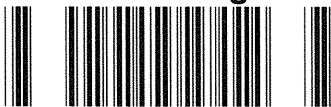


B&W advies gemeente Westerwolde



Gegevens	
Zaaknummer:	Z/22/145185/DB.22-1964
Onderwerp:	Verkenning herbestemming gemeentehuis Wedde
Steller:	██████████
Portefeuillehouder:	██████████
Status openbaarheid:	Op termijn openbaar Openbaar op termijn geen persinformatie

Voorgesteld besluit

In te stemmen met het voorgestelde traject voor een verkenning van de herbestemming van het gemeentehuis in Wedde en hiervoor € ██████ uit het budget van de verhuizing beschikbaar te stellen.

Besluit:	Het college besluit in te stemmen met het voorgestelde traject voor een verkenning van de herbestemming van het gemeentehuis in Wedde en hiervoor € ██████ uit het budget van de verhuizing beschikbaar te stellen, met dien verstande dat de dorpsraad Wedde eerder in het proces wordt betrokken en het uitgangspunt "in hoge mate publiek toegankelijk" niet als beperkende voorwaarde wordt gehanteerd.
Datum:	29 maart 2022
Nummer:	6b4

Advies

Samenvatting advies:

Uw college heeft in november 2021 besloten het gemeentehuis van Wedde te sluiten en vanaf september 2022 het gemeentehuis van Sellingen als enig gemeentehuis te gaan gebruiken. De gemeenteraad heeft hiervoor € ██████ beschikbaar gesteld.

Met deze keuze komt eind 2022 het gemeentehuis in Wedde vrij. De raad heeft nog niet besloten wat er met het gemeentehuis in Wedde na de verhuizing wordt gedaan. Dat maakt uiteindelijk onderdeel uit van de keuzes die worden gemaakt in het Strategisch Vastgoedplan. De gemeenteraad vraagt een brede verkenning uit te voeren naar mogelijke invullingen van het pand en wil dat de gemeenschap van Wedde in dit proces wordt betrokken.

Het pand en de locatie verdienen een voor de samenleving waardebehoudende of –versterkende en duurzame overdracht. Bijgaand voorstel geeft invulling aan de besluiten van college en raad.

Aanleiding voor het advies:

Het gemeentehuis in Wedde gaat sluiten. Wedde heeft de afgelopen jaren verschillende voorzieningen verloren. Het is een forensendorp geworden met weinig reuring of economische impulsen. Daarmee zijn ook veel van de voorzieningen verdwenen en loopt het aantal gezinnen met (jonge) kinderen terug. Dit beïnvloedt de leefbaarheid van het dorp.

Huidige situatie

Het gemeentehuis van Wedde is in 1973 gebouwd in opdracht van het waterschap Reiderzijvest naar een ontwerp van de Oost-Groninger architect Jan Timmer. In 2000 is het pand verkocht aan de voormalige gemeente Bellingwolde. Deze heeft met hulp van Jan Timmer (zoon van de oorspronkelijke architect) met name de bestuurlijke vleugel omgebouwd naar het publieke deel van het gemeentehuis met raadszaal, publieke balies, gesprekskamers etc.

Het pand staat op een landschappelijke unieke plek in het ruime beekdal van Westerwoldse en Ruiten Aa. Het is hierin ook mooi proportioneel gepositioneerd aan de brinkachtige ruimte die zo kenmerkend is voor een esdorp. Historisch is het direct tegenover de Burcht een bijzondere plek. Ondanks de architectonische waarde en de unieke ligging moet echter worden geconstateerd dat het pand energietechnisch en mogelijk qua interieur een investering vraagt.

Argumentatie / beoogd effect:

Wedde kan heel goed een economische factor gebruiken. De kans om die binnen te halen ligt er met de aanstaande herbestemming van het gemeentehuis. Die vergroot je met een heldere propositie naar potentiële initiatiefnemers. Daarnaast versterkt een goede propositie de marktwaarde van het pand.

Er zijn veel verschillende mogelijke functies die het pand en de locatie in de toekomst kan vervullen. Er hebben zich al diverse spelers gemeld die wat met het pand zeggen te willen en kunnen doen. Vraag is hoe je het geheel dan op een goede manier overdraagt en of we een goed beeld hebben van de mogelijkheden die er zijn.

We zijn op zoek naar de grootst mogelijke maatschappelijke meerwaarde van het pand. Uitgangspunten daarbij zijn:

- Een invulling die een gemeentelijke of regionale economische-maatschappelijke impuls genereert;
- In hoge mate publiek toegankelijk;
- Liefst gebruik makend van het huidige pand;
- Passend in de huidige landschappelijke context.

Wijze van uitvoering:

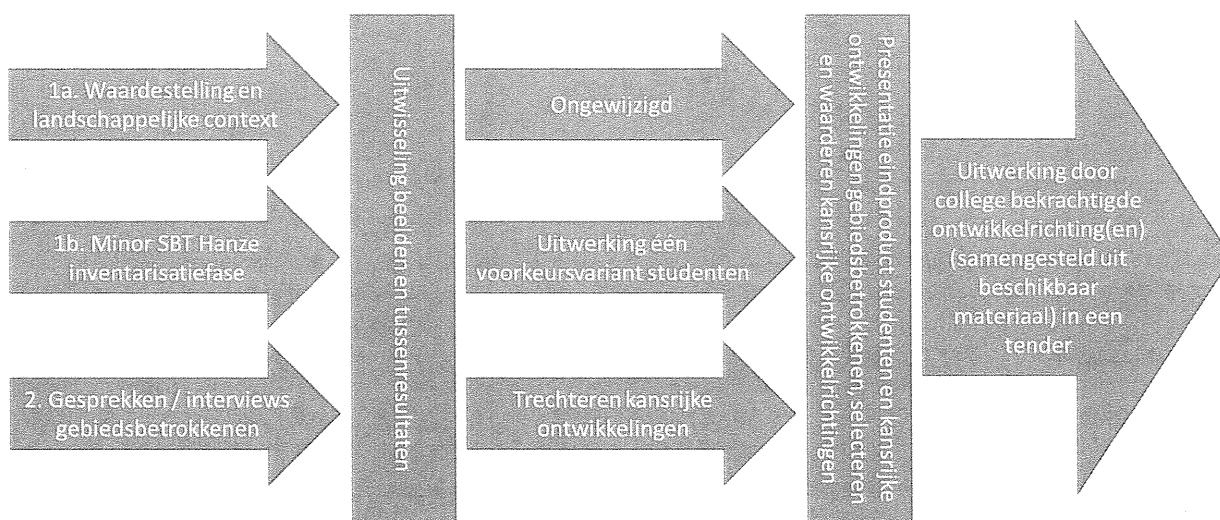
We willen de kansen in kaart brengen, zowel de voor de hand liggende als die van de buitencategorie. In dit voorstel schetsen we de beoogde aanpak, de geschatte kosten daarvan en de mogelijke financiering.

Proces/aanpak

Om de mogelijkheden van het pand en de locatie goed in beeld te krijgen staan we een aanpak voor waarbij we de situatie op twee manieren benaderen:

1. Wat is de uitgangssituatie: wat is de ontstaansgeschiedenis van het pand, welke waarden en kwaliteiten heeft het nu, op zichzelf en in relatie tot zijn (landschappelijke) omgeving, hoe kan je die waarden en kwaliteiten zo goed mogelijk inzetten bij een doorontwikkeling of transformatie van het pand en de plek.
2. Wat zijn opties als je redeneert vanuit de kracht van de plek binnen Westerwolde en de regio, los van het pand (buitencategorie).

Hoofdpijn proces gemeentehuis Wedde



Ad 1: Huidige situatie en mogelijkheden

1a: Waardestelling en landschappelijke context

Om de huidige situatie vast te leggen is gezien de leeftijd en architectuur van het pand een waardestelling en de bijbehorende landschappelijke context van de plek nodig. Zowel voor een zo optimale mogelijke 'koude verkoop' (terugvalvariant) als voor een bepaling van de maatschappelijk-economisch meest optimale toekomstige bestemming.

1b: Projectonderzoek 3^e jaars studenten Hanzehogeschool

Parallel aan de ontwikkeling van deze aanpak zijn we in gesprek geraakt met de Hanzehogeschool. Hun 3^e-jaars studenten bouwkunde en vastgoed/makelaardij voeren in de tweede helft van dat jaar een groot integrerend onderzoeksproject uit (een minor Sustainable Building Transformation). Daarin verkennen ze de bouwkundige en energietechnische staat en de marktwaarde van een karakteristiek object. Aansluitend verkennen zij volgens een vast stramien dat ze vanuit de opleiding meekrijgen mogelijke toekomstige functies van het object waarvan ze er uiteindelijk één uitwerken tot een detailontwerp met kosten-baten analyse etc.

Zij zijn zeer geïnteresseerd in het gemeentehuis als vrij 'jong' karakteristiek pand. Het hele traject voeren zij, los van de contacturen die wij erin stoppen, volledig gratis uit. Aangezien dit voor ons zeer interessante informatie is, en omdat we deze jonge mensen de mogelijkheid willen bieden zich te ontwikkelen, zijn ze 14 februari gestart met dit project. De resultaten worden medio juli 2022 verwacht.

Ad 2: Verkennen potentiële gebruiksfuncties met regionale denktank (buitencategorie):

Naast de twee inventarisaties die de huidige situatie als vertrekpunt nemen volgen we een pad waarin we kijken wat Wedde als onderdeel van de regio een impuls zou kunnen geven. Dat doen we met een groep van vijf tot zeven mensen met verschillende achtergronden die binding hebben met en hart hebben voor ons gebied, een gelegenheidsdenktank vanuit de regio. Mogelijke betrokkenen zijn of komen van:

- Jan Timmer, architect huidig pand;
- ██████████ Noorderruimte;
- ██████████ lector leefomgeving in transitie Hanzehogeschool
- Provincie
- RUG
- Etc.

We interviewen de deelnemers en analyseren de opbrengst.

Samenbrengen sporen en betrekken inwoners Wedde

De sporen 1a, 1b en 2 zijn elk afzonderlijk interessant. De kracht komt als ze elkaar in werkplaats- of ateliersituaties gaan inspireren en versterken. In april en juli 2022 zijn twee van dit soort sessies bedacht.

De gemeenschap van Wedde betrekken we bij dit proces door de dorpsraad uit te nodigen om deel te nemen aan de sessies. Intern heeft een brede groep in november/december 2021 een eerste vingeroefening voor herbestemming gedaan. De uitkomsten daarvan zijn mede aanleiding geweest voor het opstarten van dit traject. Ook deze groep zal deelnemen aan de ateliers.

In de sessie van april wordt gebruikt om de inventarisaties en analyses met elkaar te delen. Het idee is dat de studenten daar worden geïnspireerd in de verdere uitwerking van hun alternatief. In werksessies met alle deelnemers definiëren we drie tot vier ontwikkelingsrichtingen die we gedurende het voorjaar verder uitwerken.

In het juli-atelier brengen we de uitwerkingen van de studenten en de denktank bij elkaar en benoemen samen de kansrijkheid van de verschillende alternatieven.

Op basis van deze uitkomsten adviseren we het college over een vervolg voor het gemeentehuis parallel aan de ontwikkeling van het Strategisch Vastgoedplan.

Relatie met bestaand beleid / eerder genomen besluiten / inkoop- en aanbestedingsbeleid:

- Besluit college om gemeentehuis Wedde te sluiten;
- Besluit gemeenteraad om € ██████ beschikbaar te stellen voor de huisvesting van het personeel in Sellingen

Afstemming met interne of externe partijen:

Bij het proces zijn diverse partijen betrokken zoals hierboven beschreven. Bij dit voorstel zijn daarnaast extern Libau en intern bouwkunde, wonen en de strategische adviseurs betrokken geweest.

Juridische aspecten:

Personele / organisatorische consequenties: -

Financiële consequenties / voorgestelde dekking:

Kosten

De kosten voor bovenstaand proces zijn geraamd op € 20.000.

Activiteit/product	Kosten
Waardestelling pand en landschappelijke context	€ ██████
Interviews uitvoeren en uitwerken	€ ██████
Ateliers (proces, inhuur experts, accommodatie etc.)	€ ██████
Totaal	€ ██████

Dekking

Het opstellen van een waardestelling en de bijbehorende beschrijving van de landschappelijke context van het pand à € ██████ is sowieso nodig bij verkoop, gezien het karakter van het pand. Het verzoek is naast deze € ██████ nog aanvullend € ██████ uit het verhuisbudget beschikbaar te stellen. Met deze € ██████ in totaal proberen we eenzelfde bedrag aan subsidie aan te vragen bij het 'ruimtelijk kwaliteitsbudget' van de provinciaal bouwmeester. De contacten hiervoor lopen inmiddels en de grondhouding is positief.

Communicatie aspecten intern of extern:

De interne organisatie wordt via intranet op de hoogte gehouden over de ontwikkelingen. Aankondiging van de aanwezigheid van de studenten waren daar voorbeelden van. Extern zijn zoals hierboven beschreven diverse mensen en partijen betrokken. Met de dorpsraad Wedde staat voor 8 april een ambtelijk gesprek gepland.

Andere overwegingen: -