Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201719743 Zaaknummer: Z/26/145592

Portefeuillehouder(s): L.S. Kaper

Voor vragen

Naam: Wouter van Boekel
Telefoon: 3425
E-mail: w.vanboekel@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Centrumplan Westervoort kennisgeving

Aanleiding voor deze kennisgeving

De gemeente vernieuwt het centrum van Westervoort. De gemeente werkt vanaf ca. 2021 aan een integrale aanpak van het winkelcentrum, het gemeentehuis en de openbare ruimte. Het doel is om het centrum weer levendig, dynamisch en toekomstbestendig te maken. De vastgoedeigenaar werkt aan de vernieuwing van De Wyborgh. De gemeente vernieuwt de openbare ruimte, werkt aan de transformatie van het gemeentehuis en verbetert de verbindingen met de omgeving.

Deze kennisgeving geeft een update op de stand van zaken begin 2026 met een korte terugblik, een overzicht van actuele ontwikkelingen een doorkijk naar de komende periode en aankomende keuzes. De kennisgeving kent eerst een kort algemeen deel en dan een uitwerking per deelonderwerp.

Relevant beleidskader

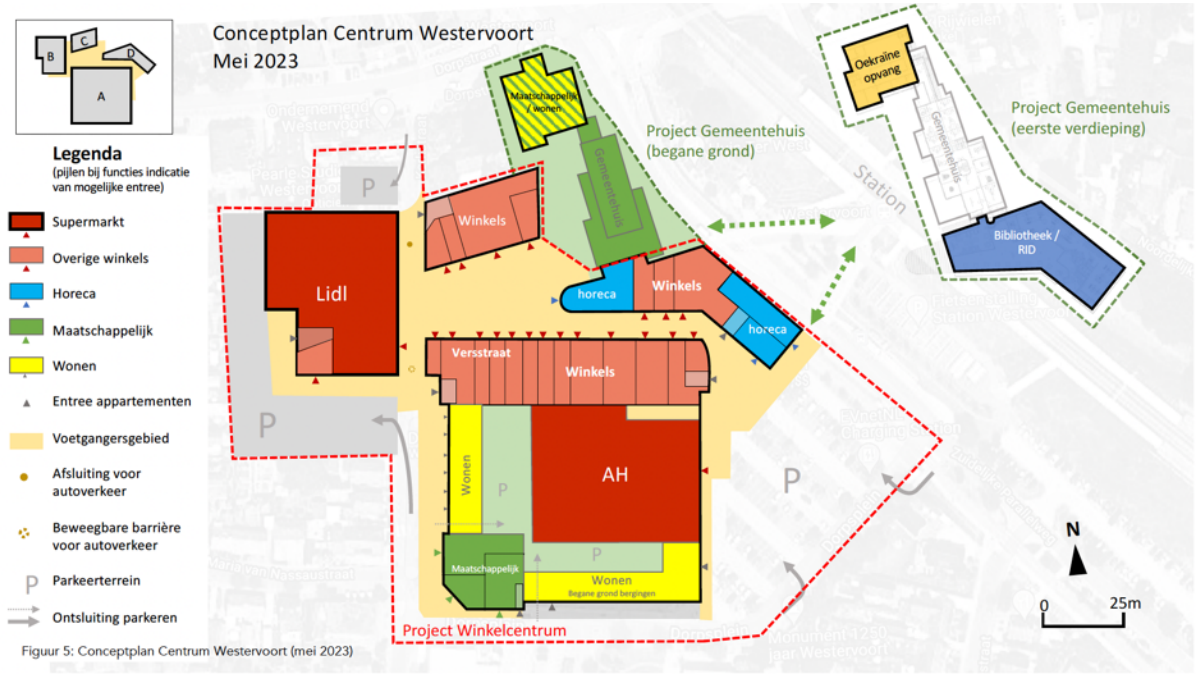
- Programmaplan Centrum Westervoort
- Kaders en Uitgangspunten Centrumplan Westervoort
- Participatieplan Centrum Westervoort
- Vastgesteld SO en DO openbare ruimte Westervoort
- Woonvisie Westervoort 2021-2030

Inhoud van mededeling

A. Algemeen

Terugblik (kort)

In april 2021 heeft de gemeenteraad de centrumvisie vastgesteld voor Westervoort. De uitwerking is opgepakt in het programmaplan Centrum Westervoort dat is vastgesteld in juni 2023. Daarin zijn de deelprojecten Wyborgh, Openbare Ruimte en Gemeentehuis gedefinieerd en is voor het hele centrum een conceptplan opgesteld (zie afbeelding 1). In augustus 2023 is bij de Impulsaanpak Winkelgebieden subsidie aangevraagd. Deze is in december 2023 toegekend. In januari 2024 heeft de raad ingestemd met de kaders en uitgangspunten van het centrumplan en de cofinanciering toegekend voor de subsidie voor de openbare ruimte.



Figuur 5: Conceptplan Centrum Westervoort (mei 2023)

Figuur 1: Conceptplan Centrum Westervoort

Hoe staan we er nu voor (samenvatting)?

Ondertussen zijn in de uitvoering ook grote stappen gezet in de verschillende deelprojecten.
In de **Wyborgh** zijn de meeste winkels verhuisd en is daarmee alvast ruimte gemaakt voor de latere woningbouw. De gemeente heeft in juni 2024 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de eigenaar van het winkelcentrum. De omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan voor de beoogde woningbouw is toegekend en inmiddels onherroepelijk. De bibliotheek is verhuisd naar een nieuwe toegankelijkere locatie op de begane grond.
Voor de **openbare ruimte** is met een klankbordgroep een plan gemaakt. In 2024 en 2025 is de raad in verschillende stappen meegenomen in het ontwerp. Het definitieve ontwerp van de openbare ruimte is vastgesteld door de raad in september 2025. Voor de openbare ruimte is aannemer Dusseldorp geselecteerd voor de uitwerking en realisatie. Uitvoering is beoogd te beginnen in Q2 2026 en zal vermoedelijk doorlopen tot in 2027 om de overlast voor winkeliers en bezoekers in de drukke decembermaand te beperken.
Voor het **gemeentehuis** is een uitgebreide variantenstudie uitgevoerd. In 2024 en 2025 is de raad ook meegenomen in de verkenningen naar transformatiemogelijkheden voor het gemeentehuis. In september 2025 heeft de raad ingestemd met de voorkeursvariant voor de transformatie van het gemeentehuis en gevraagd om voor de Oekraïne opvang nog varianten te verkennen.
Om de aansluiting van het centrum op de **omgeving** te verbeteren heeft het college een principebesluit genomen voor Dorpstraat 100-108.

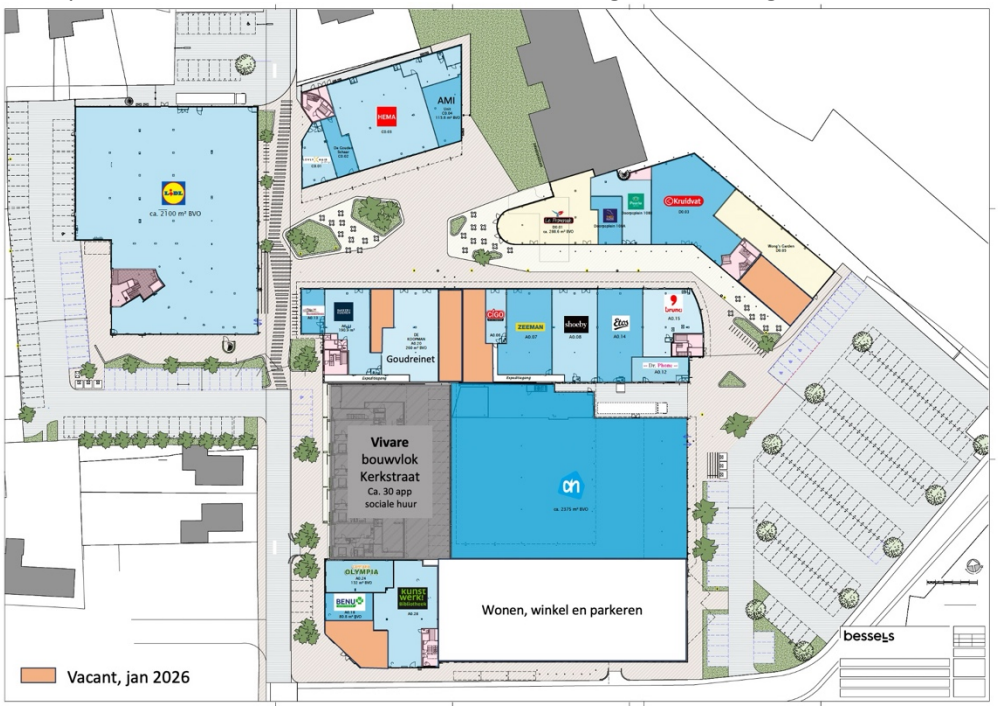
Wat komt er nog aan?

In de **Wyborgh** worden in 2026 naar verwachting de laatste winkels verbouwd en/of verplaatst. Aansluitend worden de delen gesloopt die bestemd zijn voor woningbouw. Start van de woningbouw kan beginnen in 2027.
De uitvoering van de **openbare ruimte** start in 2026 en wordt naar verwachting in 2027 afgerond.
Voor het **gemeentehuis** worden in 2026 de kaders en uitgangspunten uitgewerkt voor de transformatie en wordt een start gemaakt met de voorbereiding van de daadwerkelijke transformatie.
Verderop in de kennisgeving wordt per onderwerp in meer detail ingegaan op de verdere stappen.

Welke bestuurlijke keuzes moeten daarbij gemaakt worden?
In juni 2026 wordt aan de raad de keuze voorgelegd voor de transformatiemogelijkheden voor gebouwdeel Oekraïne-opvang. Aansluitend wordt een nota van uitgangspunten voorbereid om de kaders en uitgangspunten voor de transformatie van het gemeentehuis vast te leggen. Daarna wordt voor het gemeentehuis de uitvoering opgepakt richting de benodigde planologische procedure.
Voor de Wyborgh zijn er geen bestuurlijke keuzes voorzien in 2026.
Binnen project openbare ruimte is de wens om in 2026 alsnog een definitief ontwerp op te stellen voor fase 2, het parkeerterrein Albert Heijn en de raad hierin mee te nemen.

B. Wyborgh

Terugblik (kort)
De vernieuwing van de Wyborgh verloopt gestaag. Aan het plein zijn Lovly Hair, Gouden Schaar en Hema geopend. In de winkelstraat zijn de vernieuwde panden van Pearle, Theo Hilvers, Etos, Bruna en Cigo geopend. De nieuwe Lidl is geopend in april 2025.
Hoe staan we er nu voor?
In de 'versstraat' is met de komst van De Goudreinet het winkelaanbod in Westervoort weer uitgebreid. Bij de start van het project hebben verschillende bestaande verswinkels uit de Wyborgh zoals de slagerij, poelier en kaashandel besloten om te stoppen en/of niet te verhuizen naar een nieuw pand. Met de komst van De Goudreinet is de groei weer ingezet.



Figuur 2: Stand van zaken Wyborgh januari 2026

Wat komt er nog aan?
De ontwikkelaar van het winkelcentrum werkt aan het aantrekken van nog meer nieuwe winkels of formules voor de laatste leegstaande panden zoals voormalig café Change.
De laatste grote stap voor de Wyborgh is het vernieuwen van de Albert Heijn. Onderdeel van het projectplan (zie afbeelding 1) is dat de supermarkt 'omklapt' en dat de entree aan het plein komt te liggen. Daarna kan de passage gesloopt worden en kan Vivare aan de Kerkstraat woningen realiseren. Verbouwing van de Albert Heijn is nodig voor het sluiten van de passage, de bouw van woningen en de verhuizing van Amy Kappers en Gall&Gall.
De eigenaar van het winkelcentrum (Blackfish) is nog in gesprek met de exploitant van de Albert Heijn in Westervoort over de beoogde transformatie. Deze gesprekken over voorwaarden en uitwerking hebben langer gelopen dan vooraf gedacht en gehoopt.

Momenteel zijn partijen voorzichtig positief over een goede uitkomst: Het eind aan de impasse is nabij. Rondom maart verwachten partijen de afspraken af te ronden. Het college hoopt u dan ook te kunnen informeren over de definitieve uitwerking.
De opzet is dat de Albert Heijn iets groter wordt. Op het zuidelijke bouwblok Dorpsplein worden parkeerplaatsen gemaakt die mogelijk ook toegankelijk worden voor winkelend publiek. De geplande woningen moeten daarboven gerealiseerd worden.
Dit kan bijdragen aan het toevoegen van parkeercapaciteit in het centrum zodat er op het parkeerterrein ruimte ontstaat om verblijfskwaliteit en groen toe te voegen zonder dat het aantal parkeerplaatsen in het centrum afneemt (zie ook kopje openbare ruimte).

Financiën deelproject Wyborgh
Met het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst in juni 2024 is voor de Wyborgh het kostenverhaal verzekerd door een bijdrage vanuit Blackfish/OCP. Ook ontvangt de gemeente per saldo een bedrag voor de grondverkoop ten behoeve van de uitbreiding van de Lidl en de verbouwing van de Albert Heijn. Door de langere looptijd van de gesprekken met de Albert Heijn maakt de gemeente voor dit deelproject meer kosten dan oorspronkelijk begroot. De gemeente is in gesprek met Blackfish/OCP over een aanvullende bijdrage.

Welke bestuurlijke keuzes moeten daarbij gemaakt worden?
Voor de Wyborgh zijn er geen bestuurlijke keuzes voorzien in 2026. Als er duidelijkheid is over de plannen van de Albert Heijn wordt u daarover geïnformeerd.

C. Bibliotheek / maatschappelijk cluster

Hoe staan we er nu voor?
De bibliotheek is verhuisd van de relatief slecht toegankelijke en moeilijk zichtbare locatie boven de Kruidvat naar een blok in het vernieuwde winkelcentrum (zie aanduiding ‘Kunstwerk!’ linksonder op figuur 2). Het college en Kunstwerk! zijn erg blij met deze mooie nieuwe vestiging. Naast de bibliotheek zit hier ook de apotheek en binnenkort snackbar Olympia. Daarnaast is er nog ruimte voor één andere functie.

Wat komt er nog aan?
Met de verhuizing van de bibliotheek is er op de achterblijflocatie ruimte ontstaan voor de MGR en RID. Hiermee is de eerste stap gezet in de transformatie van het gemeentehuis (zie verderop).

Bijdrage vanuit subsidie
Kunstwerk! heeft voor de verhuizing een eenmalig tekort van € 50.000,- voor de installaties in het nieuwe pand. Vanwege het grote maatschappelijke belang van deze verplaatsing zal de gemeente vanuit de gelden Impulsaanpak Winkelgebieden voor een bedrag van maximaal € 50.000,- bijdragen aan de kosten van de verhuizing. Om deze inzet van subsidie mogelijk te maken neemt de gemeente dit mee in een breder wijzigingsverzoek aan de subsidieverstrekker waarin alle aanpassingen van de subsidie worden verwerkt (zie punt J. Subsidie).

Financiën en bestuurlijke keuzes
Naast bovengenoemde zijn er geen verdere financiële consequenties en worden voor dit aspect geen bestuurlijke keuzes voorzien voor 2026 of later.

D. Woningbouw

Terugblik (kort)
In de vastgestelde kaders en uitgangspunten voor het centrum van Westervoort is opgenomen dat het programma uit de woonvisie het uitgangspunt is voor het centrum als geheel. Daarin staan de volgende drie categorieën:

- 25% sociale huur
- 40-45% midden
- 30-35% duur

Daarbij ligt de nadruk op wooneenheden gericht op 1-2 persoons huishoudens en wordt er gemikt op een mix van huur- en koopappartementen in verschillende prijssegmenten. Hiermee willen we voornamelijk doorstroming te bevorderen.
Op de plek van te slopen winkelpanden worden woningen voorzien. De ontwikkelaar van het winkelcentrum heeft voor de voorgenomen bouw van maximaal 63 woningen een omgevingsvergunning ingediend om af te wijken van het bestemmingsplan. De raad heeft hiervoor op 30 september 2024 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven en het college heeft met de omgevingsvergunning ingestemd. De bezwaarprocedure is afgerond en de omgevingsvergunning is nu onherroepelijk.

Hoe staan we er nu voor?
Woningcorporatie **Vivare** is met Blackfish/OCP tot overeenstemming gekomen om 1 van de twee bouwblokken in de Wyborgh te verwerven. Het gaat om het bouwblok aan de Kerkstraat (zie afbeelding 2). Vivare koopt dit kavel voor de bouw van circa 30 sociale huurwoningen. Vivare koopt bouwrijpe grond en zal de locatie zelfstandig ontwikkelen.
De gemeente draagt vanuit de eerder verkregen subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden bij om dit mogelijk te maken. De gemeente heeft deze gesprekken gevolgd en zag dat er een door partijen zelf onoverbrugbaar verschil bestond tussen vraagprijs en aanbod door Vivare. Voor de gemeente is het aantrekkelijk wanneer op de locatie Kerkstraat een sociaal programma wordt gerealiseerd met circa 30 sociale huurwoningen. Op deze wijze werken we toe aan een gevarieerd woonaanbod in het centrum conform onze woningbouwdoelstellingen. Hiermee wordt voor het centrum als geheel al voldaan aan de doelstelling van 25% sociale huur, en ook voor Westervoort als geheel bijgedragen aan de taakstelling. Dit geeft de gemeente de vrije hand om op de locatie ‘gemeentehuis’ en eventueel andere projecten in Westervoort een duurder programma te realiseren. Deze keuze leidt bij het gemeentelijk deel van de ontwikkeling tot een lager tekort.
De gemeente wil daarom bijdragen aan deze ontwikkeling door vanuit de subsidie de kosten voor het bouwrijp maken te dragen. Het gaat om een bedrag van circa € 166.000,-.
Voor het centrum als geheel is op dit moment het verwachtte woningbouwprogramma als volgt:

- Kerkstraat Vivare: 30 woningen sociale huur
- Dorpsplein: circa 20-30 woningen, naar verwachting middencategorie
- Gemeentehuis en Oekraïne opvang: circa 35 woningen voor ouderen, naar verwachting vrije sector

Zodra de woningbouwprogrammering in meer detail bekend is wordt u daarover geïnformeerd.

Wat komt er nog aan?
De ontwikkeling van de woningbouw is vertraagd door de uitgelopen onderhandelingen met de Albert Heijn. De leegstaande winkels aan de zuidzijde (straat Dorpsplein) worden gesloopt wanneer er een overeenkomst is met de Albert Heijn. Aansluitend wordt de winkel aangepast. Wanneer de nieuwe winkel geopend is kan de bebouwing aan de Kerkstraat gesloopt worden en zal Vivare starten met de bouw van circa 30 woningen. Dit is nu voorzien begin 2027.

Welke bestuurlijke keuzes moeten daarbij gemaakt worden?
Voor de woningbouw in de Wyborgh worden geen besluiten verwacht. De insteek is dat deze ontwikkeling plaatsvindt binnen de kaders van de omgevingsvergunning.

E. Openbare ruimte

Terugblik (kort)
Onderdeel van het centrumplan is de nieuwe inrichting van de openbare ruimte. In de kaders en uitgangspunten heeft de raad meegegeven participatie centraal te zetten bij de planvorming. Landschapsarchitect Okra heeft daarom met behulp van een klankbordgroep een ontwerp gemaakt. De raad is hierbij drie keer meegenomen in de toelichting op scenario, kaderstellend vaststellen van het schetsontwerp en het vaststellen van het definitief ontwerp (DO).



Figuur 3: Definitief Ontwerp openbare ruimte Centrum Westervoort (Okra)

Hoe staan we er nu voor
In een selectieronde is aannemer Dusseldorp geselecteerd als bouwteampartner. Dit betekent dat zij het definitief ontwerp uitwerken tot uitvoeringsontwerp en het plan daarna ook aanleggen.

Wat komt er nog aan
De uitvoering en fasering wordt uitgewerkt samen met winkeliers. Winkeliers hebben de voorkeur om bijvoorbeeld de periode rond de feestdagen in december te ontzien.
Tijdens de uitwerking en uitvoering is er nauw contact met de ondernemers in het centrum. Aannemer Dusseldorp heeft een omgevingsmanager die nauw contact houdt met bewoners en winkeliers. Zo kan de aannemer een fasering maken waarbij maximaal rekening gehouden wordt met de belangen van de ondernemers en bewoners.In Q2 2026 start de uitvoering. De uitvoering zal dit jaar stapsgewijs plaatsvinden en zal na de feestdagen in 2027 verder gaan.

De uitvoering van de Kerkstraat start pas na de aanleg van de appartementen van Vivare. Dit doen we om te voorkomen dat bouwverkeer het nieuwe straatwerk kapotrijdt.

Fase 2 parkeerterrein Albert Heijn
In het vastgestelde DO is het parkeerterrein voor de Albert Heijn bestempeld als fase 2 en niet meegenomen in de besluitvorming. Voor dit plein bleek het destijds ruimtelijk niet mogelijk om kwaliteit toe te voegen zonder parkeerplaatsen in te leveren. Dit was voor eigenaar en winkeliers onbespreekbaar. Momenteel zien we kansen om met een aanpassing van het woningblok Dorpsplein en het fietspad langs de Zuidelijke Parallelweg publieke parkeerplaatsen toe te voegen en zo op het plein zelf te vergroenen zonder per saldo parkeerplaatsen in te leveren. Op het moment dat hier meer duidelijk over is dan wordt ook voor dit terrein een ontwerp gemaakt. De insteek is dat de uitvoering ook wordt opgepakt door Dusseldorp aansluitend op de werkzaamheden aan de rest van het centrum.

Financiën deelproject openbare ruimte
Het budget voor de openbare ruimte is € 2,6 miljoen. Dit bedrag bestaat uit € 1,3 miljoen vanuit de Impulsaanpak Winkelgebieden en € 1,3 miljoen van de gemeente Westervoort. In het project is telkens aangegeven dit budget als taakstellend te beschouwen en binnen het project oplossingen te zoeken. Dit is ook als zodanig opgepakt.
Desondanks blijkt nu dat de daadwerkelijke kosten hoger zijn dan de geraamde kosten. Dit komt met name door de fasering en door indexatie / kostenstijgingen. Om rekening te houden met de belangen van de winkeliers zijn er tijdelijke maatregelen genomen zoals de aanleg van de openbare ruimte rondom de Lidl voor de opening, het stilleggen van werkzaamheden in december 2026 en de gefaseerde aanleg door de langer aanhoudende onduidelijkheid van de Albert Heijn.
De meerkosten hiervan zijn hoger dan eerder ingeschat. Daarnaast is er sprake van relatief hoge indexatie en kostenstijgingen. De kosten worden in de gaten gehouden. Waar mogelijk worden er binnen het project oplossingen gezocht.

Welke bestuurlijke keuzes moeten daarbij gemaakt worden?
We verwachten nu dat het onvoldoende mogelijk blijkt om binnen het project oplossingen te zoeken zonder afbreuk te doen aan de kerndoelen van het project. Dit brengen we de komende periode nader in beeld en u wordt daar zo spoedig mogelijk over geïnformeerd. Daarnaast wordt u betrokken zodra er zicht is op een ontwerp voor fase 2 parkeerterrein Albert Heijn.

F. Transformatie gebouwdeel bibliotheek - RID

Terugblik
De gemeente onderzoekt de mogelijke transformatie van het eigen vastgoed in het centrum: het gemeentehuis, de vm. bibliotheek en de Oekraïne opvang. Het coalitieakkoord (2022) noemt de ambitie om de leegstaande delen van het gemeentehuis te transformeren naar woningen voor 1 en 2-persoonshuishoudens. In het programmaplan Centrum Westervoort is vastgelegd dat ook de mogelijkheden worden verkend van transformatie van het gemeentehuis zelf.

Hoe staan we er nu voor?
De variantenstudie is uitgevoerd. In september 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met de geformuleerde voorkeursvarianten. De stand van zaken wordt per gebouwdeel toegelicht.
De ontwikkeling van **gebouwdeel bibliotheek-RID** verloopt voorspoedig: In oktober 2025 is de bibliotheek verhuisd naar de nieuwe locatie. De gemeente heeft op hoofdlijnen overeenstemming bereikt met twee nieuwe huurders voor de achterblijflocatie. In een intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt voor een huurperiode van vijf jaar met de MGR (inkoop sociaal domein) en tien jaar met de RID Liemers. Beide zijn ondersteunende diensten voor gemeenten in de regio.

De verbouwing van de voormalige bibliotheek naar een nieuwe kantoorfunctie voor deze huurders start begin 2026. Kosten voor de verbouwing zijn geraamd op € 550.000,-. Daarvan wordt € 250.000 gedekt uit extra huurinkomsten, € 100.000 uit een bestaand krediet verbeteren brandveiligheid en maximaal € 200.000 uit de subsidie.

In de subsidieaanvraag in 2023 was rekening gehouden met een bijdrage van ca. € 630.000 uit de subsidie voor dit gebouwdeel. Er is nu gekozen voor een kleinschaligere transformatie waardoor de inzet van subsidie voor dit gebouwdeel beperkt blijft. Hiermee is er ook ruimte voor transformatie van het gemeentehuis zelf (zie volgende punt).

Wat komt er nu aan?
De verbouwing start medio 2026. MGR blijft naast de nieuwe ruimte voorlopig ook de oude ruimte huren zodat er dan geen tijdelijke leegstand is. De gemeente is in gesprek met MGR en RID over het gebruik van ruimtes en de beschikbaarheid van voorzieningen na de beoogde sloop van het gemeentehuis.

Welke bestuurlijke keuzes moeten daarbij gemaakt worden?
Het college stemt in met de intentieovereenkomsten en daarna wordt de uitwerking verder opgepakt.

G. Transformatie gemeentehuis

Terugblik
De gemeenteraad heeft ingestemd met de voorkeursvariant om **het huidige gemeentehuis** te slopen en hier een appartementengebouw te realiseren. Met deze voorkeursvariant wordt het centrum opener, aantrekkelijker, toegankelijker en meer toekomstbestendig. De insteek is om hier circa 24 zorggeschikte appartementen te bouwen voor ouderen.

Ook op deze ontwikkeling zit een onrendabele top. Inzet is om deze te dekken vanuit de toegekende subsidie. Het plan is om het resterende deel van de toegekende subsidie voor bibliotheek-RID en Oekraïne opvang in te zetten om de onrendabele top op deze ontwikkeling te dekken.

Hoe staan we er nu voor?
Om te zorgen dat het gemeentehuis beschikbaar komt voor transformatie is er al gestart met project **herhuisvesting**. In dat project is gekeken naar een haalbare tijdlijn voor nieuwe huisvesting voor balie, bestuur, raad, griffie en ambtenaren.

Hierbij is ook gekeken naar het fusietraject Liemers gemeente. Westervoort werkt aan een fusie met gemeentes Duiven, Doesburg en Zevenaar. Deze gesprekken zijn in 2025 snel concreter geworden. In januari nemen de gemeentes Westervoort, Duiven en Zevenaar een principebesluit gericht op een fusiegemeente vanaf **1 januari 2029**.

In project herhuisvesting is verkend of het mogelijk is om vooruitlopend op de fusie het gemeentehuis Westervoort al te sluiten en te slopen in bijvoorbeeld 2027. Daaruit is gebleken dat dit leidt tot grote uitdagingen in de organisatie en vraagt om forse inspanningen en kosten voor een relatief korte periode (2027-2029). Bij goede voortgang van de fusie is in 2029 immers geen aparte huisvesting meer nodig voor raad, griffie en bestuur van de separate gemeente Westervoort.

Inzet van de transformatie is daarom om te starten met het leegmaken van het gemeentehuis in **januari 2029**. In 2029 kan de sloop plaatsvinden en aansluitend kan dan gestart worden met de woningbouw. Hiermee is er zicht op oplevering voor de einddatum van de subsidie (december 2030). In ieder geval zijn dan alle onomkeerbare stappen naar de nieuwe functie doorlopen en worden alle subsidieerbare kosten voor de gemeente ook in de voorgenomen zeven jaar gemaakt.

Wat komt er nu aan?

De komende periode worden deze plannen verder uitgewerkt in een stappenplan. Daarbij wordt ook ingegaan op de omgang met risico's zoals bijvoorbeeld een onverhoopte vertraging van het proces van de gemeentelijke herindeling in relatie tot de beoogde sloop van het gemeentehuis.

De gemeente werkt het ontwerp nog een stap verder uit in samenhang met de transformatie van gebouwdeel Oekraïne opvang.

De gemeente bespreekt de plannen in Q1 2026 met de subsidieverstrekker en bereidt een wijzigingsverzoek voor. Om in 2029 en 2030 direct te kunnen starten met sloop en nieuwbouw zet de gemeente in de jaren daarvoor al de benodigde stappen.

Welke bestuurlijke keuzes moeten daarbij gemaakt worden?

In 2026 wordt u gevraagd om in te stemmen met een nota van uitgangspunten voor de transformatie van het gemeentehuis. Aansluitend wordt een omgevingsplan of bopa-procedure doorlopen om de ontwikkeling mogelijk te maken. Ook wordt door middel van een aanbestedingsprocedure een ontwikkelaar, bouwer en architect met een plan geselecteerd. De inzet is daarnaast om in 2028 ook de omgevingsvergunning bouw al aan te vragen zodat in 2029 na sloop direct begonnen kan worden met de bouw.

Voor de functies die momenteel in het gemeentehuis zijn ondergebracht zal een variantenstudie uitgevoerd worden met daarin voorstellen en alternatieven per functie. Daarbij worden voor- en nadelen en kosten in beeld gebracht. De hoofdkeuzes worden later dit jaar aan u voorgelegd.

Voorafgaand aan dat besluit wordt een principeakkoord opgesteld tussen gemeente Westervoort, werkorganisatie 1Stroom en gemeente Duiven over de besluitvorming over functies die ook 1Stroom en de gemeente Duiven raken en over de wijze van financieren van de herhuisvesting.

H. Transformatie gebouwdeel Oekraïne opvang

Terugblik

De gemeenteraad heeft voor **gebouwdeel Oekraïne opvang** de wens uitgesproken om nog verschillende scenario's te bekijken.

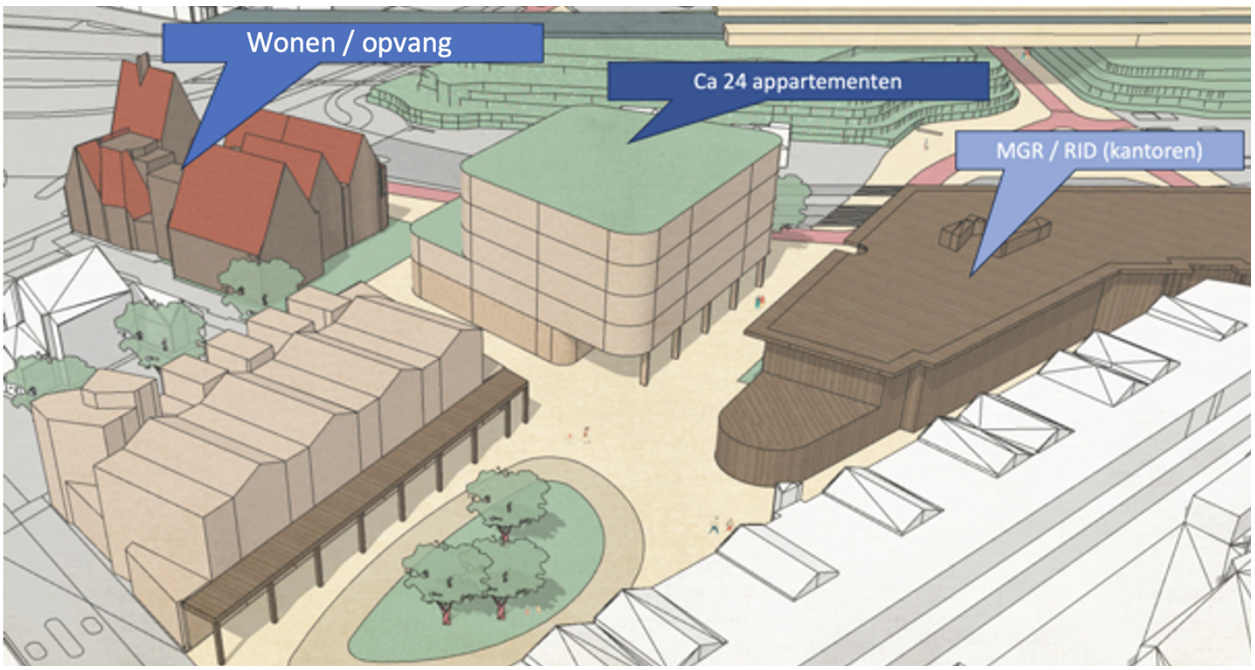
Hoe staan we er nu voor?

De eerste fase van dit onderzoek is uitgevoerd, en hiervoor is ook gesproken met externe partijen. De voorlopige resultaten hiervan worden toegelicht in bijlage 1. Op basis van deze analyse blijven er nu twee scenario's over. Deze scenario's worden de komende weken nog uitgewerkt en er wordt gekeken naar ontwerp en financiën. Als de resultaten bekend zijn wordt de keuze voorgelegd aan college en gemeenteraad

A. Woningbouw in combinatie met nieuwbouw gemeentehuis
B. Behoud van opvang

A: Woningbouw: middelgrote appartementen voor ouderen.
In de eerdere variantenstudie is woningbouw uitgebreid onderzocht en niet als voorkeursvariant gekozen. Bij kleine appartementen werd het gebouw te inefficiënt en voor grote woningen was de locatie niet aantrekkelijk genoeg. Vanuit de gemeenteraad is gevraagd om dit scenario toch nog eens te onderzoeken. Ondertussen is er voor de nieuwbouw op de plek van het gemeentehuis een duidelijker beeld van het beoogde woningbouwprogramma. De ouderenwoningen die hier beoogd zijn zouden ook prima passen in de Oekraïne opvang. In de uitwerking wordt daarom nog 1 keer verkend of dit specifieke programma in de gecombineerde ontwikkeling van gemeentehuis en Oekraïne opvang samen haalbaar is en wat hiervan de ruimtelijke en financiële impact is.

B: Behoud van opvang
In de eerdere variantenstudie en het raadsvoorstel voorkeursvariant is behoud van opvang als optie genoemd maar aan de kant geschoven, met name omdat het onvoldoende bij zou dragen aan de ontwikkeling van het centrum. Omdat veel andere alternatieven niet haalbaar zijn gebleken is dit scenario toch nogmaals meegenomen.
De opvang functioneert momenteel immers goed: Er is praktisch geen overlast, het gebouw is hiervoor ingericht en de opvang genereert momenteel een goede inkomstenstroom voor de gemeente.
Daarnaast is er geen zicht op een alternatieve locatie voor opvang in de gemeente om aan de taakstelling te blijven voldoen. Financieel, ruimtelijk en organisatorisch lijkt het daarom een prima optie om de bestaande opvang te behouden tot minimaal 2031 of structureel en de ontvangen subsidie niet in te zetten voor transformatie van dit gebouwdeel.
Wel is de bijdrage aan het centrum en aan de lokale woningbouwopgave hiermee lager. In de uitwerking wordt daarom nog 1 keer verkend wat hiervan de ruimtelijke en financiële impact is. Daarbij kan ook overwogen worden om hier te kiezen voor een permanente opvanglocatie. Door te kiezen voor een permanente opvang kan het gebouw behouden blijven en kan Westervoort aan alle taakstellingen blijven voldoen.
Bij een behoud van opvang kan ook onderzocht kunnen worden of de opvang gecombineerd kan worden met een 'huiskamer voor Westervoort': een gemeenschapsruimte waar mensen uit de opvang werk kunnen vinden en die de link kan maken tussen de opvang, het centrum, de omwonenden en de gemeenschap. Of wellicht zijn er andere manieren denkbaar om de opvang meer bij te laten dragen aan het centrum.



Figuur 4: Stand van zaken gemeentehuis Westervoort (SVP – gemeente Westervoort)

Welke bestuurlijke keuzes moeten daarbij gemaakt worden?
Voor de zomer van 2026 wordt besluitvorming over de voorkeursvariant **Oekraïne opvang** geagendeerd en aansluitend de nota van uitgangspunten met een project- en participatieplan voor de gecombineerde ontwikkeling van gemeentehuis en opvang. Daarbij wordt ook verkend wat de onrendabele top is van de varianten en welke subsidie daar voor nodig is.

Daarna zijn alle onderzoekstappen gezet en wordt er gestart met de planologische procedure, aanbesteding en omgevingsvergunningen.

Financiën deelproject transformatie gemeentehuis
De haalbaarheidsstudie transformatie van het gemeentehuis is mede met subsidie van Steengoed Benutten (Provincie Gelderland) uitgevoerd. Voor de verdere uitwerking worden de plankosten gedekt uit de subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden. De gemeente blijft ook in gesprek met oa. Steengoed Benutten over mogelijke aanvullende subsidies.

I. Gebiedsvisie / Verbinding centrum met omgeving

Terugblik (kort)
Het centrum van Westervoort is groter dan De Wyborgh. Bij aanvang van het project heeft de gemeenteraad aangegeven behoefte te hebben aan een gebiedsvisie die ook kijkt naar de omgeving. In het programmaplan Centrum Westervoort staat dat de gemeente de lopende plannen voor het gehele gebied op elkaar wil afstemmen. Daarbij wil de gemeente ook onderzoeken welke verdichtingsmogelijkheden er zijn naast de lopende projecten.
In de kaders en uitgangspunten voor het centrumplan staat de gemeente gaat werken aan een gebiedsvisie voor een gebied van circa 250 meter rondom het station. Een doel daarbij is om onderlinge verbindingen te verbeteren tussen het Centrumplan en Westervoort Noord.

Hoe staan we er nu voor?
Eind 2024 hebben zich bij de gemeente twee grondeigenaren van kavels aan de **Dorpstraat** gemeld met de vraag of een transformatie naar woningbouw verkend kan worden. Op dat moment heeft de gemeente herkend dat hier mogelijk kansen liggen voor aanleg van een langzaam verkeersroute, en daarmee een goede en snelle verbinding tussen centrum en Westervoort Noord. Daarnaast geeft dit kansen voor woningbouw op een locatie die in de door de gemeenteraad vastgestelde omgevingsvisie Westervoort is benoemd als onderzoekslocatie woningbouw.
Het college heeft in 2025 in een stedenbouwkundig principebesluit vastgelegd dat de gemeente voor deze kavels het belang ziet voor een doorsteek voor langzaamverkeer naast ruimte voor woningbouwontwikkeling. In het stedenbouwkundig principebesluit heeft het college de langzaam verkeersroute als uitgangspunt gedefinieerd voor verdere ontwikkelingen in het gebied.
Ondertussen heeft de gemeente Dorpstraat 94 verworven en is de gemeente in gesprek met een beoogd ontwikkelaar voor het parochiegebouw (Dorpstraat 100-102) en met de parochie zelf over de achterzijde van dit kavel.

Wat komt er nu aan?
Gemeente blijft in gesprek met de eigenaren in het gebied. De inzet is om stapsgewijs toe te werken naar de beoogde verbinding in combinatie met woningbouw. Wanneer ontwikkeling door eigenaren zelf opgepakt wordt of opgepakt kan worden dan opereert de gemeente faciliterend. Waar een actieve houding of grondverwerving nodig en/of wenselijk is zal de gemeente dit overwegen.
Daarnaast start de gemeente in 2026 met steun van de provincie een studie naar de **Zuidelijke Parallelweg**. Het doel daarbij is het vergroten van de verkeersveiligheid door het snelfietspad te verplaatsen naar de overzijde van de weg. Hiermee kan mogelijk het aantal oversteken verminderd

worden. Daarnaast wordt onderzocht of er extra ruimte gewonnen kan worden om het parkeerterrein te vernieuwen zonder parkeerplaatsen in te leveren. Daarmee kan deze studie mogelijk ook een bijdrage leveren aan het oplossen van de impasse rondom het parkeerterrein Albert Heijn (zie openbare ruimte). Deze studie is onderdeel van een bredere verkenning naar de best mogelijke inzet van de toegekende WOKT subsidie.

Welke bestuurlijke keuzes moeten daarbij gemaakt worden?
Als hier stappen in gezet worden wordt u daarover geïnformeerd.

J. Subsidie

Terugblik (kort)
Westervoort heeft in december 2023 € 2,6 miljoen subsidie ontvangen voor de aanpak van het centrum. De subsidie komt uit het programma Impulsaanpak Winkelgebieden (IW) van de rijksoverheid. Dit programma stimuleert gemeenten en eigenaren om winkelcentra om te vormen tot toekomstbestendige gebieden.
Westervoort heeft €1,3 miljoen ontvangen voor de onrendabele top op de transformatie van de leegstaande delen van het gemeentehuis en eenzelfde bedrag voor de openbare ruimte. Voorwaarde voor het inzetten van de subsidie is dat het project binnen 7 jaar na toekenning van de specifieke uitkering moet zijn afgerond.

Hoe staan we er nu voor?
Inhoudelijk verloopt het project voorspoedig. Wel zijn er enkele wijzigingen voorzien in het plan ten opzichte van de indiening. Deze zijn hierboven allemaal stapsgewijs aangegeven: toevoegen van sociale huur, bijdrage vanuit subsidie aan bouwrijp maken kavel Vivare, bijdrage aan Kunstwerk! efficiëntere transformatie van voormalige bibliotheek, toevoegen van transformatie gemeentehuis en bijbehorende planning en eventuele wijzigingen in transformatie Oekraïne opvang en plannen Albert Heijn.

Zodra er duidelijkheid is over de laatste punten zal de gemeente alle aspecten verwerken in een enkel wijzigingsverzoek. De gemeente heeft hiervoor de hoofdpunten al besproken met de subsidieverstrekker. Genoemde zaken zijn hieronder opgenomen in een eerste overzicht bestedingen subsidie. Op hoofdlijnen is gekeken naar de business case van de onderdelen hierboven en de prognose van de inzet van de subsidie.

	Aanvraag dec 2023	**Actuele prognose dec 2025**
Openbare ruimte	€ 1.310.176	€ 1.310.176
Bibliotheek – RID	€ 630.000	€ 200.000
Oekraïne opvang	€ 680.000	€ 894.000 (gecombineerd)
Gemeentehuis	€ -	
Vivare (bouwrijp maken Kerkstraat)	€ -	€ 166.000
Bibliotheek	€ -	Ca. € 50.000
Totaal:	**€ 2.620.176**	**€ 2.620.176**

*bedragen afgerond

Welke bestuurlijke keuzes moeten daarbij gemaakt worden?
De gemeenteraad wordt bij de nota van uitgangspunten gemeentehuis geïnformeerd over de financiële consequenties van de beoogde transformatie en de definitieve verdeling van de subsidies.

K. Communicatie en participatie

Communicatie en participatie voor De Wyborgh en openbare ruimte verloopt conform het eerder opgestelde communicatie en participatieplan. Voor het gemeentehuis wordt dit nog aangevuld in een nieuw project- en participatieplan voor de verdere transformatie Gemeentehuis die met de nota van uitgangspunten aan de raad wordt aangeboden.

L. Planning

De komende twee jaar gaan er veel bouwactiviteiten plaatsvinden in en bij het centrum door verschillende partijen. De gemeente werkt daarom aan een integrale planning met partners om zaken helder te houden en strategische keuzes te kunnen maken. Deze wordt gedeeld met u bij de nota van uitgangspunten gemeentehuis in juni 2026.

Westervoort, 10 februari 2026

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort

M. Sluiter (MA) Drs. A.J. van Hout

Bijlagen:

Registratienummer:	*Omschrijving:*
1. 201719824	Voorlopige analyse aanvullende scenario's Oekraïne opvang

Verdere informatie:

1.