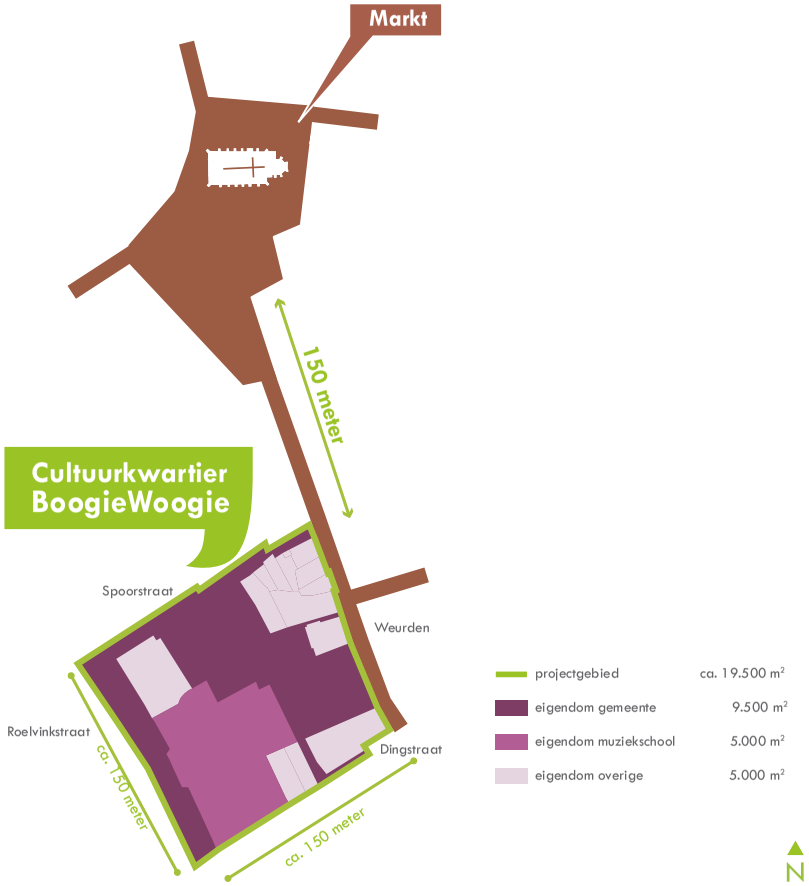

DE WINTERSWIJKSE TENDER
Cultuurkwartier
BoogieWoogie



WAT ZOEKEN WIJ

Winterswijk heeft een druk en levendig centrum dat 5,8 miljoen bezoekers per jaar trekt. De leegstand (4%) is één van de laagste van Nederland. Daar zijn wij blij mee, maar het kan natuurlijk altijd beter. Ondernemers, burgers en gemeente werken daarom samen aan projecten die het centrum nog aantrekkelijker maken. De gemeente handelt pro-actief en heeft langs één van de aanloopstraten enkele panden aangekocht ten behoeve van een structuurversterkende ontwikkeling: Cultuurkwartier BoogieWoogie.

Cultuurkwartier BoogieWoogie staat voor een bruisende mix van cultuur, horeca, retail en wonen die onze bewoners en bezoekers aanspreekt, òòk Duitse gasten die in grote getale naar ons compacte en gezellige centrum komen.

De gemeente Winterswijk gebruikt een open en transparant tenderproces om een ontwikkelpartner te vinden die onze visie deelt en verder brengt. Deze partner maakt, in samenspraak met ondernemers, burgers en gemeente, een mooi en haalbaar ontwikkelingsplan dat het centrum als geheel sterker maakt. Zij doet dat in een periode van maximaal 12 maanden en voor eigen rekening en risico. Beschikt het dan voorliggende plan over voldoende draagvlak bij de Winterswijkers, en besluit de gemeenteraad tot realisering daarvan, dan kwalificeert de partner zich als uitvoerend ontwikkelaar van het Cultuurkwartier BoogieWoogie.



Winterswijk en Piet Mondriaan
De beroemde schilder groeide op in Winterswijk en begon daar te schilderen. Zijn werk *Broadway Boogie Woogie, dat het jazzy levensritme van New York verbeeldt, vormt een prachtige inspiratiebron voor het toekomstige* Cultuurkwartier.

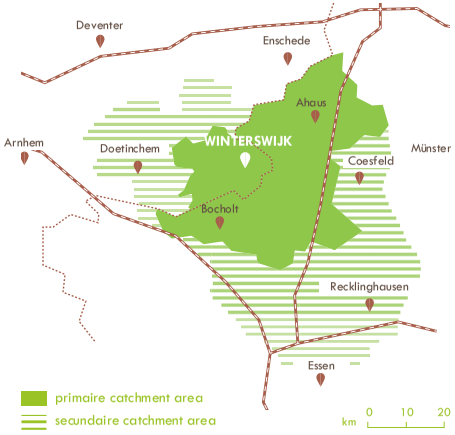
DAAROM WINTERSWIJK

Winterswijk heeft een regionale verzorgingsfunctie. Wij bedienen circa 165.000 consumenten, waarvan de helft aan de Nederlandse kant van de grens. Zij wonen op een autoreistijd van 15 tot 20 minuten. Onze Duitse gasten zijn bereid om verder te reizen. Zij komen van oudsher voor de warenmarkt op woensdag en zaterdag. Ook de mix van sfeervolle boetieks en succesvolle retailformules zoals H&M, CoolCat, C&A, HEMA, Rituals en America Today heeft de harten van de oosterburen veroverd. Dankzij onze gastvrije horeca blijven zij steeds langer in het centrum. Dat geldt ook voor de stroom toeristen die voor de cultuur en natuur naar Winterswijk komt. De gemeente telt gemiddeld 700.000 overnachtingen per jaar.

Bezoekers besteden in het centrum ruim €164 miljoen per jaar.

Winterswijk hecht van oudsher aan een toegankelijk cultuuraanbod voor haar inwoners en bezoekers. Theater De Storm biedt een gevarieerd programma aan voorstellingen, van toneel tot cabaret en van kindervoorstellingen tot klassieke concerten.

Ook de muziekschool heeft een regionale functie, vooral voor leerlingen uit de Oost-Achterhoek. Winterswijk telt daarnaast tientallen koren, popbands en muziekverenigingen. Het jaarlijkse Volksfeest, waar zij voor duizenden bezoekers optreden, is voor hen het absolute hoogtepunt. Het Steengroeve Theater trekt eenzelfde aantal bezoekers, waarvan een groot deel uit de regio en van ver daarbuiten. Dat geldt voor meer van onze events, zoals de koopzondagen, het foodtruckfestival, de kinderbraderie en Winterswijk Wonderland. Recent hebben Villa Mondriaan, Het Museum en MuseumWerkplaats Transit Oost hun deuren geopend. Zij hebben het centrum nog diverser en sterker gemaakt. Deze projecten zijn geïnitieerd door Winterswijkse particulieren en ondersteund door de gemeente en provincie.





	aantal inwoners	bezoekers per week	factor
Enschede	158.000	204.000	1,3
Deventer	99.000	146.000	1,5
Arnhem	156.000	323.000	2,1
Winterswijk	**29.000**	**112.500**	**3,9**

Bezoekers per week in Winterswijk in verhouding tot andere steden in Oost-Nederland *(bron: Locatus, Winkelpassantentelling 2017 centrum* Winterswijk).



DIT ZEI DE MARKT

De gemeente heeft marktpartijen inzake de beoogde ontwikkeling van het projectgebied geconsulteerd (*Verslag Marktconsultatie Het Weurden*; 26 september 2017). Zij bevestigden dat het Winterswijkse centrum over een sterk en gevarieerd aanbod op het gebied van retail en horeca beschikt. De leegstand is laag, zeker in het A-circuit. Langs aanloopstraten is wel enig leegstaand vastgoed te vinden. De opening van Villa Mondriaan aan de Ratumsestraat en Het Museum aan de Meddosestraat betekenen evenwel een impuls die het kleinschalige en complementaire karakter van beide aanloopstraten versterkt.

Marktpartijen bepleitten een vergelijkbare aanpak voor het projectgebied, gericht op 'beleving'. Zij zien geen heil in een eenzijdige focus op retailformules die het evenwicht in het centrum zouden kunnen verstoren. Er is een andere motor voor een succesvolle herontwikkeling noodzakelijk.

Over het type motor als kick-start voor ontwikkeling verschilden zij van mening.

Culture meets commerce
Een aantal marktpartijen adviseerden om cultuurvoorzieningen, zoals bioscoop, bibliotheek en muziekschool, te clusteren. Er is nog marktruimte voor circa 500 extra bioscoopstoelen. De combinatie met andere voorzieningen, horeca en detailhandel biedt dan kansen voor meer synergie, meer efficiency en meer impact op het centrum als geheel. Wonen kan in dit scenario een toegevoegde waarde hebben, mits de gekozen doelgroep tegen een beetje levendigheid op straat kan.

Keep it simple, but fun
Andere marktpartijen gaven voorkeur aan een kleine ontwikkeling die zich langs de aanloopstraat (Het Weurden) concentreert. Daarbij valt te denken aan een concentratie van ambachtelijke bedrijvigheid of een markthal, eventueel aangevuld met middeldure huurwoningen.

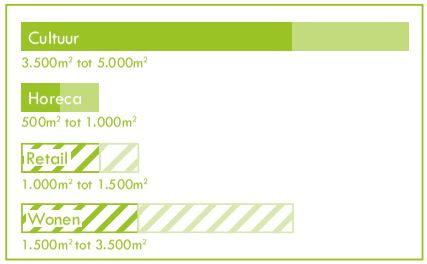
De gemeente wil het centrum als geheel versterken en heeft daarom besloten om scenario Culture meets commerce te verkennen.

ONTWIKKELPRINCIPES

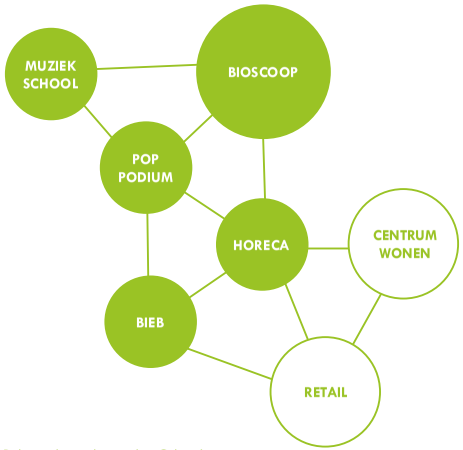
De verkenning met betrekking tot het Cultuurkwartier BoogieWoogie gebeurt aan de hand van zeven ontwikkelprincipes.

1 | Mix van functies

Cultuurkwartier BoogieWoogie bestaat uit een kruisbestuivende mix van cultuurvoorzieningen, horeca, retail en wonen. De afzonderlijke functies kunnen in omvang fluctueren, afhankelijk van de marktvraag. Het totale programma mag het zogenaamde laadvermogen van het projectgebied echter niet overschrijden.



Het laadvermogen van het projectgebied ligt tussen 7.000m² en 9.500 m² bvo, afhankelijk van de gekozen parkeeroplossing (zie principe 6). Worden buurpanden bij de aanpak betrokken, dan kan ook dat invloed op de omvang van het totale programma hebben (zie principe 7).



Relatieschema binnen het Cultuurkwartier



Cultuurhistorische herstelopgave: Het Weurden

2 | Optimale synergie

De kruisbestuivende mix van functies moet tot meer synergie, meer efficiency en meer impact op het centrum als geheel leiden.

Vernieuwend
De interactie tussen culturele en commerciële gebruikers biedt kansen voor de ontwikkeling van vernieuwende cross-over producties en events.

Flexibel
Het delen van faciliteiten biedt kansen om flexibel in te spelen op veranderende concepten plus bijbehorende ruimtebehoefte van gebruikers.

Laagdrempelig
De inbedding in het centrum biedt kansen voor een mix van cultuur en commercie die een breed Nederlands-Duits publiek trekt.

3 | Behouden en herstellen

Cultuurkwartier BoogieWoogie wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door een cultuurhistorisch waardevolle structuur. De beoogde herontwikkeling dient met respect voor de bijzondere architectuur langs de Spoorstraat te gebeuren. Aan Het Weurden wacht een cultuurhistorische herstelopgave. Nieuwbouw conformeert zich aan de traditionele bouwhoogte: 9 meter (goothoogte) en 11 meter (nokhoogte). De vormgeving speelt in op de fijnmazige parcelering, een subtiel verspringende gevelordening en het gevarieerde materiaalgebruik die kenmerkend zijn voor het Winterswijkse centrum.

4 | Groene ruggengraat

Cultuurkwartier BoogieWoogie krijgt een lommerrijk hart van minimaal 4.000 m^2 dat tevens als waterberging fungeert. Deze publieke tuin is onderdeel van een groene ruggengraat die ook de



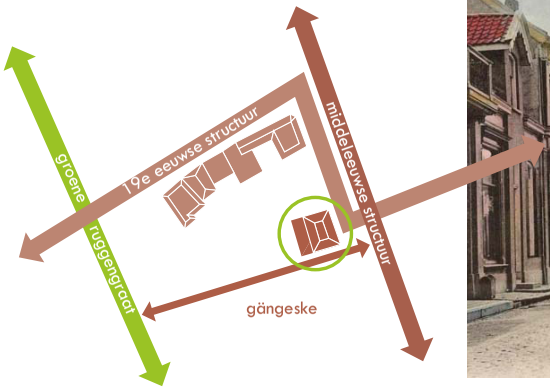
Cultuurhistorische herstelopgave: Spoorstraat

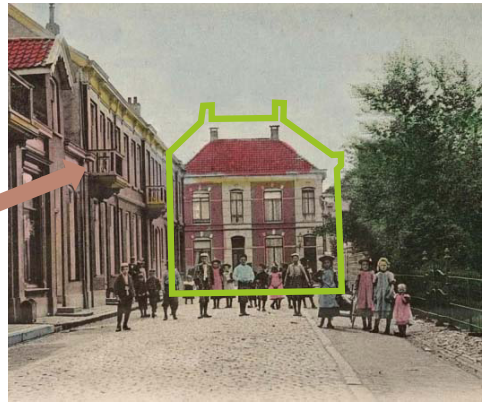


De Drie Tuinen: het groene ruggengraat van ons centrum.

Notaristuin (open sinds 2011) en het Raadhuispark (in ontwikkeling) omvat. Een rechte wandelroute verbindt het Cultuurkwartier en de Notaristuin met elkaar. De exacte vorm van de nieuwe tuin ligt nog niet vast. Deze is mede afhankelijk van de toekomst van het huidige gebouw van de muziekschool. Ook de integratie van het Leger des Heils aan de Spoorstraat biedt mogelijkheden (zie principe 7). Dit perceel vormt de schakel richting de Roelvinkstraat, één van de belangrijkste fietsverbindingen in het Winterswijkse centrum.

Het bestaande steegje ('gängeske') tussen Weurden 2 en Wooldstraat 42 verbindt de cultuurhistorische structuur en met de groene ruggengraat. Deze dient te worden behouden en verbetert tot een mini-circuit dat lijkt op het succesvolle project Bossesteeg elders in het Winterswijkse centrum.





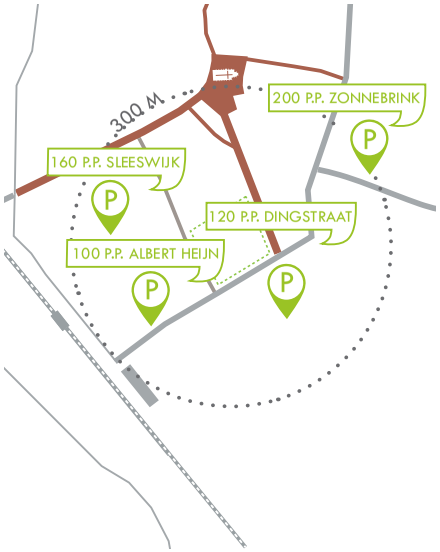
Wooldstraat 42 was ooit het mooiste pand van Winterswijk

5 | Aardgasloze ontwikkeling

Winterswijkers werken samen aan een energieneutrale gemeente in 2030. De verduurzaming van bestaande panden is prioriteit. Nieuwbouw krijgt in principe geen aardgasaansluiting meer. De Achterhoekse Groene Energie Maatschappij is opgericht om deze energietransitie te ondersteunen. Zij helpen graag mee om een duurbare én betaalbare oplossing voor het Cultuurkwartier te vinden.

6 | Voldoende en gratis parkeren

Cultuurkwartier BoogieWoogie ligt aan de Dingstraat, een belangrijk onderdeel van de centrumring. Met de aanleg van de tunnel onder het spoor wordt die nog belangrijker. De belangrijkste parkeerconcentraties liggen aan de centrumring. In totaal zijn 1.800 gratis parkeerplekken beschikbaar. Binnen een straal van 300 meter (5 minuten wandelen) zijn voldoende parkeerplekken beschikbaar, onder andere op het nieuwe parkeerterrein Zonnebrink. Deze is met name bedoeld voor bezoekers die tijdens weekenden en feestdagen naar ons dorp komen. De overige parkeervoorzieningen bedienen vooral de reguliere doordeweekse gebruiker.



De belangrijkste parkeerconcentraties rondom het projectgebied.

Principeprofiel Roelvinkstraat



In het projectgebied bevinden zich nu 110 openbare parkeerplaatsen, waarvan er minimaal 80 dienen terug te komen in het plan. Deze gratis parkeerplaatsen mogen in een gebouwde voorziening, dan wel op maaiveld worden gerealiseerd. Nieuwe woningen beschikken over een eigen parkeerplaats conform de uitgangspunten in de gemeentelijke parkeernota. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Roelvinkstraat. Een rechtstreekse ontsluiting vanaf de Dingstraat of een zwaardere belasting van de Spoorstraat is ongewenst.

7 | Goede buren

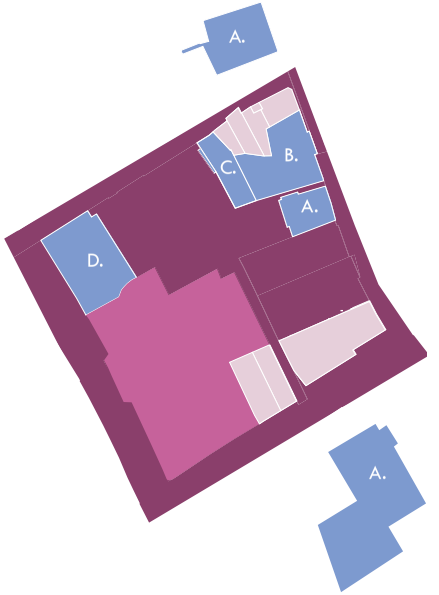
De gemeente is met 5.700 m^2 de grootste grondeigenaar in het projectgebied. De muziekschool is met 5.000 m^2 de andere grote eigenaar. Deze stichting ziet meerwaarde in de beoogde ontwikkeling en wil in de komende verkenning richting een ontwikkelingsplan participeren. Daarnaast zijn er nog vier andere eigenaren die relevant voor de ontwikkeling kunnen zijn:

Vastned
Eigenaar van diverse panden in en rondom het projectgebied. Haar portfoliobeleid is gericht op het afstoten van bezit buiten de grootste steden.

Van Ommen
Eigenaar van de panden Wooldstraat 36-42 die belangrijk kunnen zijn als verbinding tussen het Winterswijkse A-circuit en het nieuwe Cultuurkwartier.

Jansen / Moreno y Castilla
Eigenaar van de panden Spoorstraat 7-9 die belangrijk kunnen zijn om het mini-circuit tussen Spoorstraat, Weurden en groene ruggengraat te maken.

Leger des Heils
Eigenaar van de panden Spoorstraat 23-25 die belangrijk kunnen zijn als bijzondere plek in de tuin met waterberging van het Cultuurkwartier.



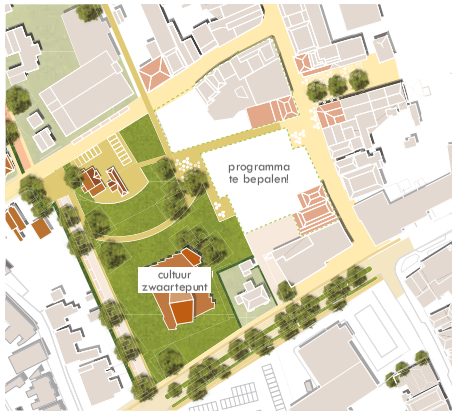
Wat vragen wij van u?

De gemeente Winterswijk selecteert een ontwikkelpartner die onze visie deelt en voor eigen rekening en risico verder brengt.

Fase 1 Haalbaarheidsstudie
indicatie tijdsduur: 6 maanden

De ontwikkelpartner verkent de bereidheid bij culturele en commerciële partijen om te participeren in het Cultuurkwartier BoogieWoogie. Zij vertaalt hun ideeën, wensen en condities in een concreet programma van eisen en toetst dat globaal aan de ontwikkelprincipes van De Winterswijkse Tender (pag. 8-15). Zij maakt tevens een bijbehorend businessplan, waarin de organisatorische, financiële en juridische consequenties voor alle betrokken stakeholders inzichtelijk worden gemaakt. Daarin staat tevens hoe de Winterswijkers worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen. De ontwikkelpartner legt het commitment van alle partijen vast in een intentieovereenkomst.

De ontwikkelpartner presenteert de complete haalbaarheidsstudie inclusief intentieovereenkomsten met eindgebruikers aan college en gemeenteraad. Hierna kan met fase 2 begonnen worden.



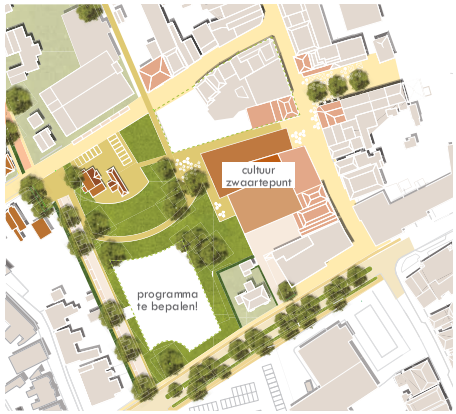
Scenario 1 **Impuls bestaande gebouw**

In de haalbaarheidsstudie worden minimaal twee scenario's onderzocht. Het eerste scenario gaat uit van hergebruik van de huidige muziekschool voor meerdere culturele functies. Het tweede scenario gaat uit van vervangende nieuwbouw, bijvoorbeeld op een plek direct aan de aanloopstraat.

Fase 2 Ontwikkelingsplan
indicatie tijdsduur: 6 maanden

De ontwikkelpartner werkt de haalbaarheidsstudie uit tot een integraal ontwikkelingsplan met alle relevante aspecten en onderzoeken (zie box). Zij stelt bovendien een sluitende grond- en vastgoedexploitatie op.

De ontwikkelpartner betrekt de Winterswijkers bij de totstandkoming van het ontwikkelingsplan



Scenario 2 **Vervangende nieuwbouw aan het Weurden**

programma	energietransitie
archeologie	verkeer & parkeren
cultuurhistorie	milieu (bodem, geluid ed.)
stedenbouw	beeldkwaliteit
groen & water	fasering

en verwerkt hun feedback ten behoeve van besluitvorming door college en raad. Geven zij groen licht, dan kwalificeert de partner zich als uitvoerend ontwikkelaar.

Vervolgfase
indicatie tijdsduur: 12 maanden

De gemeente en ontwikkelaar starten de verdere uitwerking van het plan dat onder meer de verwerving van private gronden, de wijziging van het bestemmingsplan en de aanvraag van de omgevingsvergunning omvat. Dan zal tevens advies van de welstandscommissie worden gevraagd. Is de omgevingsvergunning onherroepelijk, dan kan de definitieve overdracht van de gemeentelijke gronden plaatsvinden. Dit onder voorbehoud van de dan te bereiken overeenstemming over de verkoopprijs van gemeentelijke gronden en gebouwen.

De Winterswijkse Tender ‘Cultuurkwartier BoogieWoogie’ is een co-productie van de gemeente Winterswijk en WeLoveTheCity.

5 maart 2018