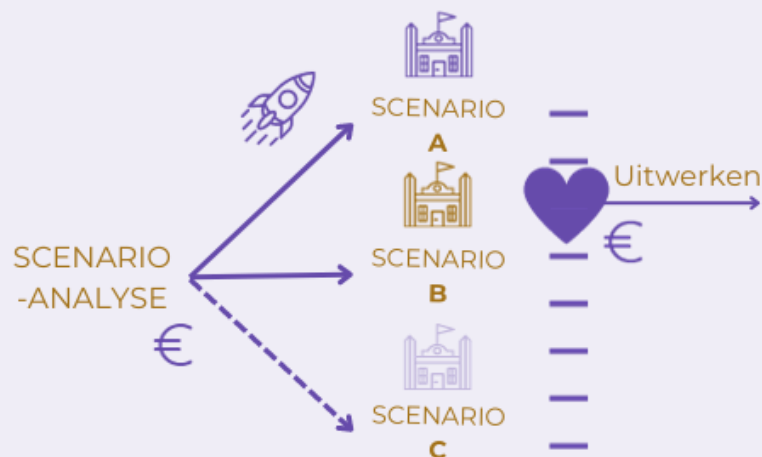
5.6 CONCLUSIE

Op basis van bovenstaande doorrekening kan geconcludeerd worden dat:

- Een solitair gemeentehuis en cultuurcluster binnen de beschikbare exploitatielasten niet mogelijk is;
- De financiële voordelen circa € 10 mln. zijn tussen scenario 2 en een solitaire oplossing, dit staat nog los van de exploitatievoordelen;
- De impact op de begroting van scenario 2 beperkt is +€5.000 en scenario 3 zelfs neutraal is;
- De hogere investering voor scenario 3 wordt gedekt door een aanvullende bijdrage vanuit NPG;
- Scenario 3, in plaats van een verkleind cultuurprogramma, inspiratie geeft voor een versterkt cultuurprogramma;
- Er nog kansen zijn binnen scenario 3 om te komen tot optimalisaties door het delen van horeca, vergaderruimte en foyer vs. centrale hal. Deze optimalisaties echter afhankelijk zijn van exploitatie afspraken.

6. VOORKEURSSCENARIO

In het vorige hoofdstuk zijn drie scenario's omschreven. Deze scenario's fungeren als mogelijke denkrichtingen, waarbinnen er nog aan verschillende knoppen gedraaid kan worden. Zoals de afbeelding hieronder schematisch laat zien, zal het uiteindelijke scenario ergens tussen de scenario's in liggen.



Afbeelding 13 - Schematische weergave scenariokeuze

6.1 WERKSESSIE RAAD

Op 14 december 2023 is er een werksessie met de raad georganiseerd om opiniërend in gesprek te gaan over deze mogelijke draaiknoppen. Dit is gebeurd aan de hand van zeven verschillende vragen, waarbij er per vraag twee antwoorden

mogelijk waren; een minimale en maximale variant. Een overzicht van de vragen en antwoordmogelijkheden, eveneens een samenvatting van de input van de deelnemers, is bijgevoegd als bijlage 9.

6.2 ADVIES

Op basis van de uitwerking van de scenario's in hoofdstuk 5 kan geconcludeerd worden dat scenario 1 afvalt. Dit scenario geeft geen invulling aan de ambities zoals vooraf opgehaald. Scenario 2 geeft deels invulling aan de uitkomsten van de informatieve sessie en ambities. Hoewel de investering aanmerkelijk lager is, kent het, onder aan de streep, geen verschil met scenario 3. Dit laatste scenario biedt nog ruimte voor optimalisatie, waarbij één en ander afhankelijk van exploitatie keuzes. Scenario 3 geeft de meest mogelijkheden om van het Huis van Cultuur en Bestuur een laagdrempelige brede maatschappelijke voorziening te maken. Het biedt inhoudelijk en ruimtelijk de meeste kansen om, middels participatie met inwoners en medewerkers, tot een nog beter gedragen en gevuld programma en activiteiten te komen.

Gelet op bovenstaande concluderen wij dat een HvCB aan het Molenbergplein zowel inhoudelijk, ruimtelijke als financieel mogelijk is. Zowel scenario 2 als 3 zijn haalbaar, waarbij scenario 3 mede afhankelijk is van toekenning van extra NPG gelden. Wel stellen wij voor om scenario 3 als vertrekpunt te hanteren bij de verder uitwerking van de uitgangspunten.

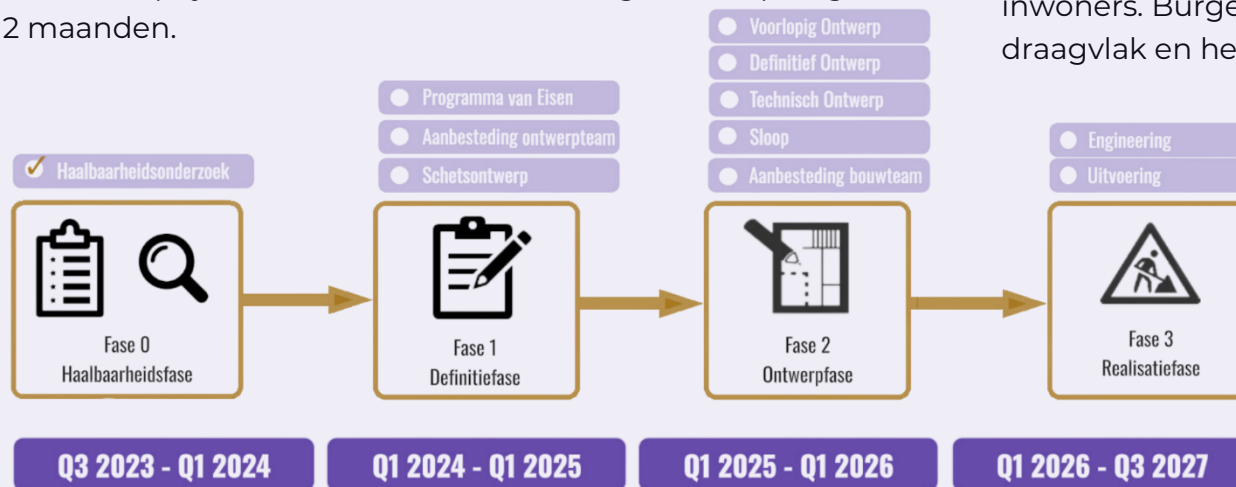
Scenario 3 is het scenario met het meest uitgebreide cultuurprogramma. Hiermee is het te verantwoorden om een deel van deze culturele investering te financieren vanuit een aanvullende NPG aanvraag. Naast het verder definiëren van de uitgangspunten, is het advies een participatietraject met inwoners en gebruikers te gaan opstarten. Op basis hiervan kan gekomen worden tot een gedragen voorkeursvariant.

7. VERVOLG

Met een positieve uitkomst inzake de haalbaarheid is een belangrijke mijlpaal bereikt. Hiermee kan een 'go' gegeven worden aan de volgende fase, de definitiefase. In de volgende fase wordt de haalbaarheid van scenario 3 verder onderzocht, door het uitwerken van een integraal Programma van Eisen (PvE). Het PvE zal dienen als leidraad voor het nog te selecteren ontwerpteam. Het doel van het PvE is, enerzijds het specificeren van de functionele, ruimtelijke en technische eisen, en anderzijds voor het integreren van inzichten en wensen uit de organisatie en de omgeving.

7.1 VERVOLGPROCES

Afbeelding 14 laat het totale vervolgproces op hoofdlijnen zien. De doorlooptijd van de definitiefase wordt geschat op ongeveer 12 maanden.



Afbeelding 14 - Schema met het vervolgproces

7.2 PARTICIPATIE

In de fase van het haalbaarheidsonderzoek lag de focus op het identificeren van scenario's aan de hand van verschillende thema's op hoofdlijnen. In de hierop volgende fase worden deze thema's meer gedetailleerd onderzocht en uitgewerkt en is een bredere betrokkenheid van de organisatie en omgeving van cruciaal belang. Binnen de definitiefase en het ontwerpproces zal participatie zodoende een grote rol spelen. Hiermee kunnen de wensen en eisen vanuit diverse perspectieven uitgewerkt worden tot een breed gedragen PVE.

Medewerkers bezitten de kennis over de dagelijkse gang van zaken binnen de organisatie. Hun inbreng is waardevol voor de praktische oplossingen binnen de huisvestingsvraagstukken. Hetzelfde geldt voor de OR.

Hiernaast is het de wens om de inwoners actief te betrekken. Het HvCB van de gemeente Eemsdelta is er immers voor de inwoners. Burgerparticipatie kan bijdragen aan het creëren van draagvlak en het ruimte bieden voor lokale initiatieven.

7.3 AANDACHTSPUNTEN

Naast het vertalen van het voorkeursscenario naar een functioneel, ruimtelijk en technisch PvE, zal er in de definitiefase ook aandacht zijn voor de volgende thema's:

- Stedenbouw en planologie: er wordt een stedenbouwkundig plan uitgewerkt, waarmee de planologische procedure opgestart kan worden;
- Contractstrategie: er wordt in kaart gebracht welke contractstrategie met bouworganisatievorm het beste gehanteerd kan worden;
- Sloop: er moet een keuze gemaakt worden over de planning van de sloop van de huidige opstallen;
- Tijdelijke huisvesting: er gaat een tijdelijke situatie ontstaan tussen de sloop van het theater en de bibliotheek en de oplevering van het HvCB. In een projectplan moet in kaart gebracht worden hoe er om wordt gegaan met deze tijdelijke situatie.

BIJLAGEN

- Addendum financiën
- Bijlage 1 Uitgangspuntennotitie
- Bijlage 2 Terugkoppeling thematafel Bereikbaarheid en parkeren
- Bijlage 3 Terugkoppeling thematafel Latend Vastgoed
- Bijlage 4 Terugkoppeling thematafel Cultuur
- Bijlage 5 Terugkoppeling thematafel Stedenbouw
- Bijlage 6 Ambitiedocument
- Bijlage 7 Visiedocument Zo werkt Eemsdelta
- Bijlage 8 Verslag inspiratiereis
- Bijlage 9 Overzicht stellingen werksessie raad

Locatie Utrecht

Hondiuslaan 46
3528 AB Utrecht
088 – 0 215 330

Locatie Assen

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

The logo for RYSE, featuring the word "RYSE" in a bold, gold, sans-serif font. The letter "Y" is stylized with a horizontal bar extending from its base. Below the word "RYSE" is a small, solid gold horizontal bar.

Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie