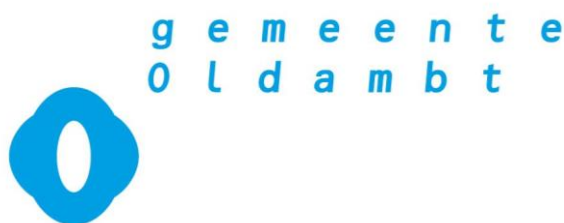




Johan Modestraat 6
postbus 175 . 9670 AD Winschoten
T(0597)48 20 00 . info@gemeente-oldambt.nl
www.gemeente-oldambt.nl



Aan de leden van de raad

Onderwerp Poort van Winschoten.
Ons kenmerk 40549-2022:499743
Inlichtingen bij Douwe Oosterkamp

Datum 29 april 2022
Uw brief
Bijlage(n)

Geachte leden van de Raad,

Op 8 juli 2019 heeft u besloten in te stemmen met het plan 'De Poort van Winschoten' en heeft u tevens een budget van € 25.146.000,-- beschikbaar gesteld voor de realisatie van het plan. Hierbij is vastgesteld dat de voorkeursvariant 'complete afronding stadshart (inclusief samenwerking met HEMA)' het uitgangspunt is.

De Poort van Winschoten

Het plan 'De Poort van Winschoten' behelst de afronding van de gebiedsontwikkeling Liefkenshoek, de uitvoering van de gebiedsontwikkeling rondom het bestaande gemeentehuis en de realisatie van een nieuw gemeentehuis. De intentie van het plan is om vooral ook een kwalitatieve impuls te geven aan de ontwikkelingen in het centrum.

Voor de gebiedsontwikkeling rondom het bestaande gemeentehuis is niet alleen de realisatie van het gemeentehuis van belang maar zeker ook de aanpak van het pand van de HEMA. Dit pand staat op een zeer prominente beeldbepalende plek in het centrum van Winschoten en is om die reden dan ook meegenomen in de planontwikkeling.

Stand van zaken

De eigenaar van de HEMA wil eind dit jaar de nieuwe formule van de HEMA 'uit kunnen rollen'. Hierbij worden alle functies die nu nog op de verdieping van het gebouw zitten verplaatst naar de begane grond. Om hiervoor voldoende ruimte te kunnen creëren moet de eigenaar van de HEMA de voormalige Kijkshop aankopen van de gemeente. Oorspronkelijk was het de bedoeling om vervolgens een deel van het gemeentehuis boven de HEMA te realiseren. Op basis van voortschrijdend inzicht is echter besloten te kiezen voor appartementen boven de HEMA en een compact gemeentehuis in drie lagen.

Ondanks de 'knip' tussen beide projecten is het van wezenlijk belang de ontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen om de gewenste kwaliteit in het gebied te kunnen realiseren.

Het afgelopen jaar is hard gewerkt aan het ontwerp van het nieuwe gemeentehuis en in november is het Voorlopig Ontwerp gepresenteerd. In die periode is dit ontwerpproces nauw afgestemd met de ontwikkeling van het HEMA-pand. Eind december bleek echter dat de verdere uitwerking van de plannen van het HEMA-pand, met als uitgangspunt een winkel op de begane grond en appartementen daarboven, stagneerden. De uitwerking van het nieuwe gemeentehuis ging op dat moment de fase in om tot een Definitief Ontwerp te komen. Met het stagneren van de plannen voor het HEMA-pand ontstond het risico dat beide ontwerpen niet goed op elkaar afgestemd konden worden. Het ontwerpproces van het nieuwe gemeentehuis is dan ook even op een 'laag pitje' gezet in afwachting van ontwikkelingen van het HEMA-pand. In eerste instantie kon deze vertraging in het proces opgevangen worden binnen de planning van de realisatie van het nieuwe gemeentehuis. Inmiddels is de ontwikkeling van het HEMA-pand dusdanig

vertraagd dat ook de planning van de realisatie van het nieuwe gemeentehuis uitloopt. In overleg met de eigenaar van het HEMA-pand is besloten nu te communiceren over de vertraging in het proces en is vervolgens deze brief opgesteld.

Planning gemeentehuis

Oplevering van het nieuwe gemeentehuis stond oorspronkelijk gepland voor eind 2023. Aangezien er nog geen groen licht is voor de ontwikkeling van het HEMA-pand kan nog geen nieuwe planning worden opgesteld. De huidige verwachting is echter dat er al met al sprake is van een half jaar vertraging en dat de oplevering niet eerder dan halverwege 2024 plaats zal kunnen vinden.

Vertragingskosten en budget

De vertraging in de planning van de realisatie van het nieuwe gemeentehuis leidt niet direct tot grote extra kosten. Deze kosten kunnen bovendien binnen de beschikbare budgetten worden opgevangen. Momenteel is de sterke stijging in bouwkosten een grotere risico factor. De huidige prijzen in de bouw liggen duidelijk hoger dan de ramingen van 2019 op basis waarvan u het krediet beschikbaar heeft gesteld. Daar staat tegenover dat de rente van de projectlening die is afgesloten ook lager is dan het rentepercentage waarmee bij de berekening van de kapitaallasten destijds rekening is gehouden. Zodra het Definitief Ontwerp (DO) gereed is wordt opnieuw een kostenraming opgesteld gebaseerd op dit DO. Dit DO wordt aan de raad gepresenteerd waarbij ook een toelichting gegeven wordt op de kostenraming.

Alternatieve invulling HEMA-pand

Van belang is en blijft dat de locatie van het HEMA-pand een kwalitatief goede invulling krijgt. De vraag is momenteel of dit met appartementen boven het winkelpand gaat lukken. Om voortgang te krijgen in de ontwikkeling van deze locatie is de gemeente nog steeds in gesprek met de eigenaar van het pand waarbij ook naar alternatieve oplossingen wordt gekeken. Doorslaggevend voor de uiteindelijke keuze is dat er een kwalitatieve invulling op deze hoek komt. Zodra er duidelijkheid is over deze invulling informeren wij u hierover.

Werkzaamheden openbare ruimte

Bovenstaande neemt niet weg dat de werkzaamheden in de openbare ruimte wel van start gaan in de komende weken. Allereerst zal Enexis starten met het verleggen van kabels en leidingen en het verplaatsen van het trafostation. Daarnaast is in het plangebied een bodemverontreiniging van lood en kwik aanwezig. Deze verontreiniging willen wij graag laten saneren. De planning is dat rond de bouwvak deze sanering start.

Heeft u nog vragen?

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Neemt u dan contact op met Douwe Oosterkamp (projectleider Poort van Winschoten), via info@gemeente-oldambt.nl of (0597) 48 20 00.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt



Berlinda Aukema
Secretaris



Cora-Yfke Sikkema
Burgemeester