

Bijlage 2

De maatschappelijke meerwaarde van elk van de scenario's

De onderzochte scenario's worden vergeleken op basis van maatschappelijke meerwaarde. Het overzicht is in kolom 1 tbv de vergelijkingen net iets anders omschreven dan in bijlage 1:

	Huisvesting cultuurpartners	Gebiedsontwikkeling WooodW	Apart in beeld gebracht: de financiële consequenties en maatschappelijke meerwaarde van ...
1	Ieder zijn eigen huidige huisvesting	Winkels plus wonen aan het Weurden Wonen aan de Spoorstraat	Effect verduurzaming Effect inclusief toegankelijk maken Koppelkansen verduurzaming – inclusie – functioneel programma Vergelijking huidig functioneel programma met programma van eisen
2	Drie cultuurpartners bij elkaar (aansluitend) op de huidige locatie van Boogie Woogie	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	Drie cultuurpartners in nieuwbouw 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	Drie cultuurpartners in nieuwbouw 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	Drie cultuurpartners plus theater in en aan De Storm	Winkels plus wonen aan het Weurden Wonen aan de Spoorstraat Wonen op huidige locatie Boogie Woogie Centrumparkeren op hoek Weurden – 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

Deel 1 De maatschappelijke meerwaarde van de scenario's vergeleken

We hebben niet geprobeerd de absolute waarde te duiden, maar de meerwaarde van elke verandering in vergelijking met de huidige situatie. En in een aantal gevallen waren ook onderlinge vergelijkingen tussen verschillende scenario's nodig om tot een compleet inzicht in maatschappelijke meerwaarde te komen dat voor besluitvorming bruikbaar is. Dat levert de volgende vergelijkingen op die van belang zijn voor beoordeling van de scenario's. Voor de opties in de laatste kolom van het overzicht in bovenstaande tabel (varianten van scenario's) staat het overzicht in het tweede deel van deze bijlage.

Deel 1 de maatschappelijke meerwaarde van (onderdelen van) de vijf scenario's:

0. Voor de Winterswijk en de bezoeker van Winterswijk
 1. De verschillen tussen de huisvestingsopties:
 - 1.1. Aparte huisvesting van de vier cultuurorganisaties zoals nu (Boogie Woogie en WUH in pand in Boogie Woogie, bibliotheek in het GKC en De Storm in pand De Storm) in een verbeterd gebouw.
 - 1.2. Gezamenlijke huisvesting van Boogie Woogie, WUH en bibliotheek in één pand:
 - 1.2.1. op de huidige locatie van Boogie Woogie;
 - 1.2.2. aan het Weurden;
 - 1.2.3. aan de Spoorstraat.
 - 1.3. Gezamenlijke huisvesting van alle vier cultuurpartijen in De Storm:
 - 1.3.1. met nieuwbouw aan de westzijde van de locatie;
 - 1.3.2. met nieuwbouw aan de oostzijde van de locatie.
 - 1.3.3. met centrale sturing en programmering voor Boogie Woogie en De Storm;
 - 1.3.4. met decentrale sturing en programmering voor Boogie Woogie en De Storm.
 2. De verschillen voor de locatie het Weurden:
 - 2.1. winkels aan het Weurden;
 - 2.2. cultuurgebouw aan het Weurden.
 3. De verschillen voor de locatie Spoorstraat:
 - 3.1. wonen;
 - 3.2. cultuurgebouw.
 4. De verschillen voor de huidige locatie van Boogie Woogie:
 - 4.1. cultuurgebouw;
 - 4.2. wonen;
 - 4.3. centroparkeren.
 5. De verschillen voor de locatie De Storm (inclusief parkeerterrein):
 - 5.1. met verbeterd gebouw voor alleen het theater.
 - 5.2. met een verbeterd en vergroot gebouw voor alle vier cultuurorganisaties;
 - 5.2.1. met nieuwbouw aan de westzijde van de locatie;
 - 5.2.2. met nieuwbouw aan de oostzijde van de locatie.

6. De verschillen tussen de mogelijke toekomsten van het gebied Woowo volgens:
 - 6.1. scenario 1 ieder blijft in eigen, verbeterde huisvesting;
 - 6.2. scenario 2 Boogie Woogie, WU en bibliotheek in verbeterd en uitgebreid pand Boogie Woogie;
 - 6.3. scenario 3 Boogie Woogie, WU en bibliotheek in nieuw pand aan het Weurden;
 - 6.4. scenario 4 Boogie Woogie, WU en bibliotheek in nieuw pand aan de Spoorstraat;
 - 6.5. scenario 5 Boogie Woogie, WU en bibliotheek in verbeterd en uitgebreid pand De Storm.
7. De verschillen in parkeeroplossingen:
 - 7.1. op de hoek Weverstraat – Dingstraat;
 - 7.2. op de hoek Roelvinkstraat – Dingstraat;
 - 7.3. op de hoek Weverstraat – Dingstraat of hoek Roelvinkstraat én bij De Storm.
8. De verschillen voor het centrum:
 - 8.1. drie in het centrum, één in De Storm:
 - 8.1.1. in huisvesting op de huidige locatie van Boogie Woogie;
 - 8.1.2. in huisvesting aan het Weurden;
 - 8.1.3. in huisvesting aan de Spoorstraat;
 - 8.2. geen in het centrum, vier in en aan De Storm.

0 Voor de Winterswijker en de bezoeker van Winterswijk

Als een rode draad door alle hierna te maken vergelijkingen is de vraag aan de orde: wat betekent een dergelijk omvangrijke investering in huisvesting van de cultuurpartners en de gebiedsontwikkeling van Woowo voor mensen? Voor de Winterswijker. Voor de bezoekers van Winterswijk.

De rol van elk in de gemeenschap is beschreven in de bijlagen 2b Cultuur en 2g Synergie tussen de organisaties. Met name bijlage 2g laat zien hoe belangrijk de culturele instellingen voor Winterswijk zijn. Er komen mensen in verschillende rollen aan het woord. De steun voor een permanent sterke cultuursector spreekt er overduidelijk uit.

Voor Winterswijkers en bezoekers van Winterswijk is ook het functioneren van het centrum van belang. Wil ik er heen? Of ga ik liever ergens anders naar toe? Hoe vaak ga ik er heen? Hoe goed voel ik me daar? Hoe lang wil ik er blijven? Hoeveel verschillende dingen kan ik er doen? Welke plekken wil ik in ieder geval bezoeken? Wil ik er vlakbij wonen? Is alles wat ik nodig heb dicht bij mij huis, maar toch in ieder geval dicht bij elkaar te vinden? En hoe ga ik van de ene plek naar de andere? Word ik verleid? Denk ik niet eens na? Dan is het goed. Moet ik voor elk doel eerst weer een voertuig pakken, dan is er wat te winnen. In termen die hierna vaker voorkomen gaat het dan om verblijfstijd, combinatiebezoek, impulsaankopen en functiemenging.

Het centrum is in elke gemeenschap dé plek voor functiemenging. En alle centra concurreren op dat punt met elkaar. Daarom gaat het er bij de investering in de huisvesting van de cultuurpartners en bij de ontwikkeling van het gebied Woowo uiteindelijk hoe we samen als gemeenschap de toekomst tegemoet stappen. Het centrum doet het nu erg goed in vergelijking met veel andere plekken. Bijlage 2a Centrum laat zien hoe belangrijk dat bezoek is. Zowel de aantallen als de bestedingen zijn substantieel. En die bestedingen helpen voorzieningen in stand te houden die we als dorp alleen nooit zouden hebben. De maatschappelijke meerwaarde van het centrum staat mede daarom niet ter discussie. Omdat het ook helder is dat een cultuurgebouw bijdraagt aan alles wat een bewoner

en een bezoeker van een centrum verwachten, is elke oplossing in het centrum positief. Is een investering buiten het centrum negatief? Nee. We zullen als inwoner of bezoeker dan wel twee keer op pad moeten: voor culturele activiteiten naar de De Storm en voor boodschappen of een terrasje naar het centrum. De ervaring van een bezoek aan de cultuurpartners en de ervaring van een bezoek aan het centrum kan echter niet beter met elkaar verbonden zijn dan door een locatie voor de cultuurpartners in het centrum.

Is er dan nog een verschil tussen de diverse locaties in het centrum? Ja. Maar belangrijker nog: scenario 4 (Winkels en woningen aan het Weurden, cultuurgebouw aan de Spoorstraat) doet op twee plekken een interessante investering voor iedereen die in het centrum komt en iedereen die van de diensten van de cultuurorganisaties gebruik wil maken of aan hun activiteiten deel wil nemen. Mensen ontmoeten, ontdekken en ontplooien. Daarom WoowW.

Vergelijking 1 Verschillen tussen de huisvestingsopties

Toelichting

In bijlage 2g is de synergie tussen de organisaties beschreven. Daarin is ook te lezen wat de maatschappelijke meerwaarde van die synergie is. Allereerst stellen we vast dat ook in de huidige situatie alle organisaties de samenwerking zoeken waar dat maar kan.

In alle scenario's speelt mee dat er twee zalen zijn die qua technische mogelijkheden enigszins vergelijkbaar zijn. In de huidige situatie zijn dat de zaal van Boogie Woogie en de kleine zaal van De Storm. De maatschappelijke meerwaarde is dat ze ieder eigen doelgroepen en bijbehorend gebruik hebben. In de huidige situatie concurreren de zaal van Boogie Woogie en de zalen van De Storm niet met elkaar. Die verhouding blijft voorwaarde en zal ook in de toekomst geborgd blijven. Dus in alle scenario's is er in dit opzicht in de vergelijking tussen de scenario's geen andere maatschappelijke meerwaarde te verwachten. Niet positief en niet negatief.

In de vergelijking tussen organisatie- en samenlevingsopties is scenario 1 (voortzetting huidige situatie) het minst van maatschappelijke meerwaarde. Die is namelijk nul. Terwijl alle andere opties positief scoren.

De meeste synergie tussen de vier cultuurorganisaties is te bereiken als ze bij elkaar gehuisvest zijn. Dat is het geval in scenario 5. We moeten echter constateren dat sinds deze optie in beeld is gekomen, de vier organisaties niet dichterbij elkaar zijn gaan opereren omdat ze dit als een overduidelijk beste oplossing zien. Met andere woorden: het gaat hen niet (allemaal) alleen om synergie door nabijheid. Maar dat wil niet zeggen dat daarmee alle redenen vervallen om voor dit scenario te kiezen.

Het knelt met name in de centrale aansturing, gewenste programmering en exploitatie (zie bijlage 2c). De kern daarvan is het gebruik van een zaal vergelijkbaar met (maar niet geheel gelijk aan) de huidige zaal van Boogie Woogie en de huidige kleine zaal van De Storm. De capaciteit van alleen de kleine zaal van het theater is niet voldoende garantie dat ieder zijn eigen maatschappelijke taken en functies toekomstbestendig en structureel kan blijven uitvoeren. Elk besluit over gebruik van die zaal en elke verandering in de ene organisatie kan verbonden raken met elk besluit in de andere organisatie. Dat vraagt onontkoombaar om een extra managementlaag vanwege de centrale sturing die dan nodig zal zijn, al dan niet in een gefuseerde organisatie. Iemand zal uiteindelijk de bevoegdheid moeten hebben om knopen door te hakken als de belangen deels tegengesteld zijn. Hoewel er wel wat te besparen kan zijn door dubbelfuncties in een gefuseerde organisatie af te slanken, is over een termijn van 60 jaar (de afschrijvingstermijn van nieuwbouw) een andere

oplossing dan van heldere meerwaarde en goedkoper dan een extra managementlaag: net zoals in de huidige situatie ieder zijn eigen zaal. Dan blijft ook alle functionaliteit (met de bijbehorende activiteiten) intact. De kans dat er nu of in de toekomst een tekort aan capaciteit is, is dan minimaal, en de kans dat alle activiteiten doorgang kunnen blijven vinden, is dan niet meer afhankelijk van de capaciteit van de huisvesting in de nieuwe situatie.

Voor elk bouwvoornemen in scenario 5 (aanbouw voor cultuurpartners en realisatie parkeervoorziening) zal overigens de instemming van de Vereniging Volksfeest nodig zijn. Ze is namelijk eigenaar van de parkeerplaats. De vereniging wil zich niet in een als-dan-discussie begeven. En ze zal geen enkel standpunt in nemen tot de gemeente voldoende heldere en voldoende uitgewerkte keuzes zal hebben gemaakt.

Binnen scenario 5 is de optie nieuwbouw aan de oostzijde van meeste meerwaarde voor de organisaties omdat dan de horeca centraal in het gebouw komt te liggen, wat kansen geeft voor een gunstiger exploitatie (zie bijlage 4b). Hoe groot dat effect is, is niet becijferd, omdat daarvoor nog te veel zaken verder uitgewerkt moeten worden.

Hoewel combineren van de programmeringen dus een optie is in plaats van twee (kleine) zalen (ook een eventueel daarvoor aangepaste feestzaal zou die rol kunnen vervullen), wordt het combineren lastiger als het gebouw De Storm voor geluid en verduurzaming aangepakt wordt. Dat lijkt een paradox. Dan wordt het toch meteen op maat gemaakt voor meer activiteiten? Dat klopt. De crux zit echter in: het vereist de grote investering in die compartimentering. En hoeveel extra activiteiten van De Storm, hoeveel extra activiteiten van Boogie Woogie en hoeveel zitten elkaar daarna in de weg?

Overduidelijk is dat de investeringen in verduurzaming en geluiddichte compartimenten omvangrijk zijn. Maar daarna is De Storm zelf in ieder geval al toekomstbestendig. Een betere exploitatie zal het resultaat zijn door meer parallelle activiteiten en lagere energielasten. En willen we dan die activiteiten nog eens combineren met die van Boogie Woogie? Dan lijkt de keuze voor een tweede kleine zaal een extra argument pro te krijgen. Maar helemaal zeker is dat niet. Daarvoor zou een complete simulatie van voor beide organisaties denkbare toekomstige programmeringen nodig zijn.

Voor WUh en bibliotheek is dit betoog over een of twee organisaties en een of twee kleine zalen niet relevant. Zij hebben geen behoefte aan, want niets te winnen bij, opgaan in een nieuwe of gefuseerde organisatie. Zij willen veel liever in het centrum zitten vanwege de kans op impuls- en combinatiebezoek. Daarom stellen de drie tezamen dat voor hen huisvesting aan het Weurden ideaal is (scenario 3).

Scenario 1 en 2 gaan beide over verbouwen op de huidige locatie van Boogiewoogie. En dat is vanwege ligging een aantrekkelijker oplossing dan scenario 5 De Storm. Maar beide trekken een zware wissel op Boogie Woogie en WUh. Het pand zal verbouwd moeten worden. Een tijdelijke huisvestingsmogelijkheid hebben we niet gevonden. Een geschikt gebouw is er niet. Een gebouw aanpassen betekent extra doorlooptijd (want vinden, onderhandelen, plan ontwikkelen en realiseren) en kosten. Met verspreiding over verschillende gebouwen en voorzieningen is het functioneel programma misschien wel tijdelijk in te vullen, maar het is in een aantal opzichten inefficiënt: programmering, reizen tussen gebouwen, verdeling van personeel en techniek over gebouwen, tweemaal een complete verhuizing. Dat kan leiden tot personeelsverloop en / of geringere belangstelling van de doelgroepen. En dat zijn alle drie negatieve maatschappelijke meerwaarden. Die zouden op de koop toegenomen kunnen worden als de oplossing beduidend goedkoper is, maar zoals uit bijlagen 4a en 4b blijkt is dat niet het geval. Appels met appels vergelijkend dan zal nog steeds nieuwbouw voor bibliotheek en additionele wensen nodig zijn, financieel zijn de kosten van de tijdelijke huisvesting niet in beeld begroot.

Scenario 3 is het scenario dat vijf jaar lang de basis is geweest voor wat WoooW is gaan heten. Het ligt het dichtst bij de uitvraag van de aanbesteding in 2018. Maar het is tot nu toe ook niet met vlag en wimpel door de beoordelingen in de raad gekomen. Het is een verandering van kleur voor de winkelstraat die voor de cultuurpartners aantrekkelijk is, omdat men in vergelijking met de huidige huisvesting meer in de loop komt te zitten. Van hen uit gezien dus de meest aantrekkelijke optie van de vijf.

Tegelijkertijd hebben we in de intensieve contacten met de cultuurpartners ook geleerd dat zij de optie Spoorstraat (scenario 4) aantrekkelijk vinden. Bijna zo aantrekkelijk als het Weurden (scenario 3), en aantrekkelijker dan De Storm (scenario 5) of de huidige locatie (scenario 2). Aan de Spoorstraat zullen ze loop vinden en loop veroorzaken. Bovendien betekent scenario 4 ruimte voor herinvulling met winkels. En de loop die die nieuwe winkels veroorzaken, vormt ook voor de cultuurpartners een kans. Dus per saldo liggen scenario 3 en scenario 4 vanuit het perspectief van de cultuurpartners qua meerwaarde niet ver uit elkaar. Ook gezien vanuit de charettes van 2021 is scenario 4 de oplossing met de meeste waarde: toen werd behalve om een oplossing voor de huisvesting ook gevraagd om anders te denken over winkels en parkeren. Dat doet dit scenario.

Verschil in meerwaarde voor de cultuurpartners tussen scenario 3 Weurden en 4 Spoorstraat enerzijds en 5 De Storm anderzijds is tevens het positieve effect dat ze zullen veroorzaken op de omgeving. Dat is in scenario 5 niet aanwezig. In en rond de Spoorstraat zal de loop toenemen, en daar zal door anderen op ingespeeld gaan worden.

Alle vier WoooW-scenarios (1 t/m 4) zijn minder interessant voor De Storm. De samenwerking tussen de organisaties blijft zoals die nu is, en er zal geen nabijheid aan toegevoegd worden. Tegelijkertijd houdt huisvesting van de cultuurpartners in en bij De Storm wel in dat er een onzekere periode zal volgen (mogelijk fusie, onzekere stellingname van de vereniging Volksfeest). Dus procesmatig is deze optie er wel eentje met een paar losse eindjes.

Dat heeft consequenties voor de beoordeling van scenario's. Scenario's 1 en 2 worden met dit inzicht op een extra manier vergelijkbaar. Scenario 2 maakt duidelijk wat de prijs en meerwaarde zijn van de gezamenlijke huisvesting in en aan het huidige pand (zie bijlage 4b). De prijs: scenario 2 brengt door het gebruik van een bestaand en deels inefficiënt gebouw hogere exploitatielasten met zich mee, terwijl er geen maatschappelijke meerwaarde door veroorzaakt wordt in vergelijking met nieuwbouwopties. In dat opzicht zijn de nieuwbouwsenario's, 3 (Weurden) en 4 (Spoorstraat), voor de huisvesting aantrekkelijker. En ook scenario 5 doet het op dat punt beter, omdat een deel van de in scenario 3 en 4 nodige nieuwbouw al in gebouw De Storm aanwezig is, en goed te gebruiken is: de horecavoorziening en het theatercafé.

Vergelijking 2 Verschillen voor locatie het Weurden

Voor het Weurden is de optie met de meeste maatschappelijke meerwaarde de herinvulling met winkels. Aangezien in alle scenario's het centrumparkeren op de hoek Weverstraat – Dingstraat zal worden gerealiseerd, zal de loop in de winkelstraat komen. Dan moeten daar ook wel winkels zitten, en de winkels die er zitten of komen, profiteren dan optimaal van de loopstroom. En als ze komen c.q. blijven zal de straat aantrekkelijker worden dan nu het geval is. Bijlage 2a onderbouwt dat die optie reëel is.

Winkels maken in tegenstelling tot een cultuurgebouw de realisatie van woningen op verdieping mogelijk. En in alle scenario's met winkels op deze locatie (1, 2, 4 en 5), stellen we woningen voor die schaars zijn en zich op de doelgroep jongeren richten. Zie verder de bijlage 2d over wonen. De constructie van een cultuurgebouw zou om geschikt te zijn voor woningen te veel extra investeringen

vragen om te voorkomen dat geluid binnendringt in de woningen, en er zouden sowieso slechts enkele woningen mogelijk zijn gezien de hoogte en vorm van het gebouw. Dat is financieel onaantrekkelijk.

Ook de optie winkels plus cultuurgebouw hebben we niet verder onderzocht omdat deze onaantrekkelijk is voor de culturele organisaties vanwege het feit dat ze dan nauwelijks meters op de begane grond zouden hebben. Dan kunnen ze veel minder profiteren van de loopstroom. Op het moment dat we tijdens het onderzoek die beslissing namen, was het evident dat minstens één andere optie veel beter zou scoren voor de huisvesting van de cultuurpartners. Er zouden geen goedkope woningen mogelijk zijn, stapeling vergt enorme investeringen in geluiddichte constructies tussen cultuurfunctie en winkels, en er is veel meer plint direct aan publieke ruimte mogelijk. Dat betekent niet alleen een levendiger straatbeeld, maar ook een aantrekkelijker gebouw voor de voorbijganger; uitnodigender ook om binnen te stappen. De organisaties hebben dan veel meer 'smoel' dan op een bovenverdieping.

Vergelijking 3 Verschillen voor de locatie Spoorstraat

We willen graag woningen in Winterswijk toevoegen. En deze locatie is er op zich geschikt voor. Uit stedenbouwkundige studies die in de afgelopen twee jaar op diverse momenten gemaakt zijn, is de potentie van de plek zowel kwantitatief als kwalitatief niet heel erg groot. Ergens tussen de 20 en 30 woningen. Maar is wonen een functie met meer maatschappelijke meerwaarde dan huisvesting van de cultuurpartners? Gezien het doel om bij te dragen aan de kracht van het centrum, en bij te dragen aan de reuring, moeten we ons qua maatschappelijke meerwaarde richten op:

- aantrekken van nieuwe bezoekers en behoud van bestaande bezoekers van het centrum;
- vaker terugkeren van deze mensen;
- langer verblijf van deze mensen.

Dat doet wonen niet. En dat doet een cultuurgebouw op deze plek wel. Met positieve effecten voor de plek zelf, voor de straat en voor het centrum. Het Weurden gaat sowieso profiteren van de nieuwe voorziening voor centrumparkeren. Een cultuurgebouw aan de Spoorstraat is dan de derde impuls. Een extra publieksgerichte voorziening in het centrum zal dat aan alle drie genoemde aspecten van 'meer reuring' bijdragen. Daarom is het scenario met de meeste meerwaarde voor de deze plek de realisatie van het cultuurgebouw.

Vergelijking 4 Verschillen voor de huidige locatie van Boogie Woogie

Wat we in ieder geval niet willen, is dat deze locatie zal verarmen. Dat zal zeker het geval zijn als de locatie ingevuld zal worden gestapelde parkeervoorziening boven maaiveld. En dat zal niet alleen vanwege de kosten: zie bijlage 2f Water, bodem, hittestress. Het gebouw wordt cultuurhistorisch waardevol gevonden (bijlage 5). Het is een plek die verbonden is met veel herinneringen, en daarom een belangrijke symbolische en emotionele waarde. Met een gebouwde parkeervoorziening zou die dan opgevolgd worden door een functioneel noodzakelijke voorziening: een parkeervoorziening is van groot belang voor het centrum, maar dan liever niet op deze plek.

De plek dan uitbreiden met de huisvesting van de bibliotheek? Dat is een optie die de plek in vergelijking met de huidige situatie aantrekkelijker maakt. Niet alleen vanwege de synergie van de organisaties. Maar er zou ook meer loop komen. Die loop sluit echter niet of nauwelijks aan bij het centrum. Er zal niet heel veel veranderen: de bibliotheek zal door de centrumlocatie wel weer leden terugwinnen, maar op de omgeving heeft de toevoeging weinig positief uitstralings-effect. En impuls- of combinatiebezoek met het centrum is nauwelijks méér te verwachten dan nu het geval is.

Vergelijking 5 Verschillen voor de locatie De Storm

In het gebouw De Storm zal in ieder geval geïnvesteerd moeten worden. Die zelfstandig noodzakelijke investeringen richten zich op een beter financieel rendement:

- verduurzaming, zodat de energielasten omlaag gebracht worden. Daarvoor zal compartimentering nodig zijn in gebouwdelen die apart te verwarmen zijn.
- de zalen parallel gebruiken. Dat kan nu niet, omdat geluid van de gangen naar de zalen lekt en omgekeerd. En ook tussen de zalen bestaan geluidlekken. Deze maatregelen zouden vooral de exploitatie helpen intensiveren, en dus de opbrengsten, zowel financieel als maatschappelijk (meer voorstellingen, bijeenkomsten en andere activiteiten).

Er is onderzocht wat die maatregelen zouden moeten zijn, wat ze zouden kosten, en hoeveel overlap er mogelijk is. Zie bijlage 3a.

Eigenlijk lag deze vraag van zelfstandig noodzakelijke investeringen buiten de projectopdracht. Waarom is het antwoord dan toch relevant? Omdat er overlap is tussen het functioneel programma van eisen en de ruimtes en functies die gebouw De Storm biedt. Met name de horeca en een kleine zaal zijn ook in het programma van eisen terug te vinden. Het theatercafé is niet alleen als horecavoorziening bruikbaar, maar ook voor lezingen en andere vergelijkbare activiteiten van de bibliotheek.

Dat intensiever gebruik van de horecavoorziening in De Storm mogelijk is, is helder. Maar dat vereist wel de geluidsc compartimentering die dat mogelijk moet maken. En als die gerealiseerd wordt, volgt daarop de vraag hoe het met de programmering zit. Zie vergelijking 1 over een extra managementlaag of twee kleine zalen.

Wat zijn de consequenties van de keuze voor de locatie De Storm? Die gaan verder dan het programma van eisen (wel of geen extra zaal / wel of geen extra managementlaag). Denk aan de positie van de vereniging Volksfeest (zie vergelijking 1). Ook de inzet van personeel (leegloopuren wil je voorkomen), en de prioriteitstelling in de exploitatie / programmering (een activiteit die geld en maatschappelijke meerwaarde opbrengt gaat voor op een activiteit die minstens evenveel maatschappelijke meerwaarde oplevert maar geen geld opbrengt?).

Het is in onze ogen dus geen optie dat de Stichting Cultureel Centrum Winterswijk (de huidige eigenaar) ook de besluiten kan nemen over de inzet van het gebouw voor de andere drie organisaties. Dan zal ze compleet omgevormd moeten worden, o.a. omdat de doelstelling dan niet meer zal voldoen. En of het dan überhaupt nog een interessante optie wordt c.q. blijft voor de andere drie organisaties, is koffiedik kijken. Dat zal zeer afhangen van de onderhandelingen die in dat geval gevoerd zouden moeten worden. Dat maakt het een open eind proces. Zoals in vergelijking 1 al opgemerkt: de eventuele fusie tussen de organisaties Boogie Woogie en De Storm is niet evident. Anders had men die in de intensieve contacten die er sinds december zijn geweest op zijn minst gaandeweg steeds meer omarmd. En dat is niet gebeurd. En ook hier geldt weer: twee kleine zalen zijn dan een aantrekkelijker optie.

Er zijn meer effecten. En die zijn het gevolg van de fysieke investeringen: er zal nieuwbouw nodig zijn in aanbouw aan het huidige pand. We hebben de west- en de oost-optie bij vergelijking 1 al vergeleken. Daar is nog niet aan de orde geweest dat ook het parkeren opgelost zal moeten worden. En ook het ontbreken en niet kunnen verwachten van uitstralingseffecten op loopstromen en ondernemerschap zijn nog niet uitgelicht. Om met dat laatste te beginnen: alle andere opties scoren

in dat opzicht beter: De Storm ligt op een plek waar geen loopstroom aanwezig is, en er zal er ook geen ontstaan die druk genoeg zal zijn om nieuw ondernemerschap aan te trekken.

De parkeeroplossing die nodig zal zijn heeft fysieke effecten die we als negatieve maatschappelijke meerwaarde aanmerken. Een gebouwde parkeervoorziening past in onze ogen niet goed in de context van een woonwijk past. De bijlage 4b laat de stedenkundige ingreep zien voor beide opties (aanbouw aan westzijde en aanbouw aan oostzijde van het huidige gebouw). De effecten zijn fors. Het feit dát er geparkeerd zal kunnen worden, mag misschien aan de goede kant van de balans meewegen. Maar dat kan nu ook al. En voor niet eens zo veel plaatsen extra (hooguit enkele tientallen) zal een ingreep moeten worden gepleegd die:

- samen met de nieuw te bouwen aanbouw het hele plein nodig heeft;
- over die gehele oppervlakte minimaal één laag zal moeten beslaan;
- het zicht op de gebouwen ontnemt;
- planologisch, stedenbouwkundig en architectonisch alleen tegen hele hoge extra kosten passend te maken zal zijn in zijn omgeving vanwege de lange wanden / gevels;
- niet helpt om bezoekers te verleiden daar te parkeren in plaats van in de woonwijken eromheen op maaiveld;
- die sommige momenten niet voldoende capaciteit zal hebben om overloop naar de buurt te voorkomen, en op andere momenten niet intensief gebruikt zal worden.

Dan kan dat geld net zo goed gestoken worden in verbetering van de compartimentering van De Storm. Het brengt dan maatschappelijk meer op: verbetering van de exploitatie van De Storm en dus een rijkere programmering voor de Winterswijker en de bezoeker van buiten Winterswijk.

Vergelijking 6 Verschillen voor het gebied WooodW

Scenario 1 (verbouwing van Boogie Woogie, winkels en wonen aan het Weurden, centumparkeren op de hoek Weverstraat – Dingstraat) heeft de volgende componenten met een maatschappelijke meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie:

- centumparkeren op de hoek Weverstraat – Dingstraat zal de loopstroom in het Weurden goed doen;
- de verbouwing zal verduurzaming en inclusieve toegankelijkheid opleveren;
- de winkels aan het Weurden zijn goed voor het functioneren van het centrum als geheel en de commerciële as Wooldstraat – Weurden in het bijzonder;
- als het pand als cultuurhistorisch waardevol en bescherming waardig wordt aangemerkt, blijft die waarde ook behouden.
- winkels aan het Weurden maken de realisatie van betaalbare woningen boven de winkels mogelijk op een aantrekkelijke plek in het dorp voor een doelgroep die we elders niet vergelijkbaar kunnen bedienen.

Scenario 2 voegt aan scenario 1 de meerwaarde voor de cultuurpartners toe zoals die bij vergelijking 1 beschreven zijn. En specifiek voor de bibliotheek betekent het de gewenste terugkeer naar het centrum.

Scenario 3 levert voor de cultuurpartners het zelfde op als scenario 2, maar niet de voordelen die de winkels voor de commerciële as en de woningen voor de plek en de doelgroep jongeren hebben. Een cultuurgebouw aan het Weurden is wel een verbetering ten opzichte van de huidige leegstand, maar de commerciële as zal meer positief effect ervaren van terugkeer van de winkels dan herinvulling met een cultuurgebouw, en het centrum als geheel is beter af met de combinatie van terugkeer van

winkels en een cultuurgebouw elders in het gebied. De combinatie van winkels met een moderne maat en een cultuurgebouw in het centrum is ook voor de Winterswijker en bezoeker van Winterswijk de meest aantrekkelijke toekomst (zie bijlage 2a).

Scenario 4 bevat die gewenste combinatie van winkels en woningen aan het Weurden plus een cultuurgebouw elders in het gebied, namelijk aan de Spoorstraat. Voor de locatie Spoorstraat is te verwachten dat huisvesting van de cultuurpartners daar positieve effecten zal hebben op het ondernemen in de directe omgeving. Per saldo is dit daarom van alle huisvestingsopties binnen WoooW het scenario met de meeste maatschappelijke meerwaarde. De grootste kans ook voor een echt 'WoooW-effect'.

Scenario 5 is het enige scenario met een huisvestingsoplossing buiten het gebied WoooW. Maar voor het gebied WoooW zijn de verschillen met de andere scenario's betekenisvol. WoooW is immers het merk / het motto dat toch vooral ingegeven is door de impuls die het nieuwe cultuurgebouw zou moeten geven aan het gebied. In dit scenario vervalt die impuls. En dan is het is maar de vraag of er dan nog wel iets van het merk overblijft, dat mede is ontstaan door alle participatie tot nu toe. Met name vanuit de charettes was de combinatie van winkels en cultuurgebouw al als wens bekend. Die zit nu in scenario 4 verankerd, het scenario dat de meeste maatschappelijke meerwaarde oplevert van de huisvestingsoplossingen voor cultuurpartners in WoooW. Wat is dan vanuit maatschappelijke meerwaarde nog een houdbare redenering om de optie De Storm te kiezen, die op zich een per saldo negatieve maatschappelijke meerwaarde zal hebben op de locatie De Storm en zijn omgeving? Vanuit maatschappelijke meerwaarde is dat de synergie tussen vier cultuurorganisaties in plaats van drie: zie vergelijking 1. Maar die leidt niet naar een overduidelijke voorkeur voor samen huisvesten van de vier organisaties. Wat wel als onomstotelijke maatschappelijke meerwaarde kan worden benoemd, is het feit dat dit scenario de bouw van de meeste woningen en ook nog eens voor de meest verschillende doelgroepen mogelijk maakt.

Vergelijking 7 Verschillen tussen de parkeeroplossingen

Alle parkeren voor wonen is op vergelijkbare manier opgelost, namelijk steeds als onderdeel van een puzzelstukje wonen: boven de winkels aan het Weurden, aan de Spoorstraat en op de huidige locatie van Boogie Woogie.

Het parkeren voor het centrum is op twee locaties op te lossen: op de hoek Weverstraat – Dingstraat of op de hoek Roelvinkstraat – Dingstraat, de huidige locatie van Boogie Woogie. Die laatste optie hebben we in geen enkel scenario opgenomen, omdat het een evidente verarming is ten opzichte van de huidige situatie. Zie vergelijking 4. De optie met de meeste maatschappelijke meerwaarde is centumparkeren oplossen op de hoek Weverstraat – Dingstraat door centumparkeren toe te voegen aan de planontwikkeling daar ter plekke. Daarover zijn we met eigenaren De Woonplaats en Vastned in gesprek. De meerwaarde: een gunstige routing naar het centrum, meer bezoekers voor het Weurden, zuinig ruimtegebruik door stapeling op een plek waar toch al voor de supermarkt geparkeerd blijft worden en geen verarming van de hoek Roelvinkstraat – Dingstraat.

Een meerwaarde die alleen optreedt als voor een scenario met het cultuurgebouw in WoooW wordt gekozen, is dat dubbelgebruik van het de parkeeroplossing voor het centrum mogelijk is. Op momenten dat de pieken in gebruik voor de cultuurpartners hoog zijn, is het parkeren net als nu goed oplosbaar door gebruik van centumparkeerplaatsen. En omgekeerd: het is zelden zo dat als er pieken zijn in de parkeerbehoefte van het centrum, die drukte overlapt met een piekbehoefte van de cultuurpartners. In ieder geval gebeurt dat niet zo vaak dat het een eigen parkeeroplossing noodzakelijk maakt. Dus bij scenario 1 tot en met 4 zijn er geen extra kosten voor de parkeeroplossing voor het cultuurgebouw. En dubbelgebruik is door ruimtebesparing zonder meer

een maatschappelijke meerwaarde. Ruimtebesparing door dubbelgebruik zit in scenario 5 in de horeca. Het gaat om 250 m² op het totale programma van 3.300 m².

Er zijn drie redenen waarom het huidige parkeerterrein niet toereikend zal zijn en een gebouwde parkeervoorziening in scenario 5 onontkoombaar is:

- een deel van het parkeerterrein nodig zal zijn voor nieuwbouw;
- de parkeerbehoefte minstens even groot blijft als nu;
- er in de omgeving geen maaiveld aanwezig is dat voldoende ruimte biedt en eenvoudig op te offeren zou zijn voor de parkeerbehoefte.

En daar bovenop komen de parkeereffecten van intensivering van de programmering door De Storm zelf, en van gezamenlijke huisvesting van de vier cultuurorganisaties. Er zal minimaal 1 laag parkeren toegevoegd moeten worden ten opzichte van de huidige situatie en de situatie in de andere scenario's. Ook een tweede kleine zaal (zie vergelijking 1) kan tot gevolg hebben dat een derde parkeerlaag nodig zal zijn. In scenario 5 zal de parkeervoorziening op de hoek Weverstraat – Dingstraat nog steeds nodig zijn.

Vergelijking 8 Verschillen voor het centrum

In alle scenario's is de oplossing voor het centumparkeren een gebouwde voorziening op de locatie hoek Weverstraat – Dingstraat. Op zich levert die dus geen verschil op in de beoordeling van de vijf scenario's. Van belang is wel dat die parkeervoorziening alleen goed inpasbaar zal zijn als rekening wordt gehouden met de wensen van de buurt, met name de Weverstraat, de Inslagstraat, het zuidelijk deel van het Weurden (gelegen buiten het voetgangersgebied) en de Dingstraat. Tot nu toe zijn de buurten niet betrokken bij het onderzoek, omdat geen van de scenario's de status van een plan heeft. Maar zodra een scenario door de raad gekozen is, stellen we ons voor dat maatschappelijke meerwaarde te bereiken is door het vervolgproces: we willen de buurt mee laten ontwerpen aan het uiterlijk van de parkeervoorziening. Dat is niet alleen meerwaarde die we aan de buurt aanbieden. De buurt betrekken zal allicht ook bijdragen aan een aantrekkelijke voorziening de bezoekers van het centrum.

Scenario 1 levert in vergelijking met de huidige situatie op dat het Weurden heringevuld zal worden met winkels, met daarboven woningen. Beide zijn goed voor de levendigheid van het centrum. En de terugkeer van winkels levert extra aantrekkingskracht van het winkelgebied op. Daarvan profiteren omliggende straten zoals de Spoorstraat.

Scenario 1 levert ook woningen aan de Spoorstraat op. Dat betekent dat er in ieder geval commercieel niet, of toch in ieder geval minder dan in scenario 4, door de Spoorstraat meegeprofiteerd wordt van de toevoeging van winkels aan het Weurden.

En scenario 1 levert een vernieuwd pand op voor Boogie Woogie. Dat is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, maar het is niet de optie met de meeste meerwaarde voor het centrum.

Scenario 2 haalt bovendien de bibliotheek terug naar het centrum, namelijk in nieuwbouw aansluitend aan het vernieuwde pand van Boogie Woogie. En het levert de realisatie van de zogenaamde additionele wensen op (die met name gericht zijn op jeugd / jongeren).

De winkels en woningen aan het Weurden en de woningen aan de Spoorstraat hebben de zelfde meerwaarde als in scenario 1.

Opgeteld een klein plusje voor het centrum zelf zal zijn in vergelijking met scenario 1.

Scenario 3 is een kleinere impuls voor het centrum dan scenario 1 en 2. In scenario 1 en 2 gaan de herinvulling met winkels en de huisvesting van de cultuurpartners hand in hand. In scenario 3 komt er alleen een verplaatst cultuurgebouw aan het Weurden. Wonen op de huidige locatie van Boogie Woogie zijn qua meerwaarde vergelijkbaar met de woningen aan de Spoorstraat van scenario 1 en 2.

Nog beter voor het centrum is scenario 4. Dat scenario combineert de heringevulde winkels met een nieuw cultuurgebouw, beide op de best mogelijke combinatie van locaties. En de oplossing met wonen op de huidige locatie van Boogie Woogie is vergelijkbaar met dezelfde invulling die onderdeel is van scenario 3.

Scenario 5 heeft de minste meerwaarde voor het centrum. Er zullen nog steeds winkels toegevoegd worden, maar de locaties Spoorstraat en huidige plek Boogie Woogie worden ingevuld met wonen. Zo verdwijnen de culturele activiteiten die er nu zijn uit het gebied en uit het centrum, en keert de bibliotheek er ook niet terug. Dat wijkt ook het meest af van de resultaten van de charettes, die samengevat zijn in het motto WoooW.

Deel 2 De maatschappelijke meerwaarde van opties die in diverse scenario's een rol spelen

Twee onderwerpen worden apart besproken omdat ze in meerdere scenario's terugkomen en een mogelijk een extra perspectief aan de beoordeling van maatschappelijke meerwaarde toevoegen.

Vergelijking huidig functioneel programma met programma van eisen

Het gaat in deze vergelijking vooral over Boogie Woogie. Referentie is de huidige bezetting en programmering. In het functioneel programma van eisen zijn echter een aantal zogenaamde additionele wensen opgenomen. Het gaat met name op een popruimte en opnamefaciliteiten (zie bijlage 2 b over Cultuur en g over Synergie). Die vormen geen luxe extraatje. Ze zijn ook geen eigen verlanglijst van de cultuurpartners. Die 'additionele wensen' zijn deel van elk scenario. Ze zijn onderdeel van het gemeentelijk beleid (zie bijlage 2b). Het zijn aan Boogie Woogie en bibliotheek toe te voegen functionaliteiten die maken dat hun dienstverlening en activiteiten toekomstbestendig blijven zodat ze mee zullen kunnen ontwikkelen met maatschappelijke wensen.

De additionele wensen zijn opgenomen in elk scenario, en maken dus geen verschil in de beoordeling van de scenario's. Ze zijn vooraf in alle scenario's als optie meegenomen omdat ze misschien per locatie verschillend uit zouden kunnen pakken. Dat is niet gebleken nu de onderzoeksresultaten beschikbaar zijn (zie bijlage 3a). Daarmee maken ze in de beoordeling van de scenario's geen verschil.

De meerwaarde van verduurzamingsmaatregelen

Zowel voor het pand Boogie Woogie als voor het pand De Storm hebben we de kosten en effecten van verduurzaming naar het niveau van Bijna EnergieNeutraal Gebouw (BENG) in beeld gebracht (zie bijlage 3a). De maatschappelijke meerwaarde is evident. We hebben ze echter niet alleen in beeld gebracht om dat nog eens te benadrukken. Er waren vooraf ook vermoedens dat er mogelijk in elk gebouw koppelkansen zouden zijn:

- in het pand van Boogie Woogie is dat de koppeling met maatregelen om de toegankelijkheid te vergroten;
- in het pand De Storm is dat de koppeling met maatregelen om de parallelle exploitatie van de zalen mogelijk te maken door geluidsisolerende maatregelen tussen die zalen onderling en tussen de zalen en de verkeersruimten / foyer.

Ook hier zijn de maatschappelijke effecten nemen we aan helder. De prijs voor elke set van maatregelen is in geld uitgedrukt (zie bijlage 3a). En de koppelkansen blijken beperkt te zijn. Achteraf moeten we dus constateren dat de terugverdieneffecten op energiemaatregelen nauwelijks extra bijvangst opleveren. Anders gezegd: er is door de ene set van maatregelen nauwelijks of niet te besparen op de andere.