De methodiek: scenario's en puzzelstukjes

Terwijl de raad in december 2023 een heldere en begrensde opdracht heeft gegeven, is het aantal mogelijke oplossingen talrijk. En ze zijn niet allemaal zonder meer met elkaar te combineren Er zijn dus combinaties van oplossingen mogelijk. Elke set van mogelijke oplossingen die bij elkaar horen, noemen we een scenario. Elk scenario bestaat uit een keuze voor de huisvesting van de cultuurpartners en een keuze voor de gebiedsontwikkeling Wooow.

Mogelijke oplossingen voor de huisvesting cultuurpartners

Voor de huisvesting van de cultuurpartners hebben we de volgende oplossingen onderzocht:

1. Elk van de drie cultuurpartners blijft in zijn huidige gebouw gehuisvest en de huidige activiteiten en dienstverlening van alle drie blijven ongewijzigd. Dit is de financiële minimumoptie. Het geld om dit mogelijk te maken, zal altijd uitgegeven moeten worden als we niets aan de organisaties, hun activiteiten en dienstverlening en locatie willen veranderen. Concreet betekent dit de kosten van verduurzamen en inclusief toegankelijk maken van gebouw Boogiewoogie.

   Dat is nog niet per se het volledige plaatje voor de toekomst van de cultuurpartners. De activiteiten en dienstverlening zullen immers wijzigingen (kunnen) ondergaan. Denk aan de rol van de bibliotheek in het kader van de digitale overheid en aan de zogenoemde additionele wensen in het programma van eisen dat aan de opdracht van de raad ten grondslag ligt. Dat programma van eisen gaat verder dan de huidige situatie, en is in alle volgende scenario's apart uitwerkt en beprijsd.

2. Op basis van de motie van april 2023 is daar het scenario bij gekomen dat de bibliotheek in nieuwbouw aan of bij de locatie Boogie Woogie wordt gevoegd.

3. Nieuwbouw aan het Weurden. Dat is tot nu toe bekende scenario. Het is namelijk eerder al uitgewerkt. Er is nooit besloten deze oplossing te schrappen. In de periode sinds december hebben we er voor gezorgd dat appels met appels vergeleken kunnen worden. Het voorstel in december maakte bijvoorbeeld nog niet het onderscheid tussen realisatie van het gehele programma van eisen en realisatie van alleen de huidige functies.

4. Nieuwbouw aan de Spoorstraat. Deze optie is interessant omdat deze ruimte laat voor winkels en woningen aan het Weurden.

5. De drie cultuurpartners plus De Storm gaan één gebouw delen. Daarvoor is het vertrekpunt het huidige gebouw van De Storm, maar evident is dat dat te klein is voor alle functies, en dus aan- c.q. uitbouw nodig zal zijn. En net als bij scenario 2 hebben we onderscheid gemaakt in kosten die toch al in het gebouw gemaakt moeten vanwege verduurzaming en kosten die de huisvesting van de cultuurpartners extra zou veroorzaken. Zoals bij het gebouw Boogie Woogie inclusiviteit een reden kan zijn voor het doen van investeringen, is dat bij De Storm het compartimenteren van het gebouw zodat aparte geluiddichte delen ontstaan. Als dergelijke investeringen gedaan worden, kan De Storm meerdere activiteiten parallel laten plaatsvinden, wat nu niet mogelijk is. Dat zou dus de bezettingsgraad ten goede kunnen komen. Die investeringen hebben we apart inzichtelijk gemaakt. En ook hier geldt: we hebben het programma van eisen als vetrekpunt genomen, maar ook berekend wat de vergelijking met de huidige situatie is (zonder toevoeging van functies).

De gebiedsontwikkeling Wooow: plekken en functies met elkaar verbinden

Voor de gebiedsontwikkeling Wooow hebben gekeken naar functies voor vier plekken, en naar plekken voor vier functies.

De *functies* zijn:

1. Huisvesting cultuurpartners. Dit spreekt voor zich.
2. Detailhandel. In het project was tot nu toe uitgegaan van het definitief verwijderen van het door de gemeente aangekochte winkelvastgoed. Basis daarvoor was een marktconsultatie uit de periode 2017 / 2018. In de charettes van 2021 waren er al wensen geuit om detailhandel toch te overwegen, en inmiddels hebben we een onderbouwing (zie bijlage ..) dat winkelmeters behouden kunnen worden zonder dat dit overige delen van het centrum onder druk zet. Sterker nog, met aanvullende parkeermaatregelen, is er winst voor het gehele centrum te boeken.
3. Wonen met bijbehorend parkeren. Afhankelijk van de keuzes voor de twee hierboven genoemde functies, is er meer of minder ruimte voor wonen in het gebied Wooow. En er zijn per locatie ook verschillende woonprogramma's denkbaar. Parkeren is daarbij een belangrijke factor. De parkeernorm verschilt per type woning. En parkeren zal nabij de woning moeten worden opgelost. De onderzoeken die tot nu toe gedaan zijn hebben helder opgeleverd hebben dat een gebouwde parkeervoorziening te zwaar op de planexploitatie drukt. En elke parkeervoorziening die de grond in gaat is niet alleen extra duur van zichzelf. Een verdiepte of ondergrondse voorziening zal in dit laaggelegen gebied, waar de grondwaterstand gemiddeld 70 en soms 20 cm onder het maaiveld staat, tot gevolg hebben dat water naar elders in het gebied verdrongen wordt. Dat eroorzaakt ook extra kosten voor de waterbeheersing. Daardoor zullen eerder, meer en / of ingrijpender maatregelen noodzakelijk worden. Daarom hebben we allen nog een andere optie onderzocht: parkeren voor wonen alleen op maaiveld. Dat vraagt dus ruimte en beperkt de mogelijkheden voor wonen.
4. Centrumparkeren. In de projectopdracht was tot nu toe uitgegaan van 80 parkeerplaatsen voor centrumparkeren, terwijl er in het gebied nu 140 aanwezig zijn. Ook bij de ontwikkeling van de hoek Weurden – Dingstraat conform het recent beoordeelde principeverzoek van De Woonplaats en Vastned vervallen 60 plekken voor centrumparkeren. Dat is overigens niet aan die ontwikkeling te 'wijten'. De gemeente heeft 15 jaar geleden grond aan De Woonplaats verkocht met de bedoeling en dus de wetenschap dat er woningen gebouwd zouden gaan worden, en dus plekken voor centrumparkeren zouden vervallen. We hebben of, onder welke voorwaarden en met kosten en maatschappelijke meerwaarde de locatie voor centrumparkeren beschikbaar zou zijn. Daarover zijn we met de beide eigenaren in gesprek.

Niet alle delen van het plangebied Wooow van het plangebied kunnen in de gebiedsontwikkeling meegenomen worden. Sommige plekken blijven buiten beschouwing omdat ze particulier eigendom zijn of deel worden van de later te ontwerpen openbare ruimte. De voor de gebiedsontwikkeling Wooow onderzochte *locaties* zijn:

1. de huidige plek van Boogie Woogie.
2. De winkelpanden aan het Weurden die gemeentelijk eigendom zijn.
3. De parkeerplaats aan de Spoorstraat
4. De hoek Weurden - Dingstraat.

Niet elke locatie is geschikt voor elke functie en niet elke functie voor elke locatie:

Locatie	Huisvesting cultuurpartners	Detailhandel	Wonen en parkeren	Centrumparkeren
Boogie Woogie	X		X	X
Weurden	X	X	X	
Spoorstraat	X		X	
Weurden - Dingstraat				X

De Storm als alternatieve locatie voor de huisvesting van de cultuurpartners

En tenslotte is aan de optie om De Storm als locatie te kiezen ook het nodige aan effecten onderzocht:

- Er zal hoe dan ook aan- of bijgebouwd moeten worden. Alleen al bij de een-op-een verhuizing van alle bestaande functies van de cultuurpartners is het gebouw te klein. En het programma van eisen voegt daar extra ruimte voor de additionele wensen aan toe. Ook hier geldt weer: om appels met appels te kunnen vergelijken, hebben we beide getekend en begroot.
- Alleen al als voor intensivering van de bezettingsgraad van De Storm zelf zal worden gekozen, wat dus minimaal investeringen in compartimentering zal betekenen, zal de parkeerbehoefte groeien.
- Als dan ook nog aan- c.q. bijgebouwd moet worden, zullen er parkeerplaatsen op maaiveld verdwijnen. Aangezien er geen locatie in de directe omgeving aanwezig is, die dit verlies kan opvangen, is de keuze tussen extra overloop van parkeren de woonbuurt in, of parkeren gestapeld bijbouwen. Ook hier geldt dat de grond in bouwen te duur is, en dus hebben we naar de effecten van stapeling boven maaiveld onderzoek gedaan.
- Er zal een nieuwe werkwijze moeten worden ontwikkeld. Daarbij spelen niet alleen de vier culturele organisaties een rol, maar ook de Vereniging Volksfeest. Er zal namelijk een nieuwe eigendomssituatie ontstaan indien voor huisvesting van de cultuurpartners in De Storm wordt gekozen. In dat geval heeft de Vereniging Volksfeest een eerste recht en plicht van koop. Bovendien is voor elke oplossing voor parkeren en aan- of bijbouwen hun al bestaande eigendom van de parkeerplaats relevant. We hebben onderzocht wat de organisatorische en de eigendomsconstructie kunnen zijn als deze optie de voorkeur van de raad krijgt. In dat kader is er ook onderzoek gedaan naar kansen en faalfactoren voor afstemming in de programmering, het beheer en de exploitatie, en de inzet van mensen.

Na dit complete overzicht van onderzochte kwesties, is helder hoeveel combinaties er wel niet mogelijk zijn. En voor de besluitvorming is het nodig bovendien om een zuivere vergelijking mogelijk te maken. Concreet betekent dat:

- Steeds weer vergeleken met de huidige situatie.
- Onderlinge vergelijking van de scenario's ook mogelijk gemaakt.
- De effecten van opties zoals 'alle functies uit het programma van eisen' versus 'alle huidige functies' zijn inzichtelijk gemaakt.
- De terugverdieneffecten van verduurzaming zijn gecalculeerd.
- De koppelkansen van verduurzamingsmaatregelen en maatregelen ten behoeve van inclusieve toegankelijkheid (Boogie Woogie), respectievelijk verduurzamingsmaatregelen en maatregelen die de bezettingsgraad van De Storm helpen verhogen, zijn eveneens becijferd.

- Alle *gebouwopties* zijn omgerekend naar jaarlijkse lasten voor de gemeente. We hebben daarbij steeds gedaan alsof we als gemeente eigenaar zijn van alle benodigde grond en vastgoed. Dat geeft de huidige situatie niet weer (delen zijn in handen van Boogie Woogie, De Storm en vereniging Volksfeest), maar voor de financiële vergelijking is dat wel zo helder.
- Uitzondering hierop is de situatie hoek Weurden – Dingstraat. Als daar het centrumparkeren zal worden opgelost, zal Vastned de eigenaar van de grond zijn, en eigenaar van de gebouwde parkeervoorziening worden. De parkeerplaatsen voor de supermarkt komen voor rekening van Vastned. De parkeerplaatsen voor centrumparkeren worden ook eigendom ven Vastned en gaan daar in exploitatie en beheer, zo hebben eerste gesprekken geleerd. Daarom hebben we in dit bijzondere geval alleen de kosten voor realisatie van de centrumparkeerplaatsen onderzocht en in de beoordeling betrokken.
- Alle opties voor *gebiedsexploitatie* Wooow en gebiedsexploitatie De Storm hebben een saldo opgeleverd dat als eenmalige kosten c.q. opbrengsten zal moeten worden geboekt. Dat is een verplichting op basis van de regelgeving.

Zo is een enorme stapel puzzelstukjes overgebleven. Maar uiteindelijk zijn er combinaties van puzzelstukjes te maken die een scenario definiëren. En daarnaast zijn bij elk scenario wel een of meer optionele puzzelstukjes te benoemen die voor de besluitvorming van belang zijn.

We hebben de volgende scenario's (die elk bestaan uit een perspectief voor de huisvesting voor de cultuurpartners plus een perspectief voor de gebiedsontwikkeling Wooow) samengesteld op basis van de huidige situatie, de projectgeschiedenis tot nu toe, de opdracht van december 2023 en de motie van april 2023:

	Huisvesting cultuurpartners	Gebiedsontwikkeling Wooow	Apart in beeld gebracht en beprijsd
1	Geen wijzigingen	Winkels plus wonen aan het Weurden Wonen aan de Spoorstraat	Effect verduurzaming Effect inclusief toegankelijk maken Koppelkansen verduurzaming – inclusie – functioneel programma Vergelijking huidig functioneel programma met programma van eisen
2	Bibliotheek verhuist naar locatie Boogiewoogie. Verder als scenario 1.	Winkels plus wonen aan het Weurden Wonen aan de Spoorstraat Centrumparkeren op hoek Weurden - Dingstraat	Effect verduurzaming Effect inclusief toegankelijk maken Koppelkansen verduurzaming – inclusie – functioneel programma Vergelijking huidig functioneel programma met programma van eisen
3	Nieuwbouw aan het Weurden	Wonen aan de Spoorstraat en op de huidige locatie van Boogie Woogie Centrumparkeren op hoek Weurden - Dingstraat	Vergelijking huidig functioneel programma met programma van eisen
4	Nieuwbouw aan de Spoorstraat	Winkels plus wonen aan het Weurden Wonen op huidige locatie Boogie Woogie Centrumparkeren op hoek Weurden - Dingstraat	Vergelijking huidig functioneel programma met programma van eisen
5	In en aan De Storm	Winkels plus wonen aan het Weurden Wonen aan de Spoorstraat Wonen op huidige locatie Boogie Woogie Centrumparkeren op hoek Weurden – Dingstraat Parkeren voor de bezoekers cultuurfuncties	Effect verduurzaming Effect compartimentering geluid Koppelkansen verduurzaming – compartimentering geluid – functioneel programma Vergelijking huidig functioneel programma met programma van eisen Uitbreiding gebouw aan westzijde versus uitbreiding gebouw aan oostzijde