

Cultuurkwartier Winterswijk

Integraal ontwikkelplan december 2020

8 december 2020
Dit is een uitgave van Explorius
Vastgoedontwikkeling BV.

Explorius Vastgoedontwikkeling

Postadres
Explorius Vastgoedontwikkeling BV
Vestiging Rijssen
Postbus 73
7460 AB RIJSSEN

Bezoekadres
Molendijk Noord 90a
7461 JE RIJSSEN

Niets uit deze uitgave mag gekopieerd
worden zonder toestemming van Explorius
Vastgoedontwikkeling B.V.

1. Inleiding 4
2. Analyse 6
Cultuur 7
Retail 9
Wonen 10
Wonen met zorg 11
Horeca 12
Cultuurpark 12
Parkeren 15
Quick Scan RO 20
3. Ontwikkelprincipes 22
Mix van functies 23
Optimale synergie 24
Behouden en herstellen 26
Groene ruggengraat 27
Aardgasloze ontwikkeling 27
Voldoende en gratis parkeren 28
Goede buren 28
4. Ruimtelijke vertaling 30
Ontwikkelexploitatie 34
Ontwikkel- en realisatieovereenkomst 35
Cultuurgebouw 35



1 Inleiding

In 2019 heeft de raad van de gemeente Winterswijk positief besloten over de door ons gepresenteerde haalbaarheidsstudie waarna wij bezig zijn gegaan met de uitwerking van het plan in de ontwikkelfase. Voor u ligt het resultaat van deze uitwerking.

We zijn de ontwikkelfase begonnen met het verder inventariseren van de ideeën, wensen en condities van de stakeholders en functies. Daarnaast is gekeken op welke wijze het Cultuurkwartier kwalitatief de beste impuls kan geven aan het centrum van Winterswijk, dit is vervolgens verwerkt in een stedenbouwkundig plan. Met dit stedenbouwkundig plan wordt een goed beeld gegeven op de ruimtelijke invloed van de ontwikkeling en vormt de basis voor de verdere uitwerking.

Het doel van het Cultuurkwartier is het realiseren van een levendige omgeving die uitnodigt tot ontmoeten, verblijven, beleven en een vernieuwende en versterkende bijdrage levert aan het centrum van Winterswijk, zonder het bestaande centrum te verstoren dan wel beconcurreren.

Wij hebben onderzocht welke functies hieraan bijdragen. Daarbij zijn het Cultuurcentrum Boogie Woogie en de bibliotheek als basis genomen en vormen de dragers voor het concept rondom cultuur. Deze functies leveren een belangrijke bijdrage aan ontmoeting en zullen elkaar versterken als de omgeving daarin faciliteert.
De bibliotheek en het Cultuurcentrum worden met name overdag bezocht, bezoekers komen speciaal hiervoor naar het centrum. Op bepaalde tijdstippen is het hier drukker en op andere momenten wordt juist naar meer dynamiek gezocht. Functies die kunnen bijdragen aan dynamiek en die passen in een centrum zijn winkels, horeca, een poppodium, sport maar ook wonen. Ten opzichte van het eerder gepresenteerde plan hebben wij sport toegevoegd als functie in het Cultuurkwartier. Iedere functie kent een ander tijdstip waarop er beweging en levendigheid is. Daardoor ontstaat er gedurende de gehele dag een gebied waarin geleefd wordt.

In hoofdstuk 1 wordt toegelicht welke functies in het cultuur gerealiseerd worden en onderbouwd waarom deze keuze zijn gemaakt. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 een vergelijk gemaakt hoe de keuzes aansluiten op de 7 ontwikkelprincipes uit de Winterswijkse Tender. De voorgaande onderwerpen zijn ruimtelijke vertaald, deze vertaling vindt u terug in bijlage 1 het Schetsontwerp.

De exploitatie voor de ontwikkeling wordt in hoofdstuk 3 uitgelegd evenals het businessplan en vervolg voor het Cultuurgebouw.



2 Analyse

Kort vatten wij hier de eerdere inventarisatie van de wensen en eisen per stakeholder en/ of functie voor u samen. Ook worden de gemaakte keuzes toegelicht.

Middels een enquête hebben wij de inwoners van Winterswijk gevraagd naar hun ideeën bij de verschillende functies en onderwerpen. Per onderwerp wordt wij hun input daarop weergegeven.

Cultuur

Bibliotheek Oost-Achterhoek

Bibliotheek Oost-Achterhoek heeft 7 vestigingen in de regio. De bibliotheek heeft als doel het lezen te bevorderen, het leren te ondersteunen en informatie toegankelijk te houden. Daarnaast vervult zij een belangrijke functie als ontmoetingsplek, is actief in het sociaal domein en taalonderwijs. Deze functies wil zij graag uitbreiden zodat zij meer mensen kunnen ondersteunen.

Oorspronkelijk was de bibliotheek gevestigd aan de Spoorstraat tegenover het plangebied. Deze oude locatie, ongeveer 1.600m2 groot, was in eigendom van de bibliotheek. De huidige locatie is circa 730m2 groot en betreft een leeszaal en een kantoorruimte.

De bibliotheek wil graag terug naar het centrum en is enthousiast over haar rol in het Cultuurkwartier. De bibliotheek fungeert als ontmoetingsplek, leden spreken met elkaar af bij de leestafel, lezen daar de krant en drinken samen een kop koffie. De bibliotheek zal dan ook bijdragen aan dynamiek en levendigheid van het Cultuurkwartier en het centrum als geheel.

De bibliotheek heeft een duidelijke visie op haar verdere ontwikkeling, positionering in het Cultuurkwartier en de benodigde ruimten.

Boogie Woogie Cultuurcentrum

Boogie Woogie is het centrum voor cultuureducatie in Winterswijk en omgeving. De kernactiviteit van het Cultuurcentrum is onderwijs op het gebied van muziek, dans en beeldende kunst. Het Cultuurcentrum richt zich, naast jeugd, steeds meer op ouderen en activiteiten in het sociaal domein.

Het Cultuurcentrum wil zich naast het versterken van haar kernactiviteiten richten op een brede maatschappelijke rol. Ook werkt zij aan een gezonde financiële exploitatie waarbij

het gebouw een belangrijk component is. Het Cultuurcentrum ziet de ontwikkeling van en samenwerking in het Cultuurkwartier als een mooie basis om zich verder te ontwikkelen. Zij heeft geen specifieke wensen geformuleerd over benodigde ruimten, het delen van ruimten met andere gebruikers ziet zij positief. De concertzaal is erg belangrijk voor het Cultuurcentrum en zij zien deze daarom graag terug in een nieuw gebouw.

Op basis van onze eerdere analyse van het huidig ruimtegebruik en de toekomstwensen van het Cultuurcentrum hebben wij een ruimtelijke programma van eisen opgesteld waarmee het Cultuurcentrum voldoende ruimte heeft om haar activiteiten uit te kunnen voeren.

Wat vindt Winterswijk van cultuur?

Aan de inwoners van Winterswijk is gevraagd op welke wijze zij graag cultuur willen beleven. Als activiteiten worden met name het bijwonen van muziekoptreden genoemd maar ook het bezoeken van tentoonstellingen en exposities. Daarnaast is het behoefte aan ontmoeting voor senioren binnen het cultuurgebouw.

Verder hebben wij gevraagd welke voorzieningen men graag terugziet in het Cultuurgebouw en/of Cultuurkwartier. Er worden mogelijkheden gezien voor een lunchroom en een pakketophaalservice maar er is ook behoefte aan studieplekken en/of werkplekken.

De helft van de respondenten ziet het poppodium graag terugkomen in het Cultuurgebouw. Een klein gedeelte van de respondenten wil een bijdrage leveren aan de organisatie en exploitatie van het poppodium. In de verdere uitwerking van het Cultuurgebouw en het opstellen van het businessplan zullen de gemeente en het Cultuurcentrum moeten afstemmen of het realiseren van een popodium wenselijk en exploitabel is.

Programmatische vertaling Cultuurgebouw

Aan de hand van het in samenwerking met de bibliotheek en cultuurcentrum opgestelde ruimtelijk programma ven eisen heeft Space & Matter een drietal varianten uitgewerkt. Aan de hand van deze structuurstudies is met de gebruikers gesproken over de verschillende mogelijkheden van samenwerking binnen het gebouw en het realiseren van hun eigen wensen. In bijlage 1 hebben wij één scenario toegevoegd.

Om de wensen van het Cultuurcentrum en de inwoners van Winterswijk te realiseren wordt de concertzaal van het Cultuurcentrum gerealiseerd met een platte vloer waardoor deze multifunctioneel is en dus naast muziek optredens ook te gebruiken is voor tentoonstellingen en exposities. Kleinschalige exposities kunnen eventueel ook in de entreezone van het Cultuurgebouw gerealiseerd worden.

In de bibliotheek wordt voorzien in studieplekken en/of werkplekken. In de



entreezone van het cultuurgebouw kan worden voorzien in een pakketophaalservice.
Op andere plekken in het plangebied is ruimte voor het realiseren van horeca.

Retail

Het winkelbestand in Winterswijk is sterk en kent in de hoofdstraten weinig leegstand. De aanloopstraten, zoals het Weurden, zijn minder aantrekkelijk en kennen meer leegstand.
In het plangebied, bevindt zich nu 2.000m2 retail, deze is gelegen aan het Weurden en verdeeld over drie panden. De winkelpanden hebben geen aantrekkelijke uitstraling, zijn incourant door ongunstige afmetingen en zijn gelegen langs een aanloopstraat.

Marktconsultatie bij plaatselijke en landelijke makelaars leert dat het toevoegen van meer oppervlakte retail in de aanloopstraten niet wenselijk is. Om te komen tot een levendige ontwikkeling is het echter wel nodig om, kleinschalig, enkele winkels toe te voegen aan het plangebied. Winkelend publiek geeft een andere sfeer aan het plangebied, de winkels fungeren als begeleiding van de openbare ruimte. Wij adviseren om circa 300m2 nieuwe courante retail te realiseren. Waarbij idealiter een concept gerealiseerd wordt waar retail en horeca bijvoorbeeld gecombineerd worden met een kleinschalige koffiebranderij. Daarmee wordt het aanbod retail verkleind met 1.700m2 ten opzichte van de huidige situatie.

Wonen

Net als elders in Nederland kent de woningmarkt in Winterswijk een tekort aan woningen voor kleinere huishoudens, levensloopbestendige, duurzame, energiezuinige woningen en middeldure huurwoningen (max. EUR 800,-) (Bron: Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek 2017).

In Winterswijk is in het sociale huursegment behoefte aan het verbeteren van het aanbod bijvoorbeeld door vervangende nieuwbouw.

In het plangebied bevindt zich boven de winkels aan het Weurden een aantal appartementen en aan de Dingstraat staat een twee-onder-een-kap woning.

Hoewel het realiseren van woningen geen doel op zich is in de ontwikkeling van het Cultuurkwartier zijn wij van mening dat het toevoegen van woningen in het plangebied bijdraagt aan leefbaarheid en levendigheid, ook buiten sluitingstijden van winkels, horeca en cultuur. Bij het bepalen van het woningaanbod wordt aansluiting gezocht bij het woonbeleid van de gemeente Winterswijk. Hierbij richten wij ons op starters/jongeren, gezinnen die stads willen wonen, (vermogende) ouderen en zorgbehoevende ouderen.

Wat vindt Winterswijk van wonen?

Aan de respondenten is gevraagd naar welk type woning binnen het Cultuurkwartier hun voorkeur uitgaat. Voor iedere woningtype, grondgebonden, koopappartement en huurappartement is gelijke interesse. Ook is een kleiner aandeel geïnteresseerd in een bouwkavel.

Voor wat betreft huurappartementen geeft het merendeel van de geïnteresseerden aan dat zij tot maximaal EUR 800,- per maand huur wil betalen. Hetgeen aansluit bij de sociale huurappartementen.

Voor de indeling van de appartementen is het meest interesse in appartementen met 2 slaapkamers maar ook een groot aandeel van de geïnteresseerden wenst een appartement met 3 slaapkamers. Qua woonoppervlak is vooral behoefte aan een appartement tussen 70m2 en 100m2 groot. Daarnaast wenst een kleiner deel van de geïnteresseerden een appartement met een woonoppervlak groter dan 100m2.

Voor de grondgebonden woningen ligt de voorkeur tussen een woonoppervlak vanaf 100m2 tot 160m2, verspreid over 1, 2 of 3 woonlagen.

Programmatische vertaling

In het Cultuurkwartier wordt voorzien in woningen voor diverse doelgroepen. Starters en jongeren kunnen kiezen voor een sociale huurwoning of een kleiner koopappartement boven het Cultuurgebouw. Deze appartementen sluiten aan bij de wens voor 2 slaapkamers en hebben een woonoppervlak vanaf 70m2.

Voor inwoners die behoefte hebben aan een groter appartement worden 8 koopappartementen in de dure sector gerealiseerd aan het Weurden. Deze groep stroomt vaak door van een grondgebonden woning naar een appartement, maar daarbij houden zij behoefte aan een extra logeer-/ werkkamer.

Daarnaast realiseren wij 7 grondgebonden woningen die, afhankelijk van de wensen van de kopers, in grootte kunnen variëren van 100m2 woonoppervlak tot 150m2 woonoppervlak. Deze woningen zijn daarmee aantrekkelijk voor ouderen maar ook voor gezinnen die stedelijk willen wonen.

Wonen met zorg

Met een terugtrekkende overheid, een toenemende doelgroep zorgbehoevende ouderen en de druk op de verzorgingsstaat, betalen we steeds meer zorgkosten zelf. Als mensen zelf moeten betalen, kiezen mensen ook waar ze hun geld besteden. In de ouderenzorg is hierdoor de particuliere zorgmarkt ontstaan en de afgelopen jaren in omvang toegenomen.
Het verblijven in een verpleeghuis kan tot circa EUR 2.800,- aan eigen bijdrage kosten. Met een dergelijk bedrag, of iets meer, kan een zorgbehoevende oudere ook in een woonzorgvilla zorg ontvangen en verblijven.

Ook in Winterswijk zal het aantal zorgbehoevende ouderen sterk toenemen de komende jaren, hetgeen wordt onderschreven in de Woonvisie Winterswijk 2020- 2025. Dit zijn ouderen die eigen wensen en behoeften hebben hoe en waar zij zorg willen ontvangen. Mensen kunnen ervoor kiezen om zorg thuis te ontvangen of in een woonzorgvoorziening. Voor Winterswijk is het bieden van verschillende opties aan haar bewoners een goed streven.

In het “beoordelingskader wonen met zorg gemeente Winterswijk 2020 t/m/ 2023” wordt weergegeven wat de vraag en aanbod verhouding is voor Ouderenzorg in Winterswijk. Hoewel onderaan de streep voldoende huisvesting beschikbaar lijkt te zijn is er een inhoudelijke mismatch tussen vraag en aanbod met betrekking tot de verschillende doelgroepen. Er is met name een fors te kort in huisvesting voor mensen met dementie. In 2019 was de vraagzijde 210 tegenover een aanbod van 140 woonzorgplekken.

Met de beoogde toevoeging een particulier woonzorgvoorziening wordt voor deze doelgroep een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging gerealiseerd. De mogelijkheid om in het centrum van Winterswijk een woonzorgvoorziening te realiseren heeft veel voordelen voor de stad en voor de inwoners.

Met het toevoegen van zorg voegen we een extra dynamiek toe aan het project en het centrum. De bewoners van de woonzorgvoorziening wonen en leven met elkaar op de begane grond die is gelegen aan het park. Gedurende de dag is er aanloop

van bezoek, vrijwilligers en medewerkers. Bezoekers nemen in veel gevallen de ouderen mee naar een horecagelegenheid om wat te drinken of maken een wandeling door de omgeving. Daarnaast kunnen bezoekers aansluitend nog gaan winkelen of uiteten.

De financiering van zorg voor ouderen met dementie of somatische klachten die wonen in een dergelijke woonzorgvoorziening, wordt volledig gefinancierd vanuit de Wet Langdurige Zorg en neemt daarmee geen beslag op het gemeentelijk zorgbudget vanuit de WMO.

Horeca

In het plangebied bevindt zich op dit moment geen horeca. Het toevoegen van horeca versterkt het Cultuurkwartier als ontmoetingsplek en geeft een levendige dynamiek.

Daarnaast kan een kleinere horeca-onderneming ondersteuning bieden bij de bibliotheek en het Cultuurcentrum.

Cultuurpark

Vanuit de tender is meegegeven om in het plan 4.000m2 park te realiseren, hetgeen gelijk is aan het huidige aanwezige groen. Een toegankelijk park zal de omliggende functies verbinden en een belangrijke bijdrage leveren in het kader van klimaatadaptie zoals verkoeling op warme zomerdagen, ook draagt het bij aan een gezonde leefomgeving.







Cultuurpark

Het park vormt een belangrijke verbinder binnen het centrum van Winterswijk maar met name binnen het Cultuurkwartier. Door het park per jaargetijde te programmeren, met bijvoorbeeld kleinschalige muziekoptreden, spel- en sportactiteiten of een tijdelijke beeldenexpositie, wordt deze geactiveerd en draagt daardoor bij aan de dynamiek van het centrum en de beleving van cultuur in dit deel van Winterswijk.

Wat vindt Winterswijk van het cultuurpark?

Uit de enquête is naar voren gekomen dat men graag functies als een speelplek, een buitenpodium en mogelijkheid tot sporten terug ziet komen in het park

Voor wat betreft het type parklandschap kiest men voor een open landschap waarbij de voorkeur wordt gegeven aan een landelijke uitstraling. Men ziet daarin graag ruimte voor een boomgaard, een waterelement, kunst en picknicktafels.

In het vervolg wordt uitwerking gegeven aan de landschappelijke inrichting van het park. De door de inwoners gegeven input wordt daarin verwerkt. Ook zullen de inwoners van Winterswijk gevraagd worden om deel te nemen aan een sessie met de landschapsarchitect om samen verder invulling te geven aan de term Cultuurpark.

Ruimte voor sport, spel, cultuur en natuur











Cultuur

Muziekschool

leslokaal	30-40m² x 8
leslokaal groot	120m² x 1
leslokaal t.b.v. slagwerk	50m² x 8
concertzaal	200m² x 1
opslag instrumenten	70m² x 1
opslag overig	70m² x 1
kantoor	20m² x 4
foyer	
toiletten	
kleedkamers	
distributie	
Totaal BVO	**1500 m²**

Bibliotheek

leeszaal	730m² x 1
leslokaal	70m² x 1
personeelsruimte	25m² x 1
opslag	70m² x 1
service	
toiletten	
leestuin	
distributie	
Totaal BVO	**950 m²**

Publieke plint (gebouw F)

retail en horeca	300m² x 1
Totaal BVO	**330 m²**

Woonprogramma

Appartementen

appartementen (type A en G)	ca 70-75m² x 15
appartementen (type F)	ca 100m² x 6
appartementen (type F)	120m² x 2

vereisten: minimaal 2 slaapkamers, 1 parkeerplaats op eigen terrein, buitenruimte

appartementen (type E)	35m² x 20-24

vereisten: rolstoeltogankelijkheid, gezamenlijke plint, parkeren op eigen terrein

Totaal BVO*	**4500 m²**

Eengezinswoningen

woningen (type B-C)	100-150m² x 7
woning (type D)	ca 300m² x 1
Totaal BVO*	**1300 m²**

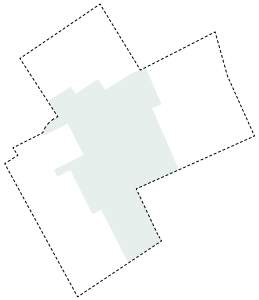
* BVO's excl. (overdekte) buitenruimte en parkeerplekken onder gebouwen

Landschap

Park

Openbaar park binnen projectgrens van 10000m²

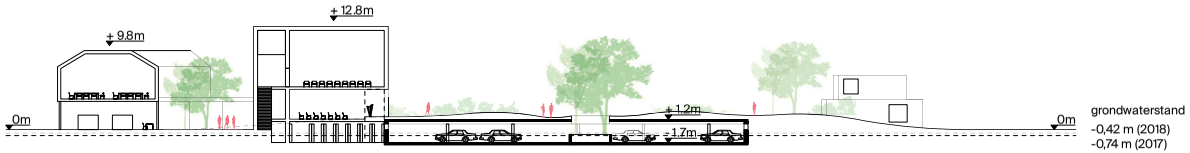
Totaal **ca 4000 m²**



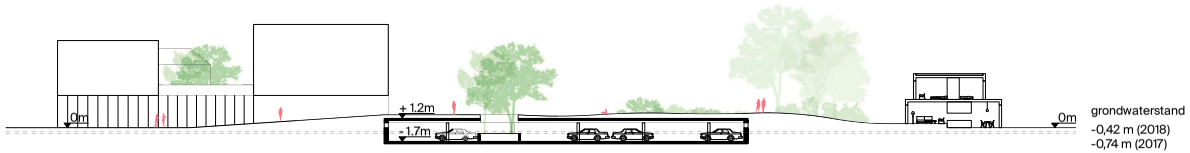
Parkeren

In de uitvraag van de gemeente is aangegeven dat er, naast het parkeren voor de toekomstige bewoners ook 80 openbare parkeerplaatsen in het plan terug moeten komen. In de verkenningen voor de haalbaarheidsstudie hebben wij er voor gekozen om het parkeren (halfverdiept) en het park boven elkaar te realiseren. Uitgangspunt daarbij was dat er een open verharding gerealiseerd kon worden. De kosten voor deze parkeeroplossing waren geraamd op EUR 1.500.000,- excl. BTW. Echter, door de hoge grondwaterstand moet er een gesloten parkeerbak gerealiseerd worden en kan dus niet gewerkt worden met een open verharding. Door het realiseren van een parkeerbak wordt de investering voor het halfverdiept parkeren fors hoger, te weten EUR 3.200.000,- excl. BTW. Wij zijn van mening dat een dergelijke hoge investering niet passend is in deze ontwikkeling. Daarom hebben wij verschillende parkeerstudies gedaan waarbij wij ook een vergelijk hebben gemaakt met volledig ondergronds parkeren.

Doorsnede halfverdiept parkeren



Doorsnede aa'

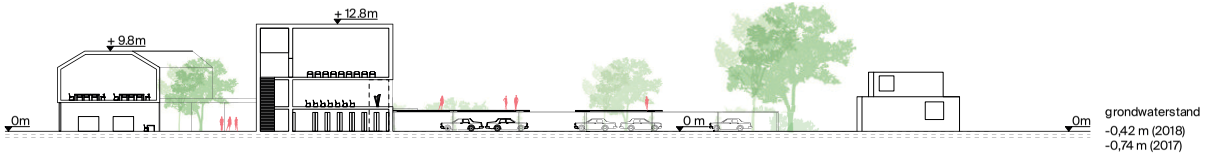


Doorsnede bb'

Parkeervarianten

Maaiveld parkeren met dakpark

Als eerste variant hebben wij onderzocht wat de consequenties zijn van parkeren op maaiveld met daarop een dakpark. Bij deze variant ontstaat een onwenselijke confrontatie met de omliggende bestaande gebouwen en nieuwbouw. Ook is de bereikbaarheid en daarmee aantrekkelijkheid van het park lastig te realiseren. De kosten van deze variant bedragen circa EUR 1.800.000,- excl BTW.



Doorsnede aa'



Doorsnede bb'

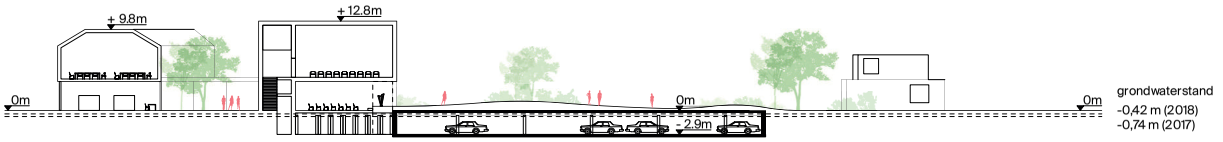
Doorsnedes maaiveld parkeren met dakpark

Ondergrondse parkeergarage met dakpark

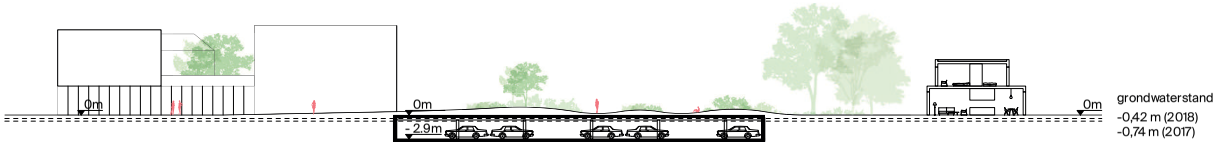
Het is mogelijk om een ondergrondse parkeergarage te realiseren. Daardoor ontstaat geen confrontatie met de omliggende bebouwing en wordt het dakpark op maaiveld gerealiseerd. Bij een ondergrondse parkeergarage moeten technische installaties worden toegepast. De kosten van deze variant bedragen circa EUR 3.200.000,- excl. BTW

Bij iedere vorm van gebouwd parkeren moet overigens rekening worden gehouden met kosten voor de exploitatie. Daarentegen kent het parkeren geen opbrengsten, omdat het parkeren in Winterswijk gratis is.





Doorsnede aa'



Doorsnede bb'

Doorsnedes ondergrondse parkeergarage met dakpark

80 openbare en 51 private parkeerplaatsen op maaiveld

Het is mogelijk om in het gebied alle gewenste parkeerplaatsen te realiseren. Dit gaat ten koste van het gewenste 4.000m2 oppervlak park, waarvan in deze variant circa 2.000m2 wordt gerealiseerd. Met deze variant ontstaat min of meer dezelfde situatie als de huidige realiteit en wordt fors ingeboet op de kwaliteit van het plan.



Parkeren op maaiveld



Gekozen parkeerstudie

Gekozen parkeerstudie
In de uitwerking van het Cultuurkwartier verkiezen we de kwaliteit van een park boven het realiseren van 80 openbare parkeerplaatsen. Wel worden er, conform de gemeentelijke parkeernorm 58 private parkeerplaatsen gerealiseerd voor de bewoners van het Cultuurkwartier. Het plangebied kent in totaal 32 publieke parkeerplaatsen waarvan 13 reeds bestaande publieke parkeerplaatsen. Met de gekozen parkeeroplossing vervalt de gemeentelijke investering voor het half

verdiept parkeren van € 1.500.000,- excl. BTW. Voor de niet gerealiseerde 61 openbare parkeerplaatsen moet een bijdrage geleverd worden aan het gemeentelijk parkeerfonds ter hoogte van EUR 10.000 excl. BTW per parkeerplaats, in totaal dus EUR 610.000,-. Om het vergelijkbaar te houden met de haalbaarheidsstudie zijn deze kosten zijn niet meegenomen in de grondexploitatie.

Vanuit de gemeente wordt onderzocht op welke locatie in of nabij het centrum van Winterswijk de 61 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Een denkrichting is De Zonnebrink

Wat vindt Winterswijk van parkeren?

Om beeld te krijgen bij de verkeersaantrekkende werking van de openbare functies in het plangebied hebben wij de respondenten die aangeven regelmatige bezoeker te zijn van de bibliotheek of het cultuurcentrum, gevraagd met welk vervoermiddel zij komen. De helft geeft aan dat zij met de fiets komen, gevolgd door lopend en daarna de auto. Een klein aandeel komt met het openbaar vervoer.
Dit sterkt in het gekozen uitgangspunt om af te wijken van de gewenste openbare parkeerplaatsen binnen het plangebied, met de wetenschap dat er binnen een acceptabele loopafstand voldoende parkeren aanwezig is.

Ook hebben wij mensen gevraagd hoe zij het parkeren in hun woonomgeving bij voorkeur geregeld zien. 75% van de respondenten wil de auto graag op eigen terrein parkeren. En 11% vindt een loopafstand van 2 minuten loopafstand ook acceptabel. Van de respondenten geeft 50% aan 1 auto te bezitten, 35% bezit 2 auto's, slechts een klein percentage bezit meerdere of geen auto's.

Quick scan RO

In voorbereiding op de vervolgfase, waarin de gemeente en Explorius starten met de verdere uitwerking van het plan, waarvan het wijzigen van het bestemmingsplan onderdeel uitmaakt, hebben wij BJZ.nu gevraagd om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. In het haalbaarheidsonderzoek worden de aspecten behorende bij een bestemmingsplan in kaart gebracht. Dit haalbaarheidsonderzoek is bijgevoegd als bijlage 2. BJZ.nu heeft diverse verkennende onderzoeken uitgevoerd, waaronder bodem, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, waterhuishouding, en besluit MER.

Hoewel in het kader van het opstellen van een bestemmingsplan te zijner tijd op sommige onderdelen uiteraard uitgebreid onderzoek gedaan moet worden, blijken er uit de eerste verkenning geen onoverkomelijke bezwaren naar voren gekomen.



3 Ontwikkelprincipes



A: app. sociale huur
B: parkwoning, tussen
C: parkwoning, kop
D: stadsvilla
E: woongebouw senioren
F: app (exc. publieke plint)
G: app, maisonettes

Het integraal ontwikkelplan hebben wij getoetst aan de 7 ontwikkelprincipes uit de tender.

Mix van functies

Optimale synergie

Behouden en herstellen

Groene ruggengraat

Aardgasloze ontwikkeling

Voldoende en gratis parkeren

Goede buren

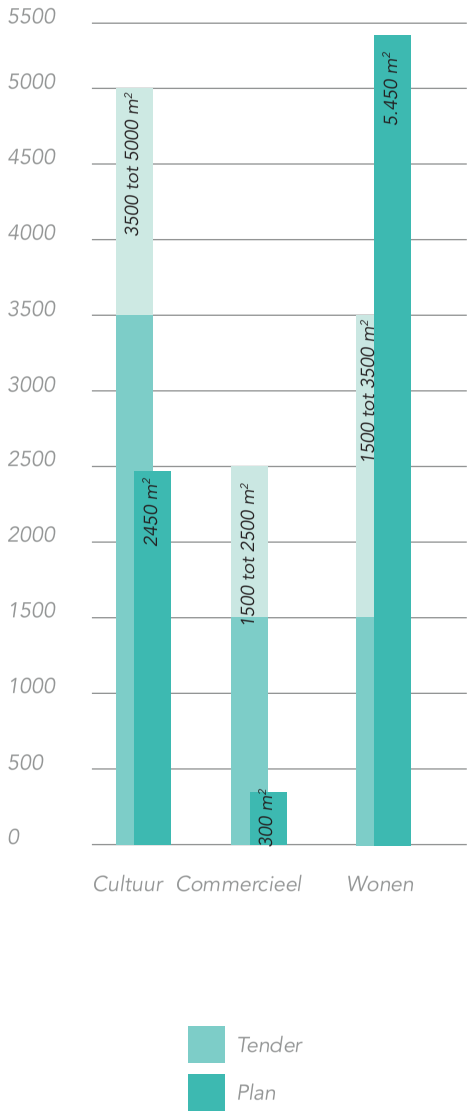


1. Mix van functies

'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 Winterswijkse Tender)

In de tender is het laad vermogen na het plan gebied gemaximeerd op 9.600m2 bvo waarbij per functie onderscheid is gemaakt. In het schema op pagina 22 wordt per functie het ruimtebeslag vergeleken tussen de uitvraag en de voorliggende ruimtelijke uitwerking.

Het laadvermogen van het programmaonderdeel Wonen wordt overschreden. Op de plek waar oorspronkelijk de bioscoop was geprojecteerd wordt een combinatie van horeca, retail en wonen gerealiseerd. Daarmee wordt in totaal circa 5.450 m2 BVO wonen aan het Cultuurkwartier toegevoegd.



2 Optimale synergie

Het Cultuurcentrum, de bibliotheek, horeca, retail, wonen voor jong en oud en het cultuurpark is de mix van functies voor het Cultuurkwartier waar ruimte is voor iedereen. Deze mix aan functies zorgt er voor dat het gebied gaat leven en een grote aantrekkingskracht zal hebben op bezoekers.

De ligging van het Cultuurgebouw aan het park biedt kans voor ontwikkeling en vernieuwende activiteiten en events. Door de diversiteit aan woningtypen is er ruimte voor verschillende doelgroepen en wordt de inclusieve samenwerking versterkt.

In de haalbaarheidstudie zijn wij uitgegaan van het realiseren van een nieuwe bioscoop in Winterswijk, door een nieuwe toetreder of verplaatsing van Skopein naar het plangebied. Voorwaarde voor een nieuwe toetreder was dat er slechts ruimte is voor 1 bioscoop in Winterswijk. Gedurende de ontwikkelfase is gebleken dat het, met het oog op de investeringen voor nieuwbouw ten opzichte van de huidige huisvestingslast, voor Skopein geen voordeel voor haar exploitatie biedt om te verhuizen naar het Cultuurkwartier. Ook

biedt een andere invulling van hun huidige plek, zodat er ruimte is voor een nieuwe toetreder, geen soelaas. Daarom hebben wij gezocht naar een andere invulling voor de plek waar de nieuwe bioscoop was geprojecteerd. Dat heeft geleid tot een gebouw waar in de plint ruimte is voor horeca, retail en sport of een vernieuwende combinatie van deze en andere functies. Door sport toe te voegen aan het functiemix wordt een extra bijdrage geleverd aan een levendige omgeving en mogelijkheden om het park te activeren. Gezien de reeds aanwezige sportvoorzieningen in de omgeving zullen wij bij het samenstellen van het programma van de plint specifiek aandacht hebben voor een sportvoorziening die een aanvulling is op de bestaande sportvoorzieningen.

Wonen

Op de hoek van de Dingstraat en Roelvinkstraat is door de verplaatsing van de muziekschool ruimte ontstaan, die wordt ingevuld met een appartementengebouw met ca. 12 sociale huurappartementen (doelgroep starter). Aan de Roelvinkstraat worden (levensloopbestendige) parkwoningen gerealiseerd in de koopsector, waardoor het groene karakter van de Roelvinkstraat behouden blijft (doelgroep ouderen en gezinnen). De parkwoningen zijn gelegen aan/in het centrale park van het Cultuurkwartier. Aan de Spoorstraat komt één vrije kavel voor de realisatie van een ruime vrijstaande woning die bijvoorbeeld ook ruimte biedt voor een praktijk aan huis.

Als afronding van het winkelgebied aan de Spoorstraat realiseren we een woonzorgcomplex met 20 tot 25 woonzorgeenheden ten behoeve van zorgbehoevende ouderen. De nieuwe bebouwing zal aansluiten bij de structuur van de Spoorstraat. Aan het Weurden boven de voormalige Expert worden de 2 bestaande appartementen vervangen door 3 nieuwe appartementen. De oude gevels van de appartementen proberen we te behouden en creëren een mooi contrast met de nieuwe transparante plint van de bibliotheek. Naast het Cultuurgebouw realiseren we een gebouw met 7 grote koopappartementen.

Flexibel

Het cultuurgebouw met de muziekschool, bibliotheek, en het naastgelegen gebouw met op de plint een mix van retail, sport en horeca zijn gevestigd in twee panden. Door de volledig transparante plinten en de ligging aan een gezamenlijk gängeske worden de beide gebouwen als één Cultuurkwartier ervaren. Doordat het twee panden zijn is de alternatieve aanwendbaarheid groter.

De bibliotheek en het Cultuurcentrum kunnen waar mogelijk samen gebruik maken van ruimten. Ook het park kan flexibel worden ingezet, bijvoorbeeld in de zomer als openlucht podium en als terras van de horeca.

Laagdrempelig

De inbedding van het Cultuurkwartier in het centrum zal veel bezoekers trekken. Het Cultuurkwartier is voor iedereen en dat moet de architectuur ook uitstralen.

3 Behouden en herstellen

Als basis voor de massastudie heeft de architect de locatie allereerst vanuit stedenbouwkundig perspectief aangevlogen. De Spoorstraat heeft een cultuurhistorisch waardevolle structuur. In ons plan wordt met de geplande nieuwbouw de traditie van de oude lintbebouwing hersteld door het toevoegen van een grote vrijstaande woning met één eyecatcher aan de kop van de huidige bebouwing aan de Spoorstraat. In deze eyecatcher worden op de verdiepingen zorgappartementen gesitueerd en op begane grond de gezamenlijke ruimten ten behoeve van de bewoners. De open plint zorg voor een mooie overgang van het commerciële deel van de Spoorstraat naar het woondeel van de Spoorstraat.

Aan het Weurden wordt geprobeerd om de gevel van het pand van de voormalige Expert behouden. De gevels van de panden zijn kenmerkend voor het straatbeeld van het Weurden. Het pand van Vastned en het pand waarin de Aldi gevestigd zat dragen niet bij aan het straatbeeld en zorgen niet voor de gewenste loop naar het plangebied. Deze zullen daarom worden gesloopt.



De cultuurhistorische waardevolle structuur van de Spoorstraat



4 Groene ruggengraat

Het hart van het Cultuurkwartier wordt gevormd door het park dat is gelegen in het midden van het plangebied. Nagenoeg alle functies van het Cultuurkwartier zijn gelegen aan dit park: de horeca/sport/retail, de leslokalen van de muziekschool, de concertzaal en de woningen. Het huidige gängeske (het steegje) wordt verplaatst en vindt een plek tussen de twee nieuwe gebouwen aan het Weurden. Het nieuwe gängeske biedt zo op Winterswijkse wijze toegang tot het park.

Aan de Spoorstraat wordt de fiets- en voetgangersentree zodanig vormgegeven dat deze een groene verbinding vormt met de Notaristuin, waardoor het Cultuurkwartier onderdeel uit gaat maken van de groene ruggengraat van Winterswijk.



5 Aardgasloze ontwikkeling

De gehele ontwikkeling wordt als aardgasloze ontwikkeling gerealiseerd. Afhankelijk van de wensen van de toekomstige gebouweigenaren kan er ingezet worden op verdergaande duurzame maatregelen.



6 Voldoende en gratis parkeren

Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven, worden er geen 80 maar 29 openbare parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd (waarvan 13 bestaand). De overige openbare parkeerplaatsen worden elders in of nabij het centrum gerealiseerd.



7 Goede buren

Gedurende de ontwikkelfase is persoonlijk contact geweest met verschillende omwonenden van het plangebied, hun wensen en bezwaren zijn in kaart gebracht. Wanneer het integrale ontwikkelplan door de gemeenteraad wordt goedgekeurd, wordt met dit kader verder overleg met de buurt opgestart. Bij de verdere planvorming benaderen wij de buren wederom persoonlijk om waar mogelijk hun wensen mee te nemen in de verdere uitwerking.



4 Ruimtelijke vertaling



Vanuit de behoefte om een Cultuurkwartier te ontwikkelen dat op gebieds- en gebouwniveau uitnodigt heeft Space & Matter een ruimtelijke vertaling gemaakt in een stedenbouwkundig plan. In de volgende planfase wordt ingegaan op de te ontwikkelen architectuur.

De meeste bezoekers die het centrum van Winterswijk betreden via de Willinkstraat slaan direct rechtsaf de Wooldstraat in. Het Weurden wordt niet gezien. Om bezoekers het plangebied in te trekken is het nodig om aan het Weurden lucht te creëren. Om die reden wordt aan het Weurden een nieuw gebouw gerealiseerd waarin een combinatie van commerciële functies is geprojecteerd, ten opzichte van de huidige rooilijn een aantal meter naar achteren geplaatst. Hierdoor ontstaat een aantrekkende situatie.

Door de laagdrempelige architectuur en een transparante plint zullen bezoekers vanaf de Willinkstraat de levendigheid bij bibliotheek en de horeca zien en daardoor uitgenodigd worden om naar het Cultuurkwartier te komen. Het Cultuurcentrum en de bibliotheek zijn gevestigd in hetzelfde gebouw waarbij de gezamenlijk horeca hen bindt. Tussen het cultuurgebouw en de naastgelegen nieuwbouw wordt een gängeske gecreëerd, vanuit dit gängeske is een doorzicht naar het achterliggende park. De ingang van het cultuurgebouw en het naastliggende gebouw zijn aan het gängeske gepositioneerd zodat



bezoekers ook zicht krijgen op het park en het gängeske een duidelijke functie heeft.

De horeca versterkt de binding met en tussen de bibliotheek, het Cultuurcentrum en het park. Bezoekers blijven langer in het Cultuurkwartier, omdat mensen langer in het gebied blijven om een kop koffie te drinken en bijvoorbeeld om een boek te lezen aan de koffietafel. Door het nieuwe gängeske wordt het groen verbonden met de winkelstraten en wordt dus ook echt een onderdeel van het centrum.

De leslokalen en/of de concertzaal worden langs het park gesitueerd evenals de horeca, op deze wijze wordt het park onderdeel van het cultuurcluster en nodigt nog meer uit tot (culturele) activiteiten.

De woningen zijn gepland langs de randen van het park, dit versterkt de leefbaarheid in het gebied en het park en draagt bij aan ontmoeting. Voor deze woningen wordt gezocht naar een erfafscheiding waardoor de openheid en relatie met het park behouden blijft.

Aan de cultuurhistorische Spoorstraat is als afronding van de winkelstraat een in het oog springend complex gepositioneerd waarbij op de verdiepingen zorgappartementen worden gerealiseerd en in de plint de gezamenlijke ruimten. Naast dit complex zit de doorsteek die het cultuurpark en de Notaristuin verbindt, waarna de Spoorstraat verder wordt opgepakt met een grote vrijstaande woning.




BIBLIOTHEEK

Ontwikkelexploitatie

Bij de besluitvorming over de haalbaarheidsstudie in januari 2019 kende de grondexploitatie een negatief resultaat van EUR 1.000.000,- excl. BTW, daarbij opgemerkt dat nog niet alle inbrengwaarde, waaronder die van Vastned, van de gronden bekend was evenals verschillende kostencomponenten. De gemeente en Explorius hebben afgesproken om zich in te spannen om tot een sluitende grondexploitatie te komen waarbij dekking zou worden gezocht voor het negatieve resultaat. Inmiddels zijn de kosten als opbrengsten nader in kaart gebracht hetgeen resulteert in een negatief resultaat van EUR 1.900.000,-.
In onderstaande tabel wordt het verschil tussen 2019 en 2020 weergegeven.

Dergelijke binnenstedelijke opgaven leiden vaak tot een niet sluitende grondexploitatie. Doordat het bestaande vastgoed, dat een marktwaarde vertegenwoordigd, wordt gesloopt en er een beperkt nieuw programma wordt gerealiseerd is het per definitie niet mogelijk om een sluitende grondexploitatie te realiseren. Wij hebben gezamenlijk met de gemeente geconstateerd dat niet mogelijk is om extra opbrengsten te generen uit de ontwikkeling. Om het te kort te dekken moet vanuit overheidswege een bijdrage geleverd worden. Deze bijdrage zal deels van de provincie komen en deels vanuit de gemeente.

Met het oog op de hiervoor genoemde overheidsbijdrage ter dekking van het te kort op de grondexploitatie, is aan Infense Advocaten gevraagd of deze bijdragen al dan niet leiden tot staatssteun. Infense heeft deze en andere juridische vragen omtrent de aanbestedingsprocedure en contractvorming beantwoord in een memo die als bijlage 3 is bijgevoegd.

	Januari 2019	Juli 2020	Verschil
Tekort op grondexploitatie	€ 1.000.000	€ 1.900.000	
Aankoop Vastned	€ 535.000	[inbegrepen]	
Totaal tekort*:	€ 1.535.000	€ 1.900.000	+€ 365.000

	Januari 2019	Juli 2020	Verschil
Investering half verdiept parkeren	€ 1.500.000	-	
Afkoop parkeren	-	€ 610.000	
Totaal kosten parkeren	€ 1.500.000	€ 610.000	-€ 890.000

**Onderdeel van dit tekort is de inbrengwaarde van gemeentelijke gronden ter grootte van € 834.701*

Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

Onder omstandigheden zal de overheidsbijdrage ter dekking van het tekort op de grondexploitatie zich niet kwalificeren als staatssteun dan wel al toelaatbare staatssteun.

Als uitgangspunt hebben wij genomen dat Explorius voor eigen rekening en risico het plangebied bouw- en woonrijp maakt. Het selecteren van de onderaannemer van de civieltechnische werken kunnen wij in overleg met de gemeente middels een onderhandse aanbestedingsprocedure doen.

Ontwikkel- en realisatieovereenkomst

Na positief raadsbesluit over de ontwikkelfase gaan Explorius en de gemeente Winterswijk het vervolg in. Voorwaarde om met elkaar tot goede samenwerking te komen zullen wij ons op voorhand over en weer committeren over een aantal uitgangspunten. De afspraken hierover zouden kunnen worden vastgelegd in een ontwikkel- en realisatieovereenkomst, die wordt aangegaan zodra het ontwikkelingsplan wordt goedgekeurd.

Cultuurgebouw

In de vervolgfase faciliteert de gemeente de bibliotheek en het cultuurcentrum bij het opstellen van een businessplan voor de gezamenlijke exploitatie van het cultuurgebouw. Dit businessplan wordt gebruikt om definitieve ontwerpkeuzes voor het cultuurgebouw te maken. In afwijking van de tender is inmiddels de gemeente beoogd eigenaar van het cultuurgebouw, daarom wordt verondersteld dat de gemeente:

- Eisen zal willen stellen aan het gebouw: de kenmerken daarvan zal willen definiëren of een beslissende invloed zal willen uitoefenen op het ontwerp daarvan, en;
- De gemeente een rechtstreeks economisch belang heeft bij het Cultuurgebouw: zij is opdrachtgever voor de bouw, betaalt de aanneemsom en wordt eigenaar van het gebouw.

Zodoende is er hier sprake geworden van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht voor werken, hetgeen met zich mee brengt dat de gemeente de ontwerp- en bouwopdracht(en) voor realisatie van het Cultuurgebouw zou dienen aan te besteden. Hierbij is daardoor in tegenstelling tot de tender in principe geen rol weggelegd voor Explorius als uitvoerend ontwikkelaar. Denkbaar is dat Explorius (voor eigen rekening en risico) een (eerste) structuurontwerp van het Cultuurgebouw maakt, dan wel de aanbesteding gaat verzorgen voor het ontwerp en/of realisatie van het Cultuurgebouw.

Tussen de gemeente en Explorius zullen in het vervolg over de realisatie van het cultuurgebouw afspraken gemaakt worden.

EXPLORIUS