



Gemeente Brummen

AdviesNota

Afdeling: Ruimte	Adviseur: J. Asma	Code: JAs/232	OPENBAAR
Medeadviseur(s):		Datum: 6 februari 2013	Regnr.: BW13.0027/JAs
Portefeuille(s): Centrumplan Eerbeek Welzijnsaccommodaties/Kulturhus		Portefeuillehouder(s): J.A.C.M. Elbers F.L.J. Bruning	Paraaf manager: Controlling:
Onderwerp: Haalbaarheidstoets voor een multifunctionele voorziening centrum van Eerbeek		Budgetnummer in afdelingsplan:	
Procedure	Administratief	status	datum
	<input type="checkbox"/> MT <input type="checkbox"/> Ondernemingsraad <input type="checkbox"/>		
Bestuurlijk	status¹	datum	
	<input type="checkbox"/> Burgemeester <input checked="" type="checkbox"/> B&W t.b. <input checked="" type="checkbox"/> Gemeenteraad t.k.n.		
Burgerparticipatie²			
<input checked="" type="checkbox"/> 0: niet van toepassing			
<input type="checkbox"/> 1: informeren			
<input type="checkbox"/> 2: raadplegen			
<input type="checkbox"/> 3: adviseren			
<input type="checkbox"/> 4: coproduceren			
<input type="checkbox"/> 5: meebeslissen			
Besluiten om:			
1. Kennis te nemen van het proces om de haalbaarheid van een multifunctionele voorziening in het centrum van Eerbeek te onderzoeken;			
2. Het onderzoek naar de haalbaarheid van een multifunctionele voorziening daarmee af te sluiten.			
GEMEENTESECRETARIS			
Datum:		Paraaf voor akkoord:	
COLLEGEBEHANDELING			
Dagmap d.d.:	Akkoord	Bespreken	
N.E. Joosten (burg)			
F.L.J. Bruning			
J.A.C.M. Elbers			
H. Beelen			
G.J. Verver-Drenth			
Status	<input type="checkbox"/> A-stuk	<input type="checkbox"/> B-stuk	Datum besluit: 12 februari 2013
BESLUIT COLLEGE:			
Conform advies			
Gemeentesecretaris			

¹ t.k.n. = ter kennisname | t.a. = ter advisering | t.b. = ter besluitvorming² Argumentatie invullen bij kopje Communicatie en burgerparticipatie



Gemeente Brummen

Aan burgemeester en wethouders

Adviesnota

Reg.nr.: BW13.0027/JAsBW13.0027/JAs

Portefeuille: Centrumplan Eerbeek

Welzijnsaccommodaties/Kulturhus

Brummen, 6 februari 2013

Onderwerp: Haalbaarheidstoets voor een multifunctionele voorziening in het centrum van Eerbeek

Inleiding

In de afgelopen jaren is, vooral op initiatief van de Eerbeekse samenleving, meermaals onderzoek verricht naar de haalbaarheid van een Kulturhus in Eerbeek. Omdat de behoefte aan een dergelijke functie bleek uit het feit dat diverse burgers en maatschappelijke instanties in het verleden het initiatief namen om de haalbaarheid ervan te onderzoeken is een locatie voor het Kulturhus gereserveerd in de Structuurvisie Centrumgebied Eerbeek. Deze structuurvisie is door de raad vastgesteld in november 2009 en vormt de ruimtelijke en programmatische basis voor de herontwikkeling van het centrum van Eerbeek.

In 2011 leek zicht te zijn op een haalbaar project voor een Kulturhus echter betrokken partijen stelden uiteindelijk vast dat de programmatische basis voor een Kulturhus te mager was om de ontwikkeling ervan voort te zetten. Tijdens de raadsbehandeling van de samenwerkingsovereenkomst voor het centrumplan Eerbeek op 29 juni 2011 heeft de raad unaniem een motie aangenomen waarin het college is verzocht om nogmaals met partijen al het mogelijke te doen om realisering van een Kulturhus (of breed activiteitengebouw) met zoveel mogelijk deelnemers te bewerkstelligen en als gemeente daarbij zoveel mogelijk regie te voeren.

Haalbaarheidsstudie MFC

Rond de zomer van 2011 heeft de gemeente samen met Stichting Welzijn Brummen, Stichting Sprengeland Wonen en Roosdom Tijhuis een aanjaagteam geformeerd dat tot doel had om partijen te inventariseren die mogelijk geïnteresseerd zouden zijn in deelname in een Multifunctioneel Centrum (MFC), en deze partijen bij elkaar te brengen om de (financiële) haalbaarheid van een MFC te onderzoeken.

Na een inventarisatieperiode is geconcludeerd dat de Bibliotheek, Stichting Welzijn Brummen, Stichting Sprengeland Wonen, de Eerbeekse huisartsen en de Eerbeekse apotheek de partijen waren die concreet interesse hadden om samen met de gemeente Brummen en Roosdom Tijhuis de mogelijkheden te onderzoeken voor (gezamenlijke) huisvesting in het centrum van Eerbeek. Tijdens een tweetal gezamenlijke bijeenkomsten onder leiding van KAW Architecten en Adviseurs, eveneens betrokken bij de haalbaarheidstudie van het Kulturhus in een eerdere fase én architect van het Sprengenhuis in Laag Soeren, is getracht om te zoeken naar cohesie en synergie tussen de diverse partijen en, een stap verder, te onderzoeken of deze samenwerking dusdanig aanwezig was en beleefd werd dat deze het beste tot uitdrukking gebracht kon worden middels gezamenlijke huisvesting.

Tijdens deze bijeenkomsten is meerdere keren door de huisartsen en de apotheek aangegeven geen/onvoldoende meerwaarde te zien in gezamenlijke huisvesting met SWB en bibliotheek maar op zoek te zijn naar samenwerking onderling, waarbij een gezondheidscentrum in het centrum van Eerbeek, mits financieel haalbaar en aantrekkelijk, een serieuze optie is.

Tijdens de gezamenlijke bijeenkomsten en de vele individuele gesprekken met betrokken partijen zijn de volgende bevindingen te formuleren:

1. Een substantieel deel van de gesprekspartners (drie huisartsenpraktijken en een apotheek) ziet geen meerwaarde in gezamenlijke huisvesting met SWB en bibliotheek in een MFC. Een gezondheidscentrum kan voor hen wel een meerwaarde betekenen mits voldaan kan worden aan de individuele (financiële) randvoorwaarden die betrokken partijen daarbij stellen.
2. Stichting Welzijn Brummen en de bibliotheek zien deze meerwaarde wel
3. De financiële situatie van met name de SWB en bibliotheek beperken de mogelijkheden om te zoeken naar alternatieve huisvesting. Beide partijen zijn voor een substantieel deel financieel af-

hankelijk van gemeentelijke bijdragen. In de programmabegroting 2013-2016 heeft de raad een aantal bezuinigingen vastgesteld, die de gemeentelijke bijdragen aan de SWB en bibliotheek beperken. Dit maakt het betrekken van een MFC financieel lastig, zometeen onmogelijk, mede gezien de huidige (beperkte) huisvestingslasten van beide organisaties in relatie tot het huidige ruimtegebruik (de huidige locaties zijn aanmerkelijk groter dan in een evt MFC)

4. Met de vaststelling van de programmabegroting 2013-2016 heeft de raad besloten geen structurele bijdrage te willen doen in een MFC in Eerbeek.
5. Aanvankelijk was Stichting Sprengenland Wonen bereid om financieel bij te dragen aan het haalbaar maken en realiseren van een MFC. Door de verslechterde financiële positie van Stichting sprengenland Wonen is deze bereidheid er niet meer waardoor haalbaarheid van een MFC bemoeilijkt wordt.
6. Ten tijde van de haalbaarheidsstudie naar een Kulturhus in Eerbeek is een investerings- en exploitatieopzet gemaakt. Onderdeel van deze financiële doorrekening was het toerekenen van mogelijke grondopbrengsten van vrijkomende locaties (van SWB en Bibliotheek) aan het Kulturhus. Destijds leek een invulling van de locatie Tjark Riks met grondgebonden woningen nog een reëel en haalbaar scenario. Inmiddels worden provinciaal en regionaal afspraken gemaakt over maximaal te bouwen woningen in de gemeente Brummen. Gezien de op handen zijnde afspraken lijkt het onwaarschijnlijk dat in de toekomst voldoende woningen kunnen worden gerealiseerd op de locatie Tjark Riks. Een andere invulling lijkt niet voorhanden hetgeen betekent dat de investeringsopzet/exploitatie van een MFC niet hoeft te rekenen op grondopbrengsten vanuit de Tjark Riks locatie.

Ook de verwachte opbrengst van de achterblijvende bibliotheeklocatie aan de C. Eijckmanstraat in Eerbeek is destijds toegerekend aan de realisatie van het Kulturhus. In 2010 is een taxatie uitgevoerd naar grond en opstal aan de C. Eijckmanstraat. De gewijzigde marktomstandigheden doen vermoeden dat de destijds getaxeerde waarde niet meer aan de orde is, maar zeer waarschijnlijk lager zal uitvallen.

Gezien bovenstaande bevindingen kan het volgende worden geconcludeerd:

1. Er is op dit moment onvoldoende draagvlak voor een multifunctionele voorziening in het centrum van Eerbeek
2. Er zijn op dit moment onvoldoende financiële mogelijkheden om een multifunctionele voorziening in het centrum van Eerbeek te realiseren.
3. Er worden desondanks wel mogelijkheden onderzocht naar diverse deelontwikkelingen. Deze worden hierna kort geschetst.

Een blik in de toekomst

1. Gezondheidscentrum

De gemeente Brummen en Roosdom Tjrhuis onderzoeken samen met de Eerbeekse huisartsen en apotheek de mogelijkheden voor een gezondheidscentrum in het centrum van Eerbeek. Daartoe vinden gesprekken plaats met alle betrokkenen en wordt getracht, op basis van een programma van eisen, een massastudie en een financiële doorrekening te maken. Op basis daarvan bepalen partijen of zij voldoende basis zien om te participeren in een gezondheidscentrum. Als participatie aan de orde is dan is het zeer goed mogelijk dat ook andere eerstelijnszorgpartijen interesse zullen hebben in participatie. Verwacht wordt dat in het voorjaar van 2013 helder is of een gezondheidscentrum haalbaar is in het centrum van Eerbeek. Beoogde locatie voor een gezondheidscentrum is nabij het station in Eerbeek.

2. Zorgcluster

Roosdom Tjrhuis is, als ontwikkelaar van het centrum van Eerbeek, actief in gesprek met een tweetal zorgpartijen en met Stichting Sprengenland Wonen om in het centrum een zorgconcept te ontwikkelen in nauwe samenhang met een mogelijke herontwikkeling van de huidige Beekwal. Daarbij zal een mix van intra- en extramurale zorgseenheden worden gehuisvest. Beoogde locatie voor de eenheden in het centrum is het Burgersterrein nabij de Wasacker. Aanvankelijk was deze ontwikkeling beoogd nabij het stationsgebouw in Eerbeek, echter door de aanwezigheid van een geurcontour ten gevolge van de nabij ge-

legen papierindustrie is het realiseren van geurgevoelige objecten, zoals (zorg)woningen, in de omgeving van het station niet mogelijk. Dat betekent dat de invulling van de stationsomgeving een complexere opgave is geworden dan aanvankelijk werd gedacht. De zoeklocatie voor het zorgcluster zal derhalve buiten deze contour liggen.

3. SWB en bibliotheek

Zowel SWB als bibliotheek ziet meerwaarde in gezamenlijke huisvesting. Nu realisatie van een MFC (voorlopig) niet aan de orde is, onderzoeken beide partijen de mogelijkheden voor gezamenlijke huisvesting in het Tjark Rikscentrum. Daartoe zal de bibliotheek haar huidige locatie aan de C Eijkmanstraat in Eerbeek moeten zien te verkopen. De mogelijkheden voor eventuele verkoop hangen in sterke mate af van de planologische mogelijkheden op deze locatie. Op dit moment is daar slechts een maatschappelijke functie mogelijk. Solitaire huisvesting in het centrum van Eerbeek is voor beide organisaties niet aan de orde.

Naast gezamenlijke huisvesting onderzoekt de bibliotheek ook de mogelijkheden om op de huidige locatie gehuisvest te blijven. Daartoe zal dan een aantal investeringen gedaan worden.

De verwachting is dat rond de zomer van 2013 duidelijk zal worden hoe beide organisaties met huisvesting in Eerbeek zullen omgaan.

Argumenten

1.1 De raad heeft het college verzocht nader onderzoek naar een MFC te verrichten

Tijdens de raadsbehandeling van de samenwerkingsovereenkomst voor het centrumplan Eerbeek op 29 juni 2011 heeft de raad unaniem een motie aangenomen waarin het college is verzocht om nogmaals met partijen al het mogelijke te doen om realisering van een Kulturhus (of breed activiteitengebouw) met zoveel mogelijk deelnemers te bewerkstelligen en als gemeente daarbij zoveel mogelijk regie te voeren. Met het onderzoeken van de haalbaarheid van een dergelijke voorziening is gehoor gegeven aan het verzoek van de raad.

2.1 De realisatie van een multifunctionele voorziening is voor dit moment niet haalbaar gebleken.

Tijdens het onderzoek naar de haalbaarheid van een multifunctionele voorziening in het centrum van Eerbeek is een drietal wezenlijke conclusies te trekken:

1. Er is op dit moment onvoldoende draagvlak voor een multifunctionele voorziening in het centrum van Eerbeek
2. Er zijn op dit moment onvoldoende financiële mogelijkheden om een multifunctionele voorziening in het centrum van Eerbeek te realiseren.
3. Hoewel een multifunctionele voorziening nu niet haalbaar is gebleken zijn diverse deelontwikkelingen wel kansrijk.

Met deze conclusies is het haalbaarheidsonderzoek naar een MFC afgerond.