

28 maart 2023

Gemeenteraad

Voorstel

Ruimte en Ontwikkeling

Verplaatsing Open Science Hub naar Planedome - Besluitvorming College/besluitvorming Raad

Auteur

Beknopte samenvatting

De Open Science Hub en het Toeristisch Informatie Punt zijn in 2019 gevestigd aan de Brink 4b in Dwingeloo. Het pand aan de Brink 4b is eigendom van de gemeente en met het bestuur van de Open Science Hub, (ASTRO Tec Holding B.V.) is een huurovereenkomst afgesloten voor een periode van 5 jaar (t/m 30 april 2024). Om de Open Science Hub en het Tourist Info Punt in het pand te realiseren zijn destijds investeringen gedaan in het gebouw. Tijdens de bouw is meerwerk geleverd, waarover afspraken zijn gemaakt die vastgelegd zijn in de huurovereenkomst. Als de huurovereenkomst eerder, dan 30 april 2024, wordt open gebroken moeten de huurders de nog geldende boekwaarde (ca. € 25.600) terug betalen.

In de tussentijd is het Planedome (voormalig Planetron) aangekocht en verbouwd door een investeerder. Vanaf 2020 zijn in het nieuwe verbouwde Planedome een drietal huurders gevestigd, namelijk Marketing Drenthe, Recreatieschap Drenthe en Vitale vakantieparken Drenthe. Op dit moment wordt de voorzijde van het Planedome verbouwd, om er o.a. een horecavoorziening, winkelruimte en baliefunctie te realiseren. Op de begane grond is ruimte om de Open Science Hub en de Tourist Info te vestigen.

Het Planedome is gelegen aan de Drift in Dwingeloo, aan de rand van het NP Dwingelderveld, waar twee grote recreatiebedrijven zijn gevestigd. Het is vanuit toeristisch/recreatief oogpunt een heel mooie locatie. De combinatie van functies in het Planedome biedt kansen om op deze locatie de bezoekers goed te ontvangen. Het gebouw leent zich er voor en genoemde functies kunnen op deze A-locatie meer tot bloei komen.

Het college wordt voorgesteld om medewerking te verlenen aan de verplaatsing van de Open Science Hub en de Tourist Info naar het Planedome. Is het college bereid om de afspraken uit de huurovereenkomst te heroverwegen en de helft van de resterende boekwaarde € 12.800 voor haar rekening te nemen? De andere helft komt voor rekening van de STPW en exploitanten van het Planedome.

Besluit

Besluitpunt 1

Kennis nemen van het collegebesluit om mee te werken aan beëindiging van de huurovereenkomst onder gewijzigde voorwaarden dan die met de huurder werden overeengekomen, namelijk tegen vergoeding van € 12.800,00 in plaats van € 25.600,00.

Besluitpunt 2

Akkoord gaan met het bedrag van € 12.800,00; dit bedrag te dekken uit de algemene middelen en te verwerken in de bestuursrapportage 2023

Motivering

Aanleiding en context

De Open Science Hub en het Toeristisch Informatie Punt zijn sinds april 2019 gevestigd aan de Brink 4b in Dwingeloo. ASTRON zag kansen om het verhaal van de radioastronomie op een laagdrempelige manier bij het publiek onder de aandacht te brengen en heeft hiervoor in Drenthe een aantal zogenoemde 'hubs' geopend. Middels een samenwerking met de Stichting Toeristische Promotie Westerveld, waarbij vrijwilligers het publiek ontvangen en wegwijs maken, is de Open Science Hub, genaamd 'De Melkweg' geopend. Het pand aan de Brink 4b is eigendom van de gemeente. Met het bestuur van de Open Science Hub (Astro Rec Holding B.V.) is een huurovereenkomst afgesloten voor een periode van 5 jaar (t/m 30 april 2024). Om de Open Science Hub en het Toeristisch Informatie Punt op de Brink 4b te realiseren zijn investeringen gedaan in het gebouw, daarbij was ook sprake van meerkosten. Hierover zijn afspraken gemaakt in de huurovereenkomst. Als de huurovereenkomst eerder wordt open gebroken moeten de huurders de geldende boekwaarde terug betalen. Het voorstel is om de huurder tegemoet te komen door de helft van de geldende boekwaarde als vergoeding te vragen

Nadeel van de huidige locatie aan de Brink in Dwingeloo is dat bezoekers er niet 'natuurlijk' langs lopen en fietsen. Het pand ligt aan de stille kant van de Brink en heeft weinig daglicht intrede. Het is voor het bestuur van de Stichting Toeristische Promotie Westerveld (STPW) erg moeilijk om vrijwilligers te vinden, want de vrijwilligers vinden het gebouw erg donker en er is weinig aanloop van bezoekers. Ze vinden het hier niet prettig werken. Hierdoor zijn de openingstijden beperkt. Via bebording wordt de 'hub' genoemd 'De Melkweg' en Tourist Info' wel aangegeven en zijn er aan de voorzijde van het gebouw banners geplaatst. Echter deze maatregelen hebben nog niet geleid tot verhoging van de bezoekersaantallen en uitbreiding van het aantal vrijwilligers. Het blijkt in de praktijk toch lastig om de 'loop' naar de stille kant van de Brink te krijgen.

In de tussentijd is het voormalige Planetron (Planedome/Huis van Drenthe) verbouwd en zijn er vanaf 2020 een drietal huurders in gevestigd (Marketing Drenthe, Recreatieschap Drenthe en Vitale vakantieparken Drenthe). De voorzijde van het Planedome is verbouwd. Binnenkort wordt de horecavoorziening (gerund door zorginstelling Physis) geopend. In het Planedome is nog ruimte voor een bezoekerscentrum en recreatieve voorzieningen.

Het Planedome is gelegen aan de Drift in Dwingeloo aan de rand van het NP Dwingelderveld, waar twee grote recreatiebedrijven zijn gevestigd. Jaarlijks komen er tal van wandelaars, fietsers en automobilisten langs het Planetron. Het is straks een mooie, toegankelijke accommodatie dat kansen biedt om daar de toeristen goed te kunnen ontvangen. In het rapport 'Dashboard Impact Toerisme' dat in juni 2021 is gepresenteerd aan de raad, wordt ook gemeld dat Dwingeloo zich meer zou moeten richten op 'dag recreatieve voorzieningen' voor de bezoekers. Samen met de werkgroep 'Beleef de ruimte', bestaande uit ondernemers en diverse betrokken stakeholders, wordt gewerkt aan het ontwikkelen van (nieuwe) initiatieven gericht op het thema 'Duisternis en sterren'. Daarnaast zetten we met financiële middelen vanuit de RegioDeal Regio Zwolle in op het versterken van de kwaliteit van het dagrecreatieve aanbod en een goede verbinding tussen het dorp en het Nationaal Park Dwingelderveld. Een verhuizing van de Open Science Hub en het Tourist Info Punt naar het Planedome past goed bij deze doelstellingen. Het gebouw is ook voor vrijwilligers die actief zijn voor het Tourist Info Punt een aantrekkelijker omgeving, doordat meerdere functies hier gecombineerd worden en er meer aanloop verwacht wordt.

Het afgelopen jaar(2022) hebben we meerdere mondelinge verzoeken ontvangen van zowel ASTRON als STPW hoe we de 'zichtbaarheid' van de locatie aan de Brink kunnen verbeteren. De Omgevingspsycholoog heeft in november aanbevelingen gedaan. We kunnen nog verbeteringen, zoals meer borden en routebewegwijzering aanbrengen, echter de vraag is of we hierop moeten blijven investeren en of dit gaat leiden tot meer aanloop.

Beoogd resultaat

Medewerking te verlenen om het lopende huurcontract eerder te beëindigen. Bij aanvang betaalde de huurder € 15.000,00 aan de gemeente. Het resterende deel (€ 32.000,00) is geactiveerd in de boekhouding van de gemeente en wordt in 20 jaar in gelijke termijnen van € 1.600,00 afgeschreven. Overeengekomen werd dat indien de huurder binnen 20 jaar na aanvang van de huur het pand verlaat, zij aan de gemeente de dan geldende boekwaarde vergoedt. Dat zou betekenen dat indien de huurovereenkomst op of na 1 mei 2023 wordt beëindigd de huurder nog € 25.600,00 (= de geldende boekwaarde) aan de gemeente zou moeten betalen. Het voorstel is om de huurder tegemoet te komen door de helft van de geldende boekwaarde als vergoeding te vragen. Dit bedrag van € 12.800,-- komt voor rekening van de STPW en initiatiefnemers. Dit is met beide partijen afgestemd.

De verplaatsing van de Open Science Hub en het Toeristisch Informatiepunt naar het Planedome mogelijk te maken. Hiermee sluiten we aan bij de visie en doelstellingen van de RegioDeal Regio Zwolle om de kwaliteit van de dagrecreatie te versterken en de 'toegangspoort' naar het NP Dwingelderveld vanuit Dwingeloo te versterken. Het project van de RegioDeal regio Zwolle loopt in december 2023 af. Er is nu budget om de verplaatsing te bekostigen. De combinatie van een bezoekerscentrum (TIP), fietsverhuur en winkel gericht op wandelaars Open Science Hub en de horecavoorziening geven een kwalitatieve impuls aan het Planedome. De locatie biedt ook een fijnere werkplek voor de vrijwilligers van de TIP. De verwachting is dat dan meer vrijwilligers geworven kunnen worden en daardoor een verruiming van de openingstijden gerealiseerd gaat worden.

Argumentatie

In de Dashboard Impact Toerisme (juni 2021) wordt geadviseerd om blijvend in te zetten op het verbeteren van het dag- en verblijfsrecreatieve aanbod in de gemeente Westerveld, waarbij opgemerkt wordt dat met name in Dwingeloo kansen liggen om dagrecreatie te versterken. Dit mede ingegeven door de ligging van het dorp (aan de rand van het NP Dwingelderveld) en de aanwezigheid van een tweetal grote recreatiebedrijven op korte afstand van het Planedome.

Het Planedome is gevestigd op een A-locatie aan de rand van het NP Dwingelderveld. Het Planedome wil zich verder ontwikkelen naar een dag recreatieve voorziening, die jaarrond geopend is. De ontwikkelingen passen binnen het bestemmingsplan. Van oudsher had het gebouw ook een dag recreatieve functie, echter stond het al vanaf 2014 leeg. In de praktijk is gebleken dat door combinatie van functies, zoals Museum de Proefkolonie in Frederiksoord en de TIP Havelte/Brasserie Oer, een positieve aantrekkingskracht heeft op vrijwilligers en bezoekers. Er ligt nu een mooie kans om de Open Science Hub en het Tourist Info punt te verplaatsen naar het Planedome en meerdere functies met elkaar te verbinden.

Het pand aan de Brink 4b komt na een verplaatsing weer beschikbaar. Dit pand zou verhuurd kunnen worden. Het voorste deel van het pand heeft een woonbestemming en wordt verhuurd. Het achterste deel van de boerderij heeft nu de bestemming 'Maatschappelijk'.

Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord werken

Het gebouw Planedome is verduurzaamd.

Draagvlak dorp

Vanuit de werkgroep Beleef de ruimte is draagvlak voor een verplaatsing naar het Planedome. Door meerdere functies ((fietsverhuur, arrangementen met ondernemers uit het dorp etc.) met elkaar te combineren versterk je elkaar. De werkgroep "Beleef de ruimte" spant zich in om het toeristisch aanbod en het thema in Dwingeloo en omgeving verder te ontwikkelen en te versterken. Er zijn meerdere activiteiten, o.a. ontwikkeling bij de Vijfprong met trimbaan en speelpark en zwembad in deze omgeving die met elkaar worden verbonden. Vanuit het dorp is het mogelijk om een nachtwandeling, genaamd 'de Nachtkijkers' te starten. Deze wandeling gaat door het buitengebied en langs de rand van het NP Dwingelderveld en loopt ook via het Planedome. Ook loopt het toeristisch wandel- en fietsknooppunten netwerk langs de Drift.

Kanttkening en risico's

Als het college akkoord gaat met de verplaatsing, dan zullen er verhuiskosten gemaakt worden. De apparatuur van de Open Science Hub is nieuw en kan meeverhuisd worden er zullen wel wat aanpassingen gedaan moeten worden qua inrichting van het pand. Hiervoor moeten nog offertes gevraagd worden.

In het huidige pand (Brink 4b) zijn investeringen (techniek) gedaan om de hub ook voor bezoekers (gezinnen met kinderen) aantrekkelijker te maken. Deze investeringen zijn voor een deel met Leader gelden gefinancierd. Er is vooraf contact geweest met de Leader Actie Groep. Vanuit de Leader Actie groep is positief gereageerd op een mogelijke verhuizing. (zie bijlage extern advies)

Er is budget beschikbaar vanuit de RegioDeal Regio Zwolle, themalijn 2 versterken gastheerschapsfunctie en dagrecreatie. De ontwikkeling past binnen de gestelde doelen van de RegioDeal Regio Zwolle. Met de verplaatsing kunnen we een nieuwe kwaliteitsimpuls geven aan de Open Science Hub en de bezoekers optimaler ontvangen en wegwijs maken in de wereld van de radioastronomie. Dwingeloo en de regio.

Aanpak/uitvoering en communicatie

De direct betrokkenen ASTRON en STPW (TIP) zijn beide positief over een verplaatsing naar het Planedome. Na het besluit van het college vindt nadere afstemming plaats met betrokkenen en provincie Drenthe over het vervolg. Er volgt dan ook een gezamenlijk persbericht.

Integrale advisering

Intern

Duiding integrale advisering

Grondzaken - contract Open Science Hub (zie bijlage)

Financiën

Kosten, baten, dekking

De verplaatsingskosten van de Open Science Hub en de TIP in Dwingeloo voor 50% te financieren vanuit de bijdrage Regio Deal Regio Zwolle. Met andere partijen tot overeenstemming te komen dat ze de andere 50% voor hun rekening nemen.

Bij aanvang van de huurovereenkomst (april 2019) werd bepaald dat verhuurder (de gemeente) op verzoek en door middel van een betalings- en verrekeningsafspraken voor rekening van huurder (Astro Tec Holding) verbeteringen aan het pand zou aanbrengen. Die verbeteringen zijn als meerwerk genoemd in de huurovereenkomst en werden geraamd op € 47.000,00 (incl. BTW). Bij aanvang betaalde de huurder € 15.000,00 aan de gemeente. Het resterende deel (€ 32.000,00) is geactiveerd in de boekhouding van de gemeente en wordt in 20 jaar in gelijke termijnen van € 1.600,00 afgeschreven. Overeengekomen werd dat indien de huurder binnen 20 jaar na aanvang van de huur het pand verlaat, zij aan de gemeente de dan geldende boekwaarde vergoedt. Dat zou betekenen dat indien de huurovereenkomst op of na 1 mei 2023 wordt beëindigd de huurder nog € 25.600,00 (= de geldende boekwaarde) aan de gemeente zou moeten betalen. Het voorstel is om de huurder tegemoet te komen door de helft van de geldende boekwaarde als vergoeding te vragen. Dit bedrag a € 12.800 wordt bekostigd door STPW en de initiatiefnemers.

De verplaatsingskosten van de Open Science Hub en de TIP in Dwingeloo voor 50% (tot een maximum van € 50.000,--) te financieren vanuit de bijdrage Regio Deal Regio Zwolle. Met andere partijen (provincie, STPW en fondsen) tot overeenstemming te komen dat ze de andere 50% voor hun rekening nemen.

Bij verhuizing komt pand Brink 4b te huur of te koop. Als college hiertoe bereid is dan volgt hierover een apart college/raadsvoorstel.

Advies

Toeristisch Platform Westerveld

Gunstig advies

Toeristisch Platform Westerveld geeft positief advies aan het college t.a.v. verhuizing Open Science Hub en Tourist Info Punt.

LEADER Zuidwest Drenthe

Gunstig advies

LEADER Zuidwest Drenthe staat positief tegenover een verhuizing van de Open Science Hub naar het Planedome.

Bijlagen

1. Huurovereenkomst_Astron_definitief (2019-1564610984639) (3).pdf

