












Aan het college van Burgemeester en Wethouders

Behandelvoorstelnr : 642984  
Brunssum, 21 maart 2016

T.b.v. **Openbare agenda**  
d.d. 25 april 2016

Verantw. Portefeuillehouder  
H. Offermans

Ambtelijke routing	d.d.	Akk.
Financiële toets	20-4-2016	
Juridische toets (AJZ)		
Juridische toets (Controlling)		
Kwaliteitstoets	20-4-2016	
Hoofd Afdeling	19-4-2016	
Directeur Dienst	20-4-2016	

Bestuurlijke routing	Conf. adv.	Bespr.
Burgemeester		
Wethouder Offermans		
Wethouder Joosten		
Wethouder Gelissen		
Wethouder de Rijck		
Wethouder Janssen		
Secretaris		

Onderwerp omschrijving:

Maatschappelijke Voorziening Treebeek

Voorstel/beslispunten:

**Uw college wordt voorgesteld te besluiten:**

- om de uitgangpunten van het Masterplan "Hart voor Treebeek" te handhaven en te herbevestigen
- de inzet ten aanzien van de ontwikkeling van de maatschappelijke voorziening aan het nieuwe plein niet stop te zetten om mogelijke andere locaties te gaan onderzoeken
- de inzet om te komen tot een definitief plan voor ontwikkeling aan het plein en de maatschappelijke voorziening voort te zetten.

Besluit BW:

**AKKOORD**

- Om de uitgangpunten van het Masterplan "Hart voor Treebeek" te handhaven en te herbevestigen;
- De inzet ten aanzien van de ontwikkeling van de maatschappelijke voorziening aan het nieuwe plein niet stop te zetten om mogelijke andere locaties te gaan onderzoeken;
- De inzet om te komen tot een definitief plan voor ontwikkeling aan het plein en de maatschappelijke voorziening voort te zetten.

Registratienummer: 642984

1. Onderwerp omschrijving:

Maatschappelijke Voorziening Treebeek

2. Voorstel/beslispunten: Uw college wordt voorgesteld te besluiten:

- om de uitgangspunten van het Masterplan "Hart voor Treebeek" te handhaven en te herbevestigen
- de inzet ten aanzien van de ontwikkeling van de maatschappelijke voorziening aan het nieuwe plein niet stop te zetten om mogelijke andere locaties te gaan onderzoeken
- de inzet om te komen tot een definitief plan voor ontwikkeling aan het plein en de maatschappelijke voorziening voort te zetten.

### **3. Aanleiding**

- Vanuit het Masterplan "Hart voor Treebeek", door de gemeenteraad vastgesteld op 24 juni 2008, is het project opgestart om te komen tot een Maatschappelijke Voorziening in het centrum van Treebeek. Deze verplichting is verder opgenomen in de overeenkomst met Wonen Zuid, waarin is vermeld dat de gemeente een bepaalde hoeveelheid grond krijgt (deze is reeds verkocht aan Rialto voor de nieuwe ontwikkeling ronde de nieuwe Plus) en dat de gemeente hiervoor in de plaats het civiele werk zou verzorgen en upgraden, er voor zou zorgen dat de ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum plaatsvindt en de ontwikkeling van een maatschappelijke voorziening zou verzorgen.
- In de algemene plannen die in het kader van "Hart van Treebeek" zijn uitgewerkt zou die maatschappelijke voorziening (met bovengelegen woningen) aan de overkant van het plein bij de Plus moeten komen (de locatie van de OBS). Deze voorziening zou een belangrijk aspect zijn in de beoogde verlevendiging van het plein en de leefbaarheid.
- Op basis van voornoemde uitgangspunten is er gestart met het traject om te komen tot deze maatschappelijke voorziening. Samen met diverse geïnteresseerde partijen (huisarts, fysiotherapie, meander, CMWW, Wonen Zuid, gemeente en een partij die het Grand-café zou willen exploiteren) is een eerste opzet uitgewerkt. Hierbij is ook door een architect een schetsplan uitgewerkt, waarbij de plint de beoogde maatschappelijke voorziening behelst en daarboven zorg gerelateerde, levensloopbestendige woningen.
- Het uitgangspunt tot nu toe is dat de exploitatie van het gebouw kostenneutraal moet zijn voor de gemeente Brunssum.
- Gedurende het eerste traject is duidelijk geworden dat de woningstichting Wonen Zuid de eigenaar van deze woningen zou willen worden.
- Op dit ogenblik is er met Wonen Zuid ook overleg afgerond ten aanzien van de eerste fase van de verdere uitwerking. Wonen Zuid wil in eerste instantie wel de rol van mede-opdrachtgever vervullen voor de fase om te komen tot een uitgewerkt programma van eisen. Vervolgens wil men in die periode onderzoeken af de nieuwe wet- en regelgeving het ook mogelijk maakt om op te treden als bouwheer. Naar aanleiding hiervan is het de bedoeling om vervolg te geven aan de werkzaamheden om te komen tot een uitvoerbaar plan voor de maatschappelijke voorziening.

### **4. Probleemstelling**

- De afgelopen periode is enkele keren en op diverse plekken de opmerking geplaatst om de maatschappelijke voorziening eventueel elders te situeren, waarbij gewezen wordt op de Barbarakerk en de voormalige locatie van de Plus. Dit is ook besproken met de vorige en huidige portefeuillehouder. Tijdens deze overleggen is er aangegeven dat voortzetting van de ingeslagen weg de voorkeur geniet.
- De geluiden om toch naar andere oplossingen te gaan zoeken zijn ook bekend geworden bij Wonen Zuid. Omdat op dit ogenblik een start wordt gemaakt met een volgende fase in het proces om te komen tot een definitief plan voor de Maatschappelijke Voorziening hecht Wonen Zuid er aan dat er een herbevestiging komt van de beoogde locatie. Indien er geen duidelijkheid is ten aanzien van de locatie wil men hier geen mogelijk onnodige inzet plegen. Het risico dat er in een later stadium alsnog besloten wordt voor een andere locatie is voor de woningstichting dan te groot.

#### Waarom géén andere locatie

Indien er een andere locatie, c.q. een onderzoek naar een andere locatie, noodzakelijk is, zal de verdere ontwikkeling van de voorliggende plannen moeten worden gestopt. Vervolgens kan dan gekeken worden naar alternatieven.

In het kader van deze alternatieve invullingen zijn enkele overwegingen van belang, te weten:

- De kerk is eigendom van het kerkbestuur. Het kerkbestuur heeft laten weten dat zij de kerk niet willen sluiten,

- aan de eredienst onttrekken en/of verkopen.
- De locatie van de huidige Plus-supermarkt ligt op afstand van het plein, waardoor de beoogde kwalitatieve impuls zeer twijfelachtig wordt.
- De locatie Plus is wel groot, maar gezien de indeling en ligging lijkt het moeilijk om hier alle partijen te huisvesten op een wijze die aansluit bij wet- en regelgeving en wensen.
- De Kerk ligt aan de overzijde van de weg (Schildstraat) waardoor er mogelijk minder samenhang met het plein te bereiken is (bv. de terrasfunctie voor het plein is twijfelachtig) of enkel indien het Grand-café aan het plein wordt gerealiseerd.
- Mocht er toch ingezet worden op een alternatieve locatie is het in ieder geval een duidelijke vertraging van de planvorming voor de maatschappelijke voorziening. Op basis van de overeenkomst met Wonen Zuid is er sprake van een periode van 4 jaar na levering van de gronden (2014) zoals overeengekomen, waarbinnen er een start gemaakt moet zijn met de realisatie van de Maatschappelijke voorziening. Indien dat niet het geval is, zal de gemeente vanaf dat ogenblik rente moeten betalen over de commerciële waarde van de door de woningstichting geleverde gronden (contractueel vastgesteld op € 2 mlj.)
- Onderzoeken van alternatieve locaties kost tijd en geld.
- Indien er nu gestopt wordt met het uitwerken van de voorliggende plannen, is het onbekend wat de potentiële participanten zullen doen.
- Indien er een andere locatie zou worden gekozen is het afwachten wat mogelijke participanten in dat geval zullen beslissen.
- Een oplossing om dan op de momenteel beoogde locatie enkel woningen te realiseren is mogelijk voor een eigenaar van die woningen niet de meest wenselijke oplossing. Appartementen boven een plint lijkt de voorkeur te genieten ten opzichte van direct een woonlaag op de begane grond. Het is dan ook onduidelijk of er dan een partij is die de beoogde woningen nog wil realiseren en in eigendom nemen (tegen een realistische prijs).
- Wijziging van de locatie impliceert dat de plannen zoals opgenomen in de GREX bij het masterplan "Hart voor Treebeek" niet worden gerealiseerd en dat er mogelijk negatieve financiële gevolgen te verwachten zijn ten aanzien van de Grex.
- Niet enkel vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de beoogde locatie een perfecte oplossing, ook inhoudelijk levert deze nieuwe voorziening extra kansen. Mogelijk dat de huisvestingskosten van bv. het ouderenwelzijn iets hoger worden, maar de inhoudelijke voordelen zouden dat goed moeten maken. Tijdens bestuurlijk overleg met Meander en CMWW (specifiek) en met overige zorgaanbieders (algemeen), is deze plus ook besproken. Alle partijen zien deze meerwaarde en willen hierop inzetten.

## 5. Doelen/beoogd resultaat

a. **wat willen we bereiken?** *Door middel van deze nota wordt beoogd duidelijkheid te krijgen t.a.v. het vervolg van de werkzaamheden m.b.t. de te realiseren maatschappelijke voorziening en de locatie voor die voorziening*

b. **wat gaan we ervoor doen?** N.v.t.

- inschakeling Beter burens wenselijk/mogelijk?

- zelf initiatief nemen e/o initiatief burgers/maatschappelijk middelveld/bedrijfsleven bevorderen?

c. **hoe meten we of het beoogde resultaat is bereikt?** *Uiteindelijke resultaat is dat het stadsdeel Brunssum-west beschikt over een nieuwe voorzieningen waarin diverse participanten samen een nieuwe centrale plek gaan invullen voor de bewoners*

- Indicator:

- Bron

## 6. Kaders

a. **algemene beleidskaders (landelijk, provinciaal, lokaal).** *Het masterplan "Hart voor Treebeek", dat in overleg met Wonen Zuid is opgesteld en op grond waarvan diverse verplichtingen zijn aangegaan*

b. **autonoom beleid/taken in medebewind?** *Het betreft autonoom beleid van de gemeente*

c. **past het voorstel in de strategische visie?**

- ja

- toelichting *Komt overeen met de aangegane verplichtingen en met de werkzaamheden tot nu toe t.a.v. het masterplan*

d. **relatie met programmabegroting?**

- programma: 3: *Brunssum een levendige stad*

- beleidsveld: 3.3 *Wijkvoorzieningen*

## 7. Argumenten/overwegingen

Het stopzetten van de ontwikkeling van de maatschappelijke voorziening zou kunnen leiden tot de verplichting tot betaling van rente over de commerciële waarde van de gronden die zijn ontvangen van Wonen Zuid, kan leiden tot meerkosten (onderzoekskosten), kan leiden tot grote vertraging in de verdere afhandeling van het masterplan en de verbetering van de leefbaarheid van Treebeek en/of kan leiden tot het afhaken van potentiële partners. Verder zal bij een gesplitste oplossing sprake zijn van noodzakelijkerwijs dubbel realiseren van enkele onderdelen en is dubbelgebruik van ruimten niet of slechts gedeeltelijk mogelijk. Bovendien is het dan ook onzeker of de beoogde levensloopbestendige en zorg gerelateerde woningen gerealiseerd zullen worden.

## 8. Advies

Er wordt geadviseerd om de uitgangpunten van het Masterplan "Hart voor Treebeek" te handhaven en te herbevestigen en de inzet ten aanzien van de ontwikkeling van de maatschappelijke voorziening aan het nieuwe plein niet stop te zetten om mogelijke andere locaties te gaan onderzoeken, doch de inzet om te komen tot een definitief plan voor ontwikkeling aan het plein voort te zetten.

## 9. Aanpak/uitvoering

### a. financiële gevolgen en dekking

- kosten: € (incidenteel/structureel) *Besluitvorming voor voortzetting heeft geen extra kosten of besparing tot gevolg. Stopzetten van de planvorming en een nieuwe zoektocht voor andere locaties zal leiden tot in ieder geval extra kosten t.b.v. het onderzoek, mogelijke andere opties (duurder of goedkoper?)*

- dekking (product-/activiteitencode): *via bijdrage uit GREX, investeringsfonds en herstructureringsreserve*

- restantbudget na aftrek kosten: € n.v.t.

- restantbudget voldoende om resterende verplichtingen te dekken: ja/nee

### b. Risico's?

- omschrijving risico ('s): financieel/anders t.w.: *Uitkomst van het stopzetten en opnieuw onderzoeken van mogelijkheden elders is onduidelijk.*

- omschrijving beheermaatregelen: *aan het einde van elke stap om te komen tot een definitief ontwerp zal expliciet bekeken worden of de ontwikkeling nog steeds past binnen de kaders. Als dat niet het geval is, wordt er niet verder gegaan.*

- gevolgen voor weerstandsvermogen: n.v.t.

c. Tijdpad/ mijlpalen/ vervolgtraject/ evaluatie *De eerste belangrijke mijlpaal is het gereedkomen van het definitieve ontwerp en bestek. Op dat ogenblik zal er aan de hand van de definitieve cijfers weer gekeken moeten worden of daadwerkelijke uitvoering ter hand kan worden genomen.*

d. uitvoerende partners intern en extern (werkstructuur) *Samen met Wonen Zuid en de beoogde partners in de voorziening, wordt de uitwerking van het plan ter hand genomen.*

*Teneinde te kunnen beschikken over zo veel mogelijke informatie en know-how, zal ook de afdeling Voorzieningen worden uitgenodigd te gaan participeren bij de totstandkoming van de plannen, met name met betrekking tot de invulling van het deel "ontmoeting", zalen en horeca. Tot nu is deze afdeling enkel op de hoogte van de planvorming in Treebeek, maar nog niet inhoudelijk participant. De reden hiervoor is dat de insteek is dat er een externe partij de rol van exploitant zal invullen. Mocht dit echter onverhoopt niet lukken of t.z.t. eindigen, is het goed dat vanaf het begin gekeken is dat de opzet, in geval van nood indien er geen (nieuwe) exploitant gevonden wordt, ook past voor de gemeente en geen onoverkomenlijke problemen oplevert.*

e. communicatie intern en extern? *voorshands n.v.t.*

- advies/instemming/informatie OR : ja (wat/waarom?) / nee (waarom niet?), is geen zaak voor OR

- persbericht :ja / nee(waarom niet?)

- terinzagelegging :ja/nee van.....t/m.....

- overig extern :

## 10. Bijlagen