

raadsvoorstel

Agendapunt 2018, nr II-7

Zaaknummer 149077

Te behandelen door de heer ing. H.J.G. Gommers

Onderwerp: Experiment stedelijke herverkaveling: Op naar de uitvoering!

Pagina 1 van 15

Aan de raad,

Inleiding

In 2016 stelde u de Ruilkrant Winterswijk vast als strategisch kader voor het Experiment Stedelijke Herverkaveling. Na 2 jaar herverkavelen staan we klaar om meerdere gebieden rondom het centrum van Winterswijk grondig aan te pakken. Doel is de leefbaarheid van Winterswijk te vergroten. Overbodige meters vastgoed worden aan de markt onttrokken en de vraag concentreert zich op de ruimtelijk en economisch beste plekken in Winterswijk en de regio.

Met onderhavig voorstel adviseren wij u over de laatste ruildeals en andere noodzakelijke besluiten om in 2018 te starten met de uitvoering van Focusgebieden Belastingkantoor, Zonnebrink en EucalyptaPark en de Tender voor Focusgebied Het Weurden.

Voorstel

Het college van B&W stelt u voor:

1. Stedenbouwkundige plannen Focusgebieden EucalyptaPark en Belastingkantoor vast te stellen;
2. Ruildeals met OBW, Eigenaar belendend perceel en ING Bank te onderschrijven;
3. Mee te werken aan bestemmingswijziging voor het ING kantoor aan de Balinkesstraat;
4. Kennis te nemen van de uitkomsten Marktconsultatie Project Weurden;
5. Het tender document Cultuurkwartier BoogieWoogie vast te stellen;
6. Ermee in te stemmen dat van de bestemmingsreserve stedelijke herverkaveling € 200.000,- wordt ingezet voor de uitvoering van de projecten EucalyptaPark, Zonnebrink en Belastingkantoor;
7. Een aanvullend budget van € 351.000,- beschikbaar te stellen voor het resterende gedeelte van de totale uitgaven die nog niet op een andere wijze financieel gedekt zijn en de hieruit voortvloeiende structurele kapitaallasten (rente en afschrijving) ad. € 32.000,- bij de 1e financiële prognose 2018 te verwerken in de begroting 2018 - 2021;
8. Het formele besluit te nemen een aanvullend krediet van € 3.793.000,- vrij te geven voor het gedeelte van de uitgaven dat nog niet is verwerkt in de begroting 2018.

Relatie met (huidig) beleid

Onderhavig advies geeft uitvoering aan het door u vastgestelde strategische kader *Ruilplan Winterswijk* (maart 2016). Ook wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid. Zo worden o.a. zonne-energie opwekkende carports, groen rondom het centrum en levensloopbestendige *all-electric* woningen gerealiseerd.

Beoogd(e) effect(en)

Uitvoering van de plannen voor Focusgebieden EucalyptaPark, Belastingkantoor, Het Weurden en Zonnebrink en de hiermee samenhangende locatie Omgeving Burgemeester Vlamstraat zal een forse impuls geven aan Winterswijk. Zo wordt ca. 13.000 m² incourant zakelijk en maatschappelijk vastgoed gesloopt. Worden 3 cultuurhistorische gebouwen

opnieuw ingevuld, samen goed ca. 4.400 m². Wordt ca. 3.000 m² leegstaand vastgoed getransformeerd, ca.184 extra parkeerplaatsen aangelegd en wordt ca.4.000 m² nieuw groen en water gerealiseerd.

Argumenten

Ad 1 Stedenbouwkundige plannen Focusgebieden EucalyptaPark & Belastingkantoor vast te stellen.

Focusgebied EucalyptaPark

Een geweldige verzameling gebouwen in het hart van Winterswijk. Maar ook hardnekkige leegstand. Dat is het EucalyptaPark. Deelnemers aan de charrettes eind 2015 waren het snel eens over een gezamenlijk thema: *laagdrempelig chic*. Zie voor een uitgebreide weergave van de visie het door u vastgestelde strategische kader Ruilplan Winterswijk (maart 2016). In bijlage 1 treft u een nadere stedenbouwkundige uitwerking van deze visie aan. Op hoofdlijnen is het uitgewerkte stedenbouwkundig plan gelijk aan de visie uit Ruilplan. Het versnipperde parkeren uit de omgeving van het Raadhuis en De Post wordt geconcentreerd aan de Jeugdkerkstraat zodat er ruimte ontstaat om een aantrekkelijk, autoluw openbaar gebied rondom het Raadhuis, De Post en de ING Bank te realiseren. Dit biedt kansen om de veiligheid van fietsers en voetgangers aanzienlijk te verbeteren. In tegenstelling tot het door u vastgestelde strategisch kader blijft er wel een autoverbinding tussen de Burgemeester Bosmastraat en Jeugdkerkstraat. Deze verbinding is noodzakelijk om de te ontwikkelen parkeerplaatsen aan de Jeugdkerkstraat vanuit meerdere richtingen goed te kunnen bereiken. Ook de bevoorrading van het centrum blijft op deze wijze gegarandeerd. Het autovrije karakter wordt vooral gerealiseerd door het verleggen van de straat mw. Kuipers-Rietbergplein en het afsluiten van de Balinkesstraat voor autoverkeer. Private eigenaren zijn zo enthousiast over het stedenbouwkundige plan dat transformatie - en sloopplannen voor leegstaande gebouwen zijn gemaakt. Zo wordt er gewerkt aan een gedeeltelijke transformatie van het Rabobank gebouw en wordt in 2018 gestart met de renovatie van Eucalypta en transformatie van de ING Bank. Ook voor een (gedeeltelijk) hergebruik van de SNS - en ABN-AMRO bankgebouwen worden in 2018 plannen verwacht. Private eigenaren geven aan dat uitvoering van het stedenbouwkundig plan de verdere aanpak van leegstand zal versnellen. Ook de Provincie Gelderland is buitengewoon enthousiast over de kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte dat zij financieel wil bijdragen aan de realisatie van de plannen. Meer hierover in de financiële paragraaf.

Focusgebied Belastingkantoor

In het Ruilplan Winterswijk is gesproken over de sloop van het Belastingkantoor. Sloop is een krachtig signaal aan marktpartijen: neem ook je verlies op incourant vastgoed. Voor de locatie zelf was een toekomst als grasveld aangegeven. Dit grasveld kan dan op termijn uitgroeien tot een buurtpark, maar kan ook als strategische reservelocatie dienen. Ondertussen is het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) eind 2017 met de sloop begonnen. De kosten hiervan worden in zijn geheel door het RVB gedragen. Na sloop draagt het RVB de gronden *om niet* over aan de gemeente, met een meerwaardeclausule voor de periode van 5 jaar. Conform bijgevoegde artistimpressie (zie bijlage 2) wordt voorgesteld om de locatie in te richten met tijdelijk groen. Dit leidt niet tot toekomstige obstakels mocht een andere ontwikkeling op langere termijn wenselijk zijn. Door het gebied niet alleen te laten begroeien met gras, maar ook met bloemmengsels, ontstaat een nog aantrekkelijkere locatie voor plant, dier en mens. Door paden te maaien en hoogteaccenten aan te brengen wordt een gebied gerealiseerd waar buurtbewoners door heen kunnen lopen en jeugd bijvoorbeeld gebruik van kan maken met crossfietsjes. De inrichtingskosten nemen de gemeente en provincie voor hun rekening. Zie voor een nadere onderbouwing de financiële paragraaf.

Focusgebieden Zonnebrink en Weurden

Focusgebied Zonnebrink en de hiermee samenhangende locatie Omgeving Burgemeester Vlamstraat zijn ook stedenbouwkundig uitgewerkt (zie bijlagen 3 en 4). Hierover bent u al geadviseerd middels het raadsvoorstel Ontwikkeling Duurzame Icoon Zonnebrink, deelgebied OldSchool (zaaknr. 40071). Dit voorstel behandelt u in de raadsvergadering van januari

2018. Voor Focusgebied Het Weurden is een marktconsultatie afgerond en een Tenderdocument opgesteld. Op basis van de uitgewerkte visie in dit tenderdocument kan een ontwikkelpartner worden geselecteerd. Meer hierover verderop in deze nota.

Ad 2 Ruildeals met OBW, de eigenaar van een belendend perceel en ING Bank te onderschrijven

Ingewikkelde eigendomsverhoudingen verhinderden tot op heden de uitvoering van de visie op Focusgebied EucalyptaPark. Door het gebied te herverkavelen kan een einde worden gemaakt aan de versnippering van de openbare ruimte en kan de leegstand van gebouwen worden aangepakt. Na vaststelling van het Ruilplan Winterswijk (maart 2016) is de gemeente door ruiling eigenaar geworden van het leegstaande Eucalypta. In 2017 is het gebouw doorgeruild aan Evangeliegemeente Spoorzicht, die het gebouw in 2018 gaat restaureren. Om de totale gebiedsvisie uit te voeren zijn echter meer ruildeals noodzakelijk. In dit advies stellen wij u voor de laatste noodzakelijke ruildeals af te sluiten met Ondernemende Bouwers Winterswijk (OBW), de eigenaar van een belendend perceel en de ING Bank. Door deze ruildeals worden de eigendomsposities dusdanig ontrafeld dat uitvoering kan worden gegeven aan de visie uit de Ruilkrant.

Ruildeal OBW – Gemeente Winterswijk

Ontwikkende Bouwers Winterswijk (OBW) bezitten een kavel op de hoek Gasthuisstraat – Jeugdkerkstraat. In het verleden heeft OBW deze kavel aangekocht en hier twee woningen gesloopt om hier een nieuwbouwontwikkeling mogelijk te maken. Conform de visie uit de Ruilkrant is hier echter parkeren gedacht. Om parkeren mogelijk te maken heeft de gemeente OBW daarom voorgesteld het kavel te ruilen tegen gronden van de gemeente in Winterswijk Oost; Plan PelkPark. Het voor plan PelkPark samen met OBW ontwikkelde stedenbouwkundig plan (zie bijlage 6) maakt het OBW mogelijk om in het gebiedje aan de Laan van Hilbelink en Hakkelerkampstraat 13 levensloopbestendige *all- electric* woningen te realiseren¹. De woningen passen binnen het vigerende bestemmingsplan. Na afsluiting van de ruildeal realiseert OBW de woningen en beschikt de gemeente over de gronden van OBW aan de Jeugdkerkstraat. In bijlage 7 en de financiële paragraaf treft u nadere (financiële) uitgangspunten van de ruildeal aan. Over deze uitgangspunten bestaat overeenstemming met OBW. Met uw akkoord zal conform deze uitgangspunten een overeenkomst met OBW worden afgesloten om uitvoering te geven aan de ruildeal. Hiermee komt niet alleen de uitvoering van de visie op Focusgebied EucalyptaPark een stap dichterbij, maar worden ook 13 uiterst duurzame *all-electric* woningen in Winterswijk Oost ontwikkeld. Hiermee geeft u uitvoering aan uw duurzaamheids- en woonbeleid.

Ruildeal ING Bank - Gemeente Winterswijk

Om de visie uit de Ruilkrant op de openbare ruimte uit te kunnen voeren heeft de gemeente een deel van het parkeerterrein van ING nodig. Langs de Jeugdkerkstraat houdt de gemeente, na reconstructie van de Jeugdkerkstraat, wat grond over. In bijlage 8 is de noodzakelijke ruil van gronden tussen gemeente en ING op een plankaart weergegeven. In bijlage 9 en in de financiële paragraaf treft u de (financiële) uitgangspunten van de ruildeal aan². Na uw akkoord zal conform deze uitgangspunten een overeenkomst met ING worden afgesloten om uitvoering te geven aan de ruildeal.

Ruildeal eigenaar belendend perceel - Gemeente Winterswijk

Naast de ruildeals met ING en OBW is een herverkaveling van een deel van een aangrenzend perceel noodzakelijk om uitvoering te kunnen geven aan de visie uit de Ruilkrant. In bijlage 10 is deze ruil uitgewerkt. Er wordt tussen de gemeente en de eigenaar evenveel vierkante meters grond geruild. Wel wordt de eigenaar financieel tegemoet

¹ In de toekomst kan de gemeente, na sloop van de Kohnstammschool, nog een deel van het gebied verkopen voor de ontwikkeling van woningen.

² De uitgangspunten ruildeal ING – Gemeente zijn in samenspraak met ING haar begeleidende makelaar opgesteld. ING haar juridische team en directie moeten zich nog uitspreken over de uitgangspunten. Vooralsnog gaan wij er van uit dat dit niet tot wijzigingen leidt die de uitvoering van onderhavig voorstel hinderen.

gekomen omdat een deel van hun tuin opnieuw moet worden aangelegd. In de financiële paragraaf treft u de (financiële) uitgangspunten van de ruildeal aan.

Ad 3 Mee te werken aan bestemmingswijziging voor het ING kantoor aan de Balinkesstraat;

De ING bank staat al jaren te koop. Momenteel gebruikt de ING alleen nog de begane grond met haar bankloket. De verdiepingen worden amper meer gebruikt, evenals het naastgelegen parkeerterrein. Tot nu toe lukt het ING niet om het gebouw met kantoorbestemming te verkopen. Wel is er belangstelling om de eerste en tweede verdieping van het gebouw te transformeren naar huurappartementen in het middensegment. Het bankloket op de begane grond blijft. Wij stellen voor om met de voorgestelde transformatie mee te werken, waarbij het aantal te ontwikkelen appartementen wordt gemaximeerd op 6. Bij de bepaling van het aantal appartementen is gekeken naar de oppervlakten van de verdiepingen in relatie tot de gewenste vloeroppervlakte van huurappartementen in het middensegment.

Door mee te werken aan gedeeltelijke transformatie worden de volgende positieve effecten bereikt:

- Bewoning op de verdiepingen zal de leefbaarheid in het gebied zal vergroten. Zo zal het achterliggende Jeugdplein SPOT en omgeving profiteren van een toegenomen sociale controle wanneer een deel van het kantoorgebouw wordt bewoond. De verwachting is dat het Jeugdplein op deze wijze minder aantrekkelijk wordt als 'hangplek' tijdens de nachtelijke uren.
- Makelaars geven een tekort aan huurwoningen in het middensegment aan. Zo verkopen steeds meer mensen hun woning waarbij er na aflossing van de hypotheek niet genoeg geld overblijft voor de aankoop van een appartement in het middensegment. Huur biedt dan uitkomst mits de huurprijs en locatie aantrekkelijk zijn. Met de (gedeeltelijke) transformatie van het ING gebouw wordt hierop ingespeeld.

De ontwikkeling is afgestemd op de grootte van het gebouw en wordt kleinschalig gehouden omdat er meer transformatieplannen in de omgeving worden verwacht. Hierbij moet ook worden opgemerkt dat de ontwikkeling niet op de planningslijst woningbouw staat. Na aanpassing van het bestemmingsplan voor het volledige Focusgebied EucalyptaPark neemt het aantal woningen in het gebied toe met 4. Op de locatie van OBW verdwijnt de bestemming van 2 woningen en voor het ING pand worden 6 eenheden toegevoegd.

Ad 4 Kennis te nemen van de uitkomsten Marktconsultatie Project Weurden;

24 november 2016 besloot u de leegstaande panden van de voormalige Expert en Aldi aan te kopen. Hierna zijn de panden (tijdelijk) verhuurd. Om een haalbaar plan voor het gehele gebied *Het Weurden* te ontwikkelen heeft het college op 28 maart 2017 besloten om marktpartijen via een open, transparant tenderproces te betrekken (zaak nr. 132777). Als eerste stap in dit tenderproces is een marktconsultatie uitgevoerd. Via een openbaar gepubliceerde schriftelijke enquête (via www.TenderNed.nl) en verdiepende gesprekken met belangstellende partijen is onderzoek gedaan naar:

- Te realiseren programma
- Ontwikkelingen elders in het centrum
- Selectie- en gunningsproces
- Procedures en doorlooptijd
- Verantwoordelijkheid, prijs en risico

De resultaten hiervan zijn weergegeven in bijlage 11: *Verslag Marktconsultatie Het Weurden* (26 september 2017).

De geconsulteerde marktpartijen bevestigden dat het Winterswijkse centrum over een sterk en gevarieerd aanbod op het gebied van retail en horeca beschikt. De leegstand is laag, zeker in het A-circuit. Langs aanloopstraten is wel enig leegstaand vastgoed te vinden. De opening van Villa Mondriaan aan de Ratumsestraat en de opening van Het Museum aan de

Meddosestraat betekenen evenwel een impuls die het kleinschalige en complementaire karakter van beide aanloopstraten versterkt. Marktpartijen bepleitten een vergelijkbare aanpak voor Het Weurden, gericht op 'beleving'. Zij zien geen heil in een eenzijdige focus op retailformules die het evenwicht in het centrum zouden kunnen verstoren. Er is een andere motor voor een succesvolle herontwikkeling noodzakelijk. Over het type motor als kick-start voor ontwikkeling verschilden zij van mening. Hierin waren twee denkrichtingen te onderscheiden:

Culture meets commerce

Een aantal marktpartijen adviseerde om cultuurvoorzieningen, zoals een bioscoop, bibliotheek en muziekschool, te clusteren. Zo is er in Winterswijk nog marktruimte voor circa 500 extra bioscoopstoelen (bron: *Marktscan Stationslocaties Winterswijk*, NS Stations, Eindrapport, augustus 2014). De combinatie met andere voorzieningen, horeca en detailhandel biedt dan kansen voor meer synergie, meer efficiency en meer impact op het centrum als geheel. Wonen heeft in dit scenario een toegevoegde waarde, mits de gekozen doelgroep tegen een beetje levendigheid op straat kan.

Keep it simple, but fun

Andere marktpartijen gaven de voorkeur aan een kleine ontwikkeling die zich langs de aanloopstraat concentreert. Ideeën voor ambachtelijke bedrijvigheid, een markthal, eventueel aangevuld met middel dure huurwoningen werden geopperd.

Afgezet tegen het uitgangspunt dat de herontwikkeling van Het Weurden het centrum als geheel moet versterken³ adviseren wij u het scenario *Culture meets commerce* verder te verkennen. Dit scenario biedt de meeste kans om het centrum als geheel met regionaal onderscheidende voorzieningen te versterken. Mocht dit scenario niet haalbaar blijken kan altijd nog *teruggeschakeld worden* naar een meer kleinschalige ontwikkeling. Het scenario *Culture meets Commerce* komt ook overeen met de visie van de provincie Gelderland en partijen zoals Muziekschool BoogieWoogie en de Bibliotheek Oost-Achterhoek. Tijdens gesprekken gaven deze twee partijen aan graag het scenario *Culture meets commerce* nader te willen onderzoeken. Ook de Provincie sprak haar voorkeur uit voor dit scenario omdat zij inschat dat hiermee de kans op een regionaal onderscheidend, structuurversterkend plan het grootst is.

De resultaten van de marktconsultatie hebben de basis gevormd voor een tenderdocument waarmee de gemeente een 'prefered' ontwikkelpartner kan selecteren om Het Weurden verder te ontwikkelen. Meer hierover in het volgende adviespunt.

Ad 5 Tender document Cultuurtkwartier BoogieWoogie vast te stellen

Marktpartijen gaven aan dat zij graag een tenderproces zien waarin de gemeente één 'prefered ontwikkelpartner' selecteert op basis van o.a. een gedeelde visie op het centrum als geheel, het projectgebied *Het Weurden* en een onderscheidende procesaanpak. Hierbij werd aangegeven dat de gemeente aan zet is om de visie met een flexibel programma voor het gebied te verwoorden. Bijgevoegd tenderdocument geeft hieraan invulling. De te selecteren ontwikkelpartner gaat vervolgens voor eigen rekening en risico aan de slag om de gedeelde visie verder te brengen.

In het definitieve tenderdocument, zie bijlage 12, is bovenstaande feedback van marktpartijen verwerkt. Hierbij is het scenario *Culture meets Commerce* omgezet in zeven ontwikkelprincipes, die hieronder kort worden samengevat. Daar waar nodig worden de principes gespiegeld aan bestaand beleid.

1. Mix van functies:

De ontwikkelaar realiseert een kruisbestuivende mix van cultuurvoorzieningen, horeca, retail en wonen. De afzonderlijke functies kunnen in omvang fluctueren, afhankelijk van de

³ Bron: Collegebesluit 28 maart 2017; Strategie Project Weurden Stedelijke Herverkaveling.

marktvraag. Het totale programma mag echter het 'laadvermogen' van het projectgebied niet overschrijden. Afgezet tegen het huidige gebied zal de hoeveelheid retail eerder verkleind worden. Het aantal woningen zal mogelijk toenemen. Hierbij moet worden opgemerkt dat de locatie Het Weurden nog niet op de planningslijst woningbouw wordt genoemd. Voor een ontwikkeling die het centrum als geheel economisch sterker, aantrekkelijker en leefbaarder maakt is wonen als onderdeel van een mix van functies echter essentieel.

2. Optimale synergie

De ontwikkelpartner realiseert een kruisbestuivende mix van functies die leidt tot meer synergie, meer efficiency voor de gebruikers en meer impact op het centrum als geheel. Het plan wordt vernieuwend, flexibel en laagdrempelig.

3. Behouden en herstellen

De ontwikkeling van Cultuurkwartier BoogieWoogie gebeurt met respect voor omringende cultuurhistorisch waardevolle structuren en architectuur. Traditionele bouwhoogten, subtiel verspringende gevelordeningen en de fijnmazige parcelering wordt gerespecteerd.

4. Groene ruggengraat

Cultuurkwartier BoogieWoogie krijgt een lommerrijk groen hart, als onderdeel van een groene ruggengraat die de Notaristuin en het EucalyptaPark gaat verbinden.

5. Aardgasloze ontwikkeling

De ontwikkeling wordt *all-electric*, naadloos aansluitend op onze duurzaamheidsvisie.

6. Voldoende (en gratis) parkeren

Als onderdeel van het project Stedelijke Herverkaveling vindt er een concentratie, verschuiving en uitbreiding van parkeren ten behoeve van het centrum plaats. Het parkeren in Focusgebied EucalyptaPark wordt geconcentreerd op twee parkeerterreinen waardoor ca. 15 minder parkeerplaatsen nodig zijn. In de omgeving van de Burgemeester Vlamstraat worden ca. 45 parkeerplaatsen toegevoegd, dicht op het kernwinkelgebied. En aan het Weurden vervallen ca. 46 parkeerplaatsen om ruimte te geven aan een nieuwe ontwikkeling die het centrum als geheel zal versterken op gebied van economie, duurzaamheid, leefbaarheid en beleving. En binnen een straal van 300 m worden ca. 200 extra parkeerplaatsen achter de voormalige Driemark gerealiseerd. Via een aantrekkelijke looproute langs de oude Driemark en via de Laan van Hilbelink is het centrum binnen 5 minuten wandelen te bereiken. Samen met de al bestaande grote parkeerplaats in de spoorzone biedt de gemeente daarmee bezoekers extra capaciteit voor de drukke weekenden en feestdagen.

7. Goede burenen

De gemeente is de grootste grondeigenaar in het projectgebied. De te selecteren ontwikkelpartner verkent de mogelijkheden voor een ontwikkelingsplan in samenspraak met andere eigenaren uit het gebied die relevant kunnen zijn voor de herontwikkeling.

Uitvoering tender

De gemeente selecteert een ontwikkelpartner op basis van het tenderdocument en nader te formuleren selectie- en gunningscriteria. Bij selectiecriteria moet gedacht worden aan formele uitsluitingsgronden (bijvoorbeeld niet in staat zijn van faillissement) en geschiktheidseisen aan bijvoorbeeld de technische en beroepsbekwaamheid en eisen om het financiële en economisch draagvlak aan te tonen. Gunningscriteria worden bijvoorbeeld gesteld aan het aanleveren van een portfolio, een plan van aanpak en de samenstelling van het team. Na selectie vertaalt de ontwikkelpartner in een eerste fase de wensen van culturele en commerciële partijen in een concreet programma van eisen op gebouw niveau. Na 6 maanden presenteert de ontwikkelpartner de complete haalbaarheidsstudie inclusief intentieovereenkomsten met eindgebruikers aan college en gemeenteraad. Hierna kan met fase 2 begonnen worden. In zes maanden wordt de haalbaarheidsstudie omgezet in een integraal ontwikkelingsplan. De ontwikkelpartner betreft Winterswijkers bij het tot stand brengen van het ontwikkelingsplan. Geven het college en gemeenteraad groen licht aan het ontwikkelingsplan dan kwalificeert de partner zich als uitvoerend ontwikkelaar. Hierna wordt

o.a. het bestemmingsplan aangepast, worden gronden door de ontwikkelaar verworven en de omgevingsvergunning aangevraagd.

Ad 6 Ermee in te stemmen dat van de bestemmingsreserve stedelijke herverkaveling € 200.000,- wordt ingezet voor de uitvoering van de projecten EucalyptaPark, Zonnebrink en Belastingkantoor;

Ad 7 Een aanvullend budget van € 351.000,- beschikbaar te stellen voor het resterende gedeelte van de totale uitgaven dat nog niet op een andere wijze financieel gedekt is en de hieruit voortvloeiende structurele kapitaallasten (rente en afschrijving) ad. € 32.000,- bij de 1^e financiële prognose 2018 te verwerken in de begroting 2018 - 2021;

Ad 8 Het formele besluit te nemen een aanvullend krediet van € 3.793.000,- vrij te geven voor het gedeelte van de uitgaven dat nog niet is verwerkt in de begroting 2018.

Onderhavige voorstellen kunnen voor het overgrote deel gefinancierd worden met middelen die al in de begroting zijn verwerkt. Aanvullend vragen wij u €351.000,- ter beschikking te stellen. Voor de gehele financiële onderbouwing verwijs ik u naar de hierop volgende financiële paragraaf van deze nota. Met uw akkoord op voorgaand genoemde financiële adviezen kan subsidie bij de Provincie Gelderland worden aangevraagd. De Provincie is buitengewoon enthousiast over de plannen voor de verschillende Focusgebieden en heeft daarom al €1.842.000,- in haar begroting opgenomen. Na beschikking van de subsidie kunnen de plannen worden uitgevoerd.

financiële paragraaf incl. financiële risico's:

Uitvoering projecten EucalyptaPark, Zonnebrink en Belastingkantoor

De projecten EucalyptaPark, Zonnebrink en Belastingkantoor vergen een gezamenlijke investering van € 4.487.000,-:

Samenvatting per Focusgebied

Focusgebieden	Activiteiten	Uitgaven
EucalyptaPark	inrichting openbaar gebied incl. sloop gymnastieklokaal	2.680.000
EucalyptaPark	Herontwikkeling gebouw Eucalypta - herstel schade en vergoeding schade aan Spoorzicht	25.000
EucalyptaPark	verwerving terrein OBW	237.000
EucalyptaPark	verwerving terrein ING	65.000
EucalyptaPark	verwerving belendend perceel	11.000
		3.018.000
Zonnebrink	voormalig schoolgebouw: sloop vleugel nieuwe gymzaal	225.000
Zonnebrink	aanleg parkeerterrein, groen en fiets-/voetpad	
	terrein Zonnebrink	719.000
Zonnebrink	Bouw- en woonrijpmaken woningbouwlocatie Zonnebrink	150.000
Zonnebrink	planontwikkelingskosten en overig Zonnebrink	50.000
Zonnebrink	aanleg parkeerterrein en groen Burgemeester Vlamstraat	215.000
		1.359.000

Belastingkantoor	aanleg (tijdelijk) groen	110.000
		110.000
Totaal		4.487.000

Tabel 1. Samenvatting uitgaven per focusgebied.

Dekking

Voor het grootste gedeelte van de uitgaven is dekking beschikbaar in de vorm van subsidie, inkomsten binnen het project en doordat in de gemeentebegroting al rekening is gehouden met uitgaven. Ten opzichte van de totale uitgaven is een bedrag van € 551.000 nog niet voorzien van dekking. Hiervoor adviseren wij u €351.000,- aanvullend ter beschikking te stellen en €200.000,- van de bestemmingsreserve stedelijke herverkaveling in te zetten. In het overzicht op de volgende pagina worden de uitgaven en (potentiële) dekkingsmiddelen weergegeven:

Totale uitgaven		4.487.000
dekking:		
bijdrage provincie (aan te vragen)	1.842.000	
beschikbaar in gemeentebegroting (meerjarig)	1.706.000	
inkomsten in project Zonnebrink	795.000	
af - inzet voor:		
sloopZonnebrink	225.000	
boekwaarde Zonnebrink	182.000	
	<u>407.000</u>	
		<u>388.000</u>
		3.936.000
aanvullend benodigde dekkingsmiddelen		551.000
Inzet bestemmingsreserve stedelijke herverkaveling		<u>200.000</u>
Aanvullen beschikbaar te stellen		351.000

Tabel 2. Totale uitgaven en (potentiële) dekkingsmiddelen

Toelichting op voorgaand overzicht:

- De uitvoeringsplannen voor de verschillende focusgebieden zijn in 2017 in samenspraak met de provincie Gelderland voorbereid. De provincie toont zich bijzonder enthousiast over onze plannen. In de provinciale begroting is een bedrag van € 1.842.000,- gereserveerd voor de uitvoering van focusgebieden EucalyptaPark, Zonnebrink en Belastingkantoor. Verwacht wordt dat met succes een subsidie tot maximaal € 1.842.000,- kan worden aangevraagd wanneer u instemt met de uitvoering.
- Op onderdelen is in de begroting 2018 – 2021 al rekening gehouden met de hiervoor weergegeven uitgaven tot een totaal bedrag van € 1.706.000,- waarvan € 694.000,- al als budget beschikbaar is gesteld:

- Op het investeringsplan is met als uitvoeringsjaar 2019 de vervanging van wegen en riolering in het gebied EucalyptaPark opgenomen. Voor de voorbereiding hiervan is in de begroting 2017/2018 € 259.000,- opgenomen. Dit werk maakt deel uit van het grotere project EucalyptaPark;
- Voor de aanleg van een parkeerterrein achter de vml Driemark voor ca. 70 voertuigen (wens uit het coalitieprogramma) is al een krediet van € 210.000,- opgenomen in de begroting;
- U wordt in de vergadering van 25-1-2018 voorgesteld een krediet van € 225.000,- beschikbaar te stellen voor de sloop van een gedeelte van het voormalig schoolgebouw Zonnebrink.
- In de meerjarenbegroting is voor het jaar 2019 rekening gehouden met de uitvoering van werkzaamheden die deel zullen uitmaken van het Focusgebied EucalyptaPark. Hoewel het krediet voor het uitvoeringsjaar 2019 nog niet beschikbaar is gesteld, is een uitgave van € 1.012.000 op deze wijze wel gedekt in de gemeentebegroting 2018 t/m 2021.
- Verwacht wordt dat voor Focusgebied Zonnebrink een bedrag van € 795.000,- beschikbaar komt door inkomsten uit verkopen. Bij het voorstel dat u in de vergadering van 25-1-2018 wordt aangeboden is aangegeven dat uit deze inkomsten het sloopkrediet ad € 225.000,- en de afwaardering van de boekwaarde van het complex ad € 182.000,- moeten worden gedekt. Resteert een bedrag van € 388.000,- dat nog kan worden ingezet.
- Voor het totale project Stedelijke Herverkaveling is in 2017 een bedrag van € 500.000,- beschikbaar gesteld (Bestemmingsreserve Stedelijke Herverkaveling). Van dit bedrag is nog ca. € 400.000,- beschikbaar. Voor de te verwachten uitgaven in 2018 en latere jaren is een substantieel bedrag noodzakelijk. Dit betreft o.a. een nabetaling van € 42.650,- aan de Stichting Welzijn Winterswijk inzake de verwerving van het pand Eucalypta en kosten voor de verdere voorbereiding van project Het Weurden. Voorgesteld wordt van de nog benodigde € 551.000,- een gedeelte groot € 200.000,- te dekken uit de Bestemmingsreserve Stedelijke Herverkaveling.
- Voorgesteld wordt een aanvullend budget van € 351.000,- beschikbaar te stellen voor het deel van de totale uitgaven dat nog niet op andere wijze financieel is gedekt is en de hieruit voortvloeiende structurele kapitaallasten (rente en afschrijving) ad. € 32.000,- bij de 1^e financiële prognose 2018 te verwerken in de begroting 2018 – 2021. De projecten worden gedurende de periode 2018 t/m 2021 uitgevoerd. Gedurende deze termijn zullen de uitgaven worden gedaan die uiteindelijk leiden tot de structurele last vanaf 2021.

De uitgaven in de Focusgebieden EucalyptaPark en Belastingkantoor evenals voor de locatie Burgemeester Vlamstraat worden aangemerkt als investeringen in de openbare ruimte. De activiteiten binnen Focusgebied Zonnebrink vinden plaats vanuit de grondexploitatie: uitgifte grond voor woningbouw en maatschappelijk vastgoed inclusief bouw- en woonrijpmaken. Zodra het bestemmingsplan voor de nieuwe ontwikkeling wordt vastgesteld kan voor het complex Zonnebrink een actieve grondexploitatie worden geopend.

Krediet

Onderhavig advies vraagt om het formele besluit voor de uitvoering van Focusgebieden EucalyptaPark, Zonnebrink en Belastingkantoor een aanvullend krediet van € 3.793.000,- vrij te geven voor het gedeelte van de uitgaven dat nog niet is verwerkt in de begroting 2018.

De totale uitgaven voor deze Focusgebieden wordt begroot op € 4.487.000,-. Daarvan is € 694.000,- beschikbaar in de vastgestelde begroting. Wij adviseren u aanvullend € 3.793.000,- beschikbaar te stellen. Het beschikbaar stellen van het krediet dient twee doelen:

- De raad geeft het college toestemming het gehele bedrag van € 4.487.000,- uit te geven zodat de projecten (rechtmatig) kunnen worden uitgevoerd;
- De raad committeert zich aan de uitvoering van de plannen voor de verschillende Focusgebieden. Verwacht wordt dat dit belangrijk zal zijn bij het indienen van de subsidieaanvraag bij de provincie;

Hieronder een overzicht waarin per Focusgebied de totale kosten, het al beschikbare krediet

en het aanvullend noodzakelijke krediet is weergegeven.

	Totale kosten	Beschikbaar gesteld krediet	Aanvullend krediet
EucalyptaPark	3.018.000	259.000	2.759.000
Zonnebrink	1.359.000	435.000	924.000
Belastingkantoor	110.000	0	110.000
	4.487.000	694.000	3.793.000

Tabel 3. Overzicht totale kosten, beschikbaar gesteld krediet en aanvullend krediet per Focusgebied.

Bodem

Vooralsnog wordt het risico op bodemverontreiniging als *laag* ingeschat. De locaties staan niet bekend met activiteiten in het verleden die tot bodemverontreiniging kunnen hebben geleid. In de projectbegroting van Focusgebied EucalyptaPark is een kleine voorziening getroffen mocht er toch een verontreiniging worden aangetroffen. De locatie Belastingkantoor zal door het RVB worden opgeleverd met een bodemrapportage. Vooralsnog is er geen verdenking van bodemverontreiniging. Mocht hier sprake van zijn, dan zet de gemeente in op sanering door het RVB.

Ruildeal OBW – Gemeente Winterswijk

Bij het uitwerken van de ruildeal tussen OBW en Gemeente Winterswijk is voor de waardebeoordeling van de locatie 'Jeugdkerkstraat' van OBW de WOZ taxatie gehanteerd. De waardebeoordeling van de locatie PelkPark is gebaseerd op een residuele grondexploitatie. Dit leidt tot de volgende waarden:

- Locatie 'Jeugdkerkstraat': € 233.000,- excl. BTW.
- Locatie 'PelkPark': € 685.000,- excl. BTW.

De verwerving voor € 233.000,- is verwerkt in de projectbegroting EucalyptaPark (raming inclusief bodemonderzoek en kosten levering € 237.000,-). De inkomst van € 685.000,- voor de bouwkavels PelkPark overtreft het bedrag waarmee is gerekend in de laatst vastgestelde exploitatieberekening (MPG 2016), maar daar staat tegenover dat het bouw- en woonrijpmaken volgens het huidige stedenbouwkundig plan ook meer geld kost. De uitkomst van de grondexploitatie PelkPark wijzigt niet ten opzichte van het MPG 2016.

Bodem- en asbestverontreiniging ruildeal OBW - Gemeente

Voor het plan EucalyptaPark wordt momenteel bodemonderzoek uitgevoerd. De locatie van OBW is niet verdacht. Mocht er toch sprake zijn van een bodemverontreiniging dan zullen de financiële gevolgen hiervan worden meegewogen bij het daadwerkelijk afsluiten van de ruildeal. De locatie 'PelkPark' is onderzocht en bevat geen verontreiniging die het gebruik met woonfunctie in de weg staan.

Ruildeal ING – Gemeente Winterswijk

Bij de ING bank aan de Balinkesstraat vindt een ruil/verkoop plaats van ca. 510 m² van het parkeerterrein aan de gemeente. De gemeente levert hiervoor ca. 165 m² aan ING terug. Over 510 – 165 = 345 m² vindt verrekening plaats. Op deze wijze kan uitvoering worden gegeven aan het stedenbouwkundig plan EucalyptaPark. De waarde van de ondergrond is door een begeleidend makelaar getaxeerd op €175,- per vierkante meter. Afgezet tegen referentieprojecten is hier sprake van een marktconforme taxatie. Bij uitvoering van de ruil betaalt de gemeente aan ING 345 * €175,- = € 60.375,- (raming inclusief bodemonderzoek en kosten levering € 65.000,-).

Bodem- en asbestverontreiniging ruildeal ING - Gemeente

Voor de te ruilen gronden wordt momenteel bodemonderzoek uitgevoerd. De locatie is niet verdacht. Mocht er toch sprake zijn van een bodemverontreiniging dan zullen de financiële gevolgen hiervan worden meegewogen bij het daadwerkelijk afsluiten van de ruildeal.

Ruildeal eigenaar vml. Burgemeesterswoning - Gemeente

De huidige parkeerplaats behorend bij de vml. Burgemeesterswoning wordt slecht bereikbaar bij uitvoering van de plannen voor EucalyptaPark. Met de eigenaar bestaat mondelinge overeenstemming over het verleggen van de parkeerplaats. Tijdens het maken van een inrichtingsplan voor het park rondom de vml. Burgemeesterswoning wordt het verleggen van de parkeerplaats en bijbehorende ruildeal van de ondergrond samen met de eigenaar verder uitgewerkt. De financiële consequenties hiervan zijn op te vangen binnen het opgestelde projectbudget EucalyptaPark. Voor de te ruilen gronden wordt momenteel bodemonderzoek uitgevoerd. De locatie is niet verdacht. Mocht er toch sprake zijn van een bodemverontreiniging dan zullen de financiële gevolgen hiervan worden meegewogen bij het daadwerkelijk afsluiten van de ruildeal.

Ruildeal Eigenaar belendend perceel – Gemeente Winterswijk

De eigenaar van een belendend perceel naast de locatie van OBW ruilt een deel van zijn tuin aan de oostzijde voor een nieuwe tuin aan de zuidzijde van zijn woning. Deze ruildeal kan worden uitgevoerd nadat de gemeente eigenaar is geworden van het perceel van OBW. Door vervolgens grond te ruilen met de eigenaar van het belendende perceel kan de gemeente het stedenbouwkundig plan voor EucalyptaPark (met aanleg van parkeerplaatsen langs de Jeugdkerkstraat) optimaal uitvoeren. Omdat er evenveel vierkante meters grond worden geruild vindt hierover geen verrekening plaats. Wel wordt de eigenaar tegemoet gekomen bij de aanleg van zijn nieuwe tuin. Hierover is, op basis van een offerte van een hovenier, een vergoeding afgesproken. Na uw akkoord en het afsluiten van de ruildeal met OBW zal de ruildeal met de eigenaar conform deze voorwaarde worden afgesloten. In de projectbegroting is € 11.000,- opgenomen voor de afgesproken vergoeding en voor kosten van de levering van de gronden.

Bodem- en asbestverontreiniging ruildeal Eigenaar belendend perceel - Gemeente

Voor de te ruilen gronden is nog geen bodemonderzoek uitgevoerd. De locatie is niet verdacht. Mocht er toch sprake zijn van een bodemverontreiniging dan zullen de financiële gevolgen hiervan worden meegewogen bij het daadwerkelijk afsluiten van de ruildeal.

Fiscale aspecten

Fiscale aspecten waarmee in het project rekening wordt gehouden zijn:

- De aanleg van openbaar gebied EucalyptaPark, Burgemeester Vlamstraat en Belastingkantoor is een overheidstaak. De BTW op de uitgaven wordt teruggevraagd via het BTW-compensatiefonds;
- Verwacht wordt dat de terreinen van OBW en ING BTW-vrijgesteld aan de gemeente kunnen worden geleverd. Dit is niet zeker. Indien wordt geleverd nadat de bestemming al is gewijzigd naar verkeersdoeleinden kunnen de terreinen worden gekwalificeerd als BTW-grond. In financieel opzicht is dit niet relevant. Indien van toepassing, kan de BTW worden teruggevraagd via het BTW-compensatiefonds. Indien de levering niet met BTW wordt belast, geldt dat de gemeente als overheid is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. ING zal overdrachtsbelasting verschuldigd zijn over de waarde van de grond die aan hen wordt geleverd. Dit laatste geldt ook voor de eigenaar van het belendende perceel waarmee een grondruil wordt aangegaan. Bouwkavels in het gebied PelkPark worden BTW-belast uitgegeven;
- Het gebouw Eucalypta is BTW-vrijgesteld geleverd aan de evangelische gemeente Spoorzicht. De BTW op uitgaven in verband met het beheer van het gebouw mag niet worden teruggevraagd. Hiermee wordt rekening gehouden;
- In het Focusgebied Zonnebrink wordt het gebouw BTW-vrijgesteld verkocht. Uitgaven in relatie met gebouw en met deze verkoop mogen niet worden teruggevraagd. In het project wordt BTW-belaste bouwgrond ontwikkeld. De uitgaven die worden gemaakt om bouwgrond uit te geven voor maatschappelijke doeleinden en voor woningen kan als ondernemers-BTW worden teruggevraagd. Over de waarde van de uit te geven

gronden moet BTW worden afgedragen. Uitgaven die de gemeente maakt voor de openbare ruimte in het gebied (groen, parkeren, wegen) en uitgaven die de gemeente voor het gehele gebied maakt in de hoedanigheid van overheid (bijvoorbeeld bestemmingsplan) kunnen worden teruggevraagd via het BTW-compensatiefonds. Veel uitgaven vallen onder meerdere regimes. Via verdeelsleutels wordt bepaald hoe met de BTW wordt omgegaan. Tot nu toe, in de voorbereidingsfase, wordt dit steeds per factuur beoordeeld. Verdeelsleutels die bij dit soort financiële verrekeningen worden gehanteerd kunnen ter discussie worden gesteld. In de loop van 2018, wanneer de uitvoering dichterbij komt, zal over dit project fiscale (BTW) afstemming met de belastingdienst worden gezocht.

Staatssteun

Dit voorstel heeft geen consequenties voor staatsteun, mede doordat marktconforme aan- en verkoopprijzen zijn gehanteerd mede gebaseerd op een toets van een makelaar.

Vennootschapsbelasting (Vpb)

Dit voorstel heeft naar verwachting geen significante consequenties voor de Vpb. Dit geldt ook voor het nieuw te openen grondexploitatie complex (Zonnebrink), met een verwacht negatief fiscaal resultaat.

Financiële aspecten/risico's

Kanttekening control

Ter overweging geven wij mee dat bij honorering van dit voorstel er geen integrale afweging binnen College en Raad plaatsvindt. In verband met de integrale afweging bij de begrotingsbehandeling en de financiële prognoses is ons uitgangspunt nog steeds dat er geen tussentijdse besluitvorming over financiële budgetten via afzonderlijk raadsvoorstellen plaatsvindt. In bepaalde situaties is het noodzakelijk dat bepaalde uitgaven (in de meeste gevallen incidenteel) kunnen worden gedaan. Deze uitgaven moeten echter wel voldoen aan de drie O's: Onvermijdelijk, Onvoorzienbaar en Onuitstelbaar. De vraag is in hoeverre dit voorstel voldoet aan de drie O's. Honorering van dit voorstel door College (en Raad) is uiteraard mogelijk, maar betekent een structureel beslag van € 32.000,- op de beperkte ruimte van het financieel meerjarenperspectief.

3 O's

Uitstel is mogelijk, maar niet wenselijk aangezien het reeds vastgestelde strategische kader (Ruilplan) nu uitvoeringsgereed is. Daarbij is de hoogte van de structurele last pas eind 2017 concreet geworden toen de met de uitvoering gepaard gaande kosten, inkomsten en potentiële provinciale subsidie ook concreet werden. Hierbij is gekeken naar een eventuele versoering van de plannen om de structurele last te kunnen verlagen. De plannen geven hier weinig ruimte voor. Ook bleek dat dit naar verwachting niet zal leiden tot een lagere gemeentelijke structurele last omdat de provinciale bijdrage ook lager zal worden vastgesteld. Honorering van dit voorstel door College (en Raad) wordt dan ook geadviseerd, maar betekent wel een structureel beslag van € 32.000,- op de beperkte ruimte van het financieel meerjarenperspectief.

Risico's

Zie voorgaande financiële paragraaf. Hierbij komen de volgende risico's welke mogelijk financiële consequenties hebben wanneer deze risico's in meer of mindere mate optreden:

Subsidiedeadlines

De provincie Gelderland werkt de laatste jaren met subsidiedeadlines waarbij het risico bestaat dat bij het niet behalen van een deadline (een gedeelte van) een subsidie niet wordt uitgekeerd. Aangezien het bij Stedelijke Herverkaveling gaat om complexe meerjarige uitvoeringsprojecten, met bijbehorende risico's op vertraging, zal in overleg met de provincie sterk gelet worden op eventuele voorwaarden op dit vlak. Hierbij is de inzet om eventuele risico's en de hiermee samenhangende financiële gevolgen voor de gemeente zo veel

mogelijk te beperken.

Planningslijst woningbouw

De plannen voor focusgebieden EucalyptaPark en het Weurden staan niet op de planningslijst woningbouw. Dit vormt een juridisch risico wanneer bestemmingsplannen worden aangepast. Het is te adviseren de meer uitgewerkte plannen de komende periode in de planningslijst woningbouw op te nemen.

Verkopen Focusgebied Zonnebrink

Verwacht wordt dat voor Focusgebied Zonnebrink een bedrag van € 795.000,- beschikbaar komt door inkomsten uit verkopen. De gemeente is vergesond met de verkopen waarvan verwacht wordt dat deze in 2018 worden afgerond. Mochten de verkopen toch onverhoopt niet door gaan dan zullen nieuwe kopers moeten worden gezocht. Het risico bestaat dat hierbij minder dekkingsmiddelen tijdig beschikbaar komen uit de verkoopopbrengst. Indien dit risico optreedt zal hierop tijdens de uitvoering van het project op worden bijgestuurd.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving

Alle afzonderlijke ruildeals waarbij de gemeente betrokken is worden juridisch begeleid om risico's voor de gemeente te ondervangen. Verder zijn er voor de uitvoering van de plannen verkeersbesluiten noodzakelijk. En moeten vigerende bestemmingsplannen worden aangepast. Hierover zult u t.z.t. worden geconsulteerd.

Aspecten van duurzaamheid

Met de uitvoering van verschillende deelprojecten onder de noemer van stedelijke herverkaveling wordt stevig ingezet op duurzaamheid. Zo worden er door de ruildeal met OBW duurzame, levensloopbestendige, grondgebonden *all-electric* woningen ontwikkeld in Winterswijk Oost. De woningen, met minimaal één tot maximaal twee slaapkamers op de begane grond zijn geschikt voor meerdere doelgroepen. Van jonge gezinnen tot ouderen die zelfstandig willen blijven wonen. Ook dat is een vorm van duurzaam *bouwen*. In Focusgebied Zonnebrink zullen de te realiseren parkeerplaatsen worden overkapt met zogenaamde zonnecarports. Dit zal het verder verduurzamen van de Winterswijkse energievoorziening versnellen.

En binnen focusgebied EucalyptaPark worden wegen, groen en gebouwen ingericht met oog voor klimaatadaptatie. Zo zal er voor beplanting worden gekozen die een positief effect heeft op de hemelwaterafvoer. Ook het hergebruik van gebouw als de ING bank en de vml. Driemark is duurzaam vergeleken met nieuwbouw.

Communicatie/betrokkenenparagraaf

Buurtbewoners, eigenaren, betrokken Winterswijkers en investeerders staan aan de basis van de in dit advies gepresenteerde plannen. De afgelopen 2 ½ jaar zijn er meerdere momenten geweest waarop zij aan onderhavige plannen hebben gewerkt. Dit is gebeurd op niveau van gebiedsvisies en uitgewerkte stedenbouwkundige plannen:

Gebiedsvisies

Op 16 september 2015 werkten ruim 70 deelnemers tijdens charrettes aan nieuwe visies op de verschillende Focusgebieden. Aan het eind van de dag presenteerden de deelnemers de resultaten aan de hand van een eenvoudig format: Dit moet hier gebeuren, deze ideeën hebben potentie en daar hoort deze visie en voorwaarden bij. Vastgoedeigenaren en strategische denkers destilleerden daar op hun beurt 7 mogelijke ruildeals van vastgoed uit. In 2016 werden de ontwikkelde gebiedsvisies en bijbehorende ruildeals door de gemeenteraad vastgesteld als strategisch kader voor stedelijke herverkaveling (Ruilplan Winterswijk, maart 2016). Vervolgens zijn er meerdere ruildeals gesloten en stedenbouwkundige kaders nader uitgewerkt.

Stedenbouwkundige kaders

De visies op de verschillende focusgebieden zijn stedenbouwkundig uitgewerkt. Tijdens dit proces is gesproken met buurtbewoners, marktpartijen en betrokken Winterswijkers. Dit is in individueel verband geweest, maar ook in meer georganiseerd verband. Zo zijn de plannen voor EucalyptaPark op twee inloopbijeenkomsten met buurtbewoners en overige geïnteresseerden besproken: één informatieavond georganiseerd door Spoorzicht op 10 juli 2017 en een informatieavond georganiseerd door de gemeente op 16 januari 2018.

Buurtbewoners en overige Winterswijkers zijn over het algemeen erg enthousiast over de plannen. Wel is door meerdere buurtbewoners aandacht gevraagd voor de verhouding tussen parkeren en groen. Buurtbewoners zien liever wat minder parkeren en meer groen. Ook omdat zij aangeven dat niet altijd alle parkeerplaatsen worden gebruikt. Door de parkeerplaatsen te concentreren op twee grote parkeerplaatsen hoeft 10% tot 15% minder parkeerplaatsen te worden gerealiseerd dan nu het geval is. De huidige plannen houden rekening met een afname van ca. 9%. Er is dus nog ruimte om tijdens de uitvoering aan de wens van de buurt tegemoet te komen.

De plannen voor het Belastingkantoor zijn kortgesloten met buurtbewoners op 13 november 2017. Buurtbewoners zijn overwegend positief over de ontwikkeling. Aandacht is gevraagd voor het afstemmen van de inrichting van het terrein na sloop op de bestaande erfafscheidingen, ontsluiting en parkeren. Ook is aandacht gevraagd voor routes van het vrachtverkeer betrokken bij de sloop.

Voor de meer uitgewerkte visie op Het Weurden (zie bijgevoegd Tenderdocument in bijlage 12) zijn marktpartijen via een open markconsultatie betrokken. De hoofdlijnen van het tenderdocument zijn ook al besproken met een aantal bureaus uit het kwadrant Weurden, Spoorstraat, Roelvinkstraat en Dingstraat. Dit proces wordt de komende tijd doorgezet. De al gesproken bureaus zijn enthousiast over de plannen. Wel vragen zij aandacht voor het behoud van de blauwe zone en voldoende parkeren. Het Tenderdocument voorziet hierin.

Voor Focusgebied Zonnebrink heeft het college besloten een inloopbijeenkomst te organiseren zodra overeenstemming is bereikt met alle deelnemende partijen over de uitvoering⁴. Alle deelnemende partijen zullen dan hun plannen voor de deellocaties presenteren aan belanghebbenden en andere geïnteresseerden. Over de transformatie van het voormalige schoolgebouw is al overleg gepleegd met de Vereniging van Eigenaren van het naastgelegen appartementencomplex (Zonnebrink 17) en met de bewoners van de aangrenzende woningen Zonnebrink 5 t/m 11. De plannen kan bij de bewoners van Zonnebrink 5 t/m 11 op veel sympathie rekenen. Er is waardering voor de duurzaamheidsaspecten en de huisvesting voor jongeren. Voor het te realiseren parkeerterrein is aandacht gevraagd voor de sociale veiligheid. Voor de VvE Zonnebrink 17 is het ook belangrijk dat de erfdienstbaarheden worden gewaarborgd. Daar is in de planontwikkeling rekening mee gehouden.

Vervolprocedure/evaluatie

Na uw goedkeuring zal een subsidie aanvraag bij de provincie Gelderland worden ingediend. Aangezien de provincie al in december 2017 €1.842.000,- heeft gereserveerd voor de genoemde projecten wordt verwacht dat de subsidie Q2 2018 beschikbaar zal komen. Verder zullen de ruilvereenkomsten met respectievelijk OBW, de eigenaar van een belendend perceel en ING in Q1, uiterlijk Q2 worden gesloten. In Q 1 of 2 zal ook een ruildeal met de eigenaar van de vml. Burgemeesterswoning worden gesloten, passend binnen de in deze nota weergegeven kaders. 2018 zal verder worden gebruikt om noodzakelijke bestemmingsplan aanpassingen, verkeersbesluiten en civieltechnische voorbereidingen voor de deelprojecten EucalyptaPark en Zonnebrink uit te voeren. De verwachting is dat eind 2018, begin 2019 de schop de grond in gaat voor deze projecten. De daadwerkelijke uitvoering zal één tot twee jaar in beslag nemen.

Momenteel wordt het voormalig Belastingkantoor gesloopt. Na de sloop zal het pand aan de gemeente worden overgedragen. Hier zal vervolgens het openbaar gebied worden ingericht tot tijdelijk groen met loop- en fiets(cross)paden voor buurtbewoners en jeugd van Winterswijk.

⁴ B&W nota d.d. 12-12-2017 Ontwikkeling Duurzame Icoon Zonnebrink, deelgebied OldSchool, zaaknr. 40071.

Betreft: Experiment stedelijke herverkaveling: Op naar de uitvoering!
Pagina 15 van 15

Winterswijk, 23 januari 2018
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,

drs. A. Oortgiesen

de burgemeester,

B.J.J. Bengevoord