

Bijlage 1 Voorlopige analyse aanvullende scenario's Oekraïne opvang

Congresfunctie

Op basis van diverse gesprekken is geconcludeerd dat een congresfunctie op zichzelf voor de Oekraïne Opvang niet rendabel is. De opbrengsten van een dergelijke functie zijn relatief laag en het vergt grote ingrepen in het gebouw. De locatie bij het station is aantrekkelijk, maar er zullen altijd ook veel bezoekers met de auto komen en er is bij het gebouw onvoldoende parkeercapaciteit. Dit is geen haalbaar scenario vanwege te lage opbrengsten, te veel obstakels aan de locatie, en te grote ingrepen in het gebouw.

Hotel

Op basis van diverse gesprekken is geconcludeerd dat een hotel voor de Oekraïne Opvang niet haalbaar is. Voor een 'goedkoper' ketenhotel is het gebouw te complex en de locatie niet optimaal. Voor een duurder of kleiner 'boutique-hotel' is het gebouw zelf wellicht wel interessant. Maar voor een dergelijk hotel is ook de locatie van groot belang. Daarbij wordt geconcludeerd dat als een ondernemer in regio Arnhem oost / Westervoort een dergelijk hotel zou willen beginnen deze locatie bij het kruispunt en winkelcentrum niet snel bovenaan de lijst staat. Dit is geen haalbaar scenario vanwege de ligging en te weinig animo.

Maatschappelijk overig

Een maatschappelijke functie op de begane grond lijkt in potentie haalbaar voor deze locatie. Daarbij is er momenteel echter geen directe kandidaat beschikbaar. De politie heeft maar weinig ruimte nodig, en ook vanuit project herhuisvesting gemeentehuis is er qua vierkante meters maar beperkte vraag aan ruimte voor een baliefunctie. Dit vraagt dus nog steeds om een andere invulling van de verdiepingsvloeren. Voor de verdiepingsvloeren gelden daarbij nog de bezwaren uit de andere varianten.

Ook is de maatschappelijke ruimte in de Wyborgh (vm. Hema) nog steeds niet helemaal uitgegeven. Daarbij blijft de gemeente bij een maatschappelijke functie naar verwachting op de lange termijn eigenaar van het pand en het is niet zeker dat dit wenselijk is gezien de fusie. Aannemelijk is dat een maatschappelijke functie niet altijd marktconforme huur kan betalen dus dit heeft ook impact op de haalbaarheid. Dit scenario wordt verder niet verkend vanwege te weinig animo.

Kantoren

Voor kantoren is de locatie geschikt maar de kantorenmarkt is nog steeds zo slecht dat de opbrengsten altijd veel lager zijn dan de transformatiekosten. Daarmee is dit enkel realiseerbaar tegen grote maatschappelijke kosten zonder grote maatschappelijke opbrengst, met maar beperkte meerwaarde voor het centrum. Dit is geen wenselijk scenario.

Opvang

Vanuit de taakstellingen opvang is de wens om de huidige invulling in de oudbouw / huidige opvang en politiepost te behouden tot minimaal 2031, of structureel.

De taakstelling Gemeentelijke Opvang Oekraïners (GOO) haalt Westervoort nu, mede dankzij de regionale Crisis Nood Opvang (CNO)-voorziening bij de Bult van Driegaarden. Deze CNO is net voor twee jaar verlengd (tot 4 maart 2028).

Naast de taakstelling voor Gemeentelijke Opvang Oekraïners is er ook een taakstelling voor asiel en statushouders. Het voldoen aan de taakstelling voor statushouders wordt opgepakt via

woningcorporatie Vivare. Voor asiel doet Westervoort momenteel niets omdat er geen locaties beschikbaar zijn.

Bij het sluiten van de opvang in het centrum en het uitblijven van andere locaties in Westervoort moet gekeken worden naar verevening met Duiven en andere Liemers gemeenten om aan de taakstelling te voldoen.

Conclusie

Op basis van deze analyse blijven er twee scenario's over.:

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

De voorlopige samenvatting van deze scenario's is opgenomen in de kennisgeving.