raadsvoorstel

Agendapunt 2021, nr. II-09
Zaaknummer 178960
Te behandelen door H.J. Tannemaat

Onderwerp: Ontwikkelplan Cultuurkwartier

Aan de raad,

Inleiding
Explorius Vastgoedontwikkeling werkt aan de realisatie van het Cultuurkwartier Winterswijk. Conform een uitgeschreven Tender heeft de gemeente Explorius Vastgoedontwikkeling gevraagd het gebied in drie fases te herontwikkelen:

- Haalbaarheidsfase;
- Ontwikkelfase;
- Uitvoeringsfase.

Begin 2019 heeft de gemeenteraad de door Explorius opgeleverde haalbaarheidsstudie voor het Cultuurkwartier Winterswijk vastgesteld. De ideeën, wensen en condities van culturele en commerciële partijen zijn vertaald in een programma en massastudie met daarbij de organisatorische, financiële en juridische consequenties. Tegelijkertijd met het vaststellen van de haalbaarheidsstudie heeft uw raad haar voorkeur uitgesproken voor het scenario vervangende nieuwbouw voor de cultuurfuncties bibliotheek en muziekcentrum BoogieWoogie. Aansluitend is Explorius het Ontwikkelplan voor het gehele gebied gaan uitwerken. Dit conform de vereisten uit de door de gemeente uitgeschreven Tender.

Deze uitwerking heeft uiteindelijk zijn weerslag gekregen in het definitief Integraal Ontwikkelplan voor het Cultuurkwartier dat op 8 december 2020 van Explorius is ontvangen. Dit Ontwikkelplan wijkt op cruciale punten af van de eisen die in de Tender zijn gesteld. De belangrijkste daarvan zijn dat het parkeren niet tegen acceptabele kosten is te realiseren binnen het plangebied en dat de grondexploitatie sluit met een tekort van afgerond € 2,5 miljoen. Met Explorius is ter voorbereiding op dit voorstel over de conclusies gesproken. Zij zien op de hoofdlijnen geen mogelijkheden meer voor verdere verbetering.

Uiteraard is het noodzakelijk om een nieuw proces te starten om het plangebied te herontwikkelen. Gelet op de opgedane ervaringen, stellen we niet voor om opnieuw een vergelijkbare Tender in de markt te zetten. Het is beter om als gemeente zelf in goed overleg met belanghebbenden een nieuw plan te maken. Daarvoor is nodig een projectleider/gebiedsregisseur die gedurende langer tijd zich kan verbinden aan dit project. Wij zullen voor 1 april een plan van aanpak opstellen voor de herontwikkeling. Dit plan van aanpak zal onder meer ingaan op: de uitgangspunten en de eisen die aan de herontwikkeling worden gesteld; de planning; het werkbudget; de werving van een projectleider/ gebiedsregisseur. De integrale afweging over het voorbereidingskrediet kan plaatsvinden in de Kadernota 2022.

Voorstel
Niet in te stemmen met het definitief integraal Ontwikkelplan van Explorius d.d. 8 december 2020.

Relatie met (huidig) beleid
Het voorstel heeft relatie met de Tender Cultuurkwartier en de door Explorius uitgevoerde en door de gemeenteraad vastgestelde Haalbaarheidsstudie.

Beoogd(e) effect(en)
Zie hieronder.

Argumenten
Het 'Integraal Ontwikkelplan Cultuurkwartier Winterswijk' van Explorius is getoetst aan de hand van de in de Tender geformuleerde uitgangspunten. Het plan voldoet aan vijf van de zeven in de Tender geformuleerde ontwikkelprincipes, te weten 'Optimale synergie', 'Behouden en herstellen', 'Ontwikkeling zonder aardgas', 'Groene ruggengraat' en 'Goede buren'.

Het plan voldoet niet aan het ontwikkelprincipe 'Mix van functies' en aan de eis van een sluitende grondexploitatie. Zo is het aantal vierkante meters voor retail en horeca met 300 m^2 substantieel lager dan het uitgangspunt van minimaal 1.500 m^2. In het Ontwikkelplan zijn 20 tot 24 zorgwoningen (voor bewoners met zorgfinanciering uit de Wet langdurige zorg) opgenomen die op die plaats niet gewenst zijn, omdat juist in het centrumgebied al voldoende zorgwoningen zijn. Indien dit aantal in het Cultuurkwartier wordt gerealiseerd, zijn er bovendien vanwege het beoordelingskader 'wonen met zorg', vrijwel geen mogelijkheden meer op andere plekken in de stad. Van de gewenste 80 parkeerplaatsen zijn er minimaal 61 niet in het plangebied opgenomen. Het tekort op de grondexploitatie is nu circa € 1.900.000 exclusief de afkoop voor niet gerealiseerde parkeerplaatsen van € 10.000 per plaats (61 plaatsen buiten het plangebied). Met een tekort van in totaal € 2.510.000 voldoet het plan daarmee niet aan de eis van budgettaire neutraliteit. Het ontwikkelen van een cultuurgebouw maakte onderdeel uit van de Tender; nu wordt voorgesteld dat we dat als gemeente zelf moeten gaan oppakken. Dit is in tegenstelling met het door de raad vastgestelde haalbaarheidsonderzoek waarin is gesteld dat het Cultuurgebouw na realisatie wordt overgedragen aan de gemeente. En tenslotte is het niet mogelijk gebleken om de bioscoop ter realiseren, omdat er geen ondernemer is gevonden.

Indien de gemeente, ondanks de afwijkingen van de Tender, toch een realisatieovereenkomst met Explorius zou sluiten, kwalificeert dit aanbestedingsrechtelijk als een niet toegestane wezenlijke wijziging van de opdracht. Door het desondanks sluiten van een realisatieovereenkomst met Explorius zou de gemeente in strijd met het aanbestedingsrecht handelen. Dus naast de constatering dat de gemeente een ander plan krijgt dan waarom is gevraagd, is er een juridisch zwaarwegend argument.

Het is noodzakelijk om met grote voortvarendheid de herontwikkeling van het plangebied aan te pakken. Vanzelfsprekend is draagvlak bij de belanghebbenden van groot belang. Het meest kansrijk is daarom om als gemeente zelf in goed overleg met belanghebbenden een nieuw plan te gaan maken. Doordat het Ontwikkelplan nu onvoldoende draagvlak heeft is het noodzakelijk om een volledig nieuwe start te maken. De werkwijze die wij als college voorstellen is om eerst een informatieve ronde te houden bij de rechthebbenden en belanghebbenden. Daarmee zet je de deuren open; luister eerst naar mogelijke toekomstige eigenaren, gebruikers, ondernemers, maatschappelijke instellingen en potentiële bezoekers. Het voordeel daarvan is dat nadrukkelijk rekening is te houden met het gegeven dat de gemeente niet de enige eigenaar en toekomstige gebruiker is in het gebied. De optelsom van hun wensen, hun creativiteit, en hun mogelijkheid en wil om zelf bij te dragen aan een plan dat daadwerkelijk uitgevoerd zal worden, zal een eindresultaat opleveren dat op draagvlak van toekomstige gebruikers en hun omgeving kan rekenen.

Financiële aspecten/risico's
Wanneer de raad conform voorliggend voorstel niet instemt met het ontwikkelplan van Explorius, betekent dit dat de relatie met Explorius beëindigd wordt. De raad heeft eerder een aanvullend budget van € 43.050 beschikbaar gesteld als vergoeding voor het maken van een technisch programma van eisen, een uitgewerkt ontwerp en een bijbehorende bouwkostenraming voor het Cultuurgebouw. Deze

kosten worden vergoed indien hun ontwikkelplan niet door de raad wordt vastgesteld. Dit zal in het overleg met Explorius over de afwikkeling betrokken worden.

Nadat in de initiatieffase de basisuitgangspunten opnieuw zijn vastgesteld (o.a. over al dan niet gezamenlijke huisvesting van muziekonderwijs en bibliotheek en evt. overige culturele voorzieningen, parkeren, etc.) wordt in de startfase een plan van aanpak opgesteld. Daartoe zal nog dit jaar een voorbereidingskrediet nodig zijn. Aan de raad zal daarover een separaat voorstel worden gedaan. Wij streven ernaar om in de kadernota voorstellen te doen voor de benodigde budgetten vanaf 2022.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
Het college zal met Explorius nadere afspraken maken over het beëindigen van de contractuele relatie.

Aspecten van duurzaamheid
N.v.t.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
De directeuren van de Bibliotheek Oost Achterhoek en BoogieWoogie zijn bekend met de opvattingen uit dit voorstel over de inhoud van het plan.

Vervolgprocedure/evaluatie
Wij zullen u nader informeren over het op te stellen van plan van aanpak.

Winterswijk, 19 januari 2021
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,	de burgemeester,
G.W. Goedmakers	B.J.J. Bengevoord