RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Schetsontwerp openbare ruimte centrum Westervoort

---

Zaak- & documentnr. : Z/24/127972/201673033

Opsteller : Marieke Scholten
Wouter van Boekel

Portefeuillehouder : Laura Kaper

Afdeling : Realisatie en beheer / RSO

Telefoonnr. : 0610568046

Samenvatting
Westervoort werkt aan een integrale aanpak van het winkelcentrum. Het doel is om verdere achteruitgang te voorkomen en om het centrum weer levendig, dynamisch en toekomstbestendig te maken. Als onderdeel van die opgave transformeert de gemeente de openbare ruimte. De eerste scenario's zijn verder uitgewerkt tot een schetsontwerp dat voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.

Beslispunten

1. Om het schetsontwerp van de eerste fase van de openbare ruimte van het centrum van Westervoort vast te stellen.
2. Om opdracht te geven voor een nadere ontwerpstudie voor de tweede fase van de openbare ruimte van het centrum van Westervoort samen met de ingestelde klankbordgroep.

Aanleiding
Westervoort werkt aan een integrale aanpak van het winkelcentrum. Het doel is om verdere achteruitgang te voorkomen en om het centrum weer levendig, dynamisch en toekomstbestendig te maken. Daarvoor werkt de eigenaar van het winkelcentrum met de winkeliers aan de transformatie van De Wyborgh. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor transformatie van het gemeentehuis en zorgt voor herinrichting van de openbare ruimte.

De gemeente heeft voor het hele project € 2,6 miljoen subsidie ontvangen van het Rijk vanuit de Impulsaanpak Winkelgebieden (IW). Hiervan is de helft bedoeld voor de transformatie van de openbare ruimte. In januari 2024 heeft de gemeenteraad voor de transformatie openbare ruimte de benodigde cofinanciering beschikbaar gesteld. In juni 2024 zijn afspraken over de transformatie van het winkelcentrum vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar.

In 2024 heeft de gemeente voor de openbare ruimte een ontwerpproces doorlopen met een klankbordgroep. Op dinsdag 2 juli zijn de eerste scenario's en een voorkeursscenario gedeeld met de raad. Die eerste scenario's zijn verder uitgewerkt tot een schetsontwerp (zie bijlage 1) dat nu ter besluitvorming voorligt.

In het ontwerpproces is gebleken dat het voor het grootste deel van het plangebied (Kerkstraat en winkelplein) mogelijk is om alle doelen en ambities te verwezenlijken in één

ontwerp, en om hierover met de klankbordgroep tot consensus te komen. Dit is benoemd als de eerste fase. Dit deel ligt nu ter vaststelling voor.

Voor het grote parkeerterrein (aan de kant van de Albert Heijn) is het niet mogelijk gebleken om binnen de randvoorwaarden tot een gedragen ontwerp te komen.
De gemeente heeft met de landschapsarchitect en klankbordgroep verschillende mogelijkheden verkend voor herinrichting van het parkeerterrein aan de kant van de Albert Heijn. Dit terrein is nu volledig in gebruik als parkeerterrein, waarbij elke uitgang van het terrein uitkomt op de openbare weg.
De wens vanuit de gemeente en klankbordgroep is om ook hier te komen tot een verbetering in uitstraling, veiligheid, verblijfskwaliteit en klimaatadaptatie zonder het aantal parkeerplaatsen significant af te laten nemen. Uit de ontwerpverkenning is gebleken dat het hier niet mogelijk is beide doelen te behalen. In de informele raadsbijeenkomst op 2 juli van dit jaar is dit dilemma ook al aangestipt. In de ontwerpverkenning die nu ter kennisgeving is meegestuurd is de ruimtelijke mogelijkheden voor dit parkeerterrein getoond. Deze leidt tot een afname van het aantal parkeerplaatsen. Verschillende winkeliers en Ten Have / Albert Heijn in het bijzonder hebben aangegeven dit niet acceptabel te vinden. Dit is onder meer ook gebleken uit de inspraakreactie van Westervoort Have op de omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan woningbouw Wyborgh.

De gemeente hecht grote waarde aan een ontwerp voor de openbare ruimte dat gedragen wordt door de winkeliers. Om die reden liggen de ontwerpverkenningen voor het parkeerterrein nu enkel ter informatie en nog niet ter vaststelling voor.

Planning
De gemeente wil in 2025 starten met de uitvoering van de openbare ruimte in het centrum. De gemeente heeft dit ook toegezegd in de samenwerkingsovereenkomst met Blackfish (de eigenaar van het winkelcentrum). Om deze planning te halen is het wenselijk dat de gemeenteraad nu besluit over vaststelling van het schetsontwerp.

De gemeente heeft met de eigenaar van het winkelcentrum ook afspraken gemaakt over welke onderdelen van het centrum prioriteit hebben en in ieder geval gerealiseerd moeten worden. De nu vast te stellen eerste fase betreft het deel met prioriteit.

Na vaststelling van het schetsontwerp start de gemeente met het voorlopig ontwerp en aansluitend met de aanbesteding van technische uitwerking en uitvoering. Doelstelling is om uiterlijk eind 2025 te starten met de aanleg van de nieuwe openbare ruimte.

Op dit moment wordt uitgezocht of het mogelijk is om het ontwerp rondom de Lidl eerder uit te voeren. De Lidl is halverwege 2025 klaar met verbouwen en zou dan graag zien dat de openbare ruimte om de winkel dan ook af is. Als er kosten verbonden zijn aan het naar voren halen van een deel van de werkzaamheden dan maakt de gemeente met de Lidl en de eigenaar van het winkelcentrum daar afspraken over.

Beoogd effect
Bij aanvang van het project is vastgesteld dat een integrale aanpak van het centrum nodig is om verdere achteruitgang van het winkelcentrum te voorkomen en om het centrum weer levendig, dynamisch en toekomstbestendig te maken. Onderdeel daarvan is de vernieuwing van de openbare ruimte. Na de herinrichting is het centrum een prettiger plek om te verblijven, waardoor er meer winkelend publiek wordt aangetrokken. Ook wordt het centrum met de toevoeging van groen meer klimaatadaptief gemaakt. Dit beperkt het hitte-eiland effect en helpt de kans op wateroverlast te verkleinen.

Argumenten

1.1 Voor de eerste fase is er breed gedragen consensus bij de klankbordgroep en betrokken stakeholders.

In het ontwerpproces is gebleken dat het voor het grootste deel van het plangebied (Kerkstraat en winkelplein) mogelijk is om alle doelen en ambities te verwezenlijken in één ontwerp, en om hierover met de klankbordgroep tot consensus te komen. Dit is benoemd als de eerste fase. Dit deel ligt nu ter vaststelling voor.

1.2 *In het ontwerp is meer verblijfskwaliteit en ruimte voor terrassen*

In het ontwerp is veel meer ruimte om te verblijven. De posities van de bestaande terrassen zijn verbeterd naar een locatie meer in de zon of op een mooiere plek in het ontwerp. Maar er zijn ook meer mogelijkheden voor ‘onbetaald zitten’: bankjes en zitgelegenheden zonder de verplichting om een consumptie af te nemen. Hierdoor nodigt het plein weer uit tot ontmoeten én krijgt het plein weer het dorpse karakter waar in de klankbordgroep om gevraagd is.

1.3 *Het ontwerp voorziet in meer verbinding tussen de winkels en de markt*

In het nieuwe plan staan de marktkramen met de voorzijdes naar de winkels. Hiermee wordt er meer verbinding gecreëerd tussen de markt en de winkeliers. Dit is besproken met vertegenwoordigers van de markt en zij waarderen deze nieuwe plekken. Ook geven zij aan dat de aanrijroute haalbaar is en dat er bij de verdere uitwerking goed gekeken moet worden naar de stroomvoorziening van de plekken.

1.4 Voor alle kunstwerken in het centrum wordt een goede plek gevonden

In het centrum van Westervoort staan nu vier kunstwerken. In het ontwerp behouden deze kunstwerken hun plek of krijgen ze een nieuwe plek. Het Schip van Harald Schole krijgt een passende omgeving. De kunstenaar van het schip is tevreden met de inpassing van zijn kunstwerk. In bijlage 2 is meer te lezen over de gemaakte afweging

1.5 Het plein wordt autovrij

Hiermee wordt het plein veiliger en comfortabeler in gebruik. Dit betekent ook dat de gehandicaptenparkeerplaats bij de ingang van het gemeentehuis komt te vervallen (zie ook kanttekening 1.1). Bevoorrading van de winkels vindt in beginsel plaats aan de achterzijde. Er zijn twee winkels waarvoor dit technisch niet mogelijk is. Voor de bevoorrading van deze winkels worden venstertijden ingesteld. Buiten deze venstertijden is het centrum autovrij. Aan de randen van het centrumgebied komen ruime voorzieningen voor het fiets parkeren. In het voorlopig ontwerp wordt onderzocht wat de beste technische oplossing is om het plein af te sluiten voor autoverkeer.

1.6 Het plein wordt voor iedereen toegankelijk

Het hele centrum blijft gelijkvloers en de verharding is geschikt voor rolstoelen en rollators. Hiermee blijft het centrum voor iedereen toegankelijk. In de klankbordgroep is hier uitgebreid over gesproken.
Bij de uitwerking van het VO wordt de positionering van geleidelijnen in meer detail uitgewerkt.

1.7 In fase 1 blijft het aantal parkeerplaatsen bij benadering gelijk.

Winkeliers van de Wyborgh hebben in de klankbordgroep aangegeven naast het verbeteren van de uitstraling ook grote waarde te hechten aan het behoud van de huidige parkeercapaciteit. Tegelijkertijd zijn er ingrepen nodig om de uitstraling en de verblijfskwaliteit te verbeteren Zo worden in de Kerkstraat de haakse parkeerplaatsen vervangen door langsparkeerplaatsen. Daarmee verdwijnen er hier enkele plekken maar wordt er veel kwaliteit toegevoegd. Door een slimmere indeling op de parkeerplaats achter de Lidl worden er hier meer plekken toegevoegd. Door deze aanpassingen blijft het aantal parkeerplaatsen bij benadering gelijk.

In het plangebied van fase 1 zijn er in de huidige situatie 108 plekken. Dit is inclusief de invalidenparkeerplaats op het plein voor de entree van het gemeentehuis. In de nieuwe situatie zijn er in het schetsontwerp 105 parkeerplaatsen.

Bij verdere uitwerking kan er nog een enkele plek verdwijnen of bijkomen. Inzet is om zo dicht mogelijk bij het huidige aantal van 108 plekken uit te komen.

1.8 Het ontwerp voldoet aan uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie

Met het schetsontwerp wordt het centrum veel groener, er is meer ruimte voor waterbuffering en vertraagd afvoeren van regenwater in plantvakken. Er komen veel bomen in het plan die zorgen voor schaduw. Hiermee draagt het groen ook bij aan het dorpse karakter waar in de klankbordgroep om gevraagd is. Bij verdere uitwerking in het VO wordt gezocht naar een ondergrondse oplossing om regenwater vertraagd af te kunnen voeren.

1.9 Het ontwerp biedt kansen voor circulariteit conform uitvoeringsprogramma circulariteit 2023-2025

Naast de kansen voor klimaatadaptatie is er ook gekeken naar circulariteit. Uit het huidige centrum komt veel relatief jonge verharding vrij. Hoe dit opnieuw gebruikt kan worden zal verder vorm krijgen in de uitwerking.

1.10 De kostenraming van het project blijft binnen het gestelde budget.

Voor de gehele herinrichting is een budget beschikbaar van € 2,6 miljoen euro. De helft daarvan komt uit de toegekende subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden en de andere helft is beschikbaar gesteld door de gemeenteraad. Van de gemeentelijke cofinanciering is € 400.000 bestemd voor klimaatadaptieve maatregelen. Het budget is bestemd voor ontwerp, voorbereiding én aanleg van het plan.

Er is op basis van het schetsontwerp een kostenraming opgesteld voor fase 1 en fase 2 samen. Deze raming blijft voor aanlegkosten onder de € 2 miljoen. Dit geeft voor het schetsontwerp voldoende comfort dat aanleg van fase 1 haalbaar is binnen het beschikbare budget, en dat er dan nog budget over is voor aanleg van fase 2. Ook is er enige speelruimte met het risico van snel stijgende bouwkosten.

2.1 De gemeente ziet voor de tweede fase aanleidingen voor extra ontwerpverdiepingen.

De gemeente wil ook dit deel van het centrum graag herinrichten. Het voorkeursscenario is om te komen tot een ontwerpvariant met consensus van de ondernemers. De constatering van deze fase is dat dit binnen de huidige randvoorwaarden niet haalbaar is.

De gemeente ziet aanleidingen om verder te studeren op deze locatie op het gebied van parkeren en de gestelde randvoorwaarden. De gemeente heeft er daarbij aandacht voor dat er niet eindeloos varianten onderzocht worden maar dat er toegewerkt wordt naar een duidelijke keuze.

In deze studie wordt er al opnieuw gekeken naar de daadwerkelijke parkeerdruk in het gebied door het uitvoeren van een parkeerdrukmeting. De ontwikkelaar van het winkelcentrum heeft in 2023 een parkeerdrukmeting uit laten voeren in het centrum. Daaruit bleek toen dat de bezetting ook op de drukke momenten niet boven de 65% uit kwam. De gemeente laat nu een actuele meting uitvoeren, daarbij wordt er wordt een groter gebied rondom het centrum onderzocht. De gemeente houdt er met de interpretatie van de cijfers rekening mee dat er nu werkzaamheden plaatsvinden in het centrum.

Ook wordt verkend of er meer mogelijkheden zijn wanneer het ontwerp voor het centrumplan wordt gecombineerd met mogelijke plannen in de omgeving. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de voorgenomen herinrichting van de straat Dorpsplein naar 30km/h.

Zoals ook eerder aangegeven is voor de gemeente het beschikbare budget bepalend. Als er meerkosten zijn verbonden aan een parkeeroplossing dan gaat de gemeente daarover in gesprek met winkeliers en eigenaar van het winkelcentrum.

Kanttekeningen

1.1 De gehandicaptenparkeerplaats voor het gemeentehuis verdwijnt.
De wens van inwoners en ondernemers is dat er zo weinig mogelijk auto’s op het plein komen. Daarom is er voor gekozen de gehandicaptenparkeerplaats bij de entree van het gemeentehuis te laten vervallen. Dit maakt het plein een veilige en prettige plek om te verblijven Binnen de grens van het plangebied komen 7 gehandicaptenparkeerplaatsen. Dit is ruim boven de landelijke norm, die in dit geval 5 plekken voorschrijft.

1.2 Er is op het plein minder ruimte voor evenementen
Op het plein komt minder verharding en meer groen. Deze nieuwe inrichting zorgt voor een betere verblijfskwaliteit, meer sfeer en betere klimaatadaptatie maar vraagt ook om flexibiliteit van de organisatie van evenementen. De contactpersoon van de gemeente voor evenementen geeft aan dat er voldoende ruimte op het plein blijft om de huidige evenementen in te passen.

1.3 De onderhoudskosten zullen stijgen
In het ontwerp is meer groen aanwezig, dit is duurder in beheer dan verharding. Alle extra groen draagt bij aan de ambitie om de verblijfskwaliteit te verbeteren en het centrum klimaatadaptief te maken. Hoeveel duurder het beheer wordt is sterk afhankelijk van de uitwerking van het groen. In het vervolgtraject wordt het plan gedetailleerder uitgewerkt en wordt er op gestuurd dat de beheerkosten binnen de gestelde kaders blijven die we als gemeente in gedachten hebben bij de uitwerking van IBOR (Integraal Beheer Openbare Ruimte).

2.1 Een extra ontwerpverdieping vraagt om extra inzet van de gemeente
Deze ontwerpverdieping vraagt nu nog een periode om extra inzet. Binnen het ontwerpbudget is er voldoende ruimte om deze ontwerpverkenning uit te voeren. Daarbij blijft het uitvoeringsbudget gelijk.

Financiële paragraaf
Voor de gehele herinrichting is een budget beschikbaar van € 2,6 miljoen euro. De helft daarvan komt uit de toegekende subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden en de andere helft is beschikbaar gesteld door de gemeenteraad. Van de gemeentelijke cofinanciering is € 400.000 bestemd voor klimaatadaptieve maatregelen. Het budget is bestemd voor ontwerp, voorbereiding én aanleg van het plan.

Op dit moment worden er geen nieuwe investeringen gevraagd. Er wordt echter rekening mee gehouden dat er mogelijk stijgende lasten zullen zijn met betrekking tot het onderhoud. In de vervolgfase zullen de structurele lasten met betrekking tot het beheer en onderhoud in kaart gebracht worden waarbij de kaders van IBOR met betrekking tot kwaliteit en beheerkosten in acht genomen worden.

Dit voorstel vraagt niet om nieuwe investeringen vanuit de gemeente. De financiële consequenties van het ontwerp worden behandeld in argument 1.10 en kanttekening 1.3.

Relatie met het herstelplan
Voor het project is subsidie beschikbaar en het budget voor de benodigde cofinanciering is beschikbaar gesteld door de raad in januari 2024. Hiermee is er voldoende budget voor de planvorming en realisatie van dit ontwerp.

Participatie en communicatie
Op verzoek van de gemeenteraad is er een intensief participatietraject gestart. In het participatie- en communicatieplan is beschreven wat de doelen zijn.
Er is een klankbordgroep samengesteld met een diverse leeftijdsgroep van inwoners, ondernemers uit het centrum en de gehandicaptenraad. De eigen organisatie en de ontwikkelende partij kunnen in de werkgroep vanuit techniek en later beheer hun input geven. Verder zijn er nog momenten geweest waar inwoners op de markt zijn geïnformeerd en dat stakeholders zoals de marktmensen en de school hun input hebben kunnen leveren.

Op verzoek van de raad is er ook ingezet op participatie met jeugd uit Westervoort. Het schetsontwerp wordt in december gepresenteerd op een basisschool. Er wordt nog gewerkt aan een participatiemoment met jongeren.

In bijlage 3 is uitgebreider te lezen over de participatie en wat er is opgehaald.

Duurzaamheid
Zie ook argument 1.2 en 1.5.
Klimaatadaptatie is een belangrijk thema in dit project. Het ontwerp draagt bij aan een koeler centrum, waarmee het centrum van een hitte-eiland een koelte-eiland wordt. Het ontwerp draagt ook bij aan waterbuffering op locatie door plantvakken die het water opvangen en bufferen voor eigen gebruik en daarna vertraagd afvoeren naar het grondwater.
In de verdere uitwerking zal biodiversiteit een belangrijk thema worden.
Het thema circulariteit wordt in een latere ontwerpfase beter onderzocht.

Intergemeentelijke samenwerking
Niet van toepassing

Bijlagen
201677132 – Bijlage 1: schetsontwerp openbare ruimte centrum d.d. 23/10/2024
201676598 – Bijlage 2: Integreren kunstwerk Het Schip in centrumplan d.d. 23/10/2024
201676670 – Bijlage 3: Participatie in centrumplan Westervoort d.d. 23/10/2024

Westervoort, 5 november 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort,

M (Maureen) Sluiter MA	drs. A.J. van Hout
secretaris	burgemeester