Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201571115 Zaaknummer: Z/22/096608

Portefeuillehouder(s): J.H.J. Sluiter

Voor vragen
Naam: Rogier Manenschijn
Telefoon: 06-18441878
E-mail: r.manenschijn@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp:
Centrumvisie Westervoort

Aanleiding voor deze kennisgeving
Het functioneren van het centrum van Westervoort staat onder druk. De Wyborgh is verouderd en aan modernisering toe. Op verschillende plaatsen in het centrum staan panden leeg. De vastgoedeigenaar, de ondernemers én de gemeente werken samen aan een vernieuwing en hebben daarin recent een belangrijke stap gezet.

De vastgoedeigenaar en de ondernemers hebben in een overleg van maandag 27 juni hun steun uitgesproken voor een uitgewerkt voorkeursscenario als basis voor de beoogde transformatie van het centrum. De vastgoedeigenaar en de gemeente gaan dit plan de komende maanden samen verder uitwerken. Uiteraard worden hier ook de ondernemers en de inwoners actief over geïnformeerd en bij betrokken.

Daarnaast zal de gemeente de komende periode gaan onderzoeken of een gedeeltelijke transformatie van het oude gemeentehuis en de directe omgeving mogelijk is en hoe dit bij kan dragen aan een aantrekkelijk, levendig en toekomstbestendig centrum.

Uitgangspunt hierbij wordt om tempo te blijven maken met de transformatie, draagvlak van de ondernemers te behouden en te versterken en om te komen tot een vitaal en toekomstbestendig centrum, waar bewoners zich thuis voelen, bezoekers welkom zijn en ondernemers een goede boterham kunnen (blijven) verdienen.

Relevant beleidskader

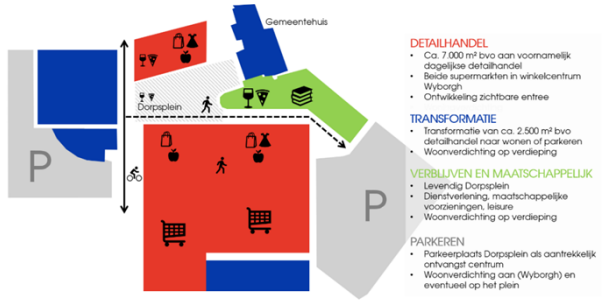
- Coalitieakkoord 2022-2026 Bouwen aan Westervoort
- Toekomstvisie WC De Wyborgh (maart 2021)
- Vernieuwde Woonvisie 2021-2030

Inhoud van mededeling

Het functioneren van het centrum van Westervoort staat onder druk. De Wyborgh is verouderd en aan modernisering toe. Op verschillende plaatsen in het centrum staan panden leeg. In 2021 heeft de gemeente daarom met stakeholders een centrumvisie voor Westervoort opgesteld. De centrumvisie bevat een wensbeeld voor een vitaal en toekomstbestendig centrum, waar bewoners zich thuis voelen, bezoekers welkom zijn en ondernemers een goede boterham kunnen (blijven) verdienen. In de raadsvergadering van 14 juni 2021 bent u daarover geïnformeerd.

Twee scenario's
In de visie werden twee scenario's genoemd. Beide scenario's zetten in op een compacter centrum met minder vierkante meters winkeloppervlak met de focus op boodschappen.

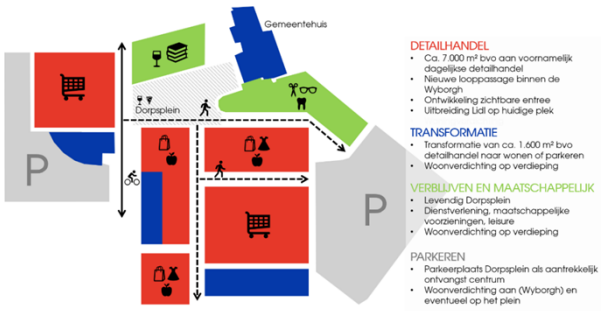
In het **eerste scenario** werd ingezet op een **levendig dorpsplein**. De passage komt te vervallen en de ingangen van winkels worden gesitueerd aan het dorpsplein en aan het parkeerterrein.



FIGUUR 1 TOEKOMSTVISIE AMBITIESCENARIO 2 CENTRUM WESTERVOORT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Figuur 1: Verbeelding Scenario 1 (maart 2021)

Het **tweede scenario** was een **upgrade van de huidige** situatie. Daarin wordt de passage behouden en blijven de supermarkten op de huidige locaties liggen. Hierbij wordt er meer ingezet op een zogeheten 'haltermodel' waarbij de zwaartepunten (de twee supermarkten) aan de uiteinden van het centrum liggen en de overige winkels daar tussenin.



FIGUUR 2 TOEKOMSTVISIE AMBITIESCENARIO 1 CENTRUM WESTERVOORT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Figuur 2: Verbeelding Scenario 2 (maart 2021)

Doorlopen proces
In de aanloop naar de centrumvisie hebben winkeliers aangegeven zich onvoldoende gehoord te voelen door de vastgoedeigenaar en graag meer betrokken wilden worden bij het proces. Daarom zijn in de afgelopen periode de plannen uitgewerkt in nauw overleg met de winkeliersvereniging. Vanuit de winkeliersvereniging is er een kopgroep geformuleerd van enkele ondernemers. De kopgroep van winkeliers, de vastgoedeigenaar en de gemeente hebben onder leiding van een onafhankelijke procesregisseur daarvoor een ‘Gouden Driehoek Overleg’ ingevoerd.
Beide scenario’s en varianten daarop zijn de afgelopen periode onderzocht en besproken in het ‘Gouden Driehoek Overleg’. Daarbij is er onder meer gekeken naar looproutes, parkeergelegenheid, wensen vanuit de gemeente, wensen en eisen van ondernemers, bouwkundige staat en kenmerken van de gebouwen en financiële kaders. Dit heeft geleid tot dit voorkeursscenario.

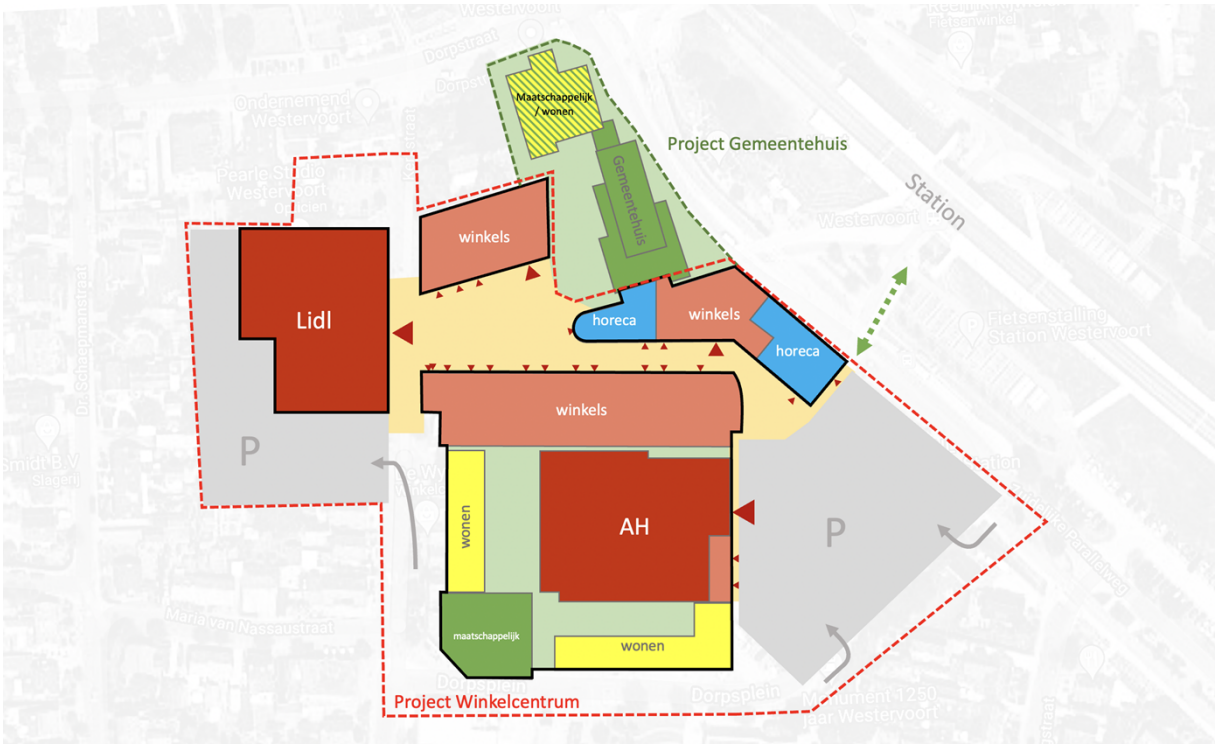
Go / no go voorkeursscenario
Uitgangspunt hierbij is telkens geweest om tempo te maken met de transformatie met behoud van draagvlak van de ondernemers.
Gedurende het proces is er met partijen afgesproken om vóór de zomer van 2022 tot een go / no-go besluit te komen. Dat besluit is nu gevallen. In het ‘Gouden Driehoek Overleg’ van 27 juni 2022 hebben zowel ondernemers als de vastgoedeigenaar aangegeven dat zij in de huidige uitwerking van het voorkeursscenario voldoende kwaliteiten zien om de volgende fase in te gaan.

Voorkeursscenario
Het gekozen voorkeursscenario combineert de beste kwaliteiten uit beide eerdere scenario's. De twee supermarkten worden versterkt op de huidige locatie. De Albert Heijn krijgt een ingang aan het parkeerterrein. De Lidl krijgt meer ruimte en meer parkeergelegenheid dichtbij. De andere winkels liggen daar tussenin aan het Dorpsplein. Zo combineert dit scenario het haltermodel met een levendig dorpsplein. Ook krijgt het centrum twee duidelijke parkeerterreinen aan weerszijden van het centrum.

De precieze locatie van winkels binnen dit model zal de komende periode nog nader verkend worden. Hierbij is in ieder geval een vers-cluster mogelijk waarbij verschillende winkels met verse producten zoals een bakker, slager, groenteboer naast elkaar gesitueerd worden.

Aan de zuidrand en westrand van De Wyborgh is een transformatie van winkels naar wonen voorzien. Hiermee wordt het centrum compacter, neemt het oppervlak aan winkels af en ontstaan er kansen voor Westervoort om in de woningbehoefte te voorzien.

De financiële haalbaarheid van het voorkeursscenario is op hoofdlijnen ingeschat door de eigenaar. Op basis van deze inschatting heeft de eigenaar aangegeven geen redenen te zien om nu met de planvorming te stoppen. De financiële consequenties voor alle ondernemers zijn hierbij onderwerp van gesprek in de nadere uitwerking. Inzet is een fasegewijze herontwikkeling van het centrum.



Figuur 3: Verbeelding Voorkeursscenario (juni 2022)

Gemeentehuis en bibliotheek
In het coalitieakkoord is aangegeven dat door meer thuiswerken en de fusie van de ambtelijke organisatie met Duiven het gemeentehuis minder intensief gebruikt wordt. Het coalitieakkoord stelt dat het deel van het gemeentehuis dat niet meer nodig is voor kantoorfuncties zal worden herbestemd voor wonen voor 1 en 2-persoonshuishoudens.

Het college wil deze beoogde transformatie van het gemeentehuis de komende tijd oppakken. Dit zal worden aangepakt als een apart project dat procesmatig losstaat van de transformatie van de Wyborgh. Zo wordt onnodige vertraging voorkomen. Wel willen we dat beide projecten elkaar versterken. Het uitgangspunt is om te onderzoeken hoe een gedeeltelijke transformatie van het gemeentehuis en de directe omgeving bij kan dragen aan een aantrekkelijk, herkenbaar, toegankelijk en duurzaam centrum voor alle inwoners van Westervoort.

Huisvesting Oekraïense vluchtelingen
Op dit moment staan er delen van het gemeentehuis leeg. In het ‘oude’ deel van het gemeentehuis is op korte termijn een tijdelijke huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne voorzien. In de uitwerking is er aandacht voor hoe de tijdelijke situatie over gaat naar een nieuwe invulling.

Bibliotheek
Onlangs is besloten dat de bibliotheek tenminste nog 1 jaar blijft zitten op de huidige locatie. In de uitwerking van de projecten kijken we ook naar de huisvestingsvraag van de bibliotheek.

Centrumvisie
Met de transformatie van De Wyborgh zet de gemeente Westervoort een grote stap naar een vitaal en toekomstbestendig centrum waarbij het winkelgedeelte weer aantrekkelijk is voor bewoners, bezoekers én ondernemers van Westervoort. Een goed centrum is echter meer dan alleen het doen van boodschappen. Het college wil ook graag breder kijken dan het winkelareaal, zonder daarbij het tempo te verliezen in de beoogde transformatie. Door de komende periode parallel aan de transformatie Wyborgh te kijken naar het gemeentehuis en bibliotheek ontstaat er toch de mogelijkheid om een bredere ruimtelijke blik op het centrumgebied mee te nemen in de huidige plannen.

Planning
De overeenstemming tussen vastgoedeigenaar en winkeliers over een voorkeursvariant is een eerste vervolgstap in een potentiële meerjarige herontwikkeling van het centrum van Westervoort.
Om de transformatie verder vorm te geven zal de gemeente de komende maanden voor beide projecten een projectplan opstellen. Voor het project De Wyborgh zal de gemeente hiervoor ook afspraken maken met de vastgoedeigenaar.

Financiële paragraaf
De gemeentelijke inzet om de toekomstbestendigheid van het centrum van Westervoort te verbeteren staat onder druk als gevolg van de financiële situatie van de gemeente. Daarnaast is de beschikbaarheid van ambtelijke capaciteit een knelpunt voor de verdere uitwerking van de plannen.

Er zijn slechts beperkte (financiële) middelen aanwezig om voor beide hierboven genoemde projecten (Wyborgh en gemeentehuis) een projectplan op te stellen. Daarom is aandacht en creativiteit noodzakelijk voor de verdere financiering van de gemeentelijke inzet. Daarbij gaat de gemeente ook op zoek naar subsidiemogelijkheden om te kunnen blijven werken aan de verbetering van het centrum van Westervoort. Ook zal de gemeente hierover afspraken maken met de vastgoedeigenaar.

Wanneer blijkt dat er voor uitvoering of uitwerking aanvullende middelen nodig zijn zal hiervoor budget worden gevraagd aan uw raad.

In afwachting van het opstellen van het plan van aanpak en het vervolgproces, kunnen we voor 2023 nog geen inschatting geven over het benodigde budget.

Participatie en communicatie
Bij het opstellen van de centrumvisie is een begeleidingsgroep opgericht waarin vertegenwoordigers van het centrumgebied zitting hebben genomen. De eigenaar, winkeliersvereniging, de twee supermarkten, vertegenwoordiging van de Dorpstraat en de gemeente waren onderdeel van de begeleidingsgroep.
De uitwerking van de plannen is opgepakt met een kopgroep van ondernemers. De komende periode zal de gemeente en de vastgoedeigenaar op regelmatige basis overleg houden met deze kopgroep. Daarnaast zullen bewoners van Westervoort in elke fase breed geïnformeerd worden.

Intergemeentelijke samenwerking
N.v.t.

Duurzaamheid
Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt het onderwerp Duurzaamheid een belangrijk thema zijn. Wanneer er sprake is van herinrichting van de openbare ruimte als onderdeel van de herontwikkeling van het centrum van Westervoort, zal er aandacht zijn voor duurzaamheid, circulariteit en groen.

Westervoort,

Burgemeester en wethouders van Westervoort

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