Bijlage 1 – Procesbeschrijving Ontmoeten in de Ruwaard 2009-2018
3 juli 2018

Afgelopen jaar is samen met de partners uit het kernteam gewerkt aan een nieuw plan voor wijkcentrum D'n Iemhof. Namelijk om deze te realiseren in de plint van de huidige sterrebosflat. Vooraf aan dit scenario zijn reeds verschillende stappen gezet. De besluiten die in dit proces zijn genomen worden in deze bijlage weergegeven. Ook wordt een toelichting gegeven op de processtappen van het nu voorliggende plan.

Wat vooraf ging

B&W besluit 8 juni 2009:
De rapportage 'Kijk op d'n Iemhof' van Laagland' Advies is aangenomen.
Het college van B&W heeft verzocht om een verdiepingsslag op twee onderdelen:
a. een analyse aan welk type wijkcentrum in de Ruwaard behoefte is (ook in relatie tot het gebruik van de Horizonscholen in de wijk);
b. het geven van zicht op de toekomstige gebruiksmogelijkheden van het gebouw (ook in relatie tot het winkelcentrum De Ruwert);

Uit het onderzoek van Laagland' Advies blijkt dat D'n Iemhof voor het belangrijkste deel niet functioneert als wijkcentrum, gericht op laagdrempelige ontmoeting, maar meer als bovenwijks zalencentrum voor maatschappelijke en gezondheidszorgactiviteiten. Er is echter wel behoefte aan een dergelijk, laagdrempelig wijkontmoetingscentrum (zie ook bevindingen wijkplan).
Er is geen dwingende urgentie om op heel korte termijn tot herontwikkeling over te gaan. Het bestuur van D'n Iemhof heeft aangegeven in de komende jaren nog actief in de huidige setting te willen functioneren.

B&W besluit 14-10-2014:
Nader onderzoek uitvoeren naar de mogelijkheden voor nieuwbouw van een gezondheidscentrum en faciliteren van de ontmoetingsfunctie.

B&W besluit 24-2-2015:
Het ontmoeten in de Ruwaard en de samenwerking hierbinnen verder te verkennen met betrokken partijen; de nieuwbouw van een gezondheidscentrum actief planologisch te begeleiden.

B&W Besluit 7-7-2015:
De nieuwbouw van een ontmoetingsplek voor de Ruwaard op de locatie van het huidige wijkcentrum D'n Iemhof uit te werken. De nieuwbouw van een ontmoetingsplek voor de Ruwaard op te nemen in het Meerjaren Investeringsplan (MIP) en af te wegen in de Programmabegroting. Het plan voor de uitwerking van de nieuwbouw samen met de leden van het kernteam op te stellen. De nieuwbouw van een ontmoetingsplek voor de Ruwaard af te stemmen met de andere ontwikkelingen in het gebied tussen de Sterrebosflat en de Ministerhof en mee te nemen in het toekomstbeeld voor dit gebied.

Programmabegroting 2016-2019:
In het meerjaren investeringsplan is een bedrag van 3 miljoen euro gereserveerd voor Ontmoeten in de Ruwaard.
Programmabegroting 2017-2020:
Voor duurzaamheid wordt een aanvullend bedrag van 165.000 (5,5% van de investeringskosten) beschikbaar gesteld voor ontmoeten in de Ruwaard.

2016 besluit start tijdelijk experiment Proeftuin: Ons Huis van de Wijk
Intentie om met 'ontmoeten in de Ruwaard' en 'Ons Huis van de Wijk' samen te werken aan een structurele oplossing.

2016 advies ICS adviseurs
Voor de uitwerking van het besluit uit 2015 om een nieuw wijkcentrum te realiseren is ook de relatie gelegd naar de ontwikkelingen in de omgeving en met name in relatie tot de Sterrebosflat van BrabantWonen en de ontmoetingsruimte de Spil die hierin zit (BrabantZorg organiseert hier ontmoetingsactiviteiten voor haar bewoners). In 2016 is door ICS adviseurs een onderzoek gedaan naar de samenwerking en kansen voor Ontmoeten in de Ruwaard. Twee modellen zijn hierbij onderzocht: een samenwerkingsmodel tussen Iemhof en Sterrebos en een solitaire voorziening voor d'n Iemhof los van Sterrebos. Geadviseerd werd de energie te richten op één nieuwe voorziening waarin d'n Iemhof en Sterrebos samen de nieuwe voorziening gaan vormen. Hiermee ontstaat één goede ontmoetingsfunctie in de Ruwaard. Vanaf april 2016 was er binnen BrabantWonen ook een denkrichting ontstaan om de bestaande gebouw van de Sterrebos een nieuwe invulling te geven en de bestaande plint te herinrichten. Door het samenvoegen van de activiteiten van de Spil en d'n Iemhof kan vanuit één voorziening dezelfde doelgroep voorzien worden. Door de integratie in de plint van de Sterrebos ontstaat minder ruimtebehoefte buiten het gebouw van Sterrebos, wat minder druk legt op het openbaar gebied.
Geadviseerd werd om samen met de gebruikers het ontwerp verder uit te werken. Zodat er een gedetailleerdere investeringsraming van de verbouwing gemaakt kon worden.

Eerste helft 2017: uitwerking voorlopig ontwerp
In 2017 heeft BrabantWonen samen met het kernteam gewerkt aan een ontwerp om deze functionaliteiten onder te brengen in de plint van de Sterrebosflat. In een aantal sessies lag er in de zomer van 2017 een gedragen voorlopig ontwerp. Vervolgens zijn de investeringskosten van dit ontwerp doorgerekend. De geraamde investeringskosten overschreden het beschikbaar gestelde budget aanzienlijk. Dit was aanleiding voor gemeente en BrabantWonen om samen te gaan zitten en kritisch te kijken naar het plan wat toen voorlag voordat tot besluit over de (financiële) haalbaarheid over werd gegaan.

Huidige stand van zaken
Het project ontmoeten in de Ruwaard raakt drie beleidsterreinen. Namelijk gebiedsontwikkeling (ontwikkeling Ruwaard-Centrum), ontmoeten (wijkcentrum de Iemhof) en zorg en welzijn (Huis van de Wijk en gezondheidscentrum). Het project kende een aantal dilemma's op kosten en

tijd/planning. Vanaf september 2017 is in een integrale projectgroep samen met BrabantWonen gewerkt aan mogelijke scenario's om binnen de huidige financiële kaders tot een versnelling te komen. Bij de uitwerking van de scenario's is gezocht naar een efficiëntere inzet van vierkante meters (multifunctioneel gebruik op basis van agenda's). Hierbij is de keuze gemaakt om te zorgen voor verschillende typen ruimten waar de verschillende activiteiten plaats kunnen vinden, zonder specifieke ruimtes te realiseren voor één specifieke activiteit. Ook is het programma herzien door een aantal programma onderdelen niet op te nemen. Zo was er een uitgebreide wijkrestaurant functie voorzien, wat veel extra m2 betekende en een groot exploitatierisico zou zijn. Dit is gewijzigd in een kookstudio gecombineerd met een bar/ uitgiftebalie.
Ook is de positie van de pilot van Huis van de Wijk in de ontwikkeling van het nieuwe wijkcentrum heroverwogen. Uit deze analyse blijkt het realiseren van een kleiner wijkcentrum op de begane grond van de Sterrebos in combinatie met extra ruimte voor het experiment vanuit de Proeftuin de voorkeur voor verdere uitwerking.

Dit heeft geleid tot een aangepast plan. Zowel de investeringskosten als de structurele huurkosten van dit plan zijn doorgerekend. Hierbij bleken de kosten nog steeds hoger dan het beschikbare budget.

In een bijeenkomst op 26 februari 2018 met de stakeholders bestaande uit de beheerstichting d'n Iemhof, wijkraad, wijkstichting, OnsWelzijn, Proeftuin Ruwaard, KBO, Biljartvereniging VDO, BrabantZorg en bewonerscommissie Sterrebos is het aangepaste plan doorgenomen en gezamenlijk gezocht naar aanvullende bezuinigingsmogelijkheden. Ook is gezocht naar ontwerpalternatieven waarbij minder gebruik wordt gemaakt van de bestaande plint en meer nieuwbouw wordt gerealiseerd, zodat er meer kwaliteit gerealiseerd kan worden voor de grotere bijeenkomst ruimtes.

In een bijeenkomst op 16 april 2018 is met dezelfde stakeholders het plan dat aangepast is op basis van hun opmerkingen gedeeld. Het plan kan op breed draagvlak rekenen van de betrokkenen. Zorgen zijn er vanuit de beheerstichting wel bij de exploitatie van het gebouw (zie ook raming van het exploitatietekort]. Een garantstelling vanuit de gemeente zou helpen, dit wordt in een intentie overeenkomst verder uitgewerkt. Ook zagen zij graag Vluchtenlingenwerk als huurder terug in het nieuwe gebouw. Het kantoor van Vluchtenlingenwerk past niet binnen de uitgangspunten van het wijkcentrum en is daarom niet meegenomen in het ontwerp.
BrabantWonen is bereid om twee appartementen op de begane grond rechtstreeks te verhuren aan Vluchtenlingenwerk voor hun kantoor. De activiteiten die zij organiseren (lessen en cursussen] kunnen vervolgens in het wijkcentrum plaats vinden. Hierover dienen nog nadere afspraken gemaakt te worden.

Dit plan vormt de basis voor het voorliggende collegebesluit.

Stappenplan

1. **Bestuurlijke besluitvorming**
   (kaders, uitgangspunten, locatie, doelgroepen en financiën)
2. Uitwerken samenwerking en organisatie
3. Juridische overeenstemming
   (huurovereenkomsten, samenwerkingsovereenkomsten, grondoverdracht, etc.)
4. Definitief ontwerp
5. Bestemmingsplan procedure
   (in samenhang met gebiedsvisie Ruwaard Centrum)
6. Voorbereiding
7. Realisatie
   (sloopwerkzaamheden, start bouw, oplevering en inrichting)