Programmaplan Centrum Westervoort

Deelprojecten:

- **Gebiedsvisie**
- **Transformatie Wyborgh**
- **Transformatie openbare ruimte**
- **Transformatie gemeentehuis**





mei 2023

1. Aanleiding en achtergrond

1.1 Aanleiding

Het centrum van Westervoort is toe aan vernieuwing. In het winkelhart staan verschillende winkelpanden leeg, de passage en een deel van het winkelcentrum zijn verouderd. Het gemeentehuis is sinds corona en de fusie van de ambtelijke organisatie met Duiven minder in gebruik. Het oudere deel wordt nu benut voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. De openbare ruimte is stenig en verouderd.

Integrale aanpak

Een integrale aanpak van het winkelcentrum, het gemeentehuis en de openbare ruimte is gewenst om achteruitgang te voorkomen en om het centrum weer levendig, dynamisch en toekomstproof te maken. Investeren in het centrum van Westervoort draagt er aan bij dat de basisvoorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg, welzijn, sport en detailhandel op peil blijven.

Lopende acties

Voor de integrale transformatie van het centrum werkt de vastgoedeigenaar aan vernieuwing van De Wyborgh, start de gemeente een onderzoek naar mogelijke transformatie van het gemeentehuis en onderzoeken de gemeente en vastgoedeigenaar samen de mogelijke transformatie van de openbare ruimte. Samen is dit de integrale gebiedsontwikkeling Centrum Westervoort.

Programmaplan

Om de ontwikkeling op te starten is dit programmaplan gemaakt voor het centrum en voor de deelprojecten (gebiedsvisie, transformatie van De Wyborgh, de mogelijke transformatie van het gemeentehuis en de transformatie van de openbare ruimte.)

Programma

Het totale plan voorziet in de afname van het winkeloppervlak van ongeveer 12.000 m^2 BVO naar 8-9.000 m^2 BVO. Hiermee wordt de hoeveelheid winkeloppervlak passend bij de betekenis van het centrum van Westervoort als boodschappencentrum.

In het plan worden circa 100-130 woningen gerealiseerd. Bij de Wyborgh gaat het om circa 50-60 woningen. Afhankelijk van verschillende scenario's is er daarnaast in het gemeentehuis nog ruimte voor de realisatie van circa 35-60 woningen binnen 2.500 tot 3.500 m^2 BVO.

Daarnaast wordt in het plan ook onderzocht of er naast deze concrete opgaven nog de ruimte is voor meer projecten en verdere verdichting in de spoorzone in lijn met de verstedelijkingsstrategie.

1.2 Verstedelijkingsstrategie Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
De verstedelijkingsstrategie Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen benoemt voor de hele Liemers een grote woningbouwopgave met inbreiding als uitgangspunt. In het bijzonder worden kansen genoemd voor de spoorzones in de kernen Westervoort, Duiven, Zevenaar en Didam.

Naast het toevoegen van nieuwe woningen is verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad een opgave. Daarbij gaat het niet alleen om woningen, maar ook om openbare ruimte/ leefomgeving. Daarbij wordt ingezet op vergroening met het oog op hittestress/ klimaatadaptatie en het realiseren van ontmoetingsplekken met het oog op het “omzien naar elkaar”.

De huidige plannen voor het centrum Westervoort dragen volop bij aan deze doelstellingen. Er komen woningen bij door middel van inbreiding in de Spoorzone. Daarnaast biedt het plan een impuls voor de verduurzaming en vernieuwing van de openbare ruimte en het realiseren van ontmoetingsplekken.

<u>Korte termijn – lange termijn</u>
De plannen in dit programmaplan gaan vooral over De Wyborgh, het Gemeentehuis en de openbare ruimte daartussen. De verstedelijkingsstrategie opent ook mogelijkheden voor een verdere verdichting in het centrum. In de aanpak is er voor gekozen om direct te beginnen met de lopende plannen (Wyborgh, Gemeentehuis, Openbare ruimte) die direct bijdragen aan de doelen van de gemeente en de regio. Daarnaast wordt er kort een bredere verkenning uitgevoerd om eventuele aanvullende kansen te identificeren.



Figuur 2: fragment Integrale kaart Liemers
Uit: Opgavebeschrijvingen Verstedelijkingsstrategie
Onderzoeksagenda voor gebiedsuitwerkingen (12/01/2023)

1.3 Mooi Mosterdhof
In 2020 heeft de gemeente Westervoort meegedaan aan de landelijke ontwerpprijsvraag Panorama Lokaal voor de wijk Mosterdhof. Deze wijk ligt direct ten noorden van het centrum van Westervoort.

De studie heeft een projectplan/kookboek voor de Mosterdhof opgeleverd met ook aandacht voor de omgeving waaronder het centrum. Dit kookboek ''Mooi Mosterdhof, wijk aan de dijk'' is vertaald in een uitvoeringsprogramma.

Onderdeel 4.3 van het uitvoeringsprogramma gaat het verbeteren van de Verbinding centrum en station. Daarbij is destijds het volgende afgesproken:
''De gemeente bekijkt de haalbaarheid van dit onderdeel na de begrotingsperiode 2021-2024 opnieuw nadat zij door het Financieel Herstelplan Westervoort in rustiger vaarwater is gekomen. Deadline: Voorjaarsnota 2025.''

In de stedenbouwkundige verkenning Spoorzone Westervoort is het mogelijk om zonder meerkosten invulling te geven aan deze ambitie. Binnen de studie wordt de haalbaarheid van dit onderdeel onderzocht.



Figuur 2: Inventarisatie kansen verbinding Station-Centrum-Mosterdhof.
Kookboek Mooi Mosterdhof, Barzilay+Ferwerda, juli 2020

2. Programmabeschrijving

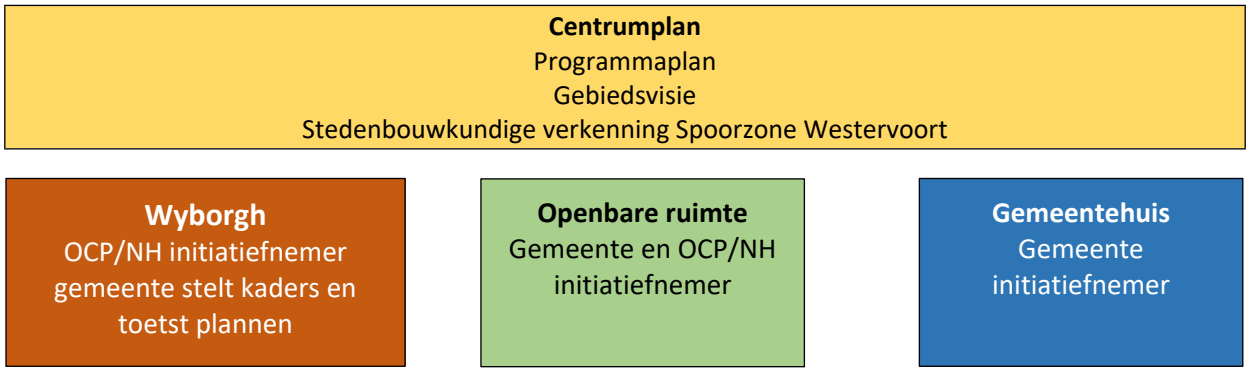
2.1 Projectopzet algemeen:
Het Centrumplan Westervoort voorziet in een integrale aanpak van het winkelcentrum, het gemeentehuis en de openbare ruimte om het centrum weer levendig, dynamisch en toekomstproof te maken.

Werkwijze
Voor het programma Centrumplan Westervoort willen we inzetten op een uitwerking waarbij er binnen één overkoepelende aansturing aan losse deelprojecten wordt gewerkt. Met deze aanpak is het mogelijk enerzijds ambitieus de mogelijkheden voor het centrum te verkennen maar anderzijds ook pragmatisch op snelle wijze door te gaan met de lopende projecten om zo deze kansen te verzilveren. Hiervoor is de aanpak onder een brede paraplu opgeknipt in een aantal losse deelprojecten.

De inzet is om de verschillende transformaties zoals de Wyborgh, de openbare ruimte en gemeentehuis parallel aan elkaar te laten lopen zonder ze in tijd met elkaar te verknopen. Dit betekent dat ze zelfstandig door kunnen gaan. Vertraging op het ene project kan niet leiden tot vertraging bij het andere project. Op de projecten kunnen ook zelfstandig beslissingen genomen worden.

De inschatting vooraf is daarbij wel dat de gedroomde toekomst van het centrum van Westervoort het beste slaagt wanneer alle drie de projecten worden gerealiseerd. Maar wanneer onverhoopt bijvoorbeeld blijkt dat de transformatie van het gemeentehuis (op korte termijn) niet kosteneffectief gerealiseerd kan worden dan hoeft dat geen impact te hebben op de transformatie van de Wyborgh of de openbare ruimte.

Hieronder worden de projecten kort toegelicht.



Figuur 1: Samenhang projecten

2.2 Werkpakket 1: Stedenbouwkundige verkenning en gebiedsvisie
De gemeente wil de lopende plannen voor het gehele gebied op elkaar afstemmen, onderlinge raakvlakken afstemmen, kansen benutten en kaders vastleggen. De gemeente wil daarom een gebiedsvisie opstellen voor het centrum.

Daarnaast wil de gemeente voor het grotere centrum en de spoorzone in een stedenbouwkundige verkenning onderzoeken welke verdichtingsmogelijkheden er zijn naast de lopende projecten. De gemeente wil deze verkenning graag toevoegen aan de gebiedsvisie.

Deze gebiedsvisie moet een duidelijk kader bieden voor bestuur, gemeenteraad en omwonenden. De gebiedsvisie moet kader stellen voor ontwikkelaars in het gebied en mogelijke projecten voor de lange termijn identificeren.

De gebiedsvisie zal doorbouwen op de plannen voor de Wyborgh waar de gemeente al aan werkt met de eigenaar van het winkelcentrum en worden opgesteld in afstemming met de plannen voor de openbare ruimte en het gemeentehuis.

<u>Versnellingsteam: stedenbouwkundige ondersteuning</u>
De gemeente zoekt een stedenbouwkundige voor het opstellen van de gebiedsvisie. Het versnellingsteam Woningbouw van de provincie heeft aangegeven deze rol te kunnen verzorgen en financieren om de woningbouw in Westervoort te versnellen.

2.3 Werkpakket 2: Project Wyborgh
In Project Wyborgh wordt het winkelcentrum aangepast aan de huidige tijd. Winkels worden gebundeld rondom het plein, de supermarkten krijgen een duidelijkere entree en de winkels die te ver van het plein af liggen worden getransformeerd naar woningbouw. Doelen van dit project zijn de realisatie van een levendig en toekomstbestendig winkelcentrum en de realisatie van woningbouw

Wyborgh: naar realisatiegereed
De afgelopen jaren is voor de Wyborgh al het initiatief genomen, is de scope van het project gedefinieerd en is er met de winkeliers en gemeente op hoofdlijnen overeenstemming gevonden over een haalbaar schetsontwerp.

Het komend jaar wil de gemeente gebruiken om met de ontwikkelaar het voorlopig ontwerp uit te werken tot een definitief ontwerp en de planologische procedure te doorlopen. Dit is de stap die nodig is om aansluitend met de realisatie te kunnen beginnen. De plannen zullen uiteindelijk gefaseerd gerealiseerd worden. De eerste winkelier is binnen de toekomstplannen al verhuisd. De komende jaren zullen andere winkeliers stapsgewijs volgen.

Keuze gemeenteraad
De plannen voor de Wyborgh worden uitgewerkt conform de plannen waarover de gemeenteraad in juni 2021 is geïnformeerd. Daarnaast wordt de gemeenteraad later dit jaar gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van de woningbouw.

Initiatiefnemer
Project Wyborgh is een initiatief van de eigenaar van het winkelcentrum: Orange Capital en Partners (OCP). Orange Capital wordt in dit project vertegenwoordigd door ontwikkelaar Nieuw Holland (NH, samen: OCP/NH). De gemeente faciliteert het project, stelt kaders en toetst het plan. De transformatie van het centrum wordt betaald door de eigenaar. Ook de financiële risico's van dit project liggen bij de eigenaar van het winkelcentrum.

Plankosten
De plankosten die de gemeente maakt voor dit onderzoek worden verhaald op de ontwikkelaar van het winkelcentrum via kostenverhaal verzekerd in een af te sluiten overeenkomst.

Binnen de Wyborgh: Bibliotheek / Huisarts / Apotheek / Consultatiebureau
Onderdeel van de transformatie van de Wyborgh is de realisatie van een blok met maatschappelijke voorzieningen op de hoek Kerkstraat – Dorpsplein. Dit is het pand waar nu de Hema gevestigd is. De gemeente wil hier graag een invulling met maatschappelijke functies die elkaar versterken en gebruikt hiervoor de naam: *Zorg-Educatie Cluster Wyborgh.*

Gedacht wordt aan een invulling waarbij de Bibliotheek ook de wachtruimte is waar bezoekers binnenkomen. Vanuit de Bibliotheek kunnen bezoekers naar de huisarts, consultatiebureau en eventueel apotheek.

Voordelen zijn dat de Bibliotheek veel laagdrempeliger toegankelijk is dan op de huidige locatie. Huisarts, apotheek en consultatiebureau zijn direct bij elkaar gelegen. Dit biedt voordelen voor zowel zorgaanbieders als bewoners van Westervoort.

Bij de uitwerking van het Zorg-Educatie Cluster Wyborgh onderzoekt de gemeente actief welke rol zij wil en kan vervullen bij dit cluster binnen de mogelijkheden van de eigen organisatie. Doelstelling is om voor de gemeente tot een financieel aantrekkelijke oplossing te komen. Daarbij wordt integraal gekeken naar subsidiestromen, exploitatiemogelijkheden en lopende afspraken met ondermeer de Bibliotheek. Ook zoekt de gemeente naar zekerheid voor de lange termijn voor de Bibliotheek en de andere partijen in het cluster.

2.4 Werkpakket 3: Openbare ruimte

Voor een succesvolle transitie is er voor het gebied een aantrekkelijke en vernieuwde openbare ruimte gewenst. De gemeente is opdrachtgever van de transformatie openbare ruimte. Doel van dit project is een aantrekkelijke en groenere openbare ruimte die het centrum als geheel weer levendig maakt.

Openbare ruimte: naar projectdefinitie

Voor de openbare ruimte is er nu een ambitie en richting op hoofdlijnen. De gemeente en de ontwikkelaar van de Wyborgh willen voor de openbare ruimte een ontwerp maken op hoofdlijnen met een bijbehorende kostenraming. Daarnaast wil de gemeente komend jaar financiering vinden voor de realisatie (zie ook verderop).

Keuze gemeenteraad

Een voorlopig ontwerp, kostenraming en financieringsplan voor de transformatie openbare ruimte worden later dit jaar gepresenteerd aan de gemeenteraad. Deze kan met deze resultaten besluiten om al dan niet verder te investeren in het ontwerp en de verdere uitwerking.

Initiatiefnemer en plankosten

Project Openbare Ruimte is een initiatief van de gemeente en de eigenaar van het winkelcentrum samen. Voor de kosten voor de daadwerkelijke herinrichting van de openbare ruimte moet nog financiering worden gevonden. De inzet is om een deel van de realisatiekosten te verhalen op de ontwikkeling van het winkelcentrum, een deel te verhalen op de herinrichting van het gemeentehuis en te onderzoeken of er subsidie aangevraagd kan worden voor de herinrichting.

2.5 Werkpakket 4: Project Gemeentehuis
Door meer thuiswerken en de fusie van de ambtelijke organisatie met Duiven wordt het gemeentehuis minder intensief gebruikt. Een deel van het gemeentehuis is daarom nu in gebruik als opvang voor ontheemden uit Oekraïne. Delen van het gemeentehuis zijn beschikbaar voor transformatie. In het 'oude' deel van het gemeentehuis is een tijdelijke huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne gevestigd. Daarnaast is ook de Bibliotheek op zoek naar een nieuwe huisvesting (zie hierboven) en kunnen op termijn mogelijk ook de kantoren van RID Liemers getransformeerd worden.

Gemeentehuis: naar projectdefinitie
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. De doelstelling is om met de transformatie van delen van het gemeentehuis woningen te realiseren, leegstaand vastgoed te benutten en een impuls te geven aan het centrumplan als geheel.

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.

De gemeente wil in dit project onderzoeken of en hoe transformatie mogelijk is van de leegstaande delen. De gemeente maakt hiervoor een onderzoek naar relevante milieuaspecten. Vervolgens wordt er voor de leegstaande delen een verkennend schetsontwerp gemaakt met inzicht in het aantal te realiseren woningen. Ook wordt er op hoofdlijnen een bijbehorende kostenraming gemaakt en een business case voor transformatie.

Drie scenario's
Ook de toekomst van het deel van het gemeentehuis dat nu in gebruik is wordt naar verwachting de komende jaren onderwerp van gesprek. Wanneer we nu de transformatiemogelijkheden onderzoeken van de leegstaande delen van het gemeentehuis willen we de kans aangrijpen om ook op verkennend niveau te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor het deel dat nu in gebruik is. Daarom worden er voor het onderzoek naar het gebouw drie/vier scenario's gehanteerd voor toekomstig gebruik van het gemeentehuis door de gemeente Westervoort.

1. Gemeentehuis blijft in de huidige vorm maar aangepast op extra thuiswerken. De transformatie beperkt zich tot de huidige Oekraïneopvang, Bibliotheek en RID Liemers.
2. Gemeentehuis wordt een bestuurscentrum (Ruimtes voor de Raad, College, Publieke voorzieningen, benodigde staf, vergaderruimtes en flexplekken.
3. Geen gemeentehuis meer in Westervoort.
4. Eventueel is er ruimte voor een vierde scenario waarin kansen kunnen worden onderzocht die zich onderweg aandienen.

Resultaten:
Voor elk van de scenario's wordt bepaald hoeveel ruimte de gemeente zelf nodig heeft, en hoeveel ruimte er in dat scenario beschikbaar is voor transformatie/woningbouw. En voor elk van de scenario's wordt er vervolgens een ontwerpverkenning op hoofdlijnen gemaakt met bijbehorende kostenraming.

Keuze gemeenteraad
De resultaten van deze stap worden later dit jaar gepresenteerd aan de gemeenteraad. Deze kan met deze resultaten besluiten om al dan niet verder te investeren in het ontwerp en de verdere uitwerking.

Initiatiefnemer
Project gemeentehuis is een initiatief van de gemeente. Voor de eventuele transformatie van het gemeentehuis wordt een business case of grondexploitatie gemaakt. Uitgangspunt is nu dat de

opbrengsten van toekomstige woningbouw op hoofdlijnen de kosten van de transformatie moeten kunnen dragen.

Plankosten

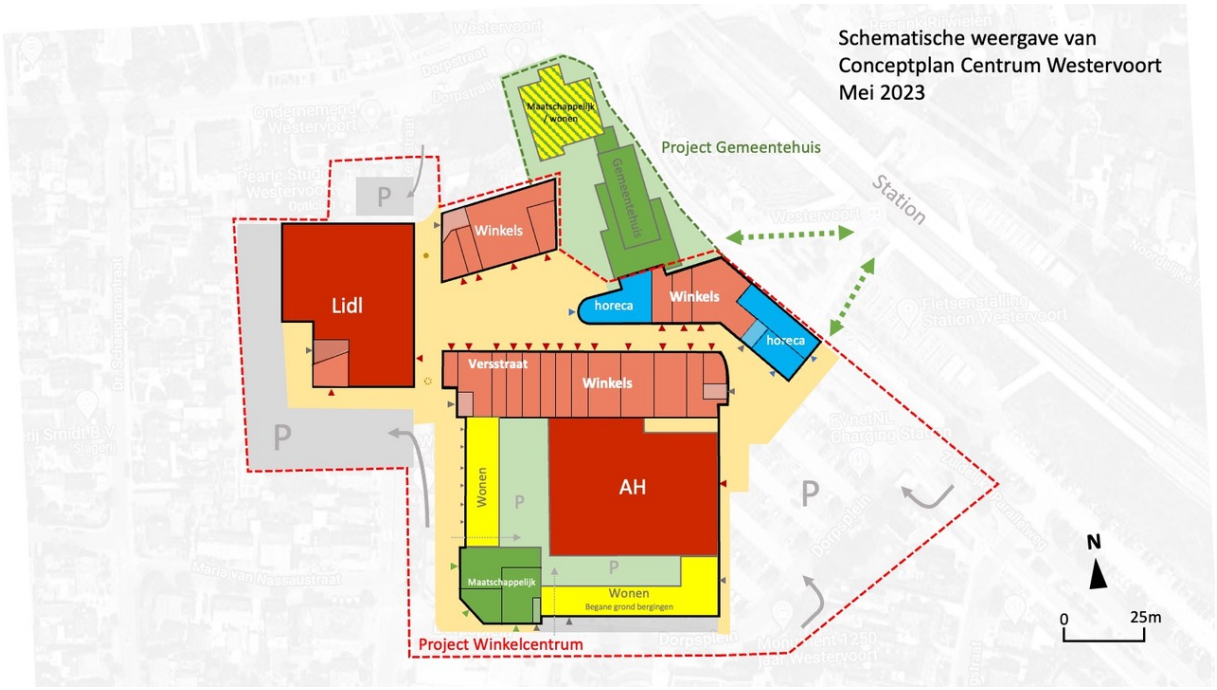
Voor de plankosten die de gemeente maakt voor dit onderzoek is subsidie aangevraagd bij de provincie Gelderland in het kader van Steengoed Benutten. Hierover is al een vooroverleg gevoerd en een positieve reactie ontvangen. Er is in principe een subsidie beschikbaar. Daarnaast is er voor een deel een voorinvestering van de gemeente nodig.

Planning Gemeentehuis

2023

juni: Besluitvorming in raad over Programmaplan - gebiedsexploitatie
juni: Uitvraag onderzoeken (architectuur/bouwkunde, milieuaspecten)
september: uitkomsten verkenning transformatiemogelijkheden
november: keuze over vervolgtraject

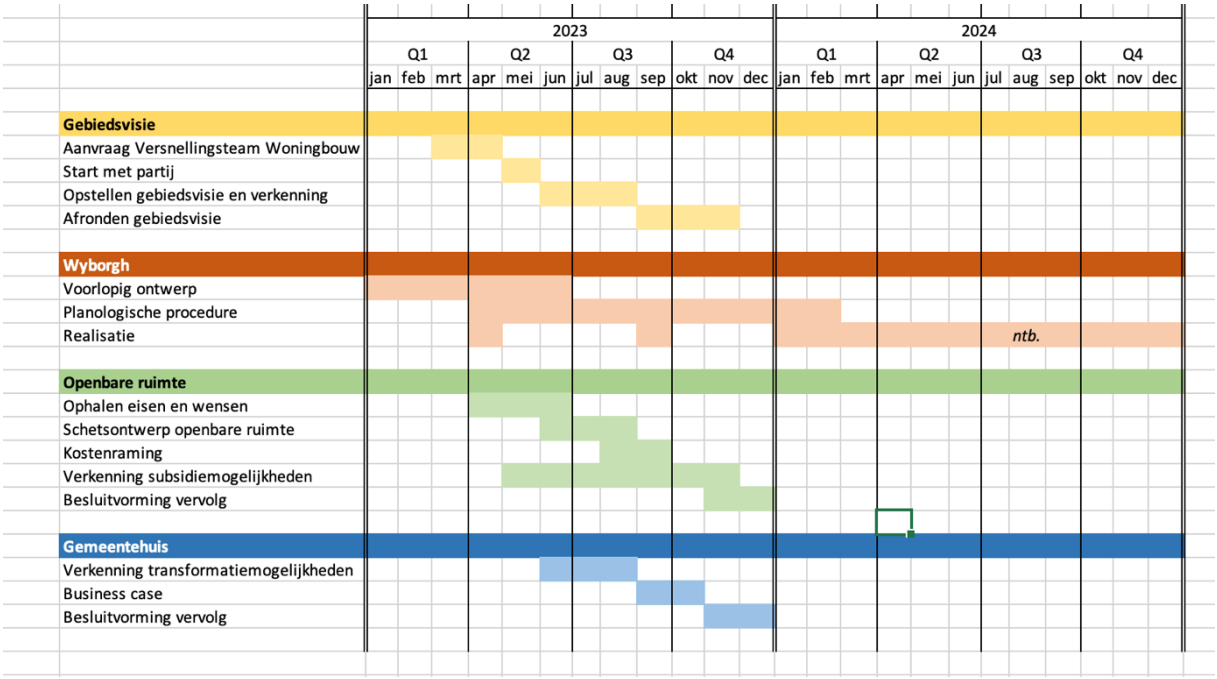
2024 en verder: Eventuele start ontwerpen en onderzoeken



Figuur 2: Ruimtelijke samenhang projecten

3. Planning

Onderstaande een globale indicatie van de verwachte planning:



Figuur 4: Globale planning Centrumplan

4. Projectorganisatie

4.1 Organisatie en team algemeen :

Uitgangspunt is om voor het project een projectorganisatie in te stellen die in de basis slank is en die afhankelijk van de intensiteit van de werkzaamheden op momenten snel kan uitbreiden. De gemeente zal intern werkoverleggen zoveel mogelijk combineren voor De Wyborgh, gemeentehuis en openbare ruimte om efficiënt en doelmatig te kunnen werken. Omdat bij aanvang van het project duidelijk is dat de ambtelijke organisatie zwaar belast is proberen we deze zoveel mogelijk te ontzien. De inzet is daarom om waar mogelijk werkzaamheden extern uit te zetten.

Organisatiestructuur

De organisatiestructuur gaat uit van een politiek opdrachtgever, ambtelijk opdrachtgever, projectleider en een team met ambtelijke ondersteuning

4.2 Overleggen

Bestuurlijk opdrachtgevers

De transformatie van het centrum gaat over economische zaken, ruimtelijke ordening en openbare ruimte. Wethouder Derksen is bestuurlijk opdrachtgever voor de transformatie van De Wyborgh en betrokken vanuit de portefeuille economische zaken. Wethouder Sluiter is betrokken vanuit de portefeuille ruimtelijke ordening en gemeentehuis. Voor het centrum wordt ingezet op een integrale aanpak waarin wordt ingezet op een economische én een ruimtelijke impuls. Daarom wordt het project in nauw overleg afgestemd met beide wethouders.

Stuurgroep Wyborgh

Voor project Wyborgh is op bestuurlijk niveau ook een stuurgroep ingesteld. Hierin overleggen de wethouders van Westervoort met de eigenaar van het winkelcentrum. Naar verwachting twee keer per jaar (of bij bijzondere gebeurtenissen) komt de stuurgroep bij elkaar met de bestuurlijke opdrachtgevers en Nieuw Holland. Bestuurlijke opdrachtgevers worden ook tussentijds geïnformeerd over de voortgang. Overleg wordt voorbereid door PL Gemeente.

Opdrachtgeversoverleg

Projectleider gemeente met ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgevers. Ongeveer 4-6 keer per jaar.

Projectgroep Wyborgh

Voor Project Wyborgh is een maandelijkse projectgroep. De projectgroep bestaat uit de gemeente met Nieuw Holland. Projectgroep komt ongeveer elke vier weken bij elkaar. PL gemeente zit voor, agenda wordt bepaald door gemeente en ontwikkelaar samen. Afhankelijk van de issues schuiven verschillende adviseurs / medewerkers van de gemeente aan (verkeerskundige, communicatieadviseur, adviseur retail etc.) In principe live, in onderling overleg online.

Projectgroep Gemeente

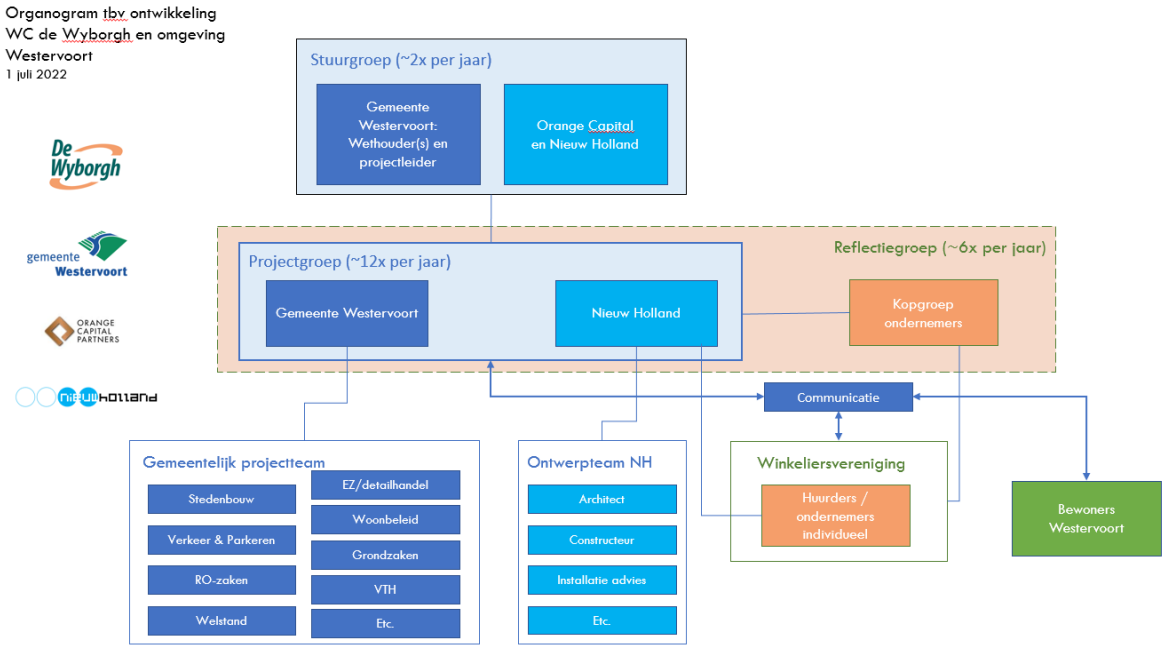
Voor De Wyborgh en het Project Gemeentehuis wordt een driewekelijks intern projectoverleg opgestart van de gemeente. Hierin overlegt de ambtelijke organisatie van de gemeente over alle zaken rondom het centrumplan. Onderwerpen hierin zijn:

- Voortgang en actuele zaken De Wyborgh
- Project gemeentehuis
- Ontwerp openbare ruimte

De projectgroep bestaat uit het ambtelijk kernteam van de gemeente. Op regelmatige basis zal ook de bouwkundige/architect en de stedenbouwkundige/landschapsarchitect aanschuiven. De PL gemeente zit voor. Afhankelijk van de issues schuiven verschillende adviseurs / medewerkers van de gemeente aan (verkeerskundige, communicatieadviseur, adviseur retail etc.)

Voor de Wyborgh: Kopgroep ondernemers (Gouden Driehoek overleg)

Dit is de voortzetting van het Gouden Driehoek-overleg dat is opgestart met de ondernemers uit het centrum. Ongeveer zes keer per jaar overleg tussen de projectgroep en de kopgroep van Ondernemers over voortgang en eventuele lopende zaken. Agenda en voorzitten PL Gemeente.



Figuur 5: Overlegstructuur Project De Wyborgh

5. Communicatie en participatie

5.1 Communicatie Algemeen

Communicatie en participatie met bewoners van Westervoort is van groot belang. Daarvoor is een communicatie en particpatieplan opgesteld (zie bijlage).

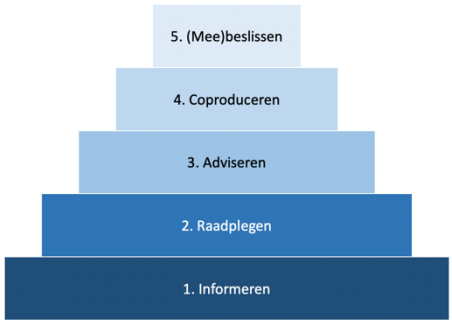
De transformatie van het centrum raakt diverse omwonenden van het centrum én heeft impact op alle bewoners van Westervoort. Voor communicatie en participatie met bewoners van Westervoort zal dit project aanhaken bij de te plannen communicatie-momenten voor winkelcentrum De Wyborgh.
Met een gemeentelijk adviseur wordt in het project een gedetailleerdere aanpak opgesteld. In hoofdlijnen zijn daarbij de volgende punten van belang:

Bewoners

- In juni 2023 worden omwonenden bijgepraat over het plan te praten op een algemene bewonersavond.
- In de zomer 2023 verwachten we weer een uitgebreide communicatie inclusief persmoment bij de ondertekening van de intentie- of samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de eigenaar van het winkelcentrum
- In 2023 communiceren we met bewoners over de inrichting van de openbare ruimte.

Participatieladder

Voor de communicatie met bewoners kiezen we voor de trede Raadplegen van de Participatieladder. Raadplegen wil zeggen: de gemeente bepaalt de agenda, omwonenden en betrokken partijen worden gevraagd om input.



Figuur 6: participatieladder

We vinden het belangrijk omwonenden en betrokkenen goed en zorgvuldig te informeren over het proces en de voortgang.
Bewonersavonden zijn toegankelijk voor alle inwoners van Westervoort en betrokkenen zoals woningzoekenden. We verkennen nog welke partijen uit bijvoorbeeld het verenigingsleven betrokken kunnen worden bij het centrum.

Stakeholder analyse

De gemeente maakt daarnaast een stakeholder-analyse van betrokken partijen. Deze wordt geïntegreerd in de participatieaanpak.

5.2 Communicatie Wyborgh

Winkeliers

- Met de kopgroep winkeliers wordt regulier afgestemd.
- NH / OCP praat met winkeliers over individuele zaken en met eigenaren van woningen boven het winkelcentrum.
- Het uitgangspunt is dat op de ALV van de winkeliersvereniging gemeente en NH een toelichting geven.

VVE

- OCP/NH gaan waar nodig in gesprek met de huidige bewoners boven het winkelcentrum. Deze zijn georganiseerd in een of meerdere VVE's. Draagvlak onder deze bewoners is van belang voor het project.

6. Financiën

6.1 Plankosten algemeen
Voor het programma zijn globale plankosten geraamd. Deze zijn verdeeld over de drie projecten. De kosten bestaan uit werkzaamheden van het ambtelijk apparaat, onderzoeken, ontwerpstudies, communicatie, verkenningen etcetera. Dit is gekoppeld aan de werkzaamheden in het stappenplan

De plankosten zijn voor de Wyborgh geraamd voor de realisatiefase. Voor de openbare ruimte, het gemeentehuis en de gebiedsvisie zijn deze plankosten voldoende voor de eerste fase van het haalbaarheidsonderzoek.

Alle genoemde bedragen zijn indicatief. Zo is de gemeente nog in gesprek met de ontwikkelaar over de hoogte van de plankosten. Wanneer de ontwikkelaar en de gemeente afspreken dat de ontwikkelaar meer taken oppakt voor de uitwerking en de gemeente een meer faciliterende rol aanneemt dan zal de bijdrage in de plankosten lager zijn. Daar aan gekoppeld zullen in die fase dan ook de kosten voor de gemeente lager zijn. Ook de bijdragen vanuit subsidies zijn afhankelijk van daadwerkelijk gemaakte kosten. Binnen de gebiedsexploitatie worden kosten en opbrengsten gemonitord en hier wordt de gemeenteraad periodiek over geïnformeerd.

6.2 Plankosten deelprojecten
Plankosten gebiedsvisie
De gebiedsvisie wordt opgesteld voor het gebied als geheel. Hiervoor is subsidie aangevraagd bij het projectteam Versnelling Woningbouw. Daarmee zijn deze kosten gedekt.

Totaal kosten:	€	50.000
Stap 1: Gebiedsvisie en stedenbouwkundige verkenning	€	50.000

Figuur 7: Overzicht kosten project Openbare ruimte

Plankosten Wyborgh
Voor de Wyborgh is voor de periode tot en met juni 2024 een budget geraamd van € 250.000,- voor de planbegeleiding van het voorlopig ontwerp en de planologische procedure. Dit is de stap die nodig is zodat de eigenaar aansluitend met de realisatie kan beginnen.

Totaal kosten:	€	250.000
Procesbegeleiding	€	75.000
Stap 1: VO Wyborgh	€	100.000
Stap 2: Planologische procedure Wyborgh	€	75.000

Figuur 8: Overzicht kosten project Wyborgh

Plankosten Openbare ruimte
Voor de openbare ruimte is voor de periode tot en met juni 2024 een budget geraamd van € 50.000,-.

Totaal kosten:	€	50.000
Stap 2: Schetsontwerp en kostenraming openbare ruimte	€	50.000

Figuur 9: Overzicht kosten project Openbare ruimte

Plankosten Gemeentehuis

Voor de transformatie van het gemeentehuis is voor de periode tot en met de zomer van 2023 een totaal budget geraamd van € 100.000,-. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verwachte kosten.

Totaal kosten:	€	100.000
Procesbegeleiding	€	25.000
Onderzoeken stedenbouw en architectuur	€	75.000

Figuur 10: Overzicht kosten project gemeentehuis

Totale plankosten
Totaal aan geraamde plankosten bedraagt € 450.000,-

6.3 Dekking plankosten
Algemeen
De plankosten voor deze fase van het centrumplan worden gedekt door kostenverhaal bij de ontwikkelaar, door subsidie vanuit de provincie en vanuit grondverkoop aan de ontwikkelaar van het winkelcentrum. Hiermee is er voor deze fase van het centrumplan vanuit de gemeente zelf geen aanvullend budget nodig.

Grondverkoop
Binnen project Wyborgh vindt een grondtransactie plaats tussen de gemeente en de ontwikkelaar. De verwachting is dat deze per saldo een opbrengst heeft voor de gemeente van naar verwachting € 100.000,-. Voorgesteld wordt om deze opbrengsten ten gunste te laten komen van de centrumontwikkeling. De verwachting is dat dit bedrag voor deze fase voldoende is voor de kosten van de gemeente zelf.

Toelichting subsidie Steengoed Benutten
De subsidie van Steengoed Benutten van de provincie Gelderland is beschikbaar voor het herbestemmen of transformeren van een centrumgebied. De subsidie mag gebruikt worden voor het inzetten van procesbegeleiding in de plan- of haalbaarheidsfase, voor een haalbaarheidsonderzoek of het opstellen van een integrale toekomstvisie voor een centrumgebied. Hier wordt de subsidie ingezet voor het haalbaarheidsonderzoek voor de transformatie gemeentehuis.

Toelichting subsidie Versnellingsteam Woningbouw
De provincie Gelderland wil graag woningbouw versnellen. Voor locaties met tenminste 100 woningen (zoals hier het geval) is er ondersteuning beschikbaar voor specifieke werkzaamheden. Hier wordt de ondersteuning ingezet voor de stedenbouwkundige voor de gebiedsvisie.

	Totaal benodigd	***Bijdragen derden***	***Bijdragen gemeente***
I. Visie centrum	*€ 50.000*	*€ 50.000 (Versnelling)*	*€ 0*
II. Wyborgh	*€ 250.000*	*€ 250.000 (Kostenverhaal)*	*€ 0*
III. Openbare ruimte	*€ 50.000*	*€ 0*	*€ 50.000*
IV. Gemeentehuis	*€ 100.000*	*€ 50.000 (Steengoed)*	*€ 50.000*
Subtotaal	*€ 450.000*	*€ 350.000*	*€ 100.000*
Grondverkoop		*€ 100.000*	*€ 0*
Totaal	*€ 450.000*	*€ 450.000*	*€ 0*

Figuur 11: Overzicht plankosten en dekking

Dekking gebiedsvisie:

Voor de gebiedsvisie wordt ondersteuning gevraagd aan het Versnellingsteam Woningbouw van de provincie Gelderland. De kosten voor de stedenbouwkundige worden gedragen door de provincie.

Dekking Wyborgh: kostenverhaal
De plankosten van project Wyborgh (ca. € 250.000,-) zijn gedekt via kostenverhaal bij de ontwikkelaar. Hiervoor worden afspraken gemaakt in een samenwerkingsovereenkomst.

Dekking Openbare ruimte
Voor de openbare ruimte worden zullen de gemeente en de ontwikkelaar zich beide inzetten. Hiervoor worden afspraken gemaakt in een samenwerkingsovereenkomst. Hiermee resteert er voor de gemeente voor de planfase zelf een bedrag van € 50.000,-.

Dekking gemeentehuis: subsidie en grondverkoop
Voor de plankosten voor het gemeentehuis is voor € 50.000,- subsidie aangevraagd bij Steengoed benutten. Hiermee resteert er voor de gemeente zelf een bedrag van € 50.000,-.

6.4 Financiën uitvoeringsfase
De projecten die nu worden opgestart moeten later ook uitgevoerd worden. Ook deze uitvoering moet voor partijen betaalbaar zijn. Daarom wordt in dit programmaplan al vooruit gekeken naar de kosten en opbrengsten in de uitvoeringsfase.

De hoofdlijn is dat de bouwprojecten in het centrum op zichzelf een business case moeten hebben en dat voor de kosten voor de transformatie openbare ruimte wordt gekeken naar een bijdrage bovenwijks vanuit de bouwprojecten, naar subsidie en naar een bijdrage vanuit de gemeente. Om de mogelijkheden voor subsidie te vergroten wordt hiervoor gekeken naar de projecten in samenhang.

Grondexploitatie Wyborgh (Exploitatie OCP)
Uitgangspunt voor de afspraken met de ontwikkelaar is dat er aan de transformatie van het vastgoed in het centrum geen kosten zijn verbonden voor de gemeente. De kosten voor transformaties winkels, aanpassen bebouwing, aankoop grond, plankosten gemeenten en woningbouw worden gedragen door de ontwikkeling. De verhuurder maakt hierover ook afspraak met de huurders. De gemeente onderzoekt ook welke bijdrage vanuit de ontwikkeling geleverd kan worden aan de herinrichting openbare ruimte (bijdrage bovenwijkse kosten).

Exploitatie Gemeentehuis
Onderzocht wordt of de transformatie van het gemeentehuis ook mogelijk is met een eigen sluitende exploitatie. Kosten die in de gemaakt worden kunnen dan terugverdiend worden in de verkoop van de ontwikkeling of appartementen. De gemeente onderzoekt ook of het mogelijk is om vanuit de ontwikkeling een bijdrage te leveren aan de herinrichting openbare ruimte (bijdrage bovenwijkse kosten). Dit wordt op hoofdlijnen onderzocht in de komende onderzoeksfase.

Herinrichting openbare ruimte
Aansluitend op de transformatie van de Wyborgh en een eventuele transformatie van delen van het gemeentehuis is het wenselijk om ook de openbare ruimte in het gebied op te knappen. Het is op dit moment niet zeker of de kosten voor de herinrichting openbare ruimte gedragen kunnen worden door de baten op de ontwikkeling van De Wyborgh en het gemeentehuis. Mogelijk is hier nog een bijdrage nodig. In de planfase wordt nader onderzocht hoeveel een gewenste herinrichting kost, en hoeveel daarvan gedragen kan worden door de Wyborgh en het gemeentehuis.

Subsidies
Voor het restant van de kosten herinrichting openbare ruimte wordt financiering gezocht. Daarbij wordt ook gekeken naar subsidies. Hiervoor willen we onderzoeken wat er mogelijk is in het kader vanuit de *impulsaanpak winkelgebieden* en eventueel *Steengoed Benutten – uitvoeringsgereed en realisatie*.

Hiervoor mogen meerdere investeringen voor het centrum samengevoegd worden inclusief gemeentehuis, openbare ruimte en Wyborgh. Wanneer alle projecten in samenhang worden bekeken dan lijkt dit passend voor de *impulsaanpak winkelgebieden*. De subsidieaanvraag zal worden ingezet in de derde of de vierde ronde van de impulsaanpak (2024). In de zomer wordt verkennend al onderzocht wat er voor nodig is om het centrumplan Westervoort in aanmerking te laten komen voor deze subsidie.

Bijlage

- Communicatie en participatieplan