

Datum	31 oktober 2017
Nummer	2017-11-
Datum commissievergadering	19 december 2017
Datum raadvergadering	23 januari 2018

OPLEGGER

Registratienummer	2017-64352 / 17Z.005267
Onderwerp	Koersbepaling centrum Maasland
Portefeuillehouder	Piet Houtenbos
Uiterste behandeldatum (+reden)	
Eerdere besluitvorming	27 juni 2017
Samenvatting	Het bureau Vastgoeddialogoog en het bureau Kuiper Compagnons voerden haalbaarheidsstudies uit naar de ontwikkelmogelijkheden voor het centrum van Maasland. De studies hebben betrekking op de financiële, maatschappelijke en ruimtelijke haalbaarheid van diverse, eerder ingediende voorstellen. Beide bureaus leverden een rapportage op. In dit voorstel beschrijven wij de resultaten van de onderzoeken en doen wij een voorstel voor de vervolgstappen.
Te nemen besluit	De raad besluit om: 1. Kennis te nemen van de inhoud en conclusies van de rapporten van het bureau Vastgoeddialogoog en het bureau Kuiper Compagnons; 2. De navolgende uitgangspunten ter bevordering van de vitaliteit te hanteren: A. Het oude gemeentehuis/pand Barendrecht te bestemmen als 'Dorpshuis', met functies als horeca, dorpskamer en vergader- en oefenruimten voor verenigingen en gezelschappen; B. De kantoorvleugel, inclusief de bodewoningen en oude politiepost te amoveren; C. Het gebied achter het oude gemeentehuis in te richten met een pleintje (terras voor horeca), woningbouw, bedrijvigheid en parkeergelegenheid (zie inrichtingsschets in bijlage 2); D. De Protestantse Gemeente Maasland, waar mogelijk, te faciliteren met het geschikt maken van de Oude Kerk, Het Trefpunt en de Oude Pastorie voor oefenruimten van verenigingen; 3. In te stemmen met de vervolgstappen die in het voorstel zijn Beschreven; 4. Voor de vervolgstappen een budget beschikbaar te stellen van € 100.000,--.
Bijlagen	1. Rapport bureau Vastgoeddialogoog, corsa 2017-65526 2. Rapport bureau Kuiper Compagnons, corsa 2017-65263
Advies commissie	

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: Arjan de Vos griffier Arnoud Rodenburg burgemeester
---------------------	--

Inleiding

Sinds april 2017 staat het gehele voormalige gemeentehuis in Maasland leeg. Wij zijn al enige tijd op zoek naar een passende invulling. Eind 2016 dienden vier initiatiefnemers plannen in voor het hergebruik van de gebouwen. Wij hebben u hierover, na gesprekken met de initiatiefnemers, in onze brief van 26 april 2017 nader geïnformeerd. Vervolgens hebben wij u in juni jl. de beleidskaders voor de invulling van het voormalige gemeentehuis voorgelegd, alsmede onze visie op de centrumontwikkeling van het dorp. De raad heeft 27 juni 2017 ingestemd met het uitvoeren van een verkennend onderzoek naar een verantwoorde exploitatie van het voormalige gemeentehuis en de stedenbouwkundige invulling van het gebied daarachter. Tevens diende onderzoek te worden uitgevoerd naar passende (her)huisvesting van verenigingen en activiteiten.

Wij informeerden u met brieven van 14 juli en 29 september 2017 over de aanpak en voortgang van de haalbaarheidsonderzoeken. Het bureau Vastgoeddialog en het bureau Kuiper Compagnons voerden in onze opdracht een onderzoek uit naar de ontwikkelmogelijkheden voor het centrum van Maasland. De studies hebben betrekking op de financiële, maatschappelijke en ruimtelijke haalbaarheid van de eerder ingediende voorstellen. Beide bureaus hebben een rapportage opgeleverd, die u bijgaand aantreft. Onlangs heeft het college afzonderlijk overleg gehad met de Protestantse Gemeente Maasland.

Leeswijzer

Dit voorstel grijpt eerst terug op de beleidskaders, die wij eerder aan u voorlegden en die als toetsingskader voor de plannen dienen. Vervolgens geven wij kort de uitkomsten van de haalbaarheidsonderzoeken weer, alsook het resultaat van het overleg dat wij met de Protestantse Gemeente Maasland hadden.

Daarna volgen de argumenten en kanttekeningen die ten grondslag liggen aan onze voorstellen. Daarin toetsen wij ons voorstel aan de beleidskaders en geven wij, zoals de raad heeft verzocht, een aparte beoordeling van het initiatief Maeslanthuis.

Tot slot behandelen wij nog een aantal overige onderwerpen en schetsen wij de vervolgstappen.

Uitgangspunten van beleid en toetsingskader

In onze brief van 26 april 2017 formuleerden wij de beleidsuitgangspunten en de toelichting daarop voor de ontwikkeling van het centrum van Maasland.

Een toekomstige invulling van het centrum van Maasland:

1. Levert een bijdrage aan de vitaliteit en levendigheid van het dorp Maasland;
2. Draagt bij aan de invulling van een maatschappelijke behoefte;
3. Draagt mogelijk bij aan de huisvestingsopgave die in de Woonagenda is vastgelegd;
4. Geeft invulling aan de duurzaamheidsdoelstellingen
5. Biedt een toekomstbestendige oplossing voor het parkeren;
6. Is budgettair neutraal ten opzichte van de gemeentebegroting.

Haalbaarheidsonderzoeken

Bureau Vastgoeddialog heeft alle bestaande stukken en besluiten geïnventariseerd en gesprekken gevoerd met de initiatiefnemers, de gemeente, de Protestantse Gemeente Maasland, de exploitant van Het Trefpunt en, via de initiatiefnemer van Maeslanthuis, met de muziekverenigingen. Het bureau heeft de vier plannen getoetst en tegenover elkaar afgewogen. Alle stappen zijn uitvoerig gedocumenteerd. Uit het onderzoek blijkt dat alle ingediende voorstellen waardevolle elementen bevatten in het licht van de doelstellingen van de nota "Vitale dorpen". Een terugkerend thema in alle voorstellen is dat een centrale ontmoetings- recreatie-, werk-, en ontspanningsplek in het dorp ontbreekt. Een term die voor een dergelijke plek vaak wordt gebruikt is "Dorpshuis".

Bureau Vastgoeddialog komt tot de conclusie dat de gemeente een strategische keuze moet maken tussen 'uitstraling op het dorp' en 'financiën'. Wordt gekozen voor optimalisatie van de opbrengst, dan scoort het plan Van Mierlo gunstig. De andere drie plannen, met name SB Management en Experience Express dragen goed bij aan de verlevendiging van het centrum. Bureau Vastgoeddialog twijfelt echter of de benodigde grote investeringen zich zullen terugverdienen. Er lijkt geen behoefte aan grote volumes maatschappelijke en economische ruimtes, mede gelet op de mogelijkheden rond het Kerkplein. Het bureau adviseert inzake het voormalig gemeentehuis om te kiezen voor 'afschalen', dus voor een minder groot plan. De plannen zouden zich dan kunnen beperken tot Huize Barendregt en het Raadhuis. Het bureau pleit tevens voor een groeimodel: investeren naarmate er zich

opbrengstpotentie voordoet. Tot slot adviseren zij om de initiatiefnemers bij de verdere invulling van de twee panden te betrekken.

Bureau Kuiper Compagnons heeft een ruimtelijke verkenning uitgevoerd naar de invulling van het gebied achter het oude gemeentehuis. Daarvoor voerden zij een analyse uit naar de ruimtelijke spreiding van maatschappelijke- en woonfuncties in het centrum van het dorp. Het bureau beveelt aan om de kantoorvleugel, de bodewoningen en de voormalige politiepost te amoveren. De bouwkundige staat van de panden, de organisatie van plattegronden en de onderlinge positionering maken geen efficiënte transformatie van deze gebouwen mogelijk. Bij sloop wordt het aanzicht van het monumentale gemeentehuis in ere hersteld, ontstaat er een zonnig terras en zijn er mogelijkheden voor woningbouw, bedrijvigheid en parkeren. Kuiper Compagnons laat in enkele schetsen de inrichtingsmogelijkheden zien, welke in fases kunnen worden uitgevoerd.

De plannen van de Protestantse Gemeente Maasland (PGM)

Na de fusie van de Hervormde en de Gereformeerde kerk heeft de PGM besloten om de Nieuwe kerk en het zalencentrum De Magneet te amoveren en de locatie voor woningbouw te ontwikkelen. De huurders van De Magneet, onder andere de zang- en muziekverenigingen, kunnen nog tot 2019 van de zalen gebruik blijven maken. Het bestuur van de PGM streeft ernaar om hun huurders nieuw passend onderdak te verlenen in hun accommodaties aan het Kerkplein. Daarvoor hebben zij diverse plannen ontwikkeld: de aanpassing van de Oude kerk voor multifunctioneel gebruik, de modernisering van Het Trempunt en de verbouw van het pand Oude Pastorie naar grotere en beter toegankelijke zalen. Het bestuur van de PGM heeft zijn plannen en de benodigde investeringen in oktober jl. in een gesprek met ons toegelicht. Zij zijn met de betrokken verenigingen over hun specifieke wensen in overleg en hebben er vertrouwen in dat zij een passend aanbod kunnen doen. Het bestuur stelt echter dat zij pas over de investeringen kunnen beslissen, als over de toekomst van het voormalig gemeentehuis duidelijkheid bestaat. Gelet op de termijn waarop de verenigingen zouden moeten verhuizen, is die duidelijkheid spoedig gewenst.

Beoogd effect

Verbetering van de leefbaarheid van het dorp Maasland via het gericht en kosteneffectief toevoegen van functies in een aantal gebouwen in het centrum van Maasland.

Argumenten

1.1. Het rapport en het advies van Vastgoeddialogoog en Kuiper Compagnons geven voldoende aanknopingspunten voor een besluit

De beide onderzoeksbureaus onderzochten de situatie en brachten elk een rapport uit. Wij menen dat beide rapporten voldoende inzicht geven in de ontwikkelingsmogelijkheden van het voormalige gemeentehuis en het achterliggende gebied.

2.1 De kralen van het "kralensnoer" worden versterkt

Ons voorstel versterkt zowel de "kraal" rondom de Oude kerk als de "kraal" rondom het oude gemeentehuis. De "kraal" rondom de Oude kerk wordt versterkt door de huidige ruimten meer te benutten met maatschappelijke functies. De kraal rondom het oude gemeentehuis versterken we door zowel maatschappelijke voorzieningen als bedrijvigheid en woningbouw toe te voegen. Het extra parkeerterrein ondersteunt het winkelcentrum Veldesteijn. Rond het parkeerterrein kan zich detailhandel vestigen. Ons voorstel sluit hiermee aan op de visie met het kralensnoer, die wij in juni 2017 voor het centrum van Maasland hebben gepresenteerd.

2.2 De beschikbare ruimte in het dorp wordt efficiënt gebruikt.

Uit de haalbaarheidsonderzoeken en de plannen van de Protestantse Gemeente concluderen wij dat, indien wij alleen het oude gemeentehuis bestemmen als maatschappelijke voorziening, er in Maasland voldoende capaciteit is voor maatschappelijke doeleinden. Een verdere verbreding in het voormalige gemeentehuis zorgt voor leegstand op andere locaties.

2.3 De voorstellen maken het mogelijk om invulling te geven aan de Woonagenda.

De woningbouwmogelijkheden in Maasland zijn beperkt. De nieuwbouw in de Commandeurspolder is nagenoeg voltooid. Resteren enkele 'inbrei-locaties', zoals de Gereformeerde kerk, eventueel uit te plaatsen bedrijven en mogelijk de gronden nabij Lentiz voor bijzondere huisvesting. Ons voorstel

voorziet er in om het gebied achter het oude gemeentehuis, met mogelijk de Brandweerkazerne in een tweede fase, in een groeiende woningbehoefte van jongeren en ouderen te voorzien.

Een door initiatiefnemer van Mierlo voorgestelde ombouw van de kantoorvleugel tot appartementen leidt weliswaar ook tot extra woonruimte, maar levert qua ruimtelijke invulling (dichtbij de overige bebouwing en gebrek aan buitenruimte) de nodige kwalitatieve problemen op.

2.4. De hoogte van de noodzakelijke investeringen door de gemeente blijven zoveel mogelijk beperkt
Ons voorstel gaat uit van het accommoderen van verenigingen in bestaande ruimten. Dit beperkt de benodigde investeringen door de gemeente. Uit de onderzoeken blijkt dat het wegwerken van achterstallig onderhoud in met name de kantoorvleugel aanzienlijk zijn. De noodzakelijke investeringen en de onderhouds- en beheerlasten zijn moeilijk terug te verdienen, zeker in relatie tot de huur die een maatschappelijke functie oplevert. De transformatie van de kantoorvleugel naar woonappartementen zou bij verkoop een opbrengst opleveren. Daartegenover staat dat sloop van de gebouwen en woningbouw een grote kwalitatieve winst en grondwaarde genereren.

Kantttekeningen

2.1. Een aantal verenigingen heeft bezwaren tegen eventuele vestiging in en rond de Oude Kerk
Uit het onderzoek van Vastgoeddialogoog blijkt dat de verenigingen die zich aansloten bij het initiatief Maeslanthuis problemen hebben met de Oude Kerk en/of de omliggende gebouwen als oefenruimte. Inmiddels is duidelijk dat het bestuur van de Protestantse Gemeente met verschillende verenigingen in overleg is om een passende accommodatie aan te bieden. Dit leidt mogelijk tot een ander beeld.

2.2 Het begrip duurzaamheid komt nog niet voldoende naar voren
Het onderzoek en de plannen geven nog geen invulling aan duurzaamheid vanuit het milieuoogmerk. Duurzaamheid is ook te zien als het zoveel vermijden van sloop. Hiertegenover staat dat duurzaamheid ook het benutten is van bestaande gebouwen en het voorkomen van leegstand. Het milieuoogmerk krijgt bij de verdere uitwerking de nodige aandacht.

2.3 Het Maeslanthuis is in zijn gepresenteerde vorm niet haalbaar
Het initiatief Maeslanthuis biedt vele mogelijkheden voor de huisvesting van verenigingen en aanvullende voorzieningen en is een aantrekkelijk totaalconcept. Het idee heeft draagvlak onder de bewoners. Uitvoering van het gehele plan, dat wil zeggen inclusief kantoorvleugel, bodewoningen en voormalige politiepост, stuit echter op de volgende problemen:

- De renovatie en aanpassing van de gebouwen achter het oude gemeentehuis vergen een aanzienlijke investering (aangegeven is €1.800.000,-), die moeilijk of niet terugverdiend kan worden door de beoogde functies;
- De hoge jaarlijkse exploitatiekosten, waaronder energie, onderhoud en beheer, vormen bij een gebruik door enkele verenigingen alleen een groot financieel risico. Opbrengsten vanuit commercieel gebruik schatten wij laag in. Daarvoor blijkt in Maasland geen markt;
- Het creëren van nieuwe oefenruimtes voor verenigingen zou een overcapaciteit in het dorp en daarmee leegstand met zich meebrengen, zeker nu blijkt dat rond het Kerkplein waarschijnlijk in passende accommodaties kan worden voorzien. De gemeente zou daarmee oneigenlijke concurrentie veroorzaken, mogelijk in strijd met de wet Markt en Overheid;
- Het afstoten van de gebouwen achter het oude gemeentehuis biedt kansen voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het voorzien in een woningbehoefte.

Het volledige plan Maeslanthuis past derhalve niet binnen onze beleidskaders. Het plan in afgeslankte vorm, namelijk in het oude gemeentehuis/pand Barendrecht, biedt wel perspectieven, gelijk die van andere initiatieven.

Overige onderwerpen

Hierbij gaan wij in op een aantal overige onderwerpen.

Toekomstig beheer

Bureau Vastgoeddialogoog adviseerde eveneens over het toekomstig beheer. Zij zien bij een goede samenwerking van de gebruikers perspectief voor een beheersstichting. In dit stadium is een keuze voor verkopen of verhuren nog niet aan de orde. Dit komt aan bod bij de vervolgstappen. Als gekozen

zou worden voor de verhuurvariant, dan is de oprichting van een beheersstichting die de verantwoordelijkheid neemt voor het beheer van de gemeentelijke panden een goede optie.

Locatieontwikkelingen op andere locaties

De raad heeft in juni jl. gevraagd om ook de locaties Buinink en Lentiz bij de verkenning te betrekken. Locatie Buinink betreft een bedrijf, waarvan tot nu toe niet bekend is dat zij plannen heeft voor verhuizing. Het betreft overigens een 'inpandig' gebied dat, indien beschikbaar, een aparte stedenbouwkundige studie behoeft voor een nieuwe bestemming.

Voor het gebied nabij Lentiz zijn gesprekken gaande om de nieuwe hippische opleiding met aanvullende voorzieningen te ondersteunen. Te denken valt aan manege- en onderwijsfaciliteiten en huisvesting voor studenten. De gesprekken en de stedenbouwkundige verkenningen worden voortgezet.

Financiën

Voor de verschillende financiële aspecten van de vier initiatieven verwijzen wij naar de rapportage van Vastgoeddialogoog. Doordat elk plan verschillende uitgangspunten hanteert, zijn zij financieel moeilijk onderling te vergelijken. Duidelijk is dat verkoop (plan Van Mierlo) voor de gemeente financieel veel gunstiger uitpakt dan verhuur en exploitatie bij de andere drie initiatieven.

In geval van ons voorstel moet rekening worden gehouden met de jaarlijkse onderhoudskosten van het oude gemeentehuis en pand Barendrecht van respectievelijk €24.000,- en €15.000,-. Bij de verdere uitwerking moet blijken in hoeverre deze kosten, afgezien van de boekwaarde, door (commerciële) opbrengsten worden gedekt. In dat opzicht behoeven de vier initiatieven voor dit deel van het voormalige gemeentehuis elkaar niet veel te ontlopen.

De kosten van de haalbaarheidsonderzoeken bedragen tot nu toe € 26.550,--(excl. BTW) Voor de verdere uitwerking vragen wij een budget van € 100.000,-- ten behoeve van ambtelijke inzet en de stedenbouwkundige uitwerking. Voor de uitvoering van de ruimtelijke plannen achter het gemeentehuis komen wij met een afzonderlijke berekening.

Communicatie

Op 20 november 2017 hebben wij een overleg met de vier initiatiefnemers over ons voorstel en over de mogelijke vervolgstappen.

Na instemming van de raad wordt het overleg over de invulling van het oude gemeentehuis/pand Barendrecht met belangstellende initiatiefnemers en andere geïnteresseerden voortgezet. Voor de inrichting van het gebied achter het gemeentehuis starten wij een overleg met omwonenden en belanghebbende bedrijven, zoals AH, Rob's Bikecenter en PC-Maasland.

Vervolgstappen

Op basis van de voorgelegde uitgangspunten stellen wij voor de volgende stappen te zetten:

1. Oude gemeentehuis/pand Barendrecht
 - In samenspraak met initiatiefnemers en andere geïnteresseerden het verder ontwikkelen van het concept "Dorpshuis";
 - Onderzoek naar de voor- en nadelen van de scenario's verkoop en verhuur;
 - Indien aan de orde onderzoek naar de toekomstige beheervormen (beheersstichting).
2. Gebied achter het oude gemeentehuis
 - Uitwerking van de schetsplannen van Kuiper Compagnons, in samenspraak met belanghebbenden en omwonenden; daarbij voorrang te verlenen aan de bibliotheeklocatie;
 - Onderzoek naar de mogelijkheden voor verplaatsing van de Brandweerkazerne;
 - Voorbereidingen treffen sloop gebouwen achter oude gemeentehuis
3. Plannen Protestantse Gemeente Maasland
 - Het binnen de gemeentelijke beleidskaders faciliteren van de Protestantse Gemeente bij het geschikt maken van accommodaties voor verenigingen;

4. Overige locaties

- Onderzoek naar de herontwikkelingsmogelijkheden van de locaties Buijning en Lentiz.

Bijlage(n)

Documentnummer(s) Corsa registratie:

- 1. Rapport Vastgoeddialog, corsa 2017-65526;
- 2. Rapport Kuiper Compagnons, corsa 2017-65263.