

Behoort bij punt 4 van de agenda voor de commissie Bestuur van 15 december 2008

onderwerp: Haalbaarheid Homburg Campus

afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijk Beheer
portefeuillehouder: J.J.P. Janssen
besproken in commissie(s): Bestuur
datum bespreking(en): 15 december 2008

Samenvatting voorstel

De visie van ons college en onze partners is dat een sociaal-economisch sterk- en toekomstbestending Cuijk voorop staat. Bij de uitvoering van die visie vormt de realisatie van de onderwijs-cultuurcampus één geheel. Het biedt de nieuwe jongere generatie(s) van Cuijkenaren en inwoners van de regio deze eeuw letterlijk en figuurlijk ruimte om te blijven en te ontwikkelen/groeien. Ons college acht het plan haalbaar en vraagt uw raad groen licht voor de volgende projectfase.

Door uw raad is in zijn vergadering van 30 juni 2008 besloten om het onderzoek naar de haalbaarheid van de Homburg Campus te continueren inclusief de optie tot verplaatsing van de schouwburg. Het betreffende haalbaarheidsonderzoek ligt nu voor. Besluitvorming met betrekking tot een "Go-No go" voor de volgende projectfase is thans aan uw raad.

Wij vragen u nu een uitspraak te doen over de wenselijkheid van de Homburgcampus: gaan we ervoor of niet. Onze partners hebben deze duidelijkheid van de gemeente nodig om hun positie te bepalen. In juni 2009 komen we bij u terug met een uitgewerkt financieel verhaal waarmee we voor u inzichtelijk maken of het realiseren van de Homburgcampus financieel verantwoord is.

Voorstel

1. Het bijgaande haalbaarheidsrapport inclusief bijlagen vaststellen wat onder meer inhoud het vaststellen van het planconcept met daarin vestiging van onderwijsfuncties en verplaatsing van de schouwburg op één plek;
2. Kennisnemen van de standpunten van onze projectpartners;
3. Vaststellen dat er - onder de in dit voorstel en de haalbaarheidsrapportage genoemde voorwaarden - sprake is van een haalbaar project;
4. Groen licht geven voor de volgende projectfase waarbij het college opdracht krijgt tot:
 - a. het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan
 - b. het nader onderzoeken van de haalbaarheid tot realisatie van een tunnel/onderdoorgang waarbij in relatie tot de totale revitalisering van de Beijerd en 't Riet gezocht moet worden naar cofinanciering
 - c. het nader in overleg treden met andere overheden over subsidiemogelijkheden
 - d. het zoeken van een mogelijke ontwikkelpartner die op basis van PPS bereid is medeontwikkelaar te worden waarmee de gemeentelijke financiering van opstal- en grondexploitatie en het daarmee gepaard gaande risico wordt gedeeld.
 - e. Het verrichten van onderzoek naar planoptimalisatie teneinde verbetering van het nu berekende grondexploitatieresultaat te bereiken
 - f. de uitkomsten van de onder 4b tot en met 4e genoemde opdrachten financieel vertalen en ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad nog voor de zomer van 2009
 - g. onze projectpartners meedelen dat pas na de onder 4f genoemde besluitvorming, de gemeenteraad definitief besluit tot het beschikbaar stellen van de benodigde geldelijke middelen;
5. Kennisnemen van het voorgenomen besluit van ons college om over te gaan tot de aankoop van het voormalige Homburgterrein, thans in eigendom van de Gestegroep, waarbij uw gemeenteraad tijdens de eerstvolgende raadsvergadering in de gelegenheid wordt gesteld gelet op de gemeentewet bedenkingen en wensen kenbaar te maken met betrekking tot dit (voorgenomen) besluit.

Toegepaste wetten / verordeningen etc.

Wro

Voorlichting / communicatie

Voor het project Homburg Campus is een communicatieplan opgesteld mede op basis van een aangenomen raadsnotie op 30 juni 2008.

Mede hieruit voortvloeiend heeft de navolgende communicatie plaatsgevonden:

- op 22 oktober 2008 vond een informatiebijeenkomst plaats voor in- en omwonenden van het Homburg terrein,
- op 27 oktober 2008 heeft een stadsgesprek plaatsgevonden met betrekking tot alle voor het project relevante thema's,
- er is gesproken met de provincie Noord-Brabant,
- er is gesproken met de verenigingen die van de huidige schouwburglocatie gebruik maken
- er is een nieuwsbrief verschenen.

Toelichting op het voorstel

Door uw raad is in zijn vergadering van 30 juni 2008 besloten om het onderzoek naar de haalbaarheid van de Homburg Campus te continueren inclusief de optie tot verplaatsing van de schouwburg.

Het betreffende haalbaarheidsonderzoek ligt nu voor en principe besluitvorming met betrekking tot het wel of niet geven van een groen licht voor de volgende projectfase is op dit moment aan uw raad.

Op 30 juni 2008 werd aangegeven dat bij de nog uit te voeren onderzoekswerkzaamheden sprake was van:

1. afronding stedenbouwkundig masterplan
2. uitwerking gezamenlijk campus bedrijfsconcept
3. grondexploitatie
4. opstellen lobby scenario
5. uitwerking gemeentelijk dekkingsplan
6. uitwerking plan van aanpak grotestraat.

Alle voornoemde elementen met uitzondering van de 2^e zijn inmiddels ter hand genomen en komen in de voorliggende rapportage en overige bijlagen aan de orde. Voor het nader uitwerken van een gezamenlijk bedrijfsconcept geldt dat onze projectpartners hebben aangegeven dat dit nog te prematuur is. Eerst moet – zo vinden zij - bij iedere individuele partij besluitvorming plaatsvinden.

Voorgeschiedenis

De aanleiding tot het voorliggende onderzoek/project is vierledig:

1. in PIO-verband en in overleg met het ROC is afgesproken om het beroepsonderwijs in het land van Cuijk thematisch te verdelen. Cuijk krijgt hierbij techniek, horeca/leisure/toerisme. Boxmeer zorg/welzijn.
2. Het OMO/Merletcollege constateert dat haar huidige huisvesting niet up tot date is; met name de locatie Robijnlaan is op termijn aan vervanging toe is. Waarbij het OMO samenvoeging van haar deellocaties als een pré beschouwd.
3. De gemeente Cuijk constateert dat de Schouwburg Cuijk gelet op haar huidige conditie toe is aan ingrijpende ver- nieuwbouw
4. Het voormalige Homburgterrein is vervallen en biedt door haar ligging en omvang ruimte voor clustering van cultuur, onderwijs en bedrijfsleven.

In 2006 is vervolgens door de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld teneinde een meer verdiepend onderzoek te laten plaatsvinden naar de haalbaarheid van het Homburgterrein tot een geïntegreerde onderwijs-cultuur-bedrijfs campus. Aanleiding waren de resultaten van een quickscan van de H&G groep van oktober 2006.

Vervolgens is dat uitgebreidere haalbaarheidsonderzoek opgestart en heeft er op basis van een tussenrapportage in juli 2007 een toelichting plaatsgevonden.

Op 12 februari 2008 werd vervolgens door alle projectpartners (gemeente, ROC, OMO, Geste groep en Stichting Schouwburg) een bestuursovereenkomst gesloten waarmee partijen hun commitment afspraken en toezegden zich maximaal in te spannen om tot afronding van het haalbaarheids-onderzoek te komen.

Op 30 juni jl. was mede op basis van die overeenkomst tussentijdse besluitvorming met betrekking tot de schouwburg aan de orde. De stichting schouwburg kwam op dat moment haar verplichting uit de overeenkomst al na- en spreekt zich uit voor verplaatsing naar de homburgcampus. Uw gemeenteraad besloot vervolgens tot continuering van het haalbaarheidsonderzoek inclusief verplaatsing van de schouwburg.

Conclusies uit de haalbaarheidsrapportage

Op basis van het voorliggende rapport en de bijlagen worden de te onderscheiden projectpartners in staat geacht een besluit te nemen over de haalbaarheid. Om een uitspraak te doen over die haalbaarheid is een onderscheid aan te brengen in

1. **De conceptuele- en maatschappelijke haalbaarheid;** De deelnemende partijen (OMO/ROC, Meander, Bibliotheek, stichting Schouwburg) juichen de ontwikkeling toe. Er is maatschappelijke noodzaak tot deze ontwikkeling; de maatschappelijke haalbaarheid staat voor deze partijen niet ter discussie. Regionaal (in PIO-verband) bezien houdt men elkaars hand vast. Sterckwijck en de Homburg Campus zijn “motoren” voor behoud van- en versterking van de sociaal - economische positie van Cuijk en de regio.
2. **de ruimtelijke- en programmatische haalbaarheid;** in het rapport wordt geconcludeerd dat deze haalbaar moet worden geacht. Samengevat:
 - Op de Homburg locatie geldt dat de beschikbare ruimte groter is dan de benodigde programmatische ruimte.
 - De Herontwikkeling van een vervallen fabrieksterrein tot dit soort functies is een kans die één keer voorbij komt.
 - Stedenbouwkundig is het programma haalbaar en inpasbaar.
 - De Campus versterkt en verbreedt de stedelijke oostwest-as in Cuijk
 - Verkeers- en milieukundig zijn er aandachtspunten
 - Ruimtelijk-programmatisch is de conclusie gerechtvaardigd dat sprake is van een haalbaar plan.
3. **de financiële haalbaarheid;** in het rapport wordt een financiële vertaling gegeven bestaande uit een drietal elementen 1. de cultuurclusters/schouwburg, 2. de grondexploitatie en 3. de financiële effecten van de doordecentralisatie van huisvestingsbudgetten aan het OMO. Het rapport stelt vervolgens dat een uitspraak over de financiële haalbaarheid nu aan de gemeenteraad is.

Financiële aspecten

Zoals hiervoor gesteld bestaat de financiële vertaling van het haalbaarheidsrapport uit drie componenten. Ons college stelt zich op het standpunt dat de financiële haalbaarheid van de 1^e component, de opstalexploitatie van de cultuurcluster gelet op de discussie in de raad van 30 juni jl. niet een kwestie is van haalbaarheid maar van financierbaarheid. Door de raad is immers al eerder aangegeven dat het voortbestaan van een schouwburg annex cultuurcluster niet ter discussie staat. Het onderzoek in juni toonde daarnaast aan dat de status quo en Homburgvariant elkaar in financiële zin niet ontlopen. Het voor deze component geraamde bedrag is **€ 25,8 miljoen** op contante waarde. Dit bedrag is € 0,8 miljoen hoger dan in het rapport in juni jl. werd gemeld doordat de realisatie van de bibliotheek als integraal onderdeel van de cultuurcluster is meegenomen.

De financiële haalbaarheid voor wat betreft de huisvesting van OMO – de 2^e component - is wat ons college betreft ook een zaak ter beoordeling van uw raad. Er volgt nog een apart raadsvoorstel ter zake. De voorliggende gegevens zijn gebaseerd op het meest actuele gemeentelijke voorstel aan het OMO, waarbij sprake is van een gemeentelijke inzet van middelen vooraf van **€ 2,5 miljoen**. De thans berekende inzet van gemeentelijke middelen zijn wat het college betreft, gelet op het huisvestingsvraagstuk van het OMO en het voortbestaan van een sterke middelbaar onderwijs organisatie in Cuijk acceptabel en haalbaar.

Het resultaat van de Grondexploitatie in de meest wenselijke planuitwerking – dus inclusief een volwaardige onderdoorgang – bedraagt **€ 8,9 miljoen** negatief op netto contante waarde met subsidie. (zie verder de financiële bijlagen die voor raadsleden ter inzage liggen).

Het resultaat van de grondexploitatie (GREX), is wat het college betreft uiteindelijk afhankelijk van een viertal factoren:

1. het zoeken van een ontwikkelpartner(s) die bereidt is/zijn samen met ons in de grond- en/of opstalexploitatie te participeren waarmee risico's en inzet van middelen gedeeld/uitgesmeerd kunnen worden,
2. meer duidelijkheid over de subsidie (een subsidieaanvraag voor de tunnel loopt nu en een samen met Boxmeer en overige PIO-partners te doorlopen lobby-subsidietraject is van start gegaan.
3. acceptatie en mogelijk aanvullende inzet van middelen door onze projectpartners (afhankelijk van individuele besluitvorming begin 2009)
4. nadere planoptimalisatie (mogelijk dat het een meer geoptimaliseerd grondgebruik tot een hoger opbrengstperspectief kan leiden, het voorliggende plan biedt hiertoe nog ruimte).

Ons college acht het plan op basis van de hiervoor genoemde financiële gegevens en de inhoud van de financiële bijlage verantwoord.

Pas nadat de balans kan worden opgemaakt over het voornoemd viertal factoren kan hierover een meer definitief "dekkings" advies aan de raad worden voorgelegd (zie verder voorstel besluit). Dit onderzoek zal een aantal maanden in beslag nemen en kan ook pas verricht worden na expliciete besluitvorming door uw gemeenteraad. De verwachting is dat er voor het zomerreces een definitief dekkingsplan met betrekking tot de grondexploitatie kan worden voorgelegd.

Planning vervolgstappen

Hieronder treft u schematisch een overzicht aan van de planning na verwerking van de uitgangspunten uit het voorliggende voorstel.

Stap	Wanneer
Besluitvorming partners	Januari 2009 – Maart 2009
Terugkoppeling besluitvorming partners in raad	April 2009
Nader onderzoek naar: PPS-partner, subsidie, cofinanciering tunnel	Januari 2009 – juli 2009
Opstellen voorontwerp bestemmingsplan	Januari 2009 – december 2009
Raadsvoorstel doordecentralisatie OMO	April 2009
Raadsbehandeling financiële vertaling	Juli 2009
Opstellen contracten met projectpartners	Juli 2009 – december 2009
Raadsbehandeling voorontwerp bestemmingsplan en overeenkomsten	December 2009
Raadsbehandeling definitief bestemmingsplan	Juli 2010
Vorbereiding en realisatie	2010 – 2015

Standpunt Gestegroep

De gemeente en de Gestegroep zijn vanaf begin dit jaar samen opgetrokken in relatie tot het voorliggende haalbaarheidsonderzoek. De Gestegroep heeft hierbij de helft van de onderzoekskosten voor haar rekening genomen, is op eigen initiatief overgegaan tot sloop van de voormalige fabrieksgebouwen en heeft overleg gevoerd met eigenaren van opstallen in het projectgebied. De Gestegroep stelt zich alles overwegende inmiddels op het standpunt dat zij, hoewel zij het project kansrijk en haalbaar acht, voor de gemeente en de overige projectpartners niet de geschikte ontwikkelpartner is. De Gestegroep heeft als corebusiness het exploiteren/verhuren van opstallen. Het participeren in een uitgebreide/complex en langdurige grondexploitatie in combinatie met een in haar ogen te lange ontwikkeltermijn voor de exploitatie van eventueel onderwijsvastgoed is ongewenst. En participatie heeft in de ogen van de Gestegroep geen toegevoegde waarde voor de gemeente en/of haar partners.

De Gestegroep heeft daarom aangegeven haar eigendom te willen verkopen aan de gemeente waarna de gemeente (en haar partners) de beschikking hebben over het projectgebied en de volledige vrijheid en regie in handen krijgt. Door de Gestegroep zal hierover een verklaring worden afgelegd tijdens de commissievergadering.

Standpunten ROC & OMO

Het OMO en het ROC spreken hun enthousiasme en commitment uit en stellen dat realisatie van de campus noodzakelijk is voor de toekomstbestendigheid van het door hun te leveren voortgezet onderwijs in Cuijk.

Voor een definitieve uitspraak door deze partijen is echter besluitvorming nodig door het algemeen bestuur van beide organisaties. Zoals afgesproken vindt die besluitvorming plaats begin 2009, nadat de gemeenteraad van Cuijk een principebesluit heeft genomen. Zo'n Go-No Go besluit door uw gemeenteraad is voor het ROC en het OMO noodzakelijk om zelf te kunnen besluiten.

Voor het OMO geldt hierbij dat overeenstemming bereikt dient te worden over de zogenaamde doordecentralisatie van onderwijsbudgetten met betrekking tot de huisvesting. In de huidige situatie is de gemeente Cuijk immers (financieel) verantwoordelijk voor het bieden van adequate huisvesting via onder meer door het rijk ter beschikking gestelde onderwijsbudgetten.

Standpunt college

Naar aanleiding van onze 'Visie op de toekomst' en de Begroting 2009 hebben wij met elkaar gedebatteerd over de noodzaak om Cuijk aantrekkelijk te houden, met name voor jongeren en hun ouders. Goed onderwijs in aantrekkelijke gebouwen is daarbij een van de belangrijkste voorwaarden. Onderwijs van vandaag stelt andere eisen dan onderwijs van gisteren. Was vroeger een mooi gebouw al voldoende, tegenwoordig gaan we op zoek naar verbanden en samenwerking. Onderwijs staat niet op zichzelf, maar werkt samen met instellingen en bedrijven. Zo versterken zij elkaar. De Homburgcampus biedt een omgeving waar dat goed en relatief eenvoudig kan worden vormgegeven. Ook elders in het land zien we deze ontwikkelingen.

Van de zijde van het onderwijs wordt gewezen op de noodzaak van goed onderwijs in een aantrekkelijke omgeving. Bouwen we geen scholen op de campus, dan voorzien scholen een krimp van het aantal leerlingen. Bouwen we op de campus, dan is een stijging mogelijk. Het verschil zit hem in de aantrekkelijkheid van het concept en de omgeving. Ons college vindt dat een kans die we moeten grijpen. Het beroepsonderwijs op de campus richt zich op aspecten waardoor Cuijk in het verleden economisch is gegroeid; techniek, industrie en horeca/leisure. Het is niet voor niks dat het ROC – als belangrijkste beroepsonderwijsinstelling in onze regio het onderwijs thematisch heeft verdeeld. Het Cuijkse bedrijfsleven dat sterk is geworden door met name industrie heeft behoefte aan goed geschoolde technische werknemers (jong en oud). Voor onze culturele en horecaontwikkelingen (denk aan Dommelsvoort) is er een grote behoefte aan vakgerichte opleiding. Daarnaast wordt in Boxmeer gelijktijdig een zorg-leerpark gerealiseerd met aan zorg gerelateerd onderwijs,

Een zorgelijk scenario voor het land van Cuijk / Maasduinen (zie ook het KEO-rapport van de Rabobank) is dat jongeren in de toekomst gaan vertrekken en er krimp van de bevolking ontstaat door een vertrekoverschot van jongeren. Vergrijzing zal dan harder toeslaan dan in de rest van Nederland. De regio moet dan ook in de toekomst voldoende zorg en aantrekkelijk onderwijs bieden. Hierin wil Cuijk een aandeel leveren. De Campus is in onze ogen noodzakelijk voor het behoud- en de groei van Cuijk en de regio in deze eeuw.

Niet alleen de verbinding tussen onderwijs, instellingen en bedrijven biedt voordelen en kansen. Ook de nabijheid van verschillende culturele instellingen leidt tot samenwerking en nieuwe initiatieven. 'De campus bestaat al, alleen nog niet fysiek' is een uitspraak die door onze projectpartners gedaan is. De samenwerking tussen amateurkunst, professionele beoefenaars en kunstonderwijs leidt tot een meerwaarde voor het culturele klimaat in Cuijk.

Ook van ondernemerszijde is daarom belangstelling te investeren op het campusterrein. In de plannen is daar ruimte voor gecreëerd. Ons college zet zich graag in om bijvoorbeeld een bioscoop toe te voegen aan de culturele infrastructuur van de campus en van Cuijk. Zonder cultuur ook geen substantiële subsidie zo zegt de door ons ingeschakelde subsidie-lobbyexpert.

Ons college heeft op basis van de inhoud van het haalbaarheidsonderzoek, haar eigen visie en de standpunten van onze partners besloten om:

- het haalbaarheidsrapport inclusief bijlagen vast te stellen
- kennis te nemen van de standpunten van onze projectpartners
- over te gaan tot aankoop van de grond van de Gestegroep waarbij ons college stelt dat - gelet op de huidige waarde van het bedrijfsterrein – ongeacht of het project wel of niet doorgaat – sprake is van een verantwoorde strategische aankoop
- Vast te stellen dat sprake is van een ruimtelijk, programmatisch en maatschappelijk haalbaar project en dat ook sprake kan zijn van een financieel aanvaardbaar/haalbaar project echter onder nadere voorwaarden, zoals in het nu voorliggende raadsvoorstel zijn verwoord. Waarbij de raad voorgesteld wordt groen licht te geven voor de volgende projectfase en het college hierbij opdrachten te geven zoals eveneens in het voorliggende voorstel zijn verwoord.

In onze visie biedt de campus unieke voordelen en kansen voor het onderwijs, bedrijven en culturele instellingen. Maar ook **ruimtelijk-fysiek** gaat Cuijk er op vooruit. Aan de oostzijde draaien we ons langzaam om: we staan niet met de rug naar de Maas, maar we verwelkomen de rivier als een meerwaarde voor het wonen in onze gemeente. Aan de westzijde slechten we de fysieke en psychologische grens van het spoor. Het centrum wordt groter en aantrekkelijker en ontsnapt aan zijn keurslijf.

Samenvattend stellen wij dat de Homburgcampus van uitzonderlijk belang is voor de toekomst van Cuijk, de aantrekkelijkheid van onze gemeente om te wonen, te werken en te leren en de economische ontwikkeling van de regio. De Homburgcampus is dan ook een schoolvoorbeeld van een project waar het geheel meer waard is dan de som der delen.

Cuijk, 25 november 2008

Burgemeester en wethouders van Cuijk,
P.M. van de Koolwijk
secretaris

L.M. Schoots
burgemeester