



Raadsvoorstel

onderwerp	Doorontwikkeling Turmac
zaaknummer	Z/24/480537
documentnummer	INT/24/1233662
portefeuillehouder	A. Boone
portefeuille	Doorontwikkeling Turmac

1. Samenvatting

Sinds half 2022 is de Turmac Cultuurfabriek weer volledig open voor bezoekers en de gebruikers van de Turmac Cultuurfabriek. Er zijn nog steeds een aantal uitdagingen. Deze uitdagingen hebben invloed op het (culturele) aanbod en de service aan de bezoekers. In het collegeprogramma 2022 – 2026 staat dat we de Turmac Cultuurfabriek gaan doorontwikkelen. Dit jaar brachten we alle uitdagingen in beeld en zijn we aan de slag gegaan met een aantal verbeteringen.

Op 16 april 2024 stelde het college een plan van aanpak vast om de samenwerking in de Turmac Cultuurfabriek te verbeteren. We vernieuwden en verbeterden de strategische samenwerking tussen de gebruikers. De uitdagingen lagen in vier categorieën, namelijk:

1. operationeel: bijvoorbeeld storingsen en beheer;
2. functioneel: belemmeringen waaronder het ontbreken van service en toezicht en (juridische) beperkingen zoals het maximaal aantal evenementen voor de Cultuurhal. Dit zorgt voor een groot exploitatietekort;
3. financieel: de toekomstbestendigheid van het Filmhuis en Grand-Café Hal12;
4. profilering: uitstraling en marketing van de Turmac Cultuurfabriek.

Veel problemen zijn in 2024 opgelost. Zo is het operationele beheer verstevigd, voelen onze vrijwilligers en de bezoekers in het weekend veiliger en hebben we een gezamenlijke visie opgesteld. Deze visie moet nu vastgesteld worden.

Met alle gebruikers van de Turmac Cultuurfabriek werkten we aan een visie. Deze luidt: *Turmac Cultuurfabriek is de bruisende ontmoetingsplek voor Zevenaar en de Liemers. Hierin krijgen de gebruikers een centrale rol in het ontwikkelen van hun activiteiten en hun huisvestiging. Cultuur, samenwerking en maatschappelijke betrokkenheid staan hierin centraal* (zie bijlage 2). Deze visie zorgt ervoor dat de Turmac Cultuurfabriek beter en slimmer wordt gebruikt. Hierdoor wordt het exploitatietekort kleiner. U vindt de volledige visie in bijlage 1.

Om tot een bruisende ontmoetingsplek te komen, moet er veel veranderen. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt die invloed hebben op het gebruik van de Turmac Cultuurfabriek. Ook zijn de huidige partners onder bepaalde voorwaarden naar de Turmac Cultuurfabriek gekomen. Dit in combinatie met het eigenaarschap van de gemeente heeft een beperkende werking op de exploitatie. Deze beperkingen zorgde voor minder gebruik van de Turmac Cultuurhal. Daarom gaan we de huidige uitgangspunten van het bestemmingsplan heroverwegen. Daarvoor moet een ruimtelijke procedure opgestart worden. Die kan leiden tot een Bopa-vergunning of een aanpassing van het omgevingsplan.

Het uitvoeringsplan gaat over drie onderdelen:

1. Creëren van een ontmoetingsplek voor sociale, culturele en maatschappelijke activiteiten door de Turmac Cultuurfabriek beter te faciliteren als een ontmoetingsplek: hierbij richten we een stevigere programmering in voor alle inwoners. We zorgen voor een hogere bezettingsgraad van de ruimtes in de Turmac Cultuurfabriek, ook buiten de tijden dat de ruimtes nu bezet zijn. Denk aan de avonden of weekenden. We leggen het gewenste gebruik van de Cultuurhal voor aan de Omgevingstafel. Dat betekent dat we starten met het traject voor een Bopa-vergunning of wijziging Omgevingsplan.
2. Stevige basisvoorzieningen: service en toezicht is een belangrijk onderdeel om het gevoel van veiligheid en dienstverlening te verbeteren in de Turmac Cultuurfabriek. Dit betekent dat de gebruikers (financieel) een stevigere positie moeten krijgen, zoals het Filmhuis en Grand-Café Horeca Hal12 B.V. In het verleden moesten we gebruikers beperkingen opleggen. Voor het Filmhuis kijken we nu hoe we het toekomstbestendig kunnen maken. Voor de horeca moeten we ons concept opnieuw bekijken. Grand-Café Horeca Hal12 B.V. heeft al meerdere keren aangegeven dat het zo niet verder kan. Daarom starten we in 2025 een nieuwe Europese aanbesteding voor het horecaconcept. Hoewel dit losse trajecten zijn, willen we alles samen bekijken voor een goed totaalplan voor de Turmac Cultuurfabriek. Ook gaan we de manier waarop alle gebruikers samenwerken opnieuw bekijken.
3. Sterke profilering van de Turmac Cultuurfabriek, met als voornaamste doel verhogen van het aanbod en daarmee het aantal bezoekers (teneinde de exploitatie te verbeteren). Hiervoor ligt de nadruk op marketing, acquisitie en sluit sterk aan de culturele programmering. De nadruk hierbij ligt bij een aan te stellen cultureel aanjager die vanuit ons de opdracht krijgt als onafhankelijke partner aan de slag gaat met een programmering en marketingplan.

We hebben samen met alle gebruikers een gedragen visie opgesteld. Om de visie te realiseren is er een projectleider nodig. Ook moeten er een aantal incidentele aanpassingen gedaan worden. Hiervoor hebben we €150.000 nodig. Dit bedrag bestaat uit €125.000 voor de inzet van een projectleider en €25.000 euro voor de incidentele aanpassingen.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. De Visie Turmac Cultuurfabriek 2030 vast te stellen;
2. Ten laste van de algemene reserve een budget van €150.000 beschikbaar te stellen voor januari 2025 tot en met juni 2026.

3. Waarom naar de raad

Eerder informeerden wij u over het vraagstuk en de keuzes om de Turmac Cultuurfabriek door te ontwikkelen. We hebben nu een visie opgesteld en kiezen voor een scenario dat de meeste impact heeft. Uw raad heeft de bevoegdheid om deze vast te stellen en het geld beschikbaar te stellen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Met de Visie Turmac Cultuurfabriek 2030 zetten we in op de doorontwikkeling van de Turmac Cultuurfabriek. We zorgen hiermee dat de Turmac Cultuurfabriek een bruisende ontmoetingsplek voor Zevenaar en de Liemers wordt. De gebruikers krijgen een centrale rol in het ontwikkelen van hun activiteiten en huisvesting. Cultuur, samenwerking en maatschappelijke betrokkenheid staan hierin



centraal. We gebruiken de Turmac Cultuurfabriek slimmer en beter. Dit leidt tot een kleiner exploitatietekort.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 De visie is gemaakt met alle gebruikers.

Wij gingen samen met de gebruikers van de Turmac Cultuurfabriek in gesprek. Er ligt nu een gedragen, gezamenlijke visie. We willen nu aan de slag hiermee. De visie past bij het oorspronkelijke doel van de Turmac. Vele personele wisselingen bij ons en de andere gebruikers en de uitdagingen zorgden voor onduidelijkheid over de koers. Door het opstellen van deze visie, creëerden we draagvlak bij alle gebruikers, zowel operationeel als strategisch.

1.2 We starten met traject om een Bopa-vergunning te krijgen of het Omgevingsplan te wijzigen.

Het huidige planologische kader (omgevingsplan, APV en evenementenbeleid) geeft te weinig ruimte om onze visie uit te voeren. In het verleden moesten we beperkingen opleggen aan de gebruikers. Nu zijn er (juridische) beperkingen die ervoor zorgen dat de cultuurhal niet effectief en efficiënt gebruikt kan worden. In 2025 werken we een plan uit voor het gewenste gebruik van de cultuurhal. Dit plan is belangrijk om de hal beter te gebruiken en het tekort te verkleinen. Het ruimtelijke idee bespreken we met de omgevingstafel. Als de visie is vastgesteld, kunnen we een vergunning aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) of een wijziging van het omgevingsplan. Als we kiezen voor een wijziging van het omgevingsplan, volgt een raadsvoorstel.

1.3 Deze visie heeft de meeste maatschappelijke meerwaarde.

Bij het maken van de visie hebben we gekeken naar drie scenario's. Deze staan verder uitgewerkt in bijlage 2. We moeten nu kiezen tussen:

1. **Scenario 1:** De huidige situatie houden. Hierbij accepteren we de beperkingen, maar blijven de financiële problemen bestaan, vooral voor Grand-Café Horeca Hal12 B.V. Hierdoor kunnen er hogere kosten komen, wat leidt tot een groter exploitatietekort.
2. **Scenario 2:** De Turmac Cultuurfabriek ontwikkelen tot een bedrijfsverzamelgebouw. Dit is financieel het gunstigst, maar heeft weinig maatschappelijke waarde.
3. **Scenario 3:** De Turmac Cultuurfabriek verder ontwikkelen tot een levendig en inclusief centrum voor Zevenaar en de Liemers. Dit biedt de meeste maatschappelijke waarde.

Met het oog op onze financiën én de maatschappelijke waarde hebben we gekozen voor scenario 3. Dit scenario is verder uitgewerkt en vormt de basis van onze visie.

2.1 We hebben nu te weinig financiële middelen.

Met de gevraagde financiële middelen willen wij een projectleider inhuren. De projectleider begeleidt de doorontwikkeling. Dit lukt niet zonder de inzet van een projectleider. Daarnaast vraagt de Turmac Cultuurfabriek om eenmalige aanpassingen die niet zijn begroot. Deze zijn met name nodig voor basisapparatuur in de Cultuurhal.

Alternatieven

1.1 Kiezen voor een ander scenario is niet effectief.

Er zijn alternatieve scenario's (zie bijlage 2). Hierbij gaat het om de huidige situatie houden (scenario 1) en de ontwikkeling naar een bedrijfsverzamelgebouw (scenario 2). Deze scenario's zijn minder effectief als het gaat om maatschappelijke meerwaarde. Ook blijven we voor de financiële uitdagingen staan. Daarom richten we ons vooral op scenario 3: doorontwikkeling tot een levendig en inclusief centrum.

2.1 We hebben onvoldoende dekking.

We hebben nu geen dekking voor de doorontwikkeling van de Turmac Cultuurfabriek. We verwachten dat deze eenmalige financiële middelen zorgen voor kostenbesparing in de toekomst (zie kopje financiën).

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Na besluit starten we met de acties uit het uitvoeringsplan. Dit plan delen we met alle gebruikers en bespreken we tijdens een (beeldvormende) raadsbijeenkomst in 2025. Daarnaast starten we een ruimtelijke procedure. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan is een keuze gemaakt die het gebruik van de Turmac Cultuurfabriek beperkt. Dit had negatieve gevolgen voor de exploitatie en het gebruik van de Cultuurhal. We gaan de eerder gemaakte keuzes opnieuw overwegen. Dit kan leiden tot een Bopa-vergunning of een wijziging van het omgevingsplan. We verwachten dat deze acties effectief zijn voor een doorontwikkeling van de Turmac Cultuurfabriek.

7. Klimaat en duurzaamheid

We werken aan een klimaatneutrale organisatie. Dat is een organisatie waarvan de handelingen, diensten en producten niet bijdragen aan de negatieve gevolgen van klimaatverandering. Om dit te bereiken zijn, hebben we de volgende doelstellingen:

- 20% CO₂-reductie in 2026 en 55% in 2030
- 15% energiereductie in 2026 en 19% in 2030
- 35% gebruik van teruggewonnen grondstoffen in 2026 en 50% in 2030
- 50% hoogwaardig hergebruik van restromen in 2026 en 100% in 2030

We voeren diverse acties en maatregelen uit rondom duurzaamheid. Dit wordt nog verder uitgewerkt.

8. Communicatie

We voeren uitgebreid overleg met de gebruikers van de Turmac Cultuurfabriek, zowel op uitvoeringsniveau als op directieniveau. Dit zorgt voor draagvlak onder alle gebruikers. We voeren een inwonersenquête uit via Zevenaar Verbindt in de zomer 2025. Hier monitoren we de bezoekersbelevens van de Turmac Cultuurfabriek. Verder laten we het (verhoogd) gebruik van de cultuurhal toetsen aan de omgevingstafel. Hierna vragen we een vergunning aan voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) of een wijziging van het omgevingsplan. Tijdens de procedure voor een Bopa of wijziging omgevingsplan vindt ook een participatietraject met inwoners plaats.

9. Kosten, baten en dekking

We vragen we een eenmalige investering voor de cultuurhal (ad. 25.000 euro). Ook hebben we een projectleider nodig die ons begeleidt in het traject (ad. 125.000 euro) van januari 2025 tot en met juni 2026. We gaan hiermee scenario 3 verder uitwerken voor de Turmac Cultuurfabriek (zie bijlage 2). Hiermee willen we de volgende financiële effecten bereiken:



Jaar	2025		2026		2027	
Baten	€	50.000	€	50.000	€	50.000
Lasten	€	67.000	€	67.000	€	67.000
Incidentele verhuurinkomsten	€	34.100	€	75.400	€	89.500
<i>Financieel effect (positief)</i>	€	17.100	€	58.400	€	72.500

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/24/1233663	Visie Turmac 2030
2.	INT/24/1234556	Memo uitwerking scenario's

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Doorontwikkeling Turmac
zaaknummer	Z/24/480537
documentnummer	INT/24/1233662

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat

- De Turmac Cultuurfabriek een bijzondere locatie is voor de gemeente Zevenaar;
- Een doorontwikkeling van de Turmac Cultuurfabriek noodzakelijk is om het gewenste effect te krijgen;
- Hiervoor een incidenteel budget noodzakelijk is;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 108 en 189 van de Gemeentewet

besluit:

1. De Visie Turmac Cultuurfabriek 2030 vast te stellen;
2. Ten laste van de algemene reserve een budget van €150.000 beschikbaar te stellen voor januari 2025 tot en met juni 2026.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 29 januari 2025.

De griffier
drs. L.F. Sluis

De burgemeester
drs. L.J.E.M. van Riswijk