raadsvoorstel

Agendapunt 2023, nr. IX-pm
Zaaknummer 2204737
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Uitvoering driehoeks-initiatief Dingstraat-Spoorbosje-Busremise

Aan de raad,

Inleiding
In december 2021 heeft uw college van burgemeester en wethouders besloten de verkenning naar de mogelijkheid van de op elkaar afgestemde ontwikkeling met bijbehorende grondtransacties voor de driehoek Busremise (Kleine Parallelweg 5), bestaande locatie van Stichting ’t Kreil (Dingstraat 25) en het Spoorbosje (nabij Kreilstraat 31) af te sluiten en een positieve grondhouding in te nemen over het driehoeks initiatief Spoorbosje-Dingstraat-Busremise. Verbeelding van locaties opgenomen als bijlage bij dit voorstel.

Het positieve uitgangspunt heeft geleid tot verdere samenwerking tussen Stichting ’t Kreil, de ontwikkelaar en de Gemeente (ambtelijke afstemming). De afgelopen tijd is een concrete uitwerking van de plannen op de verschillende locaties gemaakt. De plannen voorzien in een woningbouwontwikkeling op de huidige locatie van ’t Kreil aan de Dingstraat, de realisatie van een nieuwe gemeenschapsvoorziening met natuurlijke speelplek in het Spoorbosje, een herbestemming van het voormalige WIC gebouw aan de Kreilstraat 31 naar wonen en het strategisch eigendom van de huidige busremise voor de Gemeente.

De drie partijen hebben onderling overeenstemming bereikt over de voorwaarden en condities van ruil en realisatie van de plannen in. In deze nota leggen wij u voor wat dit inhoudt en wat de financiële gevolgen er van zijn.

Voorstel
1. Kennis te nemen van het driehoeks-initiatief Spoorbosje-Dingstraat-Busremise.
2. Voor dit initiatief in 2023 een budget van € 685.050 beschikbaar te stellen.

Relatie met (huidig) beleid
Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030
Woonvisie 2020-2025
Uitvoering Structuurvisie kom Winterswijk tot realisatie van een stedelijke as aan de Dingstraat.
Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019 - 2025

Beoogd(e) effect(en)
Samengevat is het eindbeeld van het initiatief het volgende:
- een nieuwe gemeenschapsvoorziening met natuurlijk spelen en buitenruimte in het Spoorbosje door Stichting ‘t Kreil;
- het leegstaande WIC gebouw aan de Kreilstraat 31 is omgezet naar 8 betaalbare huurwoningen voor jongvolwassenen en biedt ruimte voor een deel van de huisvesting van de gemeenschapsvoorziening van Stichting ‘t Kreil;
- een grote impuls op het woningbouwprogramma door de toevoeging van 50 tot 60 woningen aan de Dingstraat en de hoek Kleine Parallelweg (inschatting op basis van huidige planuitwerking);
- strategisch bezit van de locatie huidige busremise (Kleine Parallelweg 5).

Het geheel is meer dan de som der delen. De verplaatsing en ruiling zijn nodig om een totale verbetering en ontwikkeling mogelijk te maken. Alleen door gezamenlijk op te trekken zijn deze verschillende ontwikkelingen te realiseren. Hieronder zullen we per locatie inhoudelijk verder uitwerken hoe tot dit resultaat wordt gekomen.

Argumenten

Ad 1.

Kreilstraat 31 en spoorbosje (nieuwe locatie Stichting ‘t Kreil)
Kreilstraat 31 is het voormalig WIC gebouw en is in eigendom van de ontwikkelaar. Het gebouw is na een lange periode van leegstand met vergunning op de verdiepingen verbouwd tot 8 huurwoningen voor jong volwassenen, waarbij de huursom onder de huurtoeslaggrens ligt. Stichting ‘t Kreil gaat de begane grond en de kelder maatschappelijk invullen voor de gemeenschapsvoorziening. Verder wil Stichting ‘t Kreil voor gebruik van haar activiteiten achter en in verbinding met het voormalig WIC gebouw een nieuw pand plaatsen. De planuitwerking loopt momenteel en er wordt gewerkt aan de voorbereiden voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Het spoorbos is in eigendom van de gemeente. Stichting ‘t Kreil heeft de intentie hierin een speeltuin en buitenruimte te realiseren. De gemeente blijft eigenaar van de gronden en er komt een recht van opstal voor het nieuwe gebouw, de bouwwerken en de daarbij behorende buitenruimte. De ontwikkeling is beperkt tot het deel van het spoorbosje tot net voorbij de daar aanwezige watergang. Dit deel van het bos is als niet bijzonder ecologisch waardevol aangemerkt.

Maatschappelijk rendement
De ontwikkeling van een gemeenschapsvoorziening aan de Kreilstraat voor de Stichting ’t Kreil is uitbreiding van de mogelijkheden voor het ’t Kreil en draagt bij aan het ‘voordeur delen’, zoals ook als wens is opgenomen in het coalitie akkoord. Veel verschillende gebruikers en activiteiten die samenkomen en ruimte hebben voor ontplooiing. Dit initiatief versterkt het maatschappelijk rendement van de gemeenschapsvoorziening in de wijk en voor Winterswijk als geheel.

Samenwerking
De huidige locatie van BMN wordt door een andere initiatiefnemer ontwikkeld. Hoewel deze BMN ontwikkeling zich nog in een pril stadium bevindt is er onderlinge afstemming tussen beide ontwikkelaars over de aansluiting van beide plannen. De ontwikkeling van de gemeenschapsvoorziening, natuurlijk spelen en de buitenruimte dragen bij aan de sociale cohesie in het gebied als geheel.

Kinderraad
De ontwikkeling in het spoorbosje is gericht op de toekomst door het aanleggen van een schaduwrijke speelplek in een natuurlijke omgeving. Spelen in het groen is belangrijk. Tijdens de Kinderraad is de wens uitgesproken dat er in Winterswijk meer natuurlijke speelplekken moeten komen, dit initiatief draagt hier aan bij.

Sanering
In het spoorbosje is voor het nieuwe gebruik sanering noodzakelijk. Het huidige spoorbos is verdacht op bodemverontreiniging. Onderdeel van de tripartite is dat de ontwikkelaar zorg draagt voor de sanering van het perceel om de ontwikkeling van het gemeenschapsgebouw en de speeltuin te realiseren. Het resultaat is een gesaneerd bos met een toekomstbestendige en kindvriendelijke ontwikkeling.

Uitvoering en verantwoordelijkheid van de sanering ligt bij ontwikkelaar. Als gemeente dragen we hier enkel financieel aan bij (vastgesteld bedrag). Hierover meer in de financiële paragraaf.

Dingstraat 25 (huidige speeltuinlocatie)
Dit is de huidige speeltuinlocatie waar Stichting ’t Kreil momenteel is gevestigd. De ondergrond is in eigendom van de gemeente Winterswijk met een recht van opstal voor Stichting ’t Kreil.

De intentie is om deze locatie te herontwikkelen naar woningbouw. Het eigendom van deze locatie gaat daarvoor naar de ontwikkelaar.

Realisatie van woningbouw aan de Dingstraat is een uitwerking van de structuurvisie. Het creëren van een stedelijke as zoals in deze visie is aangegeven.

Realisatie van het project aan de Dingstraat levert een toevoeging op van circa 50 à 60 woningen op het woningbouwprogramma (inschatting op basis van huidige planuitwerking). De woningen worden opgeleverd conform het woningbouwbeleid dat voorziet in voldoende sociale en betaalbare woningen. De planuitwerking loopt momenteel en er wordt gewerkt aan de voorbereiding voor de aanvraag omgevingsvergunning. Zodra de uitvoeringsplannen verder zijn uitgewerkt en de participatiebijeenkomsten zijn afgerond zullen we hierover informeren.

Kleine Parallelweg 5 (Busremise)
Dit is de huidige locatie van de busremise welke in eigendom is van de ontwikkelaar. Hiervoor is actueel geen planontwikkeling voorzien, omdat we als gemeente de locatie in strategische reserve willen houden. De locatie busremise betreft een strategische vastgoedlocatie in het centrum die van waarde kan zijn voor de mogelijke doortrekking van de Dingstraat. Ook als we in de komende jaren niet tot doortrekking besluiten biedt de locatie goede mogelijkheden voor een ontwikkeling die meerwaarde biedt voor het centrum.

Daarbij kan bij een ontwikkeling van de locatie busremise een gedeelte – net als de strook aan de andere zijde van het spoor aan de parallelweg/spoorzone- gereserveerd blijven, zodat doortrekking niet onmogelijk gemaakt wordt.

Op dit moment wordt de busremise gebruikt als stalling van voertuigen door Transit Oost. Zij huren de ruimte van de ontwikkelaar. Transit Oost werkt op dit moment aan uitbreidingsplannen op hun eigen terrein. Beide partijen zijn in gesprek over het einde van de huurtermijn en het gebruik.

Ad 2.
Zie paragraaf 'Financiële aspecten/risico's'

Financiële aspecten/risico's
Financieel is de driehoeksontwikkeling op te delen in 4 onderdelen. Waarvan drie onderdelen geld kosten en 1 onderdeel geld oplevert. De verplaatsing en ruiling zijn nodig om een totale verbetering en ontwikkeling van de drie locaties mogelijk te maken. Het is een opeenvolgende ontwikkeling die start bij het beëindigen van het huidige recht van opstal aan de Dingstraat. Per saldo kost deze ontwikkeling de gemeente geld maar levert het een positieve bijdrage aan de gemeenschap op het gebied van woningbouw, maatschappelijke ontwikkeling en strategisch bezit.

1. Afkoop recht van opstal
In het huidige recht van opstal staat een clausule hoe een vroegtijdige beëindiging van dit opstal recht kan worden afgekocht. Omdat het huidige gebouw van 't Kreil relatief nieuw (10 jaar op een afschrijvingstermijn van 40 jaar) is hangt hier een hogere waarde aan. De hoogte van de afkoopsom van het recht van opstal is middels een gezamenlijke taxatie tot stand gekomen. Het bedrag dat de Stichting 't Kreil ontvangt bedraagt € 497.550 (geen btw). Dit bedrag wordt niet eerder uitgekeerd dan op het moment dat het recht van opstal bij de notaris wordt beëindigd.

2. Budget voor het slopen en saneren van de locatie Dingstraat 25
In het kader van de grondruil is de afspraak dat de locatie Dingstraat 25 gesloopt en bouwrijp wordt opgeleverd door de gemeente. Voor uitvoering van de werkzaamheden is budget nodig op de opstallen te verwijderen en de grond eventueel te saneren. Hiervoor is een bedrag geraamd van € 100.000 exclusief BTW.

3. Afkoop sanering spoorbosje
De grond die de gemeente ter beschikking stelt voor de realisatie van een nieuwe

gemeenschapsvoorziening en de daar bijhorende buitenruimte moet voor deze nieuwe functie worden gesaneerd. Uitvoering en verantwoordelijkheid van de sanering ligt bij de ontwikkelaar. Als gemeente dragen we hier enkel financieel aan bij door een vastgesteld bedrag ter grote van € 87.500 inclusief BTW.

4. Waarde locatie busremise
Door de ruiling van de gronden ontvangt de gemeente de locatie van de busremise (Kleine Parallelweg 5, oppervlakte 3.527 m2) in bouwrijpe staat. Op dit moment is het perceel bebouwd met 1 grote loods voor de stalling van bussen. Door de ontwikkelaar wordt het opstal gesloopt en de grond gesaneerd tot klasse ‘Wonen’. De waarde van vergelijkbare percelen binnen Winterswijk met een vergelijkbare ligging en bestemming zijn recent verkocht voor € 125 exclusief BTW per vierkante meter. Hiermee is de geschatte marktwaarde van de Kleine Parallelweg 5: € 125 x 3.527 vierkante meter = € 446.500 exclusief BTW.

Effect op gemeentebegroting
Om dit driehoeks-initiatief te kunnen laten plaatsvinden is er totaal € 685.050 budget nodig. Hiermee kan een veelzijdige ontwikkeling met grote maatschappelijke waarde op twee locaties en een strategische grondpositie worden gerealiseerd.

Het benodigde budget heeft een incidenteel nadelig effect van € 685.050 op de begroting van 2023. Dit kan deels (inschatting € 400.000) worden gecompenseerd door incidentele nog niet begrote vastgoedbaten in 2023 en 2024. Het restant (€ 685.050 minus € 400.000) van € 285.050 komt ten laste van de algemene reserve.

De waarde van de te verkrijgen strategische grondpositie ter grote van € 446.500 en de maatschappelijke meerwaarde van dit driehoek initiatief als geheel kunnen in het kader van de begrotingsregels niet worden gesaldeerd met het benodigde budget.

*Beslisboom drie o's: onvoorzien, onvermijdbaar en onuitstelbaa*r
Uitstellen van het besluit over het driehoeks-initiatief doet afbreuk aan de afspraken en doelen van het plan als geheel. Planning van de contractspartijen is om nog dit kalenderjaar de benodigde omgevingsvergunningen aan te vragen. Dit vanwege de aanstaande wetswijzigingen én de financiële uitvoerbaarheid van het plan als geheel. Daarnaast draagt dit plan bij aan het behalen van de regionale afspraken betreffende het toevoegen van betaalbare woningen.
Daarbij is er al geruime tijd afstemming en onderhandeling over de tripartite. Gedurende deze periode heeft Stichting 't Kreil ervoor gekozen niet te investeren op de huidige locatie maar de middelen te reserveren voor de nieuwebouw. Dit heeft er toe geleid dat de huidige speeltuin vanuit veiligheid deels gesloten en al gedemonteerd is.
Uit zorgvuldigheid is gekozen om eerst de concept tripartite op te stellen met de partijen (onder voorbehoud van goedkeuring en het beschikbaar stellen van budget). Deze keuze is bestuurlijk afgestemd. Daarbij is het positieve standpunt van het bestuur in het begintraject van belang geweest als uitgangspunt voor de verdere uitwerking.
Het opstellen van de tripartite heeft tijd gekost omdat de verschillende plannen en partijen onlosmakelijk aan elkaar zijn verbonden. Het is zuiver om eerst afspraken duidelijk te hebben en pas daarna om budget te vragen.
De financiële effecten in de begroting 2023 worden verwerkt bij de 2e Prognose 2023.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
De ruiling of het vestigen van een recht van opstal vallen onder de werking van het Didamarrest. De procedures tot ruiling en vestiging zullen daarom zorgvuldig moeten worden doorlopen.

Aspecten van duurzaamheid
Spelen in het groen is een duurzame en positieve ontwikkeling. Daarbij moet alle nieuwbouw aan de meest recente eisen voor duurzaamheid voldoen. Dit wordt in de procedure tot omgevingsvergunning getoetst.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
De concept tripartite is in afstemming en na zorgvuldig overleg met de Stichting ‘t Kreil en de ontwikkelaar tot stand gekomen. De concrete planontwikkeling staat formeel los van de tripartite maar er is wel veel aandacht voor participatie naar de buurt. Er zijn al meerdere informatieavonden geweest om de buurt te informeren over de ontwikkelingen aan de Dingstraat, de Kreilstraat en het spoorbosje.
De ontwikkelaar en Stichting ‘t Kreil zijn zich bewust van het belang van participatie en zullen dit in het verdere traject van planuitwerking blijven doen.

Vervolgprocedure/evaluatie
Indien u als raad positief besluit op dit voorstel zal de uitvoering verder worden opgepakt. Hiervoor zullen de ruiling en het vestigen van opstalrecht worden gepubliceerd in het kader van het Didam arrest. De tripartite kan worden ondertekend en het bosperceel kan ter beschikking worden gesteld aan Stichting ’t Kreil voor realisatie van de gemeenschapsvoorziening.

De benodigde vergunningen kunnen worden aangevraagd. De ontwikkelaar en Stichting ‘t Kreil zijn hier zelf voor verantwoordelijk. Ontwikkelaar en Stichting ‘t Kreil hebben het voornemen de aanvragen nog dit kalenderjaar in te dienen. Het is nodig om een uitvoeringsovereenkomst te sluiten om specifieke afspraken te borgen. In dit geval gaat het onder andere over de borging van het woonprogramma, de aanleg van openbare parkeerplaatsen en de financiële afhandeling hiervan. Deze uitvoeringsovereenkomst wordt in samenhang met het verlenen van de omgevingsvergunningen gesloten.

Als grondeigenaar van de Dingstraat 25 moeten wij de huidige locatie van de speeltuin slopen en eventueel saneren nadat de gemeenschapsvoorziening is gerealiseerd en verplaatst naar de Kreilstraat 31 en het spoorbosje. Vervolgens worden de gronden tussen de ontwikkelaar en gemeente juridisch geruild.

Zodra de gemeente de busremise in bezit heeft zal deze worden voorzien van een (tijdelijke) invulling waarbij het strategische eigendom ten behoeve van de doortrekking Dingstraat niet verloren gaat.

Winterswijk, 29 augustus 2023
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,	de burgemeester,
S.M.H. Weir	B.J.J. Bengevoord