





Huisvesting cultuurpartners Gebiedsontwikkeling WoooW

Informatief politiek forum

1 juni 2023



gemeente Winterswijk

Agenda

1. Voorstelronde
2. Doel voor dit politiek forum
3. Toelichting
    A. Waar staan we, en wat volgt hierna?
    B. Werkwijze
    C. Het aan de raad voorgestelde scenario
    D. Enkele voorspelbare vragen alvast beantwoord: financiën, parkeren, pand Boogie Woogie, participatie.
4. Vragenronde

gemeente Winterswijk

Voorstelronde

gemeente Winterswijk

Doel

gemeente Winterswijk

Dit is een *informatief* politiek forum

- Doel:
  - de fracties zo goed mogelijk geïnformeerd hun standpunten laten bepalen;
  - en zo de raad als geheel ondersteunen bij de besluitvorming:
    - 15 juni algemene raadscommissie.
    - 29 juni raad.

    Deze beide data zijn wèl voor inspraak, kenbaar maken van standpunten, oordelen en meningen, debat en politieke besluitvorming.

- Alleen verduidelijkende / technische vragen.
- Deze presentatie is digitaal beschikbaar. Net als alle stukken die voor de raad samengesteld zijn. Aan het eind laten we de link zien.

gemeente Winterswijk

Toelichting

gemeente Winterswijk

Waar staan we en wat volgt hierna?

- In december 2022 gaf de raad het college een opdracht.
- In maart 2023 koos het college om de locatie De Storm als alternatief te onderzoeken.
- In april 2023 werd er door het college op vraag van de raad toegezegd ook de optie te onderzoeken om de bibliotheek op de huidige locatie van Boogie Woogie toe te voegen.
- Sindsdien is dat onderzoek uitgevoerd.
- Deze maand besluitvorming over het scenario. Een scenario wijst een koers en een route. Er is dus nog geen enkel plan en geen enkel besluit over een plan. Een scenario is de combinatie van een mogelijke oplossing voor de huisvesting van de cultuurpartners met een mogelijke oplossing voor de gebiedsontwikkeling WoooW. Er zijn er vele denkbaar. We hebben er vijf onderzocht.

gemeente Winterswijk

Waar staan we en **wat volgt hierna?**

- Daarna vier aparte trajecten voor elk van de puzzelstukjes (Weurden winkelstraat, Spoorstraat, huidige locatie Boogie Woogie en hoek Weverstraat - Dingstraat).
- Parallel beoordeling van het huidige pand van Boogie Woogie: aanwijzen als gemeentelijk monument?
- In november 2023 bij de begroting 2024 besluitvorming over het beschikbaar stellen van het benodigde geld.
- In april 2024 een aanvraag indienen voor de Impulsaanpak Winkelgebieden.
- Uiterlijk in juni 2024 elk van de vier uitwerkingen ter beoordeling aan de raad voorleggen.
- Daarna planologische procedures en uitvoering in gang zetten (bijvoorbeeld aanbestedingen, verkoopovereenkomsten, ontwikkelovereenkomsten).

gemeente Winterswijk

Werkwijze: de opdracht van de raad aan het college

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.

gemeente Winterswijk

Werkwijze: randvoorwaarden

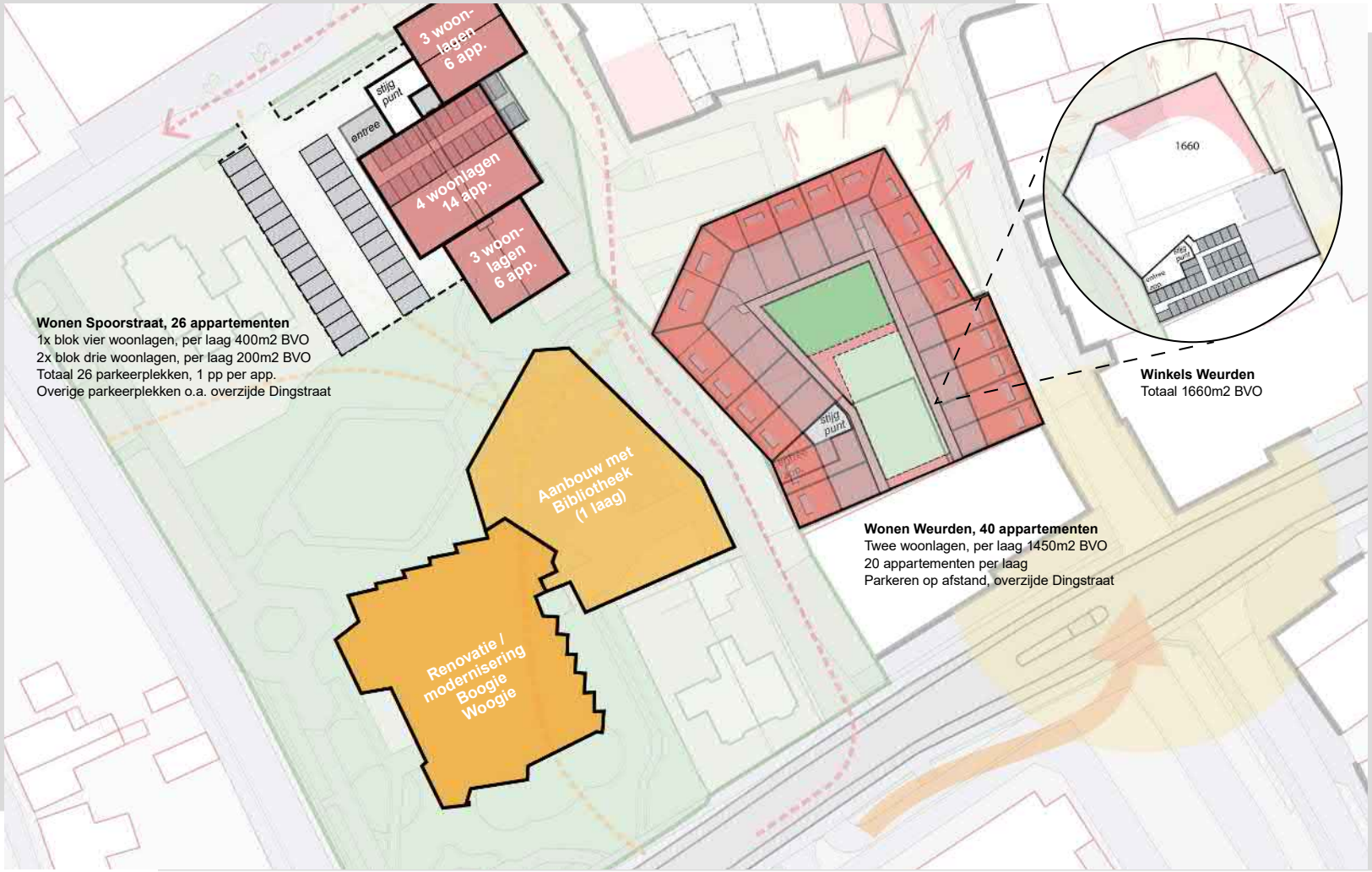
We hebben onderzocht of het realistisch is twee randvoorwaarden te laten vallen:

1. aangekochte winkelpanden slopen en vervangen door cultuurgebouw of aangekochte winkelpanden slopen en vervangen door winkels in courante, moderne maat, met daarboven woningen.
2. al het parkeren in het gebied, waarvan 80 plaatsen ondergronds / halfverdiept voor centrumparkeren of centrumparkeren bovengronds op de locatie van de grote parkeerplaats naast de Plus op de hoek Weverstraat - Dingstraat.

Beide zijn onderdeel van het voorgestelde scenario.

gemeente Winterswijk

Werkwijze: scenario 1 en 2



Wonen Spoorstraat, 26 appartementen
1x blok vier woonlagen, per laag 400m2 BVO
2x blok drie woonlagen, per laag 200m2 BVO
Totaal 26 parkeerplekken, 1 pp per app.
Overige parkeerplekken o.a. overzijde Dingstraat

Winkels Weurden
Totaal 1660m2 BVO

Wonen Weurden, 40 appartementen
Twee woonlagen, per laag 1450m2 BVO
20 appartementen per laag
Parkeren op afstand, overzijde Dingstraat

gemeente Winterswijk

Werkwijze: scenario 3



gemeente Winterswijk

Werkwijze: scenario 4



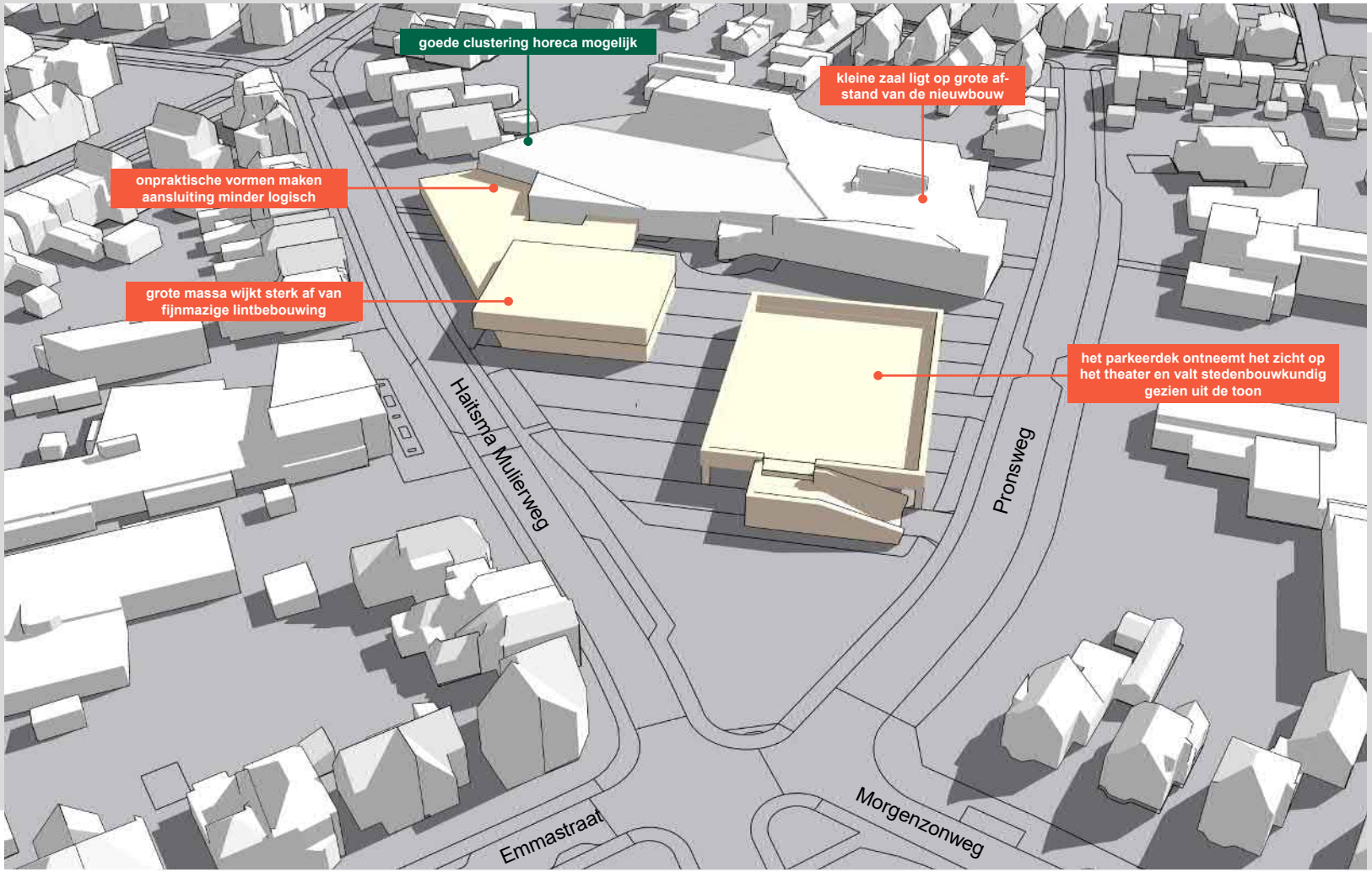
gemeente Winterswijk

Werkwijze: scenario 5 WoooW



gemeente Winterswijk

Werkwijze: scenario 5 Huisvesting cultuurpartners



gemeente Winterswijk

Werkwijze: scenario 5 Huisvesting cultuurpartners



gemeente Winterswijk

Financiën

- We hebben tot nu toe alleen ramingen.
- We hebben alleen vergelijkingen gemaakt.
- Zaken die in alle scenario's gelijk waren, hebben we niet geraamd. Bijvoorbeeld: inventariskosten cultuurgebouw, activiteitensubsidies.
- We hebben gedaan of alle eigendom in gemeentelijke handen zou zijn.
- We hebben de investeringen in het cultuurgebouw (en in het bestaande De Storm) omgerekend in jaarlijkse lasten: exploitatielasten en kapitaallasten.
- We hebben het resultaat van de grondexploitatie als eenmalig bedrag opgenomen, omdat dit volgens de regels verplicht is.

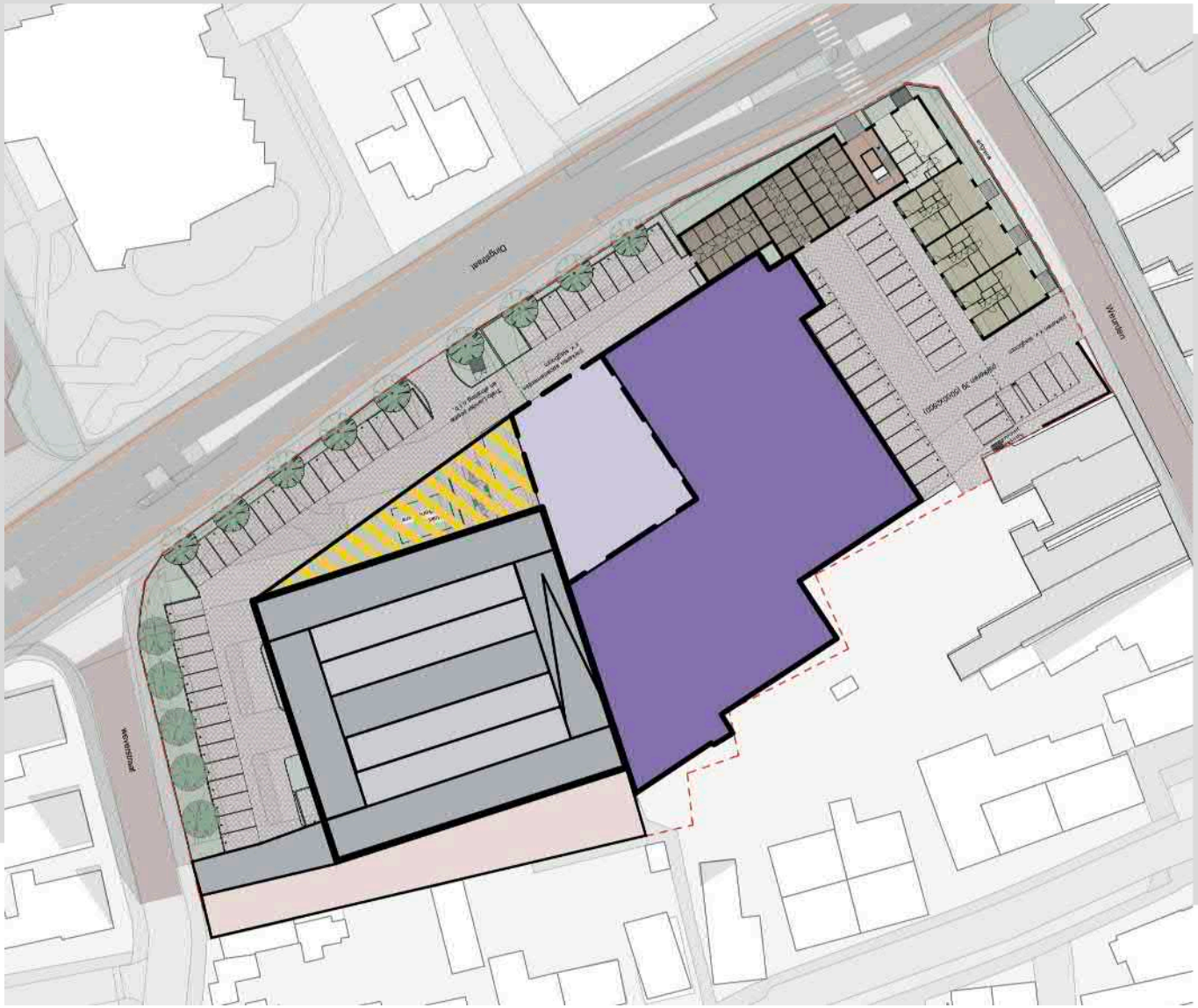
gemeente Winterswijk

Parkeren

- Al het parkeren voor nieuwe woningen komt op het zelfde puzzelstukje.
- Behalve: woningen Weurden. Daarvoor denken we aan vergunninghoudersparkeren op de bestaande openbare plekken aan de Roelvinkstraat.
- Supermarktparkeren zit in het plan voor de hoek Weurden - Dingstraat - Weverstraat.
- Centrumparkeren is nog niet bepaald. Is een kwestie van afstemmen en onderhandelen met de eigenaren. Daarmee zijn we in gesprek. De stand van zaken is te vinden in de bijlage 2e.

gemeente Winterswijk

Centrumparkeren stand van zaken



gemeente Winterswijk

Parkeren

- Nu zijn er in totaal ongeveer 200 plaatsen voor centrumparkeren aanwezig en 100 voor supermarktparkeren.
- In 2008 besloot de gemeente de grond van de huidige grote parkeerplaats (zijde Weverstraat) te verkopen met het doel woningbouw te realiseren. Dat betekende inleveren van parkeerruimte. Met het voorstel van de eigenaren dat recent positief beoordeeld is door het college, blijven er 60 minder centrumparkeerplaatsen over. Het aantal plekken voor supermarktparkeren blijft gelijk: 100.
- In het gebied WoooW zijn nu ongeveer 140 parkeerplaatsen voor centrumparkeren. Sinds de aanbesteding in 2018 zijn er 80 in het programma van eisen opgenomen geweest.

gemeente Winterswijk

Toekomst pand Boogie Woogie

- Voor het pand is een aanvraag ingediend om het aan te wijzen als gemeentelijk monument.
- Aan de beoordeling van die aanvraag is een procedure gekoppeld die parallel zal lopen met de uitwerkingen.
- De mogelijke uitkomsten:
  - het wordt aangewezen als monument;
    - en blijft in gebruik bij Boogie Woogie: scenario 1 of 2;
    - krijgt een woonfunctie;
    - krijgt een andere nieuwe functie.
  - het wordt niet aangewezen als monument. Dan zal uit de uitwerking voor dit puzzelstukje blijken welke en hoeveel woningen hier zullen komen als niet voor scenario 1 of 2 wordt gekozen.

gemeente Winterswijk

Participatie

- Met veel belanghebbenden hebben we onderweg contact onderhouden. Drie bijlagen zijn niet door de ambtelijke organisatie of hun adviseurs samengesteld, maar door de partijen zelf:
  - 2e over parkeren hoek Weverstraat - Dingstraat.
  - 2c over samenwonen in De Storm.
  - 2g over synergie tussen de cultuurorganisaties.
- De buurten zijn nog niet betrokken. Dat gaan we vanzelfsprekend wel doen als we het door de raad gekozen scenario gaan uitwerken. Tot nu toe hebben we:
  - een aantal nieuwsbrieven gestuurd naar deelnemers van de charettes;
  - een buurtbrief aan huis bezorgd op 200 adressen in het gebied begrensd door Inslagstraat, Weurden, Spoorstraat, Roelvinkstraat en Weverstraat.

gemeente Winterswijk

Beloofd is beloofd …

- de link om alles nog eens na te lezen

https://winterswijk.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/25cd39c3-43a9-492c-b29d-542cb6eeb096

gemeente Winterswijk

Vragenronde

gemeente Winterswijk