Ontwerpverkenning

Herontwikkeling kavel gemeentehuis Westervoort

10 juni 2025

SVP

Colofon

SVP

Publicatiedatum
10 juni 2025

In opdracht van
Gemeente Westervoort

Adres
SVP architectuur en stedenbouw
‘t Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail
info@svp-svp.nl

Projectteam
Andrea Fernández Ramírez
Wilco Huppelschoten

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van de redactie te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud
Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontwerpverkenning

Herontwikkeling kavel gemeentehuis

Westervoort

10 juni 2025

Inhoud

Introductie **6**

Aanleiding studie 8

Context, analyse van de plek **10**

Modellenstudie **26**

Uitgangspuntenkaart 28

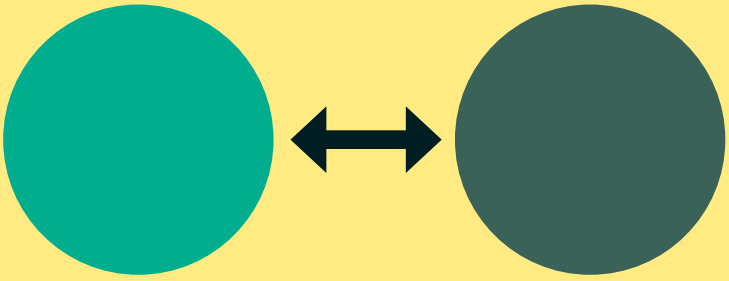
Modellenstudie 30

Voorkeursmodel 32

Referenties architectuur 38

Ideeën invulling oude gemeentehuis 40

Ideeën verrijking blinde gevels 42



Introductie

Aanleiding studie

De gemeente Westervoort heeft voor het centrumgebied van het dorp een aantal doelen voor ogen die ze op middellange termijn graag gerealiseerd ziet worden:

1. Impuls van het centrumgebied door **toevoeging van woningen** in de juiste categorieën, als verrijking van het huidige woningaanbod in Westervoort.
2. Een betere **verbinding voor voetgangers en fietsers** vanuit het treinstation richting zowel het centrumplein als de Dorpstraat en de toekomstige wijk in Westervoort-Noord.
3. Met deze route de verkeerskundige **druk op het kruispunt Dorpstraat - Brugweg verminderen** en daarmee de doorstroom in het dorp bevorderen.
4. Verkennen of met deze ontwikkeling een bijdrage geleverd kan worden aan de gemeentelijke taakstellingen voor **opvang van vluchtelingen.**

De gemeente werkt aan deze doelen door op integrale wijze te studeren op twee deelgebieden, die de potentie hebben de gemeentelijke doelen te bereiken. Er is aanleiding deze studie te verrichten vanwege actuele gesprekken over de verplaatsing van het huidige gemeentehuis en gesprekken met meerdere kaveleigenaren aan de Dorpstraat. De resultaten van de studie naar het deelgebied 2 (gemeentehuis) worden in eerste instantie gebundeld als modellenstudie met aanbevelingen. In een later stadium zal voor dit deelgebied een kavelpaspoort worden opgesteld.


Dorpstraat & Westervoort-Noord
Deelgebied 1
Deelgebied 2
Dorpsplein



Context
analyse van de plek

Stedenbouwkundig weefsel

Beide locaties bevinden zich in de overgang tussen 2 zones:

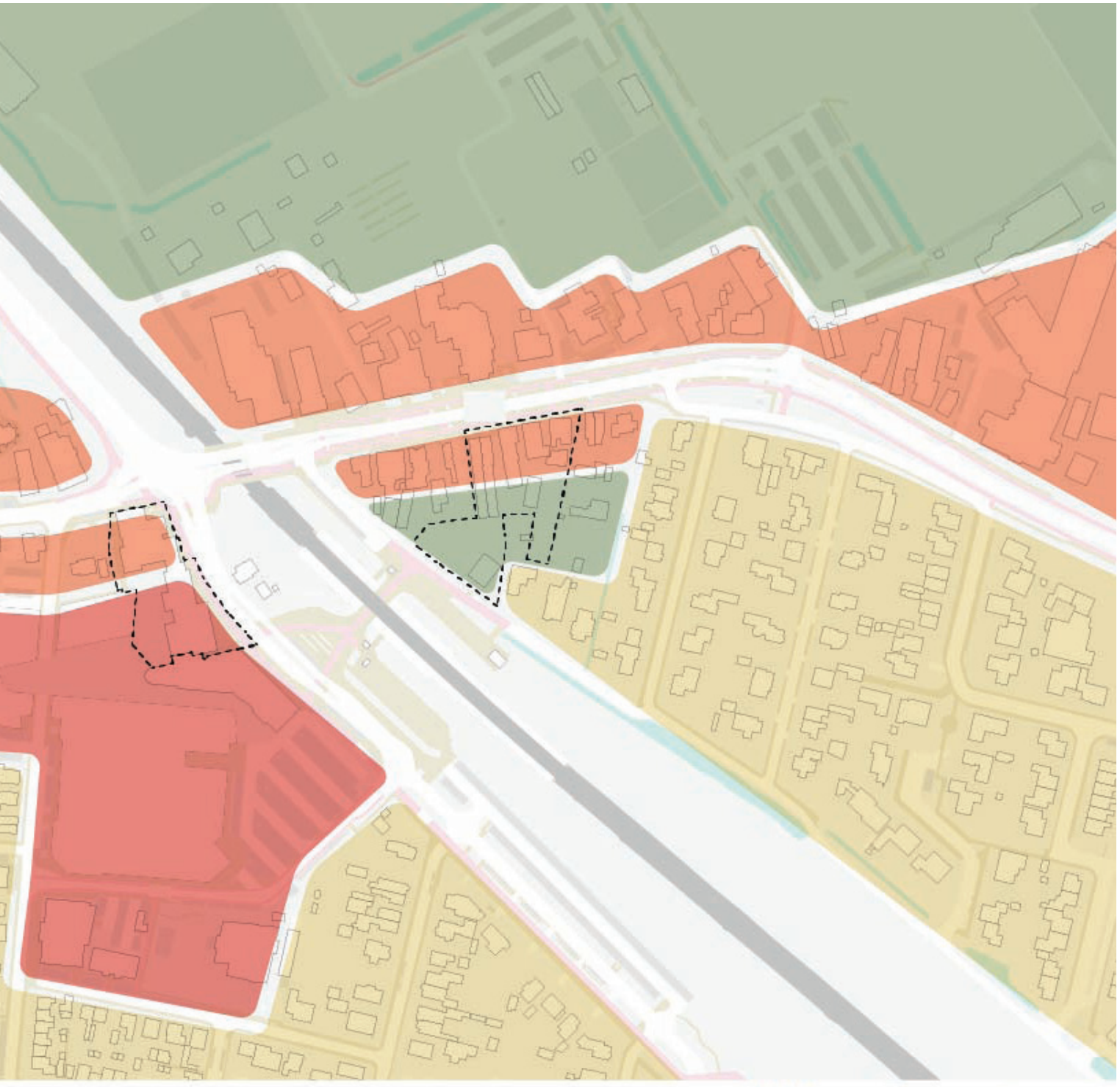
Kavels Dorpstraat bevinden zich tussen het oude lint en de (groene) achterzijde aan de spoordijk.

Het kavel van het gemeentehuis ligt op een overgangszone tussen het grootschalige centrumcluster en het kleinschalige oude dorpslint van de Dorpstraat.



LEGENDA

- Centrum cluster Westervoort
- Oud lint Dorpsstraat
- Woonwijk algemeen
- Achterkant lint (restant)



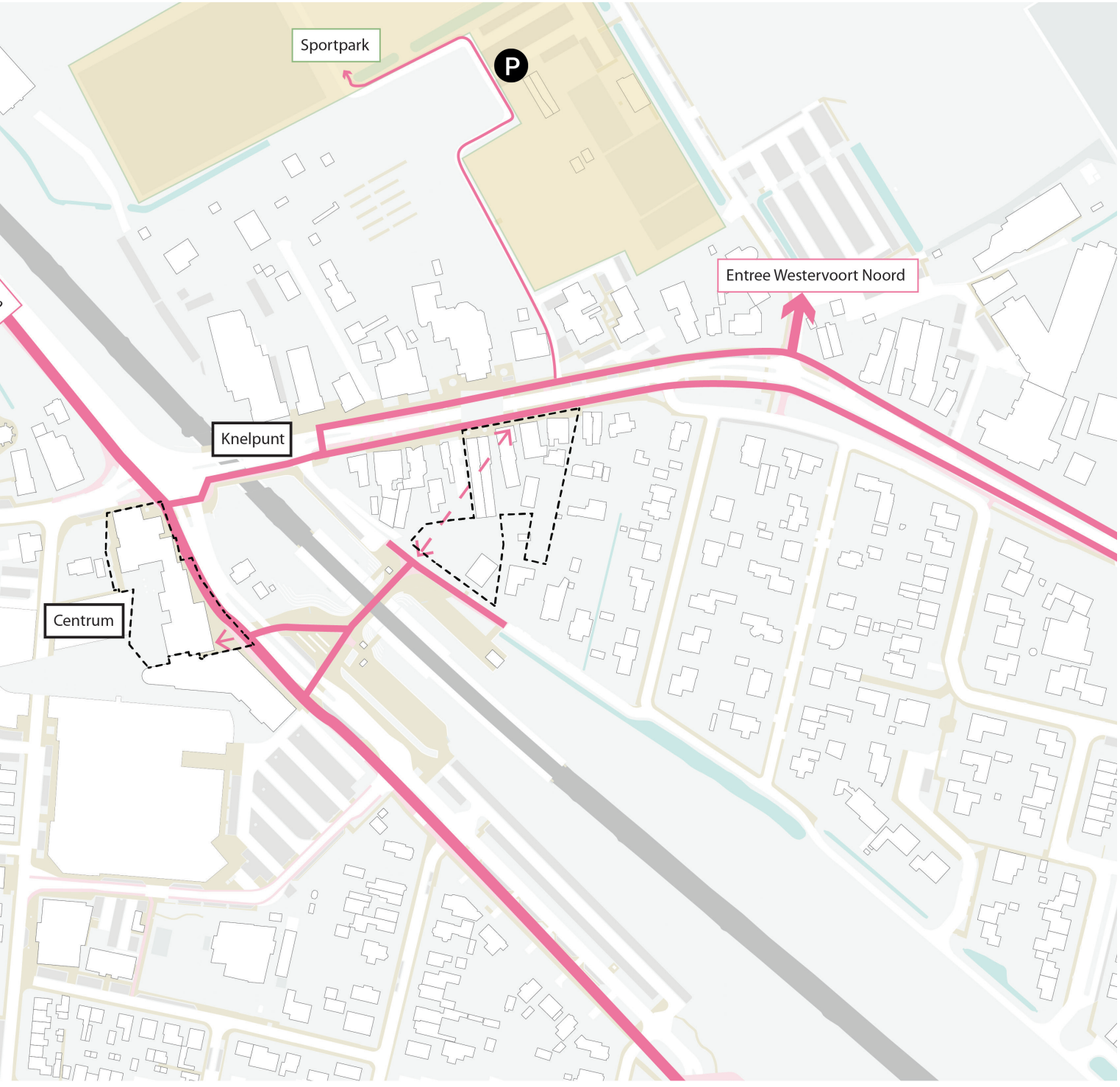
Langzaamverkeer

Er is behoefte aan een directere route naar het centrum vanuit het station en vanuit het noorden. Vanuit de onderdoorgang bij het station heeft een logische route over de plots aan de Dorpstraat daarbij de sterke voorkeur, ook om de druk op het kruispunt Dorpstraat - Brugweg te verminderen.

Vanaf het station gezien is een rechtstreekse doorgang gewenst voor voetgangers richting het Dorpsplein in het centrumcluster, begeleidt door een nieuw te bouwen woongebouw op de plek van het huidige gemeentehuis. Op die manier wordt het plein op een meer zichtbare en aantrekkelijke manier verbonden met de belangrijkste verkeersroutes Westervoort.

In deze modellenstudie is onderzocht hoe de nieuwbouw en de doorgang eruit kunnen komen te zien en wat daarbij kansen en uitdagingen zijn.



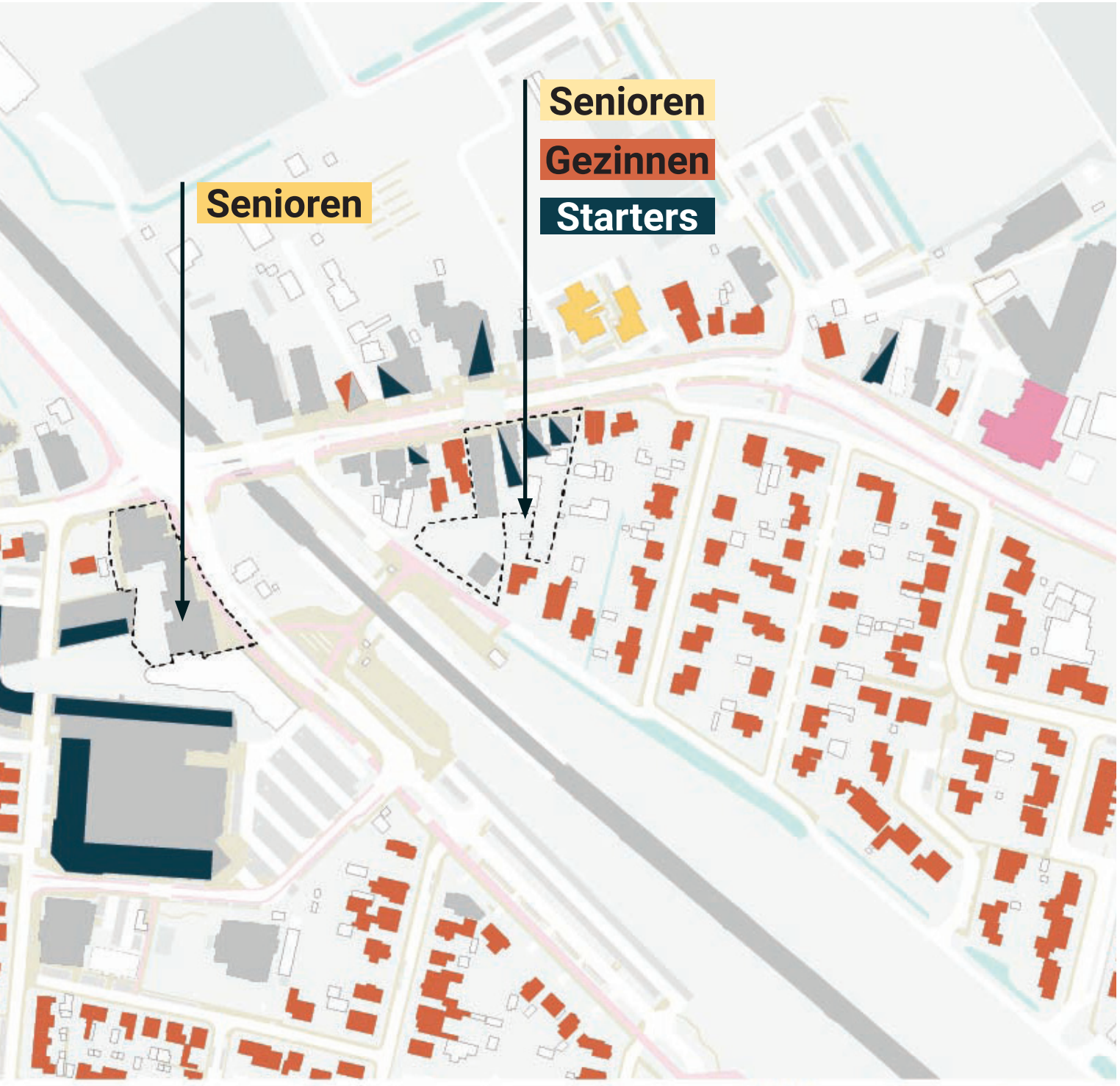

Sportpark
P
Entree Westervoort Noord
Knelpunt
Centrum

Woningtypes

In het centrum van Westervoort is er momenteel sprake van een eentonig woningaanbod. Er is daarnaast behoefte aan een betere doorstroming van empty-nesters naar kleinere woningtypes om woningen vrij te maken voor jonge gezinnen.

Het studiegebied is erg kansrijk voor het toevoegen van woningen voor starters en senioren vanwege de nabijheid van voorzieningen en het treinstation. De toevoeging van deze woningtypes zouden de doorstroming in Westervoort dus kunnen stimuleren.




Senioren
Senioren
Gezinnen
Starters

Doelgroepen

Senioren / empty-nest'ers, middenduur

Doelgroep: 1-2 persoons huishoudens, specifiek senioren vanaf 60+, doorstroming uit bestaande bouw Westervoort.
Gebruiksoppervlakte appartementen: 70m^2-90m^2 (Dorpstraat)
Prijsklasse: Vanaf € 289.000 tot de betaalbaarheidsgrens (peil 2025: € 405.000)
Kenmerken: scootmobielstalling, eigen berging op begane grond, balkons met privacy, eigen parkeerplaats, lift.
Vergelijkbare ProductMarktCombinatie (conform woonstandaard): PMC 8-9 (met dien verstande dat deze levensloopbestendig moeten zijn. Aansluiting zoeken bij woonkeur plus)
Belang voor Westervoort: doorstroming op gang brengen.
Voorkeurslocatie: Dorpstraat (nieuwbouw) (ca. 10)





Senioren / empty-nest'ers, middenduur - duur

Doelgroep: 1-2 persoons huishoudens specifiek senioren vanaf 60+ doorstroming uit bestaande bouw Westervoort.
Gebruiksoppervlakte range appartementen: (70m^2-100+ m^2)
Prijsklasse: betaalbaarheidsgrens (peil 2025: € 405.000)/ dure koop
Kenmerken: scootmobielstalling, eigen berging op begane grond, balkons ruim en met privacy, eigen parkeerplaats, twee volwaardige slaapkamers, lift.
Vergelijkbare ProductMarktCombinatie (conform woonstandaard): PMC 8-10 (met dien verstande dat deze levensloopbestendig moeten zijn. Aansluiting zoeken bij woonkeur plus)
Belang voor Westervoort: doorstroming op gang brengen.
Voorkeurslocatie: Dorpsplein, Westervoort (huidig gemeentehuis, ca. 20)

Starters

Doelgroep: 1-2 persoons huishoudens (jong volwassenen) starters
Gebruiksoppervlakte range appartementen (60m^2-65m^2)
Prijsklasse: Betaalbare koop laag peil 2025 (€ 289.000) en landelijke betaalbaarheidsgrens peil 2025 (€ 405.000)
Kenmerken: gemeenschappelijke berging, eigen parkeerplaats gezien nabijheid station niet direct noodzakelijk), 1,5 slaapkamer, gericht op start wooncarrière in koop en daarmee ook doorstroming.
Vergelijkbare ProductMarktCombinatie (conform woonstandaard): PMC7
Belang voor Westervoort: deels ruimte bieden voor starters uit Westervoort en deels aantrekken van nieuwe bewoners.
Voorkeurslocatie: Noordelijke Parallelweg (ca. 10)



Jonge gezinnen

Doelgroep: gezinnen
Gebruiksoppervlakte woningen: (minimaal 100m^2)
Prijsklasse: tot de betaalbaarheidsgrens (peil 2025: € 405.000)
Kenmerken: kleine voortuin, achterom, parkeren in het gebied, beukmaat minimaal 5.1
Vergelijkbare ProductMarktCombinatie (conform woonstandaard): PMC 4
Belang voor Westervoort: combinatie van ruimte bieden voor gezinnen uit Westervoort en aantrekken van nieuwe bewoners.
Voorkeurslocatie: Dorpstraat (tussengebied, ca. 4)

Tijdelijke opvang (ontheemden)

Doelgroep: afhankelijk van de gebruiksmogelijkheden van het pand. Mogelijk tijdelijk voor opvang. Toekomst: wonen verdere studie noodzakelijk. Mogelijk meer geschikt voor 1-2 persoons huishoudens, niet specifiek senioren.
Belang voor Westervoort: voldoen aan doelstellingen, maatschappelijke taak
Voorkeurslocatie: Dorpstraat (voormalige parochie, ca. 40)





Bebouwingshoogtes

De meeste gebouwen in het centrum van Westervoort zijn 2 of 3 verdiepingen hoog met als uitzondering een paar accenten die hoger zijn zoals de kerkgebouwen, het oude politiebureau op zijn hoogste punt en appartementengebouwen van 4 verdiepingen hoog.

De nieuwbouw in de Wyborg is in het algemeen 4 verdiepingen hoog, maar heeft plaatselijk een accent van 6 verdiepingen.

Nieuw te bouwen volumes dienen zich tot deze hoogtes te verhouden.



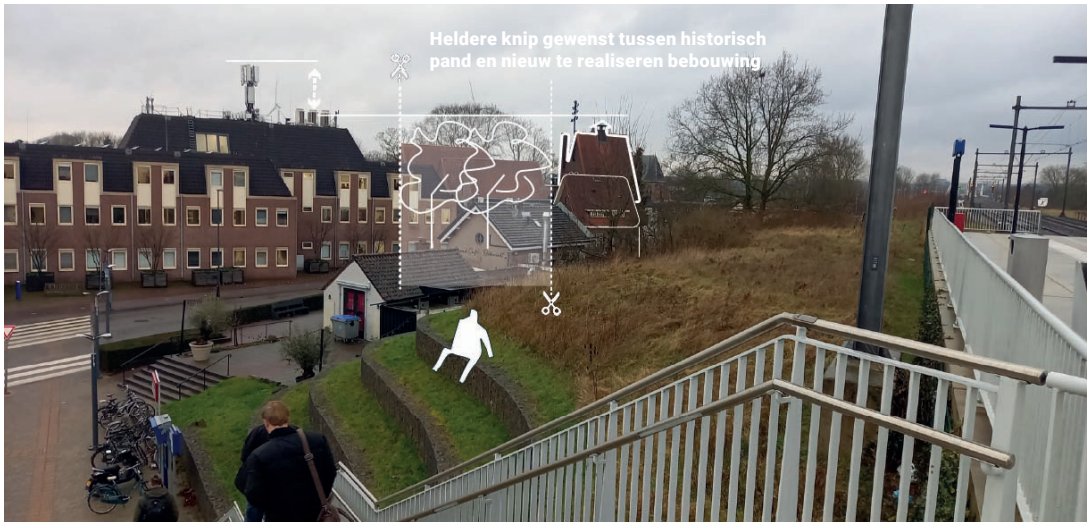


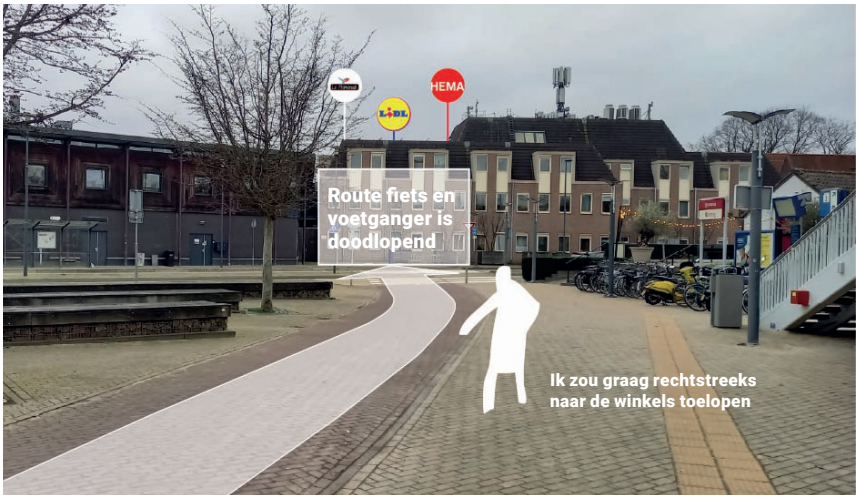


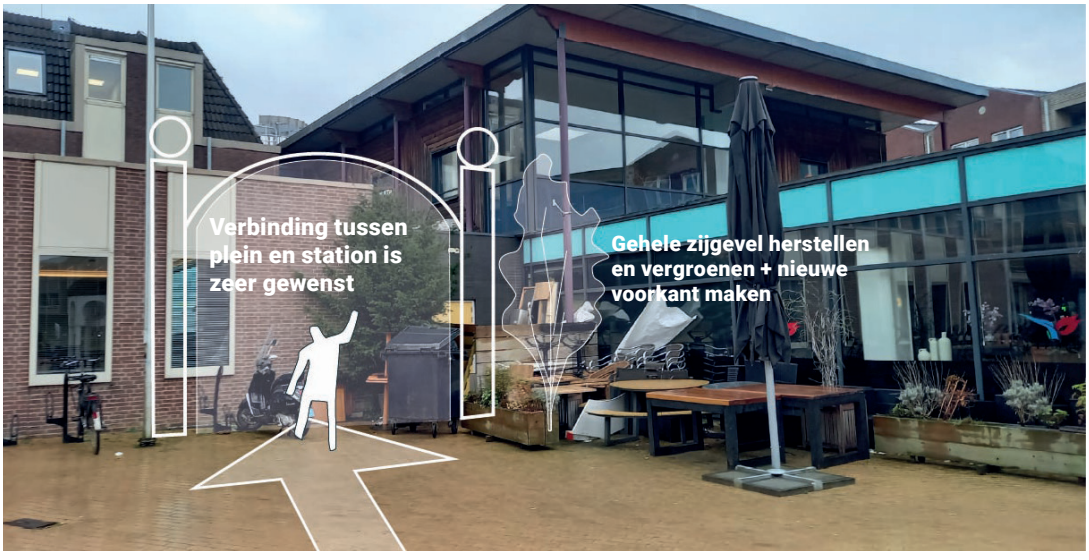
Observaties gemeentehuis






Heldere knip gewenst tussen historisch pand en nieuw te realiseren bebouwing


HEMA
Route fiets en voetganger is doodlopend
Ik zou graag rechtstreeks naar de winkels toelopen

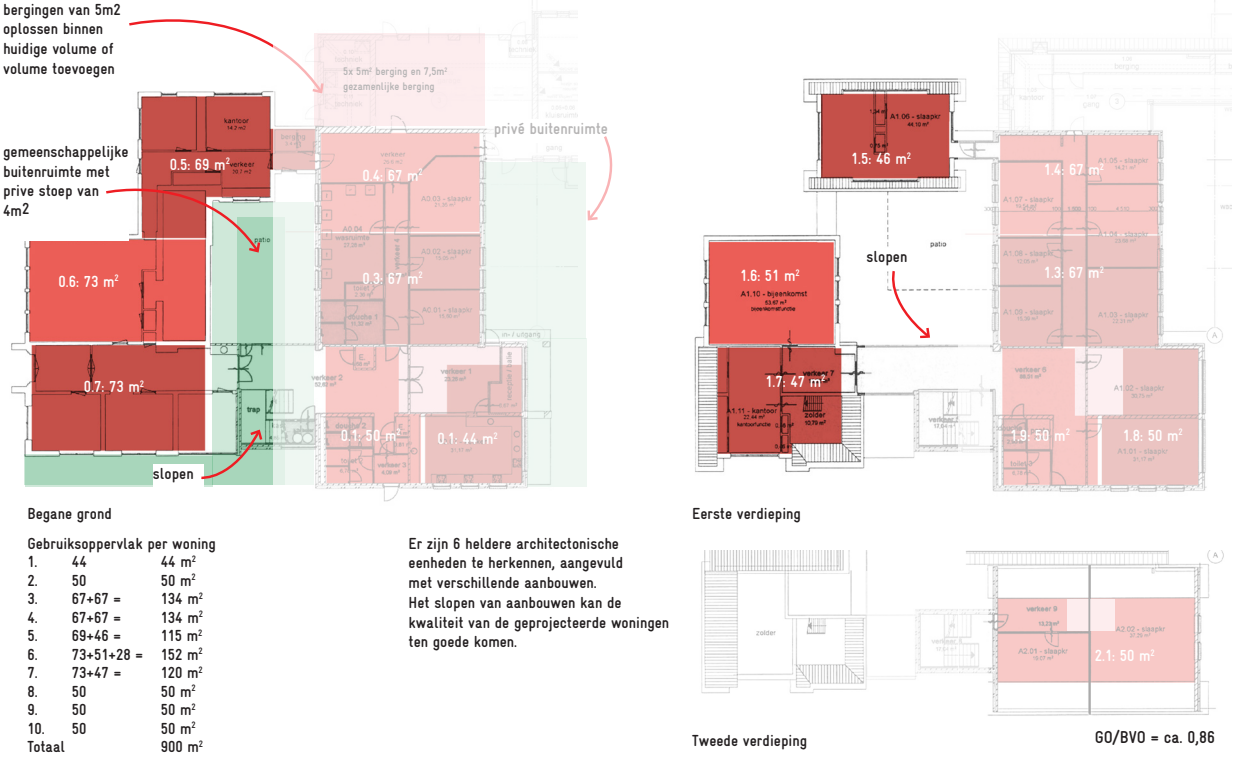

Verbinding tussen plein en station is zeer gewenst
Gehele zijgevel herstellen en vergroenen + nieuwe voorkant maken

Gebouwstructuur
Oude gemeentehuis

Het oude gemeentehuis heeft belangrijke cultuurhistorische waarde voor Westervoort en vormt mede het gezicht van het dorp komend vanuit Arnhem. Een nieuwe publieke functie zou daarom zeer gewenst zijn voor dit gebouw.

Een eerdere studie van FARO architecten (dd. 18-12-2023) heeft tevens laten zien dat het niet gemakkelijk is het gebouw te transformeren naar een aantal woningen. De woningen worden namelijk relatief groot op een locatie die niet erg geschikt is voor woningbouw. Daarin spelen met name de nabijheid van het drukke verkeerskruispunt en krapte op het kavel zelf een rol.





Begane grond

Gebruiksoppervlak per woning

1.	44	44 m²
2.	50	50 m²
3.	67+67 =	134 m²
4.	67+67 =	134 m²
5.	69+46 =	115 m²
6.	73+51+28 =	152 m²
7.	73+47 =	120 m²
8.	50	50 m²
9.	50	50 m²
10.	50	50 m²
Totaal		900 m²

Er zijn 6 heldere architectonische eenheden te herkennen, aangevuld met verschillende aanbouwen.
Het slopen van aanbouwen kan de kwaliteit van de geprojecteerde woningen ten goede komen.

Eerste verdieping

Tweede verdieping

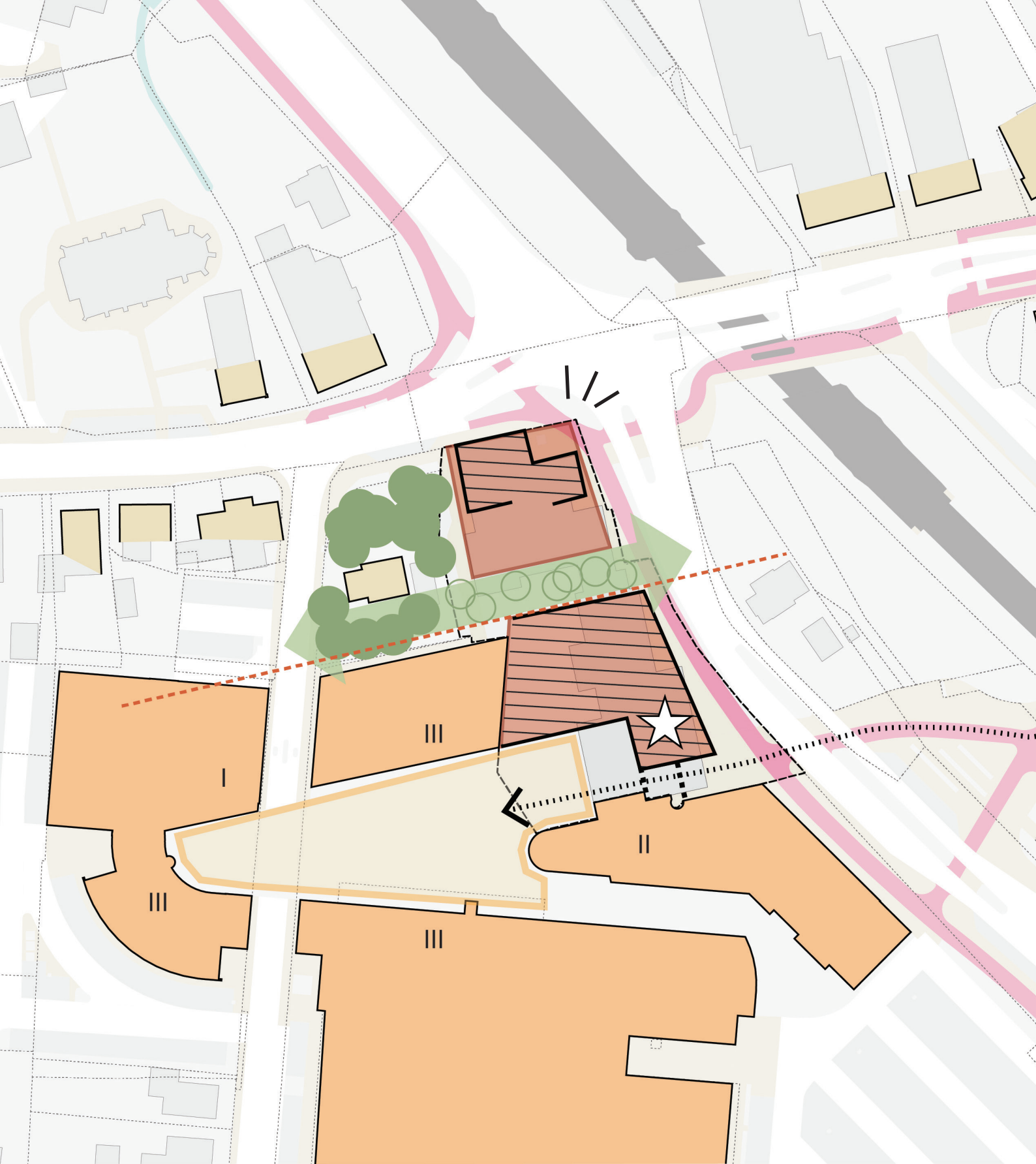
GO/BVO = ca. 0,86

fragment uit scenariostudie FARO (18-12-2023)



Modellenstudie

en voorbeeld-uitwerking


I
III
III
III
II

Uitgangspuntenkaart

Route van station naar Dorpsplein

Een langzaamverkeersroute verbindt het station met het Dorpsplein, waardoor er een logischere entree ontstaat voor treingebruikers. De exacte vormgeving van de route wordt nog onderzocht.

Beeldbepalend gebouw binnenkomst Westervoort

Het oude gemeentehuis is een beeldbepalend pand dat de entree naar Westervoort markeert, zowel vanaf de snelweg als vanuit de trein. Het uitgangspunt is om het te behouden en als zelfstandig gebouw te laten staan en dus los te koppelen van het huidige gemeentehuis en toekomstige nieuwbouw. Een passende functie is van belang om het maatschappelijke karakter van dit gebouw te behouden.

Nieuwbouw vormt het gezicht van centrumcluster

Het nieuw te bouwen pand maakt deel uit van het cluster van gebouwen in het centrum. Het moet een markant gebouw worden dat zowel als oriëntatiepunt dient, als het vernieuwde imago van het centrum versterkt.

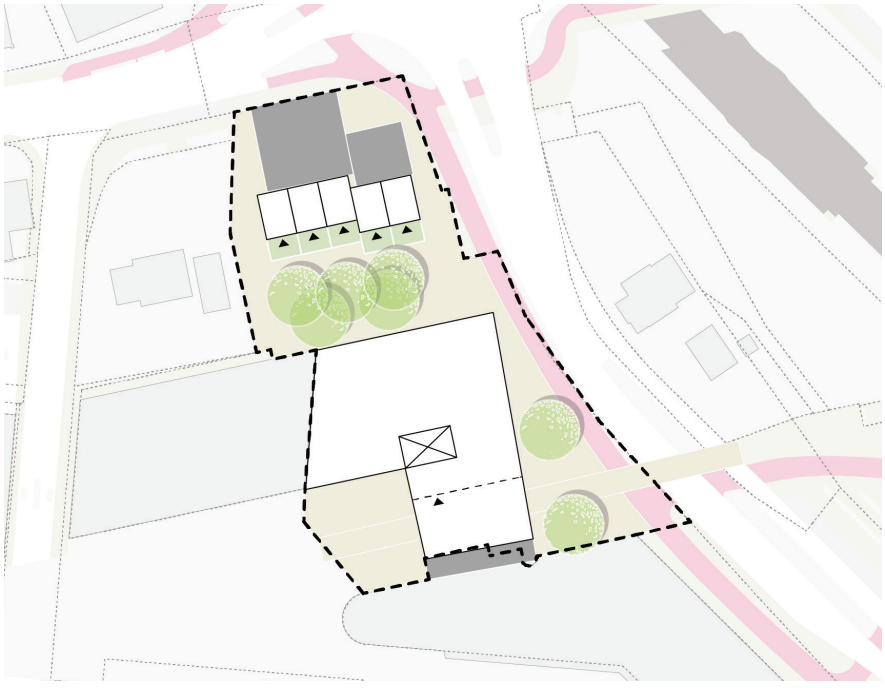
Modellenstudie

Model 1 bestaat uit een bruggebouw dat voortbouwt op de bestaande gebouwen. Een grote poort verbindt het station met het dorpsplein.

Model 2 staat volledig vrij en kan een nieuw icoon vormen bij de entree van Westervoort. Een doorwaadbaar gebied om het gebouw heen maakt het oude gemeentehuis bereikbaar en geschikt voor een maatschappelijke functie.

Model 3 vormt vanuit de bestaande bebouwing een hoge kop richting het station. Een brede loper verbindt station met dorpsplein.

1

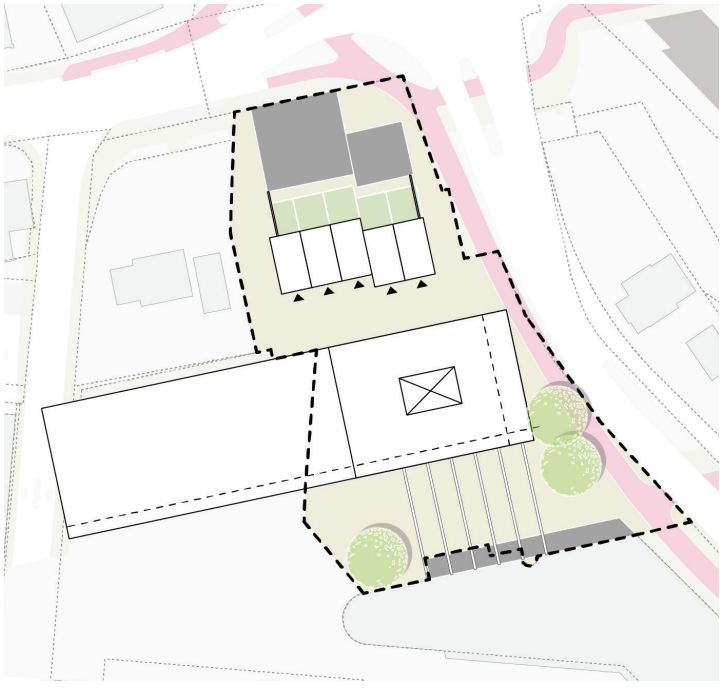


2



Deze drie modellen tonen een variatie in mogelijkheden. De conclusie vanuit overleg met verschillende disciplines van de gemeente is dat model 2 de voorkeur heeft.

3



Voorkeursmodel

Het nieuwe volume voegt een nieuw oriëntatiepunt toe aan het plein. Oude gemeentehuis krijgt publieke functie.

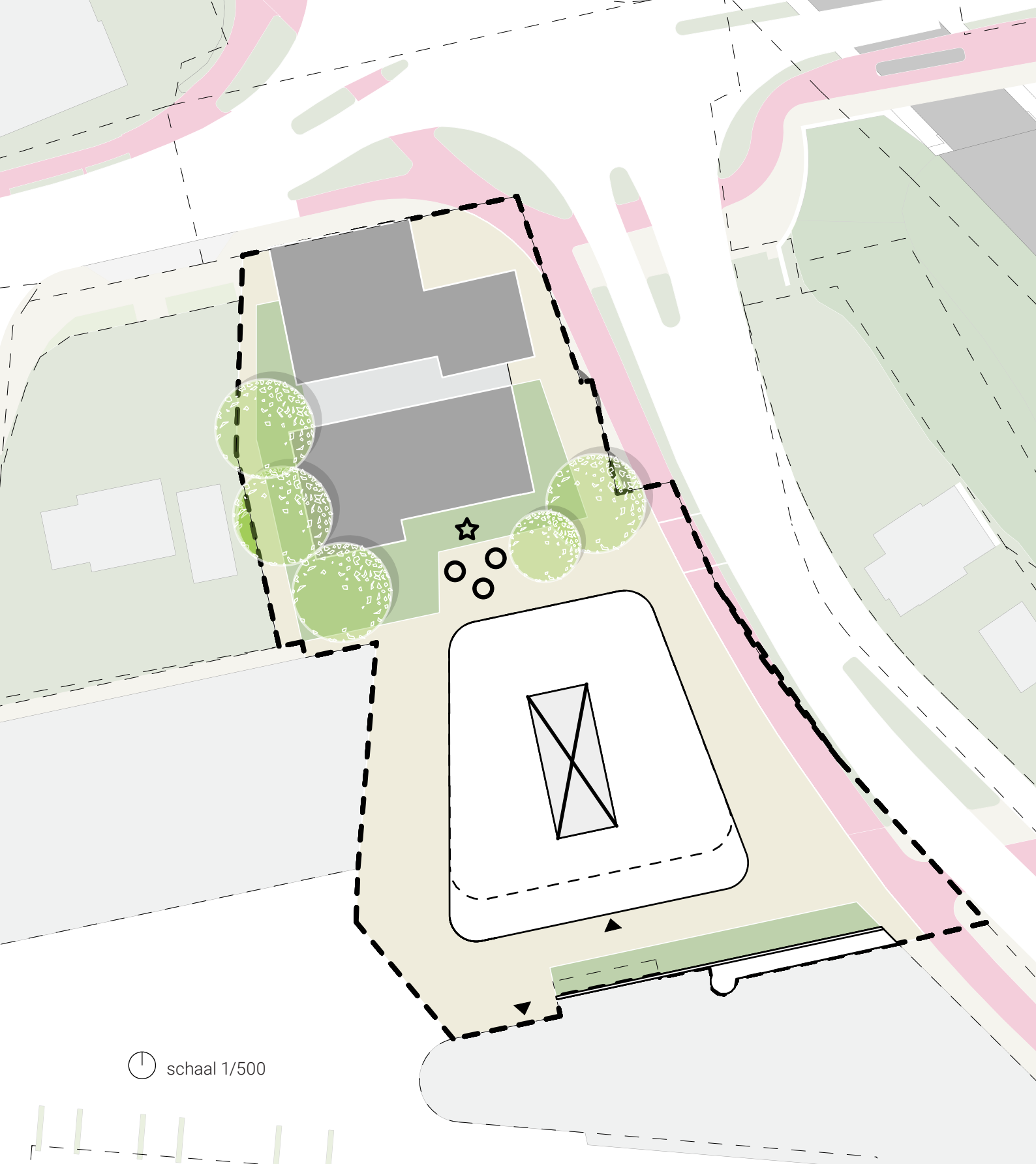
Begeleidt routing
De voetgangersroute van station naar het plein wordt begeleid door het nieuw te bouwen blok.

Herstel van waardevolle architectuur
Het oude gemeentehuis wordt een vrijstaand gebouw met op lange termijn een passende publieke functie, die nader onderzocht wordt. Op de kortere termijn kan de huidige Oekraïne-opvang behouden blijven, zodat besluitvorming over deze ontwikkeling apart kan plaatsvinden.

Wel of nieuw aanbouwen
Afhankelijk van de gevonden functie voor het oude gemeentehuis is het wel of niet waardevol om het nieuwe woonblok te koppelen aan het centrumblok. De secundaire route ten westen van het woonblok is namelijk relevant bij een goede publieke functie, maar kwetsbaar wanneer die niet wordt gevonden.

Nieuw gezicht voor het centrum
Het centrum en het plein krijgen een meer open en uitnodigend karakter door de actieve plint van het nieuw te bouwen blok en de verbeterde doorwaadbaarheid van het gebied.

Kansrijk voor de toekomst
De ontwikkeling kan gefaseerd plaatsvinden, waarbij de gebouwen afzonderlijk worden aangepakt.


schaal 1/500

Voorkeursmodel

Het nieuwe volume voegt een nieuw oriëntatiepunt toe aan het plein.
Oude gemeentehuis krijgt publieke functie.

Blok aan plein

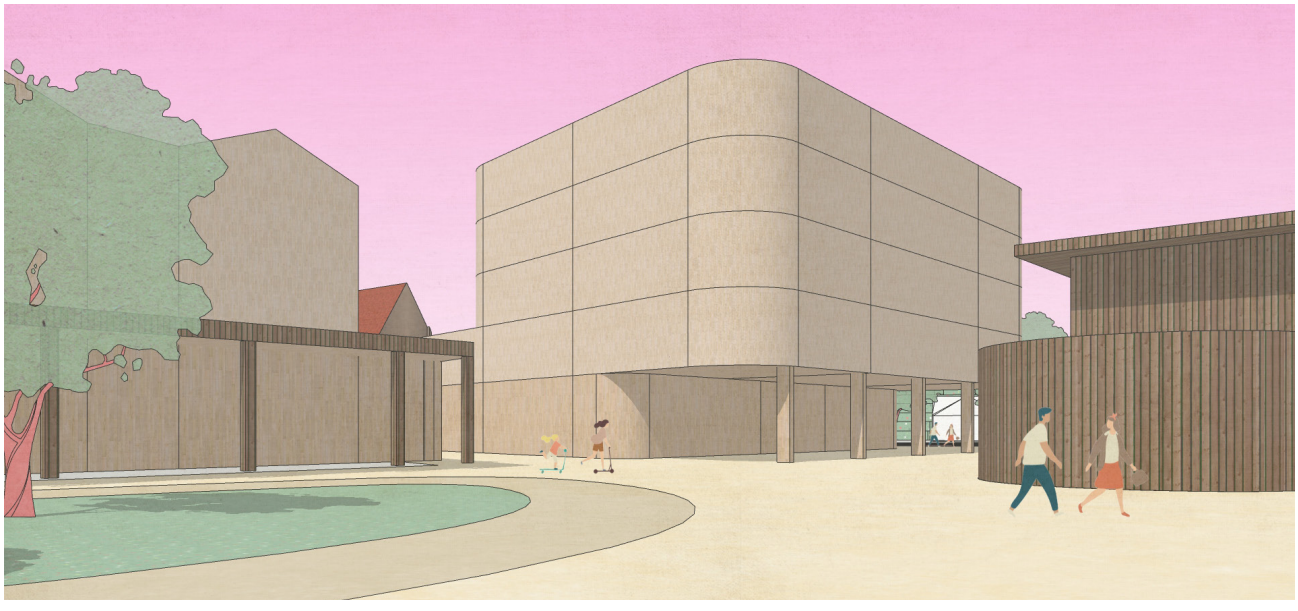
- 20-25 woningen
- ca 200m² commercieel programma
- woninggrootte tussen 60 en 100m²

Voormalig gemeentehuis

- Historische en nieuwere deel behouden
- Voorlopig nog in te zetten als opvanglocatie vluchtelingen
- Op lange termijn zoeken naar passende publieke functie voor Westervoort





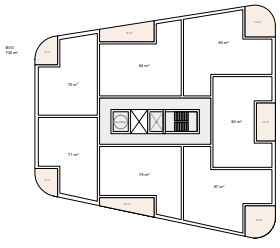


Voorkeursmodel

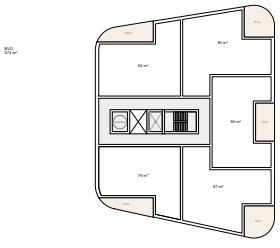
Voorbeelduitwerking plattegronden

Blok aan plein

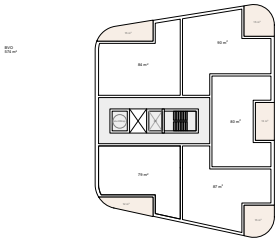
- Aantal woningen: 24
- Totaal BVO: 3.096 m^2 (excl. kelder)
- Totaal GO wonen: 1.971 m^2
- Totaal GO commercieel: 193 m^2



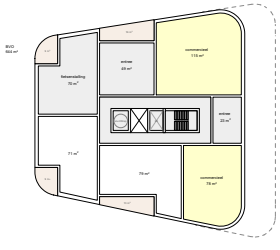
1. Eerste verdieping



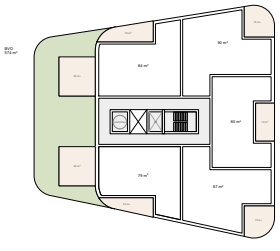
3. Derde verdieping



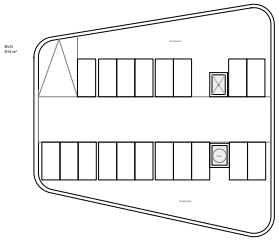
4. Vierde verdieping



0. Begane grond



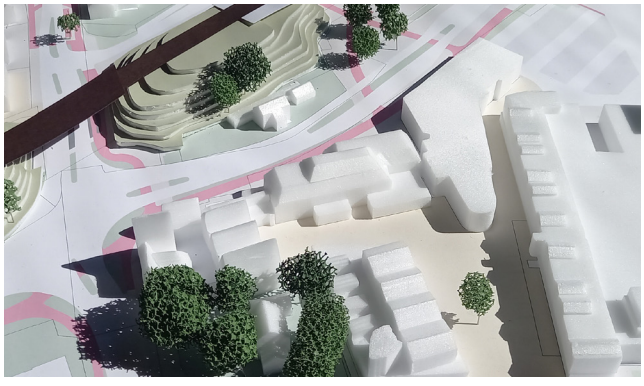
2. Tweede verdieping



-1. Kelder

Maquettefoto's





Bestaande situatie





Voorkeursmodel

Referenties architectuur

- Eigentijds gebouw
- Nieuwe eyecatcher voor centrumgebied Westervoort
- Grote inpandige buitenruimtes, geen aangehangen balkons
- Eventueel afgeronde hoeken, begeleiden looproutes, geeft eigen karakter en volgt vormentaal van gebouw ten zuiden (huidige huisvesting van o.a. bibliotheek)






ARCADE



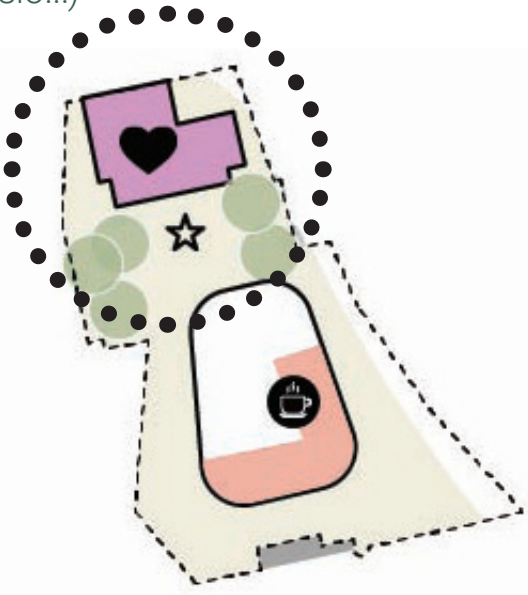

ROYALE BUITENRUIMTES



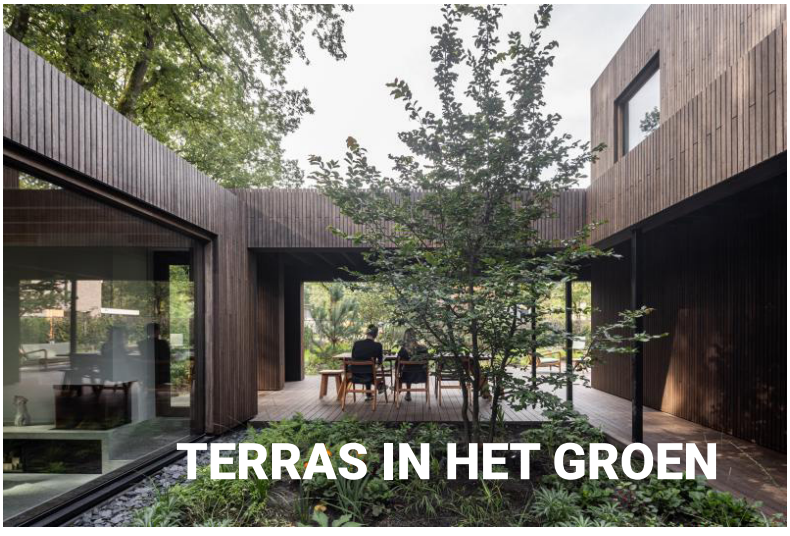
Ideeën invulling oude gemeentehuis / politiebureau

Een publieke functie past het best bij het hergebruik van het oude gemeentehuis. Woningen zijn moeilijk in te passen, en vanwege de monumentale waarde van het gebouw is het wenselijk om het als publieke voorziening terug te geven aan de inwoners. Verschillende opties die onderzocht kunnen worden zijn:

- Dorpshuis
- Cultuurhuis
- Gemeente loket
- Boutique hotel met horeca op begane grond
- Horeca met terras in het plein, eventueel zaalverhuur op verdieping voor evenementen
- Gezondheidscentrum (Huisarts, apotheek, fysio...)
- .....




TERRAS IN HET GROEN


TERRAS IN HET GROEN

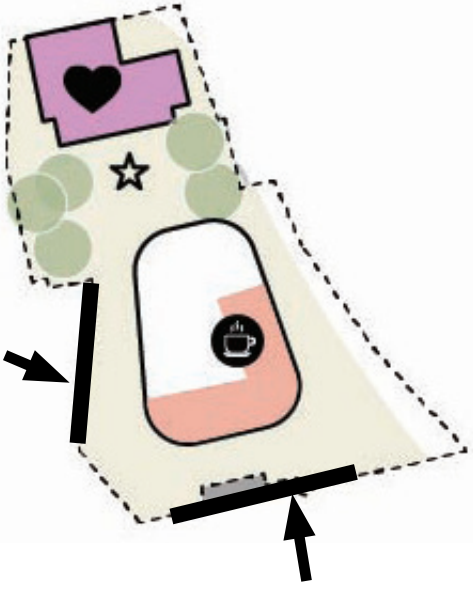

CULRTUUR/DORPS-HUIS

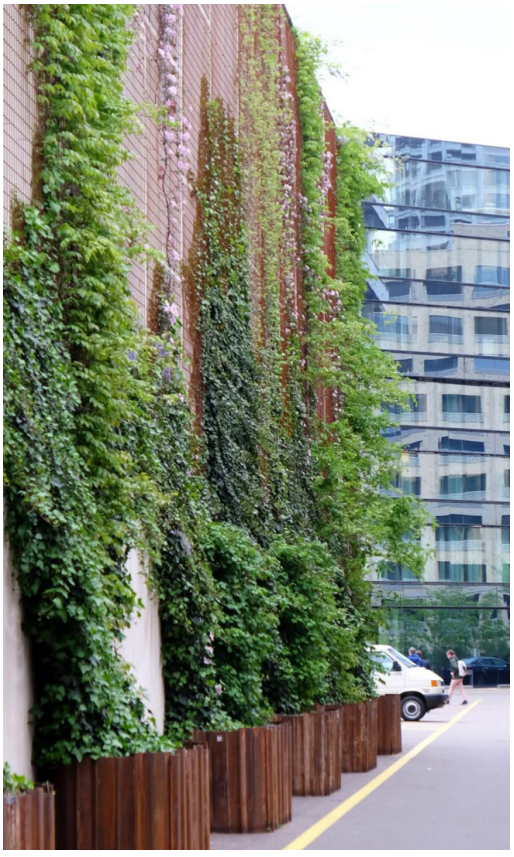

GEMEENTE LOKET

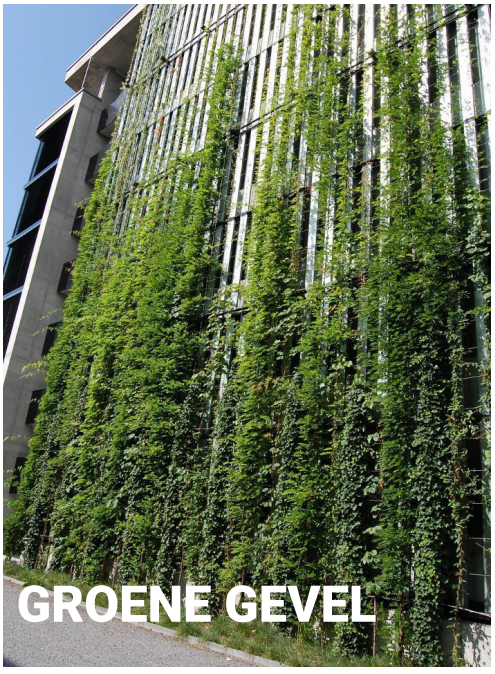
Ideeën verrijking blinde gevels

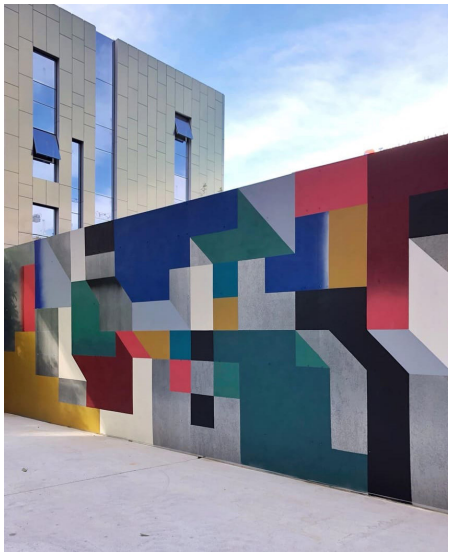
Omdat er gebouwen aan elkaar gebouwd zijn op de plek waar de toegang tot het plein moet komen, is het nodig om de ‘littekens’ te herstellen. Daarnaast bevindt zich aan het einde van het blok, ten westen van de locatie, een blinde gevel die aandacht verdient wanneer daar een publieke route langs komt te liggen.

Dit kan bijvoorbeeld worden opgelost door het doorzetten van een groene gevelinvulling, maar ook met een kunstwerk. Hiernaast enkele referenties ter illustratie.



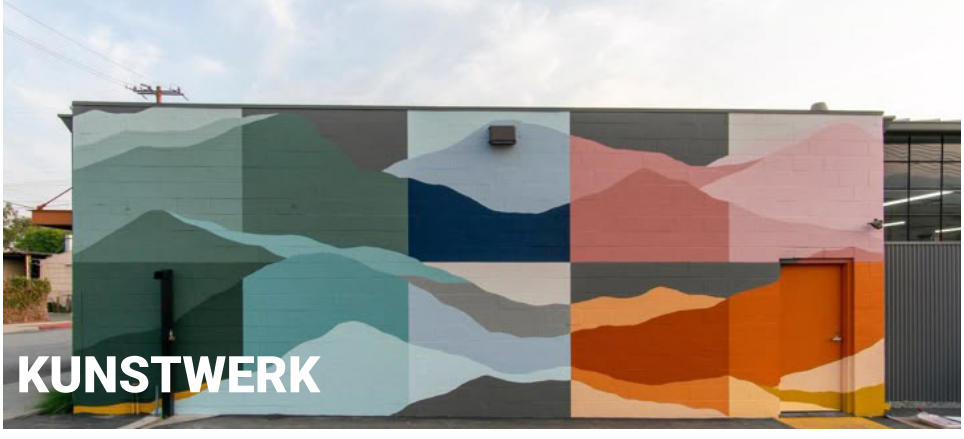



GROENE GEVEL




Groeten uit
DEVENTER
OVERIJSSEL




KUNSTWERK

Over SVP

Alles en iedereen met elkaar verbinden

Een brede en open blik kenmerkt ons bij SVP. In alles wat we doen. Of we nu met een groot- of kleinschalig ontwerptraject bezig zijn. Iets wat we al vaker in handen hebben gehad of een volstrekt nieuwe vraag. We integreren al onze nieuw verworven inzichten, drie decennia ervaring, persoonlijke kracht en kennis in alles wat we doen. Het is een no-brainer dat er binnen ons bureau kruisbestuiving plaatsvindt tussen stedenbouw en architectuur. Het maakt onze plannen beter, completer, waardevoller. En het leidt tot wederzijds respect, want alleen dan haal je het beste uit elkaar.

SVP

Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl