gemeente Winterswijk

B&W-nota

programma	:	3. Werkend Winterswijk
werkdoel	:	:
onderwerp	:	Huisvesting cultuurpartners en gebiedsontwikkeling WoooW

advies :

De raad voor te stellen:

1. Scenario 4 aan te wijzen als enige verder uit te werken oplossing voor de huisvesting van de cultuurpartners en de gebiedsontwikkeling WoooW.
2. Het college opdracht te geven de planontwikkeling voor de hoek Weverstraat - Dingstraat in gezamenlijkheid met de eigenaren en de buurt te vervolgen, met het doel daarin woningen, supermarkt, supermarktparkeren en centrumparkeren te verwezenlijken.
3. Het college opdracht te geven op zo kort mogelijke termijn de huisvesting voor de cultuurpartners aan de Spoorstraat verder uit te laten werken tot een plan dat aan de raad ter beoordeling zal worden voorgelegd.
4. Het college opdracht te geven de winkels met bovenliggende woningen verder uit te laten werken aan het Weurden tot een plan dat op zo kort mogelijke termijn aanbesteed zal worden.
5. Het college opdracht te geven de toekomst voor de locaties Weurden (betaalbare woningen boven winkels) en hoek Roelvinkstraat – Dingstraat uit te werken tot een plan dat op zo kort mogelijke termijn aan de raad voor planologische besluitvorming voorgelegd zal worden.
6. Het college opdracht te geven een subsidieaanvraag in het kader van de nationale Impulsaanpak Winkelgebieden voor te bereiden die in de tranche van 2024 ingediend kan worden.
7. Het college opdracht te geven de begrotingsconsequenties van besluiten 2 tot en met 5 in de begroting 2024 aan de raad voor te leggen.
8. Het college opdracht te geven de uitwerkingen van besluiten 2 tot en met 6 niet later dan met de kadernota 2025 aan de raad voor te leggen.

besluit : - zie pagina 3

behandeld door: G. Overkamp **team:** Omgeving en Projecten **collegiaal overleg gepleegd met:** N. Veldhuis, M. Egging, B. Roeterdink, B. Garstenveld, G. Beunk, J. Roelofsen, L. Rupert, L. Klaver, M. Roerdinkholder, R. Verhagen, S. Wiggers, Th. Temming, V. Jakobs, P. Sterenborg, T. Ebbers, S. Wiggers, R. Verbeek, B. Garstenveld; E. Groenewegen **van team:** Projecten, Control, Vastgoed, Strategische Staf, Omgeving, Communicatie, Welzijn, OPR en Verkeer **manager:** L. Roeterink	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar ☐ openbaar (met uitgestelde publicatie) ☒ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** ☐ nee ☒ ja, vanwege: collegebehandeling uiterlijk 30 mei vanwege behandeling in raad van juni 2023
financiële consequenties: ☒ Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☐ Ja, anders:	**portefeuillehouder:** S. Metaal-ten Dolle
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? ☐ Nee ☒ Ja, jaar: 2023 kwartaal: 2	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☐ ja, ter informatie

☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	☒ ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: n.v.t.	**communicatie via:** ☒ persbericht ☒ anders, nl. nieuwsbrief, politiek forum ☐ n.v.t.
de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord: n.v.t.	

bijlagen:

1. Werkwijze en verantwoording (waaronder scenario's)
2. Maatschappelijke meerwaarde
   - 2a. Centrum
   - 2b. Cultuur
   - 2c. Cultuurorganisaties Boogie Woogie en De Storm
   - 2d. Wonen
   - 2e. Verkeer en parkeren hoek Weverstraat - Dingstraat
   - 2f. Water, bodem, hittestress
   - 2g. Synergie
3. Financiën
   - 3a. Huisvestingsopties
   - 3b. Gebiedsontwikkelingsopties
4. Stedenbouwkundige verkenningen
   - 4a. WoooW
   - 4b. De Storm
5. Brief Bond Heemschut
6. Persbericht
7. Raadsvoorstel
8. Conceptraadsbesluit

gemeente Winterswijk

besluit

onderwerp: Huisvesting cultuurpartners en gebiedsontwikkeling WoooW

behandeld door: G. Overkamp

datum besluit door college B&W: 22 mei 2023

besluit:
De raad voorstellen:

1. Scenario 4 aan te wijzen als enige verder uit te werken oplossing voor de huisvesting van de cultuurpartners en de gebiedsontwikkeling WoooW.
2. Het college opdracht te geven de planontwikkeling voor de hoek Weverstraat - Dingstraat in gezamenlijkheid met de eigenaren en de buurt te vervolgen, met het doel daarin woningen, supermarkt, supermarktparkeren en centrumparkeren te verwezenlijken.
3. Het college opdracht te geven op zo kort mogelijke termijn de huisvesting voor de cultuurpartners aan de Spoorstraat verder uit te laten werken tot een plan dat aan de raad ter beoordeling zal worden voorgelegd.
4. Het college opdracht te geven de winkels met bovenliggende woningen verder uit te laten werken aan het Weurden tot een plan dat op zo kort mogelijke termijn aanbesteed zal worden.
5. Het college opdracht te geven de toekomst voor de locaties Weurden (betaalbare woningen boven winkels) en hoek Roelvinkstraat – Dingstraat uit te werken tot een plan dat op zo kort mogelijke termijn aan de raad voor planologische besluitvorming voorgelegd zal worden.
6. Het college opdracht te geven een subsidieaanvraag in het kader van de nationale Impulsaanpak Winkelgebieden voor te bereiden die in de tranche van 2024 ingediend kan worden.
7. Het college opdracht te geven de begrotingsconsequenties van besluiten 2 tot en met 5 in de begroting 2024 aan de raad voor te leggen.
8. Het college opdracht te geven de uitwerkingen van besluiten 2 tot en met 6 niet later dan met de kadernota 2025 aan de raad voor te leggen.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

Paraaf secretaris:	
paraaf burgemeester:	

gemeente Winterswijk

B&W-nota

inleiding:
In december 2022 besloot de raad:
1. kennis te nemen van de financiële en programmatische uitwerking van een cultuurgebouw ad 3.300 m² als onderdeel van het project WoooW;
2. kennis te nemen van de financiële uitwerking van een cultuurgebouw ad 3.000 m² als onderdeel van het project WoooW;
3. kennis te nemen van het feit dat de exploitatielasten van voornoemde varianten substantieel afwijken van het toegezegde financiële uitgangspunt in de raadsvergadering van februari 2022;
4. af te zien van verdere uitwerking van de 3.000 m2 variant en het college opdracht te geven om naast de verdere uitwerking van de 3.300 m2 variant:
a. een realistische financiële vergelijking op te stellen van een toekomstbestendige renovatie van de bestaande huisvesting van Boogie Woogie en de WUh en een op koop/huur gebaseerde verplaatsing van de bibliotheek naar een op het centrum georiënteerde locatie;
b. maximaal twee varianten voor toekomstbestendige huisvesting voor de cultuurpartners op alternatieve locaties en/of bestaande gebouwen toe te voegen aan dit onderzoek;
c. alle bovengenoemde varianten in het tweede kwartaal 2023 ter besluitvorming aan de raad voor te leggen;
d. in alle uitwerkingen (inclusief de nieuwe varianten) de verwachte maatschappelijke (meer)waarde toe te voegen en uit te werken;
e. bij de financiële uitwerking van alle varianten specifiek te zoeken naar mogelijkheden van externe financiering door (nieuwe) partners en/of subsidiestromen;
f. te onderzoeken of incidentele middelen slimmer ingezet kunnen worden om de structurele lasten te drukken.

In april 2023 voegde de raad door middel van vragen van het CDA daar aan toe:
• Is het mogelijk om met een relatief beperkte inzet van tijd en geld een financiële raming te maken van de optie 0-plus?
• Als die optie gunstig uitvalt, is het college dan bereid om die optie ook aan de raad voor te leggen?
Het college heeft daarop de toezegging gedaan om de raming voor de nul-plus variant op te stellen. Deze is als scenario 2 (zie hierna en de bijlagen) zo ver als mogelijk was in de gegeven tijd uitgewerkt.

advies:
De raad voor te stellen:
1. Scenario 4 aan te wijzen als enige verder uit te werken oplossing voor de huisvesting van de cultuurpartners en de gebiedsontwikkeling WoooW.
2. Het college opdracht te geven de planontwikkeling voor de hoek Weverstraat - Dingstraat in gezamenlijkheid met de eigenaren en de buurt te vervolgen, met het doel daarin woningen, supermarkt, supermarktparkeren en centrumparkeren te verwezenlijken.
3. Het college opdracht te geven op zo kort mogelijke termijn de huisvesting voor de cultuurpartners aan de Spoorstraat verder uit te laten werken tot een plan dat aan de raad ter beoordeling zal worden voorgelegd.
4. Het college opdracht te geven de winkels met bovenliggende woningen verder uit te laten werken aan het Weurden tot een plan dat op zo kort mogelijke termijn aanbesteed zal worden.
5. Het college opdracht te geven de toekomst voor de locaties Weurden (betaalbare woningen boven winkels) en hoek Roelvinkstraat – Dingstraat uit te werken tot een plan dat op zo kort mogelijke termijn aan de raad voor planologische besluitvorming voorgelegd zal worden.
6. Het college opdracht te geven een subsidieaanvraag in het kader van de nationale Impulsaanpak Winkelgebieden voor te bereiden die in de tranche van 2024 ingediend kan worden.
7. Het college opdracht te geven de begrotingsconsequenties van besluiten 2 tot en met 5 in de begroting 2024 aan de raad voor te leggen.

8. Het college opdracht te geven de uitwerkingen van besluiten 2 tot en met 6 niet later dan met de kadernota 2025 aan de raad voor te leggen.

---

argumenten/onderbouwing:
De zaken die nodig waren om aan de opdracht van de raad te voldoen, zijn onderzocht. De resultaten en bevindingen zijn terug te vinden in de serie bijlagen. Hierna concentreren we ons in het voorstel zelf we de argumentatie om te kiezen voor het voorgestelde scenario, en gaan we daarbij in essentie dwars heen door alle inhoudelijke informatie in de bijlagen. De bijlagen gaan over drie hoofdonderwerpen: maatschappelijke meerwaarde, financiën en stedenbouw. Daarover is steeds een aparte bijlage geschreven, waaronder het toeleverend onderzoek is gekoppeld in aparte, zelfstandig leesbare stukken (bijlage 2a tm f, 3a en b, en 4a en b).

Aanpassing in de randvoorwaarden
In de jaren die verlopen zijn sinds begin van dit traject, zijn enkele randvoorwaarden gehanteerd die het resultaat beïnvloed hebben, terwijl ze met de bril en de kennis van nu zouden kunnen vervallen.

De randvoorwaarde over centrumparkeren bijvoorbeeld. Nu zijn er 140 plaatsen in het gebied WoooW. Sinds de aanbesteding in 2018 is steeds 80 parkeerplaatsen het uitgangspunt. Die 80 moesten in het gebied terugkomen. Nieuw is dat we na de besluitvorming in december 2022 hebben mee mogen liften op een ontwikkeling direct aangrenzend aan het plangebied WoooW: de plannen van Vastned en De Woonplaats voor de hoek Weverstraat - Dingstraat. Op het principeverzoek heeft het college onlangs positief besloten. We waren al in gesprek met beide partijen over die inhoud van het principeverzoek (woningen, supermarkt en supermarktparkeren), en zijn sinds dit voorjaar ook concreet in gesprek geweest over de mogelijkheid om daar centrumparkeerplaatsen terug te laten keren c.q.in te passen. Dat betekent een gebouwde parkeervoorziening boven maaiveld. De gesprekken moeten nog voortgezet worden. Bijlage 2e laat de stand van zaken zien. Deze oplossing is onderdeel geworden van elk scenario. Daarom ook een apart besluit (nummer 2) over de hoek Weverstraat - Dingstraat.

Een andere randvoorwaarde was dat de door de gemeente aangekochte winkels aan het Weurden gesloopt zouden worden en niet als winkel terug zouden keren. Daardoor kwam die plek in beeld als locatie voor een nieuw cultuurgebouw. Maar met de huidige inzichten is er geen reden om die winkelmeters te laten vervallen, en zal de realisatie van winkels met een moderne maat juist een impuls voor het centrum betekenen. De bijlage 2a (centrum) laat zien dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn,

Als de locatie Weurden ingevuld gaat worden met winkels, is er bovendien ruimte boven de winkels voor 40 kleine betaalbare woningen voor jongeren, waarvan we denken die nergens anders in Winterswijk te kunnen realiseren omdat de grond- en bouwprijzen dat niet toelaten. Het betekent ook een andere locatie voor de cultuurpartners dan tot nu toe in beeld was. Het raadsbesluit vroeg om maximaal twee andere locaties te onderzoeken. Uiteindelijk is dat er één buiten het plangebied geworden: De Storm (collegebesluit van 28 maart 2023). Maar ook in het plangebied kwam een andere locatie in beeld: de locatie van de huidige parkeervoorziening aan de Spoorstraat.

De werkwijze
Het onderzoek heeft twee hoofdcomponenten: de huisvesting van de cultuurpartners en de gebiedsontwikkeling voor het plangebied WoooW, begrensd door Weurden, Spoorstraat, Roelvinkstraat en Dingstraat. Er is een enorm aantal combinaties mogelijk, maar we hebben ons uiteindelijk op vijf scenario's geconcentreerd die een combinatie zijn van steeds twee andere oplossingen voor de huisvesting en de gebiedsontwikkeling:

	Huisvesting cultuurpartners	**Gebiedsontwikkeling WoooW**	**Apart in beeld gebracht: de financiële consequenties en maatschappelijke meerwaarde van**
1	Geen wijzigingen (nulscenario)	Winkels plus wonen aan het Weurden	Effect verduurzaming Effect inclusief toegankelijk maken

		Wonen aan de Spoorstraat	Koppelkansen verduurzaming – inclusie – functioneel programma Vergelijking huidig functioneel programma met programma van eisen
2	Bibliotheek verhuist naar locatie Boogie Woogie. Verder als scenario 1.	Winkels plus wonen aan het Weurden Wonen aan de Spoorstraat Centrumparkeren op hoek Weverstraat - Dingstraat	Effect verduurzaming Effect inclusief toegankelijk maken Koppelkansen verduurzaming – inclusie – functioneel programma Vergelijking huidig functioneel programma met programma van eisen
3	Nieuwbouw binnen WoooW aan het Weurden	Wonen aan de Spoorstraat en op de huidige locatie van Boogie Woogie Centrumparkeren op hoek Weverstraat - Dingstraat	Vergelijking huidig functioneel programma met programma van eisen
4	Nieuwbouw binnen WoooW aan de Spoorstraat	Winkels plus wonen aan het Weurden Wonen op huidige locatie Boogie Woogie Centrumparkeren op hoek Weverstraat - 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 Weverstraat - 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

Zie voor een verdere toelichting bijlage 1 Scenario's en puzzelstukjes.

In het onderzoek hebben we ons beperkt tot die informatie die nodig is om tot besluitvorming te komen zoals in de opdracht van de raad was bedoeld. We hebben nog niet alles in beeld om al tot realisatie te kunnen besluiten, maar wel om te kiezen welk scenario we voorstellen uit te werken tot concrete plannen. Niet alleen stedenbouwkundig, maar ook financieel, procesmatig (onderhandelingen, aanbestedingen en ook planologische procedures) en participatie zal nog meer uitgezocht moeten worden alvorens realisatie aan de orde is. Maar we hebben al wel vooruit gekeken. Zo hebben we een aantal onderwerpen onderzocht die mogelijk een onoverkomelijk obstakel of juist een doorslaggevend voordeel zouden kunnen vormen in het vervolg. Zo hebben we gekeken naar:

- De gevolgen voor het centrum (zie bijlage 2a);
- De verkeerskundige gevolgen: parkeren (zie bijlage 2e);
- Organisatorische gevolgen van een eventueel samengaan van de drie cultuurpartners met De Storm. Dan gaat het om zaken als de programmering, het eigendom, het beheer en de exploitatie, de inzet van personeel en de (centrale) sturing (zie bijlage 2c);
- De financiële effecten van verduurzaming, verbetering toegankelijkheid (Boogiewoogie) en verbetering programmering (De Storm) (zie bijlage 3a).

En tenslotte: we hebben niet alles (tot in detail) gekwantificeerd. We hebben dat gedaan wat nodig was om tot besluitvorming te kunnen komen. Niet alles (zoals veel aspecten van maatschappelijke meerwaarde) is te kwantificeren, en andere zaken zijn wel gekwantificeerd, maar nog niet zo precies dat ze als vaststaand te betalen of te verdienen bedrag mogen worden opgevat. Maar ze zijn wel zo ver uitgewerkt dat de vergelijking tussen scenario's erdoor mogelijk is. Een voorbeeld: we hebben de activiteitensubsidie als een in alle gevallen gelijk bedrag beschouwd, en dus niet in de vergelijking tussen mogelijke oplossingen meegenomen.

De onderbouwing van ieder van de voorgestelde besluiten:

Ad 1. Scenario 4 aan te wijzen als enige verder uit te werken oplossing voor de huisvesting van de cultuurpartners en de gebiedsontwikkeling WoooW

Het stedenbouwkundig beeld bij scenario 4 (zie verder bijlage 4a):



Scenario 4 houdt in woorden in:

- Cultuurgebouw aan de Spoorstraat.
- Winkels met daarboven betaalbare woningen voor jongeren aan het Weurden.
- Woningen in het duurdere segment voor de doelgroep senioren op de huidige locatie van Boogie Woogie.
- Centrumparkeren op de hoek Weverstraat – Dingstraat. Daarover zijn we in gesprek met de eigenaren. De stand van zaken is opgenomen in bijlage 2e.

We leggen stapsgewijs uit hoe we van vijf mogelijke scenario's tot één oplossing zijn gekomen die we voorstellen uit te werken.

Scenario 1, en dus niet de huidige situatie, is het financiële referentiepunt. Iedere cultuurorganisatie blijft op haar huidige locatie. Het gebouw van Boogie Woogie wordt gemoderniseerd door het te verduurzamen en beter toegankelijk te maken. Dat scenario heeft alleen op die punten maatschappelijke meerwaarde, want verder verandert er niets. Ook de investering in een voorziening voor centrumparkeren is deel van dit scenario. Die is afhankelijk van de het aantal parkeerplaatsen. Dat aantal is onderwerp van gesprek met de eigenaren. Gezien de geringe maatschappelijke meerwaarde in vergelijking met alle andere scenario's en het feit dat het niet aansluit bij de ambities die we als gemeente hebben op het gebied van kunst en cultuur (bijlage 2b) is dit scenario niet aantrekkelijk.

Scenario 2 is gelijk aan scenario 1 plus het verhuizen van de bibliotheek naar de huidige locatie van Boogie Woogie. Daarvoor is een aanbouw nodig. Aangezien er scenario's zijn die én op maatschappelijke meerwaarde én financieel aantrekkelijker zijn of ongeveer even aantrekkelijk zijn, kiezen we niet voor dit scenario om reden dat er tijdelijke huisvesting gevonden moet worden. Dat is niet alleen in de achterliggende periode niet gelukt, we verwachten ook niet dat er nog een optie in beeld gaat komen. Met name de muzikale activiteiten van Boogie Woogie stellen bijzondere eisen aan de locatie. En waarom zouden we twee keer een verhuizing verlangen en extra druk op de organisatie van Boogie Woogie

leggen als er goede andere oplossingen zijn. Anders zouden we rekening moeten houden met gevolgen zoals in activiteiten tijdelijk een stap terug, (potentiële deelnemers die weglopen c.q. wegblijven, en misschien ook wel personeelsverloop). Die effecten zijn te voorkomen als een van de andere scenario's wordt gekozen.

Scenario 5 (alle vier organisaties gezamenlijk gehuisvest in en bij De Storm) is evenmin aantrekkelijk gebleken. Weliswaar is dan de meeste synergie tussen organisaties mogelijk en het is de meest aantrekkelijke optie voor De Storm, maar de kans op medegebruik van ruimten van De Storm is niet zo groot gebleken als aanvankelijk werd gedacht. De horeca en het theatercafé zijn voor dubbelgebruik geschikt, We hebben ook naar dubbelgebruik van de kleine zaal en de feestzaal gekeken. Zulk dubbelgebruik levert op verschillende vlakken obstakels op. Dat heeft tot gevolg dat een groot deel van het programma van eisen van 3.300 m2 in nieuwbouw zal moeten worden gerealiseerd. In De Storm zelf zal -los van de keuze voor welk scenario dan ook- eveneens moeten worden geïnvesteerd, maar die kosten hebben we buiten de financiële vergelijking gelaten. Dan is scenario 5 nog steeds een duur scenario. Dat komt doordat de aanbouw weliswaar jaarlijkse lasten met zich meebrengt die vergelijkbaar zijn met de scenario's 3 en 4, maar de planexploitatie is ongunstiger doordat een extra parkeervoorziening moet worden gebouwd, omdat de uitbreiding is voorzien op de parkeerplaats. In scenario's 3 en 4 is dubbelgebruik met de parkeervoorzieningen in het centrum mogelijk. Bij scenario 5 is dat niet het geval. Scenario 5 is ook stedenbouwkundig ingrijpend voor de omgeving, terwijl de omgeving niet zal profiteren van deze oplossing en de cultuurorganisaties niet van de omgeving. WoooW

Profiteren van elkaars aanwezigheid doen de omgeving en het cultuurgebouw wel in de scenario's 3 (nieuwbouw aan het Weurden) en 4 (nieuwbouw aan de Spoorstraat). Beide worden door de drie cultuurpartners aantrekkelijker gevonden dan de oplossing De Storm. En dat is vanwege de ligging in het centrum. Dat is ook een verschil dat vanuit het perspectief van de Winterswijker, de bezoeker en de consument meetelt. Combinatiebezoek betekent een langere verblijfstijd, vaker terugkerende bezoekers en mensen die langer blijven. Bovendien zullen in beide gevallen op zijn minst door de bibliotheek vanwege de terugkeer naar het centrum nieuwe bezoekers aangetrokken worden. En als het volledige programma van eisen wordt gerealiseerd, zullen de zogenaamde additionele wensen (popruimte en opnamestudio) jongeren naar het gebied trekken.

Die 'additionele wensen' zijn overigens deel van elk scenario, uitgezonderd het nulscenario. Ze zijn geen eigen verlanglijst van de cultuurpartners, maar ze zijn aan Boogie Woogie en bibliotheek toe te voegen functionaliteiten die maken dat hun dienstverlening en activiteiten zich toekomstbestendig mee kunnen ontwikkelen met de ontwikkelingen in de maatschappij. Ze zijn dus onderdeel van het gemeentelijk beleid.

Welk van die twee overblijvende scenario's is dan het aantrekkelijkst? Dat is scenario 4. Het is het enige scenario dat vier investeringen in het centrum doet: een betere oplossing voor het centrumparkeren (die veroorzaakt namelijk loop door het Weurden die er nu maar deels is), behoud van de winkels (maar in een nieuwe, moderne maat die Winterswijk elders is het centrum niet of alleen door grote ingrepen te bieden heeft), het toevoegen van woningen voor verschillende doelgroepen en een nieuw, en dus geoptimaliseerd cultuurgebouw. Geoptimaliseerd voor de gebruiker en bezoeker qua toegankelijkheid en bruikbaarheid. Geoptimaliseerd voor de organisaties om ieder hun eigen ding te doen en tegelijkertijd zo goed mogelijk synergie te bewerkstelligen. Boven het cultuurgebouw zijn geen woningen mogelijk vanwege de hoge investeringen in geluidsisolatie. Boven winkels kan dat wel. En daardoor zijn we in staat om tientallen betaalbare woningen te realiseren op een locatie en tegen een prijs die voor jongeren aantrekkelijk is: aan het Weurden. Omdat het bovendien het scenario is waarin zowel de winkels als het cultuurgebouw een positief effect hebben op hun omgeving en ze zelf ook van hun omgeving profiteren, is dit een aantrekkelijker scenario dan scenario 3. Een gebouw aan het Weurden zou verder hooguit twee publieke zijden hebben. In scenario 4 zijn er zeker 3 en mogelijk 4 te realiseren. Dat betekent een grote levendige plint. En door op twee assen (Spoorstraat en Weurden) publieksgerichte voorzieningen toe te voegen, is dit de oplossing die het meeste bijdraagt aan de reuring die het doel was van de ontwikkeling. Tenslotte is dit ook het scenario dat de grootste kans maakt op een subsidie Impulsaanpak winkelgebieden van het rijk.

De keuze voor dit scenario betekent dat daarna een aantal uitwerkingen plaats zal vinden die ieder een eigen route en tempo hebben. Het raadsbesluit voor het scenario borgt de inhoudelijke samenhang. Daarna werken we door in een zes processen met zo min mogelijk onderlinge afhankelijkheden, zodat er zo min mogelijk op elkaar gewacht moet worden. De kern van die processen wordt beschreven in de volgende opdrachten aan het college:

Ad 2. Het college opdracht geven de planontwikkeling voor de hoek Weverstraat - Dingstraat in gezamenlijkheid met de eigenaren en de buurt te vervolgen, met het doel daarin woningen, supermarkt, supermarktparkeren en centrumparkeren te verwezenlijken
Dit is het beste voorbeeld van een ontwikkeling die niet gehinderd moet gaan worden door afhankelijkheden. Het principeverzoek behelst de combinatie van woningen, supermarkt en supermarktparkeren. Het toevoegen van centrumparkeren, moet het verdere planproces door het raadsbesluit eerder versnellen dan vertragen, want de realisatie van centrumparkeerplaatsen zorgt voor een zo snel mogelijke impuls voor het Weurden.

Ad 3. *Het college opdracht geven de huisvesting voor de cultuurpartners aan de Spoorstraat verder uit te laten werken tot een plan dat aan de raad ter beoordeling zal worden voorgelegd*
Stedenbouwkundig en op de hoofdlijnen van de financiën weten we nu wat de beste huisvestingsoplossing is. Maar voordat de bouw kan beginnen is er nog een proces nodig waarin minimaal de volgende zaken verder uitgewerkt worden:
- het ontwerp van het gebouw, de gebouwtechniek en de installaties;
- het ontwerp van de beheerconstructie voor de huisvesting van de drie cultuurpartners;;
- de totale, integrale kosten, omgerekend naar jaarlijkse lasten voor de gemeentebegroting.

Ad 4. Het college opdracht geven de winkels met bovenliggende betaalbare woningen verder uit te laten werken tot een plan dat op zo kort mogelijke termijn aanbesteed zal worden
De winkels met bovenliggende woningen zullen we niet zelf in eigendom nemen. We zullen het eigendom dus op enig moment overdragen. We mogen grond en vastgoed alleen verkopen als we aan de regels van het Didam-arrest voldoen. Dat betekent een procedure die vergelijkbaar is met aanbesteding. We zoeken eerst uit of alleen de bouw en exploitatie aanbesteed zullen worden. Alternatief is dat we ook de verdere planontwikkeling aan de markt overlaten. In het eerste geval werken we in twee stappen waarin de raad betrokken zal worden: eerst een plan en dan de aanbesteding. In het laatste geval zal de aanbesteding zowel het plan als een grondbod omvatten, en één keer bij de raad komen.

Ad 5. *Het college opdracht geven de toekomst voor de locatie hoek Roelvinkstraat - Dingstraat uit te werken tot een plan dat op zo kort mogelijke termijn aan de raad voor planologische besluitvorming voorgelegd zal worden*
In die uitwerking zal ook aan de orde komen of de herontwikkeling voor wonen wel de meest wenselijke toekomst voor deze locatie is. De redenen daarvoor:

a. Het nu uitgevoerde onderzoek was gericht op de ontwikkeling en beoordeling van een aantal mogelijke scenario's. Het omvatte niet ook een zoektocht naar mogelijk ander gebruik van het pand als eenmaal voor een scenario gekozen is. Die zoektocht kan nu wel ondernomen gaan worden.
b. De maatschappelijke meerwaarde van de herinvulling (alleen een nieuwe functie) of herontwikkeling (ook een nieuw gebouw) is mede afhankelijk van het vinden van nieuwe eindgebruikers. Als we die in beeld hebben, kunnen we het gebruik dat zij voorstellen vergelijken met de opties voor wonen op deze plek.
c. De keuze voor een scenario wordt op deze wijze niet opgehouden door nog meer onderzoek. De andere deellocaties kunnen gewoon hun eigen traject gaan volgen en de organisaties hebben duidelijkheid over hun toekomst.
d. Extra onderzoek vanwege specifiek het verzoek van de Bond Heemschut (bijlage 5) om het pand van Boogie Woogie te beschermen op basis van de cultuurhistorische waarde kan dan ook een plaats krijgen in die uitwerking.

Ad 6. Het college opdracht geven een subsidieaanvraag in het kader van de nationale Impulsaanpak Winkelgebieden voor te bereiden die in de tranche van 2024 ingediend kan worden
Het college zal zeker nog kijken naar andere subsidiemogelijkheden zodra de plannen verder uitgewerkt zijn, maar de investeringen die we in en rond het centrum doen willen we bundelen in een aanvraag voor de Impuls Winkelgebieden van het rijk: https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/impulsaanpak-winkelgebieden, Zie met name de parallellen met het gehonoreerde plan van de gemeente Heerenveen. Daarvoor moeten de plannen wat verder uitgewerkt zijn en zullen overeenkomsten met private partijen gesloten moeten worden. Het college vraagt daarvoor van de raad tijd om tot een goede aanvraag te komen voor de ronde die op 4 april 2024 opent.

Ad 7. *Het college opdracht te geven de begrotingsconsequenties van besluiten 2 tot en met 5 in de begroting 2024 aan de raad voor te leggen*
In de begroting is € 6,5 mln opgenomen voor investeringen in de huisvesting van de cultuurpartners en € 1,6 mln als negatief resultaat voor de gebiedsontwikkeling WoooW. Die bedragen zullen met de door het onderzoek verkregen inzichten ontoereikend zijn. Na het raadsbesluit zal het gekozen scenario verder uitgewerkt worden (zie de besluiten 2 tm 5), o.a. op de daadwerkelijk benodigde financiën. Daarom zal het college in de begroting 2024 met voorstellen komen voor aangepaste reservering van gelden voor de huisvesting en de gebiedsontwikkeling. Op dat moment zal er nog geen inzicht zijn in het beschikbaar komen van subsidiegelden.

Ad 8. Het college opdracht geven de uitwerkingen van besluiten 2 tot en met 6 niet later dan met de kadernota 2025 aan de raad voor te leggen
De besluiten 2 tot en met 6 zijn zo geformuleerd dat snelheid een deel van de opgave is. Bouwkosten lopen op, het Weurden vraagt om een nieuwe toekomst, de cultuurpartners willen daar ook duidelijkheid over. Daarom ook een heldere deadline voor de uitwerkingen. Dat is een reële maximale termijn voor de verdere uitwerkingen. Dan mogen we verwachten de consequenties van de subsidies wel in beeld te hebben.

---

betrokkenenparagraaf:
Sinds het raadsbesluit van december 2022 zijn er de volgende overleggen geweest. Met de cultuurpartners is tweewekelijks overlegd. Met De Storm is vier keer afgestemd. Zij hebben ook de feitelijke informatie die over hen in de nu voorliggende stukken op juistheid gecontroleerd. De Storm zal zijn reactie later geven. Bijlage 2g (synergie) is het resultaat van een onderzoek in opdracht van de drie cultuurpartners. Daardoor komt de synergie vanuit het perspectief van De Storm zelf niet in de stukken voor.

Met de Vereeniging Volksfeest is één keer overlegd. Daarbij is het gebleven omdat ze zich op het standpunt stelt in dit stadium geen uitspraken te willen doen over overdracht van de parkeerplaats omdat te veel nog niet helder is.

Met ABH City is enkele keren gesproken, en de voorzitter is in het onderzoek van BRO (bijlage 2a) betrokken. Met ondernemers aan het Weurden is één keer overlegd om ze bij te praten en te volgen wat er bij hen speelt. Voor de ondernemers is met name snelle invulling van de leegstaande panden van belang.

De buurten voor de gebiedsontwikkelingen (WoooW, hoek Weverstraat - Dingstraat en De Storm) zijn in deze fase niet betrokken. Een deel van hen zal ingeschreven hebben voor de nieuwsbrieven over WoooW, en ze dus ook ontvangen. Dat zijn vooral deelnemers aan de charettes geweest. Nu de plannen concreter worden gaan we ook direct om- en aanwonenden van gebiedsontwikkeling WoooW informeren over de voortgang. We kiezen ervoor om de buurt van De Storm niet apart te berichten, doordat zij in eerder stadium niet actief zijn geïnformeerd over het onderzoek en de uitkomsten van het onderzoek niet leidt tot wijzigingen voor de buurt. Bij de uitwerking van de deelplannen in het plangebied werken wij volgens het door de raad vastgestelde participatiekader. Bij elk deelplan zijn andere stakeholders betrokken en kan de mate van participatie wisselen. De mate van participatie zal wisselen tussen informeren en adviseren en is afhankelijk van het doel. Vooraf zal duidelijk worden gecommuniceerd waar betrokkenen wel en niet over kunnen meepraten.

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
Diverse belangenpartijen en -organisaties zijn in de periode sinds december 2022 op de hoogte gehouden, betrokken bij onderzoeken, of gevraagd om de inhoudelijke juistheid van de stukken te controleren. We hebben ze echter geen advies gevraagd. Zij nemen wel deel aan het politiek forum van 1 juni, en kunnen dan inhoudelijk en informatief bevraagd worden. We hebben hen gevraagd hun formele stellingname te bewaren tot de commissiebehandeling.

scenario's (indien gewenst/mogelijk):
In bijlage 1 is de totstandkoming van de vijf scenario's uitgelegd. In de overige bijlagen zijn de effecten van elk scenario vanuit de diverse invalshoeken opgesomd.

financiële paragraaf incl. financiële risico's:
Bijlage 3a bevat het overzicht van de financiële implicaties voor de gebouwopties. Die zijn allemaal gewaardeerd op jaarlijkse lasten voor de begroting, en verder uitgesplitst om onderlinge vergelijking ten behoeve van de besluitvorming mogelijk te maken.

Bijlage 3b bevat de grondexploitatieberekeningen voor per scenario, behalve de hoek Weverstraat - Dingstraat. Aan de ontwikkeling van een parkeervoorziening zal de gemeente bij conform het nu voorliggende raadsbesluit de realisatiekosten bijdragen.

Veel kosten zijn in deze fase alleen geraamd. Ze zullen steeds preciezer begroot worden naarmate het proces vordert. Andere kosten zijn nog niet in beeld gebracht omdat ze voor de vergelijking van de scenario's niet relevant zijn. Denk aan posten zoals de inventaris. Dat geld moet uiteindelijk natuurlijk wel op tafel komen, maar is in alle scenario's een vergelijkbaar bedrag. Daarom de besluiten 7 en 8: eerst de financiële consequenties die we nu goed kunnen bepalen voor de begroting 2024, en volgend jaar het complete financiële beeld.

Het raadsbesluit van december 2022 vroeg ook om een onderzoek naar mogelijkheden om incidentele middelen slimmer in te zetten om structurele lasten te drukken. We hebben in dit voorstel en de bijlagen inzichtelijk gemaakt wat de structurele lasten van elke oplossing zijn. Die lasten verschillen mede door verschil in eenmalige kosten en eenmalige opbrengsten. En bovendien geeft de ene oplossing meer dan een andere kans op het aantrekken van eenmalig geld bij andere overheden. Als de raad conform besluit, zal het college een aanvraag voor de Impulsaanpak Winkelgebied van het rijk indienen voor de tranche van 2024. Bij toekenning zal dat de structurele lasten drukken. Andere subsidiemogelijkheden worden in het vervolg onderzocht.

Verhoging van het voorbereidingskrediet is nog niet nodig.

overige risico's:
-

aspecten duurzaamheid:
Duurzaamheid is een van de aspecten die een rol speelden bij de gebouwanalyse. De voorgestelde nieuwe gebouwen zijn onderzocht met als uitgangspunt dat ze Bijna Energie Neutraal Gebouw zouden worden.

vervolgprocedure en planning:
De uitwerkingen die het gevolg zijn van het raadsbesluit:

- Een volgende fase ontwerp en begroting voor de huisvesting van de cultuurpartners.
- Een stedenbouwkundig ontwerp voor de gebiedsontwikkelingen.

Daarnaast zal voor diverse onderdelen aanbesteding nodig zijn, en in alle gevallen een planologische procedure. Elk van de processen die door besluiten 2 tm 5 worden gedefinieerd, kan na het raadsbesluit een eigen traject en tempo lopen. Later zal blijken of één planologische procedure handig is. Alle ontwikkelingen wijken af van het huidige bestemmingsplan. Daarom zal de raad voor alle ontwikkelingen een bestemmingsplan (tegen die tijd inmiddels omgevingsplan genoemd) voorgelegd krijgen.

De delen die nu in ons eigendom zijn, of later in ons eigendom komen, en uiteindelijk weer verkocht zullen worden, moeten volgens de regels van het Didam-arrest op de markt gebracht worden met een procedure die vergelijkbaar is met aanbesteding.

---

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:
De opgave centrum is het grotere kader waarin de gebiedsontwikkeling en de fondsenwerving plaats zal vinden.

---

integriteitstoets:
-

---

overige opmerkingen:
-
