

Centrum Westervoort

Ontwerpstudie Transformatie- mogelijkheden gemeentehuis

***Resultaten
verkenningfase***

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting	3
1. Inleiding	4
1.1 Centrumplan	4
1.2 Opgave gemeentehuis	5
1.3 Subsidie Impulsaanpak	6
1.4 Werkwijze	7
1.8 Uitgangspunten	8
2. Voorkeursvariant	11
3. Gebouwdeel Bibliotheek / kantoren	14
3.1 Kenmerken	14
3.2 Transformatie woningbouw	16
3.3 Kantoren + optoppen	18
3.4 Kantoren / kleine aanpassingen	20
3.5 Verkoop aan OCP	22
4. Gebouwdeel Oekraïne opvang	24
4.1 Kenmerken	25
4.2 Huurwoningen / kamerverhuur	26
4.3 Koopwoningen	28
4.4 Gedeeltelijke sloop-/nieuwbouw	30
4.5 Opvanglocatie	32
4.6 Maatschappelijk / congresfunctie	34
5. Gebouwdeel Gemeentehuis	36
5.1 Kenmerken	36
5.2 Transformatie: kleine appartementen	38
5.3 Transformatie: grote appartementen	40
5.4 Bestuurscentrum en woningen	42
5.5 Sloop-nieuwbouw woningen	44
6. Conclusie en vervolg	46
6.1 Conclusie	46
Bijlagen	

SAMENVATTING

Het centrumplan Westervoort zet in op een integrale aanpak van het winkelcentrum, het gemeentehuis en de openbare ruimte om achteruitgang te voorkomen en om het centrum weer levendig, dynamisch en toekomstbestendig te maken.

Centrumplan Westervoort

De vastgoedeigenaar werkt aan vernieuwing van De Wyborgh, de gemeente is een onderzoek gestart naar mogelijke transformatie van het gemeentehuis en transformeert de openbare ruimte. Samen is dit de integrale gebiedsontwikkeling Centrum Westervoort. Eind 2023 heeft de gemeente voor deze plannen € 2,6 miljoen subsidie gekregen vanuit de Impulsaanpak Winkelgebieden. Dit geld wordt ingezet voor de transformatie openbare ruimte en voor de transformatie van het gemeentehuis.

Variantenstudie

Het gemeentelijk vastgoed in het centrum bestaat uit drie geschakelde gebouwdelen. Er is een variantenstudie uitgevoerd om transformatiemogelijkheden te verkennen. De variantenstudie is uitgevoerd per gebouwdeel afzonderlijk. Daarbij is er gekeken naar kosten, uitvoerbaarheid, woningbouwprogramma en woonkwaliteit, stedenbouwkundige kwaliteit en duurzaamheid en andere doelen.

Resultaten en vervolg

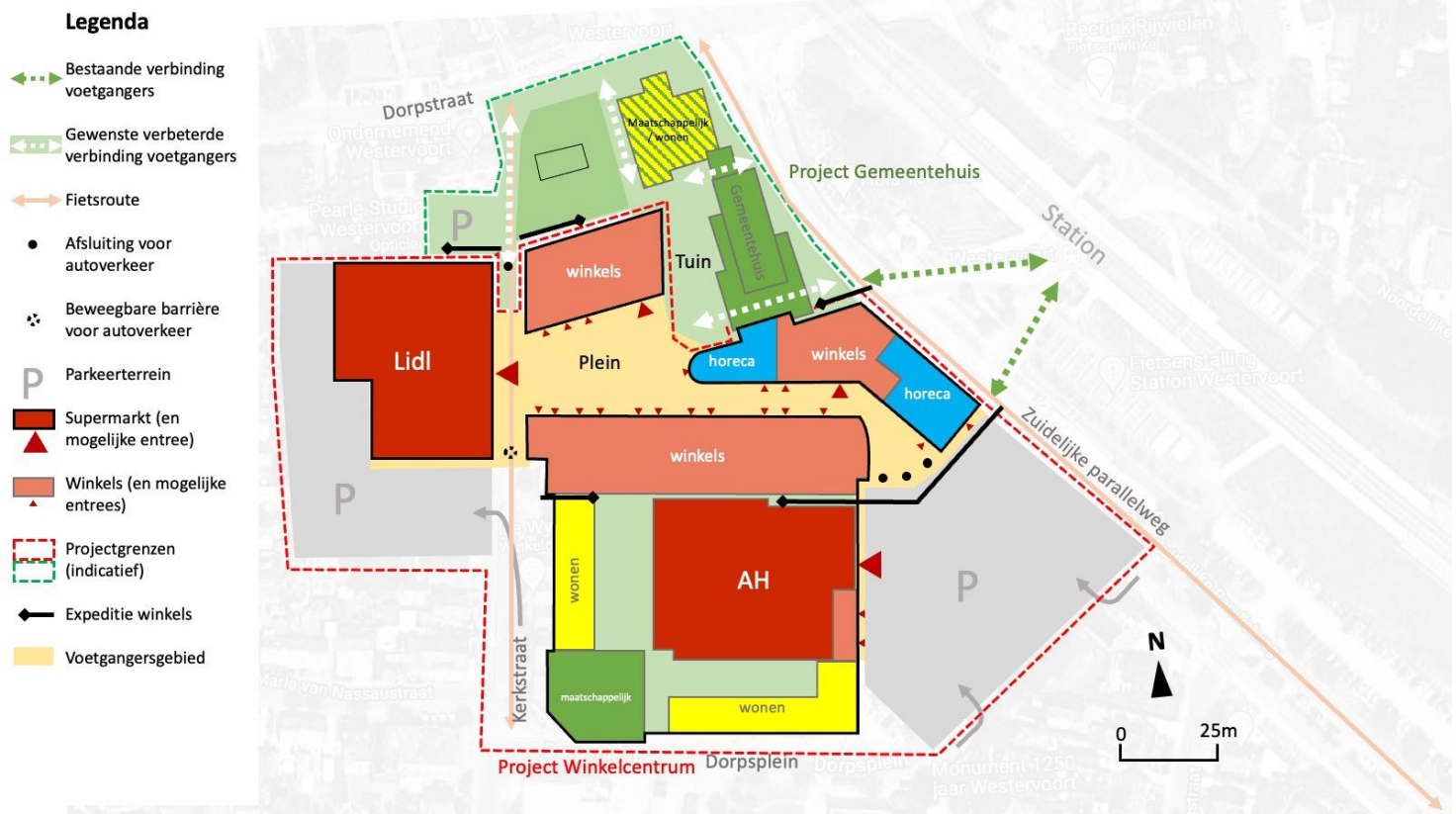
De tussenresultaten zijn op 14 oktober 2024 op een informerende avond gepresenteerd aan de gemeenteraad. De conclusies daarvan zijn verder uitgewerkt. Aansluitend is er nog een nadere studie uitgevoerd naar de transformatiemogelijkheden van het gemeentehuis en de Oekraïne opvang. De conclusies van de hele studie zijn vastgelegd in deze rapportage met bijbehorende bijlagen.

De variantenstudie laat zien dat het voor de bibliotheek / RID de voorkeur heeft om het gebouwdeel met beperkte ingrepen gereed te maken voor verhuur aan publieke diensten MGR/RID. Vanwege de aankomende verhuizing van de bibliotheek en het vrijkomen van deze locatie is de gemeente al gestart met project schuifoperatie (projectplan zie bijlage 6).

Voor het gemeentehuis is het advies om in te zetten op een scenario met sloop-nieuwbouw en de realisatie van een markant appartementengebouw dat onafhankelijk van de Oekraïneopvang gerealiseerd kan worden.

Voor de Oekraïneopvang is het advies om een invulling met een maatschappelijke / congresfunctie verder te verkennen.

1. INLEIDING



Figuur 1: Centrumplan Westervoort

1.1 CENTRUMPLAN

De gemeente Westervoort werkt aan de transformatie van het centrum. 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 komt mogelijk op termijn vrij voor transformatie. Het oudere deel wordt nu benut voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. De openbare ruimte is stenig en verouderd.

Integrale aanpak

Het centrumplan Westervoort zet in op een integrale aanpak van het winkelcentrum, het gemeentehuis en de openbare ruimte 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.

Drie actieve projecten

Voor de integrale transformatie van het centrum werkt de vastgoedeigenaar aan vernieuwing van De Wyborgh, is de gemeente een onderzoek gestart naar mogelijke transformatie van het gemeentehuis en transformeert de gemeente de openbare ruimte. Samen is dit de integrale gebiedsontwikkeling Centrum Westervoort. Voor de gecoördineerde ontwikkeling van de deelprojecten (transformatie van De Wyborgh, de mogelijke transformatie van het gemeentehuis en de transformatie van de openbare ruimte) is in 2023 een programmaplan gemaakt.

1.2 OPGAVE GEMEENTEHUIS

Door de fusie van de ambtelijke organisatie met Duiven en meer thuiswerken wordt het gemeentehuis minder intensief gebruikt. Het 'oude' deel van het gemeentehuis is in gebruik als een tijdelijke huisvesting van ontheemden uit Oekraïne. De Bibliotheek gaat verhuizen naar de Wyborgh. Daarmee komt er hier ruimte beschikbaar.

Opgave coalitieakkoord

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 uitgangspunt is om te onderzoeken hoe een transformatie van het gemeentehuis en de directe omgeving bij kan dragen aan een aantrekkelijk, herkenbaar, toegankelijk en duurzaam centrum voor alle inwoners van Westervoort.

Scenario's

In het programmaplan worden er scenario's genoemd voor toekomstig gebruik van het gemeentehuis door de gemeente Westervoort. Deze scenario's zijn meegenomen in de verschillende onderzochte varianten.

Gemeentehuis zelf

In het in juni 2023 door de gemeenteraad vastgestelde programmaplan Centrum Westervoort is de verwachting aangegeven dat het deel van het gemeentehuis dat nu in gebruik is door 1Stroom/Westervoort naar verwachting de komende jaren ook onderwerp van gesprek gaat worden. De gemeenten Westervoort, Duiven, Zevenaar en Doesburg verkennen fusiemogelijkheden en 1Stroom heeft de mogelijkheden onderzocht om de huisvesting te centraliseren.

Daarom zijn, conform programmaplan, nu ook de transformatiemogelijkheden verkend van het gebouwdeel dat nu in gebruik is als gemeentehuis.

Verkenningfase Gemeentehuis

Voor het gemeentehuis is nu conform het projectplan de variantenstudie uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar drie gebouwdelen: Oekraïne opvang, gemeentehuis en bibliotheek-RID. De resultaten zijn in oktober 2024 op een informerende avond gepresenteerd aan de gemeenteraad en in deze rapportage verder uitgewerkt en toegelicht.

Opgave gemeentehuis: Drie gebouwdelen



Figuur 2: Gemeentehuis Westervoort: drie gebouwdelen

1.3 SUBSIDIE IMPULSAANPAK

Westervoort krijgt €2,6 miljoen subsidie 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 openbare ruimte en eenzelfde bedrag voor de onrendabele top van de transformatie van de leegstaande delen van het gemeentehuis. De subsidie is verleend op de voorwaarde van 50% cofinanciering door de gemeente.

Openbare ruimte

Voor de subsidie voor de openbare ruimte heeft de gemeenteraad al € 1,3 miljoen aan co-financiering beschikbaar gesteld. Met het budget is een ontwerptraject gestart. Het schetsontwerp is kaderstellend vastgesteld door de gemeenteraad en er wordt gewerkt aan voorlopig ontwerp en definitief ontwerp.

Co-financiering

De toegekende subsidie bedraagt 50% van de onrendabele top op de transformatie, op de voorwaarde dat de gemeente de andere 50% draagt. Een dergelijke investering is voor Westervoort in de huidige situatie uitdagend.

De onrendabele top is echter berekend op basis van de getaxeerde waarde van de panden. De gemeentelijke boekwaarde ligt voor de drie panden samen ca. €1,3 miljoen lager dan de getaxeerde waarde. Dit betekent dat de gemeente het verschil tussen de boekwaarde en taxatiewaarde in kan zetten als cofinanciering. Daarmee kan deze latente waarde ten gelde worden gemaakt. De onrendabele top op het project tot aan € 2,6 miljoen op taxatiewaarde kan voor de gemeente derhalve budgetneutraal worden uitgevoerd. Een actieve bijdrage van de gemeente is nodig wanneer de onrendabele top dit bedrag overstijgt.

Voorwaarden

Voorwaarde voor het inzetten van de subsidie voor het gemeentehuis is dat de transformatie is afgerond vóór 2031.¹

Verdeling

De subsidie voor het gemeentelijk vastgoed in het centrum is afgegeven voor de gebouwdelen Oekraïne opvang en Bibliotheek-RID, en niet voor het gemeentehuis zelf. Het gemeentehuis zelf zit wel binnen het projectgebied. Verkennende gesprekken met de subsidieverlener suggereren dat het met een goede onderbouwing mogelijk moet zijn om het plan aan te passen zodat wellicht ook een deel van de subsidie ingezet kan worden voor het gemeentehuis zelf.

¹ "Het project moet binnen 7 jaar na toekenning van de specifieke uitkering zijn afgerond."
Subsidie is toegekend december 2023. <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/impulsaanpak-winkelgebieden/>

1.4 WERKWIJZE

De mogelijke transformatie van de gebouwdelen van het gemeentehuis wordt opgedeeld in vier fasen.

1. Verkenning
2. Nota's van Uitgangspunten
3. Ontwikkeling en omgevingsplan
4. Realisatie

Deze rapportage is de afronding van fase 1, en samen met de startnotitie de start van fase 2.

Fase 1: verkenning

De variantenstudie naar de transformatiemogelijkheden van het gemeentehuis is uitgevoerd als een iteratief proces. Daarbij zijn in een reeks opeenvolgende stappen ontwerpstudies uitgevoerd door architecten, financiële doorrekeningen gemaakt, subsidie aangevraagd, modellen geoptimaliseerd en opnieuw doorgerekend. Op hoofdlijnen zijn daarbij de volgende stappen doorlopen

Stap 1.1: medio 2023

Vanuit de plannen van het coalitieakkoord is door architectenbureau Faro een eerste plan gemaakt voor de transformatie van gebouwdeel Oekraïne opvang naar kleine appartementen en van de transformatie van Bibliotheek-RID naar kantoren. Deze plannen zijn globaal doorgerekend en medio 2023 toegevoegd aan de subsidieaanvraag Impulsaanpak Winkelgebieden. Deze subsidie is december 2023 toegekend.

Stap 1.2: 2024

Architectenbureau FARO is gevraagd om een eerste studie te doen naar de mogelijkheden van het gemeentehuis zelf, en optimalisaties te verkennen voor de andere twee gebouwdelen. Per gebouwdeel is gekeken wat hierin de mogelijkheden zijn. Hierbij is ook een afweging gemaakt tussen varianten. De uitgebreide ontwerpstudie is opgenomen in de bijlage.

Aansluitend zijn de varianten financieel doorgerekend door adviesbureau Stadkwadraat. Ook deze rapportage is (vertrouwelijk) opgenomen in de bijlage.

Stap 1.3:

In oktober 2024 zijn de resultaten van de verkenning gepresenteerd aan de gemeenteraad van Westervoort. Daarbij zijn de gevonden scenario's besproken en afwegingen toegelicht. Hierbij is ook een globale business case meegenomen.

De inhoud van deze presentatie is uitgewerkt in deze rapportage.

Stap 1.4:

Begin 2025 is er door ontwerp bureau SVP in meer detail gekeken naar de mogelijkheden voor het gemeentehuis en de Oekraïne-opvang. Deze resultaten zijn meegenomen in deze rapportage.

1.5 UITGANGSPUNTEN

De doelstelling van deze studie is om transformatiemogelijkheden voor de gebouwdelen te verkennen, en inzichtelijk te maken met welke variant de transformatie van het gemeentehuis het meeste bij kan dragen aan een aantrekkelijk, toegankelijk en duurzaam centrum. Daarbij wordt er rekening gehouden met de financiële situatie van de gemeente Westervoort en de wens om voldoende passende woningen te realiseren.

Huidig gebruik

De gebouwdelen zijn nu allemaal in gebruik. Deze verkenning verkent mogelijkheden voor toekomstig gebruik. Daarom wordt voor deze studie de hypothese gehanteerd dat de gebouwdelen beschikbaar zijn voor transformatie. In deze studie wordt niet voor alle huidige functies ook een nieuwe locatie gezocht. Wel wordt aangenomen dat tenminste een deel van de functies ter plaatse terug zou willen komen. Varianten die daar ruimte voor bieden worden op dat aspect positief gewaardeerd.

Aspecten

In de afweging van de varianten is er gekeken naar zes aspecten:

- programma / wonen,
- stedenbouwkundige kwaliteit,
- woonkwaliteit,
- duurzaamheid en andere doelen,
- financiën
- uitvoerbaarheid.

Per variant is aangegeven op welke onderdelen deze goed scoort en waarom. De factoren zijn daarbij bedoeld als een hulpmiddel om inzicht te geven, om tot een afweging te komen en redeneringen te kunnen volgen.

Onderbouwing

Deze rapportage geeft een samenvatting van de kwalitatieve onderbouwing op hoofdpunten. In de bijlagen zijn de financiële afwegingen, bouwkundige toelichting etc. in meer detail na te lezen.

Programma / Wonen

Het vertrekpunt voor de studie is het realiseren van zoveel mogelijk woningen in het centrum, met daarbij een focus op woningen voor 1-en-2 persoonshuishoudens. Varianten die hier meer aan bijdragen worden hoger gewaardeerd. Daarbij wordt er in de varianten echter wel gekeken naar de specifieke kenmerken van de gebouwen. Zeker bij transformatie bestaand vastgoed wordt er ook gezocht naar woningtypen die passen bij het gebouw.

Voor het centrum als geheel is de ambitie om aan de woondeal te voldoen. Omdat er in de Wyborgh al sociale huurwoningen gerealiseerd worden door Vivare is er in het gemeentehuis de ruimte om woningen in de categorie duur en middenduur te realiseren. Dit past in de ambitie van Westervoort om toe te werken naar een meer gevarieerde woningvoorraad.



Figuur 3: Hoofdpunten ruimtelijke verkenning omgeving gemeentehuis

2. Stedenbouwkundig

Het centrum van Westervoort is erg gesloten en naar binnen gericht. Ook aan de oostzijde is het ingebouwd door hoge gebouwen en dichte wanden. Vanaf het station is er nu geen sprake van een gastvrij gezicht naar het centrum toe. Het is niet zichtbaar waar het centrum precies zit en de reiziger loopt tegen een lange dichte wand aan. Hier is de kans om de lange gesloten gevel te doorbreken met een nieuwe verbinding tussen het centrum en het station.

Aan de kant van het winkelplein is de openbare ruimte erg ruim. Voor het gemeentehuis is het plein te groot en vaak rommelig. Hier is de wens opgenomen om het plein te verkleinen.

Erfgoed

Bij entree Westervoort, vanaf Arnhem en Duiven, rijd je af op de kenmerkende gevels van het oude gemeentehuis. Het uitgangspunt is gehanteerd om dit deel van het gebouw met deze karakteristieke gevel te behouden. Daarbij is ook meegewogen dat de uitstraling van dit karakteristieke gebouw een meerwaarde kan zijn voor de woningwaarde en de toekomstige bewoners (zie ook woonkwaliteit). Voor het gemeentehuis is ook sloop-nieuwbouw als optie onderzocht.

Bereikbaarheid en parkeren

Het centrum is goed bereikbaar te voet, per fiets en per OV. Voor de auto is er voldoende parkeergelegenheid bij het winkelcentrum en de P+R bij het station. Het project betreft een transformatie waarbij een bestaande functie wordt vervangen door nieuwbouw. Daarom geldt dat voor de parkeerbalans de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen verrekend kan worden met de afnemende parkeerbehoefte door het verdwijnen van vierkante meters kantoren. Uitgangspunt is dat al het parkeren van de woningen opgevangen wordt in de omgeving. Voor de voorkeursvariant en in de bijlage is de parkeerbalans onderbouwd.

3. Woonkwaliteit

Bij dit aspect is er gekeken naar de woonkwaliteit van de toekomstige woningen in iedere variant en de mate waarin iemand daar prettig kan wonen passend bij het prijsniveau van de woning. Daarbij is gekeken naar ruimtelijkheid, licht en isolatiemogelijkheden en geluidsbelasting.

Geluidsbelasting

Het spoor en de Zuidelijke Parallelweg geven geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen. In de variantenstudie is aangenomen dat de zijde aan het spoor 'geluidsbelast' is. Daarom is er op gekozen voor ontwerpen waarbij alle woningen tenminste ook een gevel hebben aan een geluidsluwe zijde. In de verdere uitwerking kan er meer gekeken worden naar onder andere trillingen, stikstof en luchtkwaliteit.

4. Duurzaamheid en andere doelen

Bij dit aspect is er gekeken naar materiaalgebruik: in hoeverre is het mogelijk bestaande gebouwen te hergebruiken en materiaal te benutten? Varianten waarbij er meer gebouwdelen worden behouden scoren beter op dit aspect.

Waar mogelijk in deze fase wordt al gekeken of voor nieuwbouw circulair materiaalgebruik mogelijk is en wordt een doorkijk gegeven naar de mogelijkheid tot plaatsing zonnepanelen en isolatie.

Daarnaast wordt ook gekeken in hoeverre een variant bijdraagt aan doelen van de gemeente anders dan woningbouw en centrumplan zoals het behoud van mogelijkheden voor opvang ontheemden en asielzoekers.

5. Financieel

Uitgangspunt is dat het project gerealiseerd kan worden binnen de onrendabele top van € 2,6 miljoen op taxatiewaarde. Door het inzetten van het verschil tussen boekwaarde en taxatiewaarde zou het project voor de gemeente dan uitgevoerd kunnen worden zonder bijdrage uit de algemene reserve. Varianten die buiten deze kaders vallen worden slechter beoordeeld. Varianten die hier aan voldoen worden positief beoordeeld op dit aspect.

Ook wordt er per gebouwdeel gekeken of een voorstel voldoende kosteneffectief is, dat wil zeggen of de publieke investeringen in verhouding staan tot de publieke baten.

6. Uitvoerbaarheid

Bij aspect uitvoerbaarheid wordt voornamelijk gekeken of varianten eenvoudig gefaseerd te realiseren zijn. Delen van het gemeentehuis zijn nu nog niet beschikbaar voor transformatie. Wanneer een variant gefaseerd (per gebouwdeel afzonderlijk) te realiseren is, dan is het makkelijker om de transformatie te starten. Deze varianten worden op dit punt beter beoordeeld.

Samenvatting

1	Programma / wonen	Hier wordt met name gekeken naar het aantal woningen en de juiste categorie: 1-2 persoonshuishoudens, buitenruimte, verhuizing gemeente, en bibliotheek plaatsing
2	Stedenbouwkundig	Er wordt gekeken naar de bereikbaarheid van het centrum vanaf station, behoud authentieke gebouwen, een toegankelijke en aantrekkelijke openbare ruimte.
3	Woonkwaliteit	Prettig wonen; Ruimtelijkheid, licht en isolatie mogelijkheden, geluidsbelasting
4	Duurzaamheid en andere doelen	Materiaal circulair gebruiken, behoud opvang, mogelijkheid tot plaatsing zonnepanelen en isolatie
5	Financieel	Is de variant financieel haalbaar, en is het een goede inzet van publieke middelen?
6	Uitvoerbaarheid	Heeft het realistische bouw mogelijkheden, qua planning, uitvoering en ruimte?

Figuur 4: Hoofdpunten ruimtelijke verkenning omgeving gemeentehuis

2. VOORKEURSVARIANT



Figuur 4: Vogelvlucht voorkeursvariant

In hoofdstuk 2 wordt eerst de variant toegelicht die in de overweging van het college het meeste bijdraagt aan het centrum. Dit wordt de voorkeursvariant genoemd. De afweging heeft plaatsgevonden op basis van de aspecten genoemd in hoofdstuk 1.

De voorkeursvariant geeft een wensbeeld nodig op de lange termijn. Realisatie en fasering zijn uiteraard afhankelijk van beschikbaarheid van gebouwdelen. Dit is nader te bepalen naar aanleiding van deze studie.

De voorkeursvariant zet in op sloop-nieuwbouw van het gebouwdeel gemeentehuis en transformatie van het gebouwdeel Oekraïne opvang naar als congreslocatie / maatschappelijk. Gebouwdeel Bibliotheek-RID wordt met kleine aanpassingen geschikt gemaakt voor nieuwe huurders.

De transformatie van het gemeentehuis naar woningen geeft een kwaliteitsimpuls aan het centrum, maakt kwalitatief goede woningen, is financieel haalbaar en realiseerbaar.

Transformatie van de Oekraïne opvang naar een maatschappelijke danwel congresfunctie heeft de meeste meerwaarde voor Westervoort.

Projecten zijn onafhankelijk van elkaar te realiseren. Dit geeft flexibiliteit en zorgt dat de gemeente voor locaties terugvalopties heeft. De combinatie maakt het plan in stappen realiseerbaar.

VOORKEURSVARIANT

Voor gebouwdeel Oekraïne-opvang zijn drie verschillende scenario's ruimtelijk en financieel haalbaar: 3. woningbouw met gedeeltelijke sloop-nieuwbouw, 4. behoud opvang, en 5. maatschappelijke functie / congreslocatie. De keuze tussen deze drie varianten is een bestuurlijke en maatschappelijke afweging.

De voorkeursvariant zet nu in op behoud van de opvang omdat hiermee op langere termijn ook de andere opties nog mogelijk zijn.

Voor het gemeentehuis is het advies om in te zetten op sloop en nieuwbouw. Er ontstaat zo ruimte voor een appartementenblok dat in oplopende hoogtes tot wellicht circa 5 lagen hoog kan worden. Hier kunnen dan tot circa 30 appartementen gerealiseerd worden. Dit biedt de mogelijkheid om een doorsteek te maken van het station naar het centrum.

Voor de bibliotheek/ RID zet het voorkeursscenario in op enkel beperkte ingrepen. Hiermee kan het gebouw direct gereed gemaakt worden voor verhuur aan publieke diensten MGR/RID.

Referenties architectuur

- Eigentijds gebouw
- Nieuwe eyecatcher voor centrumgebied Westervoort
- Grote inpandige buitenruimtes, geen aangehangen balkons
- Eventueel afgeronde hoeken, begeleiden looproutes, geeft eigen karakter en volgt vormtaal van gebouw ten zuiden (huidige huisvesting van o.a. bibliotheek)



Figuur 5: Referenties architectuur voorkeursvariant

Afwegingscriteria

Op dit afwegingskader is aangegeven op welk onderdeel het goed scoort en waarom. Via deze afwegingen is het dan mogelijk om voorkeuren te herkennen.

Afwegingskader

Programma	+ mix van grote en middelgrote woningen dichtbij het centrum - gebouwd parkeren is wenselijk voor de woningtypen
Stedenbouwkundig	+ kenmerkende gevel blijft behouden + verbinding station naar centrum mogelijk
Woonkwaliteit	+ met nieuwbouw kan er rekening gehouden worden met alle randvoorwaarden en zonder beperkingen van een bestaande constructie. + privéruimte buiten
Duurzaamheid en andere doelen	- sloop van niet versleten gebouwdeel gemeentehuis
Kosten	+ lijkt te passen binnen de financiële kaders
Uitvoerbaarheid	+ herontwikkeling van gebouwdelen is onafhankelijk van elkaar te realiseren

3. GEBOUWDEEL BIBLIOTHEEK/ KANTOREN



Figuur 6: Aanzichten gebouwdeel bibliotheek / kantoren

3.1 Kenmerken

Het gebouwdeel Bibliotheek/RID betreft de verdieping bovenop ondermeer het Kruidvat en de Pearle. De begane grond van het gebouw is onderdeel van het winkelcentrum en eigendom van Blackfish / Orange Capital and Partners. De verdieping is eigendom van de gemeente Westervoort.

Het gebouwdeel (de eerste verdieping) kent nu drie gebruikers. Het grootste deel van het gebouw wordt verhuurd aan de RID Liemers en aan de bibliotheek Westervoort. Een klein deel is in gebruik door de gemeente Westervoort / 1Stroom als kantine.

De bibliotheek verhuist naar de Wyborgh waardoor er ca. 350 m2 beschikbaar komt. RID Liemers heeft geen plannen om te verhuizen, maar zoekt wel wat meer ruimte. De kantine van de gemeente is in gebruik en er zijn ook geen actuele plannen om te stoppen met gebruik van deze ruimte.

Constructief advies: (Uitgebreide studie zie bijlage).

Een constructief adviesbureau heeft de bouwtekeningen van het gebouw bekeken. Het dak wordt gedragen door lange spanten die over de hele breedte doorlopen en gedragen worden door pilaren buiten de gevel. De gevels van de bibliotheek kunnen worden aangepast. Optoppen is mogelijk indien het een lichte constructie is. De verdiepingvloer maakt het niet eenvoudig om door het hele pand rioleringen aan te leggen.

Cijfers:

BVO: 1.067 m2.
VVO: 970 m2

Huidig gebruik (VVO):

Bibliotheek	ca. 340 m2
RID	ca. 530 m2
Kantine 1Stroom	ca. 100 m2

Totaal	ca. 970 m2.
---------------	--------------------

Planologische mogelijkheden

Het bestemmingsplan biedt hier op de verdieping ruimte voor verschillende centrumfuncties waaronder kantoren, dienstverlening, cultuur en ontspanning, detailhandel en horeca. Voor wonen is een planologische procedure nodig.

Subsidie-aanvraag

In de subsidie-aanvraag Impulsaanpak Winkelgebieden is transformatie van dit gebouwdeel naar kantoren opgenomen, met als uitgangspunt volledige vervanging van de gevels, verbeteren uitstraling en vernieuwen klimaatinstallatie.

Verkenningen

In de nadere verkenning is onderzocht hoe dit gebouwdeel het best tot zijn recht komt. Er zijn 4 mogelijkheden onderzocht:

1. Transformatie naar woningbouw
2. Transformatie kantoren
3. Kleine aanpassingen
4. Verkoop aan OCP / Blackfish

Conclusie en advies:

De voorkeursvariant in deze afweging voor gebouwdeel bibliotheek/ RID is om te kiezen voor variant 3: kleine aanpassingen. Hiermee kan het gebouw direct gereed gemaakt worden voor verhuur aan publieke diensten MGR/RID. Andere varianten zijn erg kostbaar en leiden niet tot een grotere impuls aan het centrum en/of waardevollere woningen of meer kwaliteit.

Deze oplossing kan ook direct in gang gezet worden en de gemeente is dan ook al bezig om de mogelijkheden te verkennen en in welke mate de toegekende subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden daarbij van belang is.

3.2 TRANSFORMATIE WONINGBOUW

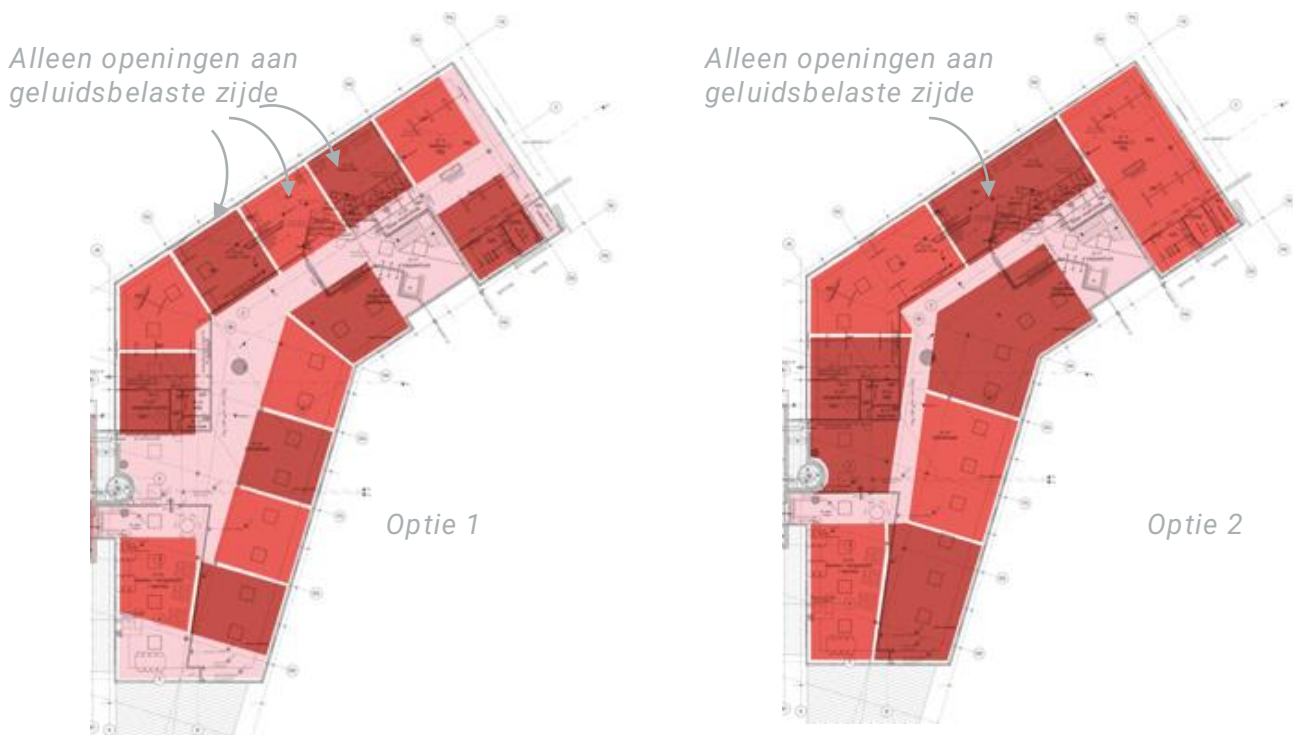
Dit scenario gaat in op de mogelijkheden om dit gebouwdeel te transformeren naar woningen.

Samenvatting

Het gebouwdeel is niet goed bruikbaar voor woningen. De diepte van het gebouw, de ogenschijnlijk willekeurig geplaatste kolommen, de commerciële functie eronder, de benodigde aanpassingen aan de indeling en de gevel en de geluidsbelaste zijde aan de Zuidelijke Parallelweg maken het, nog los van de benodigde investering, onmogelijk om een goede oplossing te vinden voor woningen in dit gebouwdeel.

Afwegingskader

Programma	+ bijdrage centrumplan, realisatie woningen en meer levendigheid in het centrum
Stedenbouwkundig	- geen optimale vorm
Woonkwaliteit	- weinig daglicht in de woningen - leidt niet tot optimale woningen en matige verhouding BVO/GO
Duurzaamheid en andere doelen	+ behoud bestaand pand + door nieuwe invulling wordt het pand beter geïsoleerd - grote ingrepen nodig in gebouw
Kosten	- dure transformatie - koopwoningen niet haalbaar door eisen winkelcentrum: ontwikkeling naar huurwoningen niet rendabel
Uitvoerbaarheid	- bouwkundig lastig voor vloer, dak en gevel - bibliotheek verhuist, maar RID wil graag blijven en er is vraag naar de achterblijflootatie



Figuur 7: Woningbouw in gebouwdeel Bibliotheek / kantoren

Toelichting

Programma en woonkwaliteit

Eerst is er gekeken naar de mogelijkheden van woningbouw om te voldoen aan de opgave voor de realisatie van woningen voor 1-2 persoonshuishoudens in het centrum.

In dit scenario wordt de eerste verdieping van het pand getransformeerd naar woningbouw. Daarbij is er gekeken naar een variant met zoveel mogelijk woningen tot 50m² (optie 1). Daarbij is er ruimte voor dertien woningen rondom een gedeelde corridor. Daarbij valt op dat dit model niet efficiënt is omdat er door de vorm van het gebouw relatief veel gemeenschappelijke ruimte ontstaat.

Met grotere woningen wordt er meer optimaal gebruik gemaakt van de ruimte (optie 2). Zo ontstaan er acht woningen (ca. 85 m²) rondom een smallere corridor. Hiermee ontstaat een iets gunstigere verhouding tussen het Bruto Vloeroppervlak van het gebouw (BVO) en het gebruiksoppervlak in de woningen (GO).

Woonkwaliteit en uitvoerbaarheid

Voor beide opties geldt dat er een of meer meerdere woningen zijn met enkel buitengevels aan een geluidsbelaste zijde. Voor deze woningen wordt spuien (frisse lucht) een uitdaging.

Voor beide opties gelden grote bouwkundige uitdagingen. De lange spanten van het dak maken dat er veel risico is op geluidsoverdracht tussen woningen, of dat er kostbare maatregelen zijn om dit te voorkomen. Het brengen van water en riolering naar alle woningen is erg uitdagend. Daarbij is de woonkwaliteit beperkt in verband met de beperkte toetreding daglicht.

Duurzaamheid en andere doelen

De variant zit in op behoud van een bestaand gebouw en transformatie naar woningen. In vergelijking met een kantoorfunctie is er een relatief grote ingreep nodig in het pand.

Financiën en uitvoerbaarheid

Omdat de gemeente alleen eigenaar is van de verdieping is afstemming met OCP/Blackfish als eigenaar van de begane grond noodzakelijk. Zij eisen dat de woningen niet verkocht worden omdat zij dan met een complexe VVE moeten gaan afstemmen. Daarom zal er gekeken in dit scenario gekeken moeten worden naar verhuur. Op dit moment is de realisatie van middenhuur zelfs bij optimale modellen uitdagend. De verwachting is dat er voor deze ontwikkeling met hoge realisatiekosten en geen hoogwaardige woningen zeker geen haalbare ontwikkeling is.

3.3 TRANSFORMATIE KANTOREN + OPTOPPEN

Dit scenario gaat in op de mogelijkheden om dit gebouwdeel te vernieuwen naar een eigentijds kantoorpand.

Samenvatting

Het gebouwdeel is goed bruikbaar voor kantoren, maar een volledige vernieuwing van het pand naar een eigentijds kantoor is niet kosteneffectief. De bouwkosten alleen al zijn hoger dan de eindwaarde van het pand in de huidige marktsituatie. Een optie met een extra kantorenlaag op het dak is ruimtelijk haalbaar maar maakt het verlies enkel groter.

Afwegingskader

Programma	+ er lijkt voldoende vraag naar meer kantoorruimte + gebouw is er geschikt voor - sluit niet aan op de wens tot woningbouw
Stedenbouwkundig	+ ruimtelijk en programmatisch bijdrage aan centrumplan + vernieuwen gevels geeft grote impuls aan uitstraling centrum
Woonkwaliteit	n.v.t.
Duurzaamheid en andere doelen	+ behoud bestaand pand + door nieuwe invulling wordt het pand beter geïsoleerd - grote ingrepen nodig in gebouw
Kosten	- door hoge bouwkosten en lage opbrengsten ontstaat een groot verlies
Uitvoerbaarheid	+ bouwkundig goed uitvoerbaar o mogelijk tijdelijke oplossing nodig voor huidige huurders



Toelichting

Programma

In dit scenario wordt de schil van het gebouwdeel volledig vernieuwd en wordt het pand opgeknapt naar een kantoorfunctie. De kostenraming houdt rekening met een volledige aanpassing aan actuele eisen.

Op basis van lokale ervaring lijkt er voldoende vraag te zijn naar kantoren in het centrum van Westervoort. Als er gekozen wordt voor dit scenario is het aan te raden nader marktonderzoek uit te voeren.

Duurzaamheid en andere doelen

De variant zit in op behoud van een bestaand gebouw en transformatie naar kantoren. Er wordt in dit scenario gekozen voor een relatief grote ingreep in het pand terwijl het gebruik grofweg gelijk blijft. De ingreep draagt wel bij aan de toekomstbestendigheid van het pand en aan de uitstraling.

Financiën en uitvoerbaarheid

Dit is een erg kostbaar scenario omdat er fors wordt geïnvesteerd in het pand terwijl het gebruik vrijwel gelijk blijft. Zelfs als de huidige waarde van het pand volledig zou worden afgeschreven dan is er nog sprake van negatieve grondopbrengsten voor de kantoorfunctie. De stichtingskosten alleen zijn al hoger dan de marktwaarde van het vernieuwde pand (berekend op basis van de verwachte opbrengsten uit de verhuur). De onrendabele top op de ontwikkeling is daarmee erg fors waarmee met uitvoering van dit scenario vrijwel de helft van het beschikbare subsidiebedrag al wordt uitgegeven.

Variant optoppen

Er is ook onderzocht of het interessant is om een extra laag met kantoorfuncties toe te voegen. Constructief is een opbouw met een lichte constructie mogelijk. Daarvoor moet het gebruik op de eerste verdieping en mogelijke extra tweede verdieping beperkt blijven tot kantoren.

Er lijkt vraag te zijn naar meer kantoorruimte en ruimtelijk is dit een bijdrage aan het centrumplan. Maar omdat ook voor de opbouw de stichtingskosten hoger zijn dan de marktwaarde van de kantoren neemt met meer programma het tekort alleen maar verder toe. Hiermee is dit geen oplossing voor de kwetsbaarheid van dit scenario.

3.4 KANTOREN: KLEINE AANPASSINGEN

Dit scenario gaat in op de mogelijkheden om dit gebouwdeel met beperkte ingrepen klaar te maken voor nieuwe huurders.

Samenvatting

RID Liemers en de Modulaire Gemeenschappelijke Regeling (MGR) hebben aangegeven de achterblijflocaat van de bibliotheek graag te willen gebruiken voor uitbreiding / huisvesting. Met kleine aanpassingen is het pand daarvoor geschikt te maken. Dit kan heel kosteneffectief worden opgepakt waarmee de subsidie gebruikt kan worden voor meer kosteneffectievere transformatie naar woningbouw van de twee andere gebouwdelen.

Afwegingskader

Programma	+ er is direct vraag naar deze kantoorruimte + gebouw is er geschikt voor + biedt ruimte voor huidige huurders gemeente / publieke diensten - sluit niet aan op de wens tot woningbouw
Stedenbouwkundig	- beperkte ruimtelijke bijdrage aan centrumplan in dit gebouwdeel
Woonkwaliteit	n.v.t.
Duurzaamheid en andere doelen	+ behoud van bestaand pand + beperkte ingrepen in het pand, weinig materiaalgebruik - geen optimale isolatie naar nieuwbouwkwaliteit
Kosten	+ beperkte kosten, naar verwachting grotendeels terug te verdienen uit huurinkomsten + subsidie kan kosteneffectiever ingezet worden voor andere gebouwdelen + snelle invulling van achterblijflocaat mogelijk; weinig tot geen derving huurinkomsten.
Uitvoerbaarheid	+ bouwkundig goed uitvoerbaar + afstemming met huidige huurders mogelijk



Toelichting

Programma

In dit scenario wordt het huidig gebruik van de eerste verdieping als kantoorruimte doorgezet. Ingrepen worden gedaan in de voormalige bibliotheek in de ontsluiting, isolatie, (klimaat)installaties en voorzieningen (toiletten, pantry). De gemeente verkent verder of het mogelijk is om op korte termijn het gebouw met minimale bouwkundige aanpassingen te moderniseren en te verhuren.

Stedenbouw

Gevels van het pand worden niet aangepast; de uitstraling van het pand blijft hetzelfde als in de bestaande situatie. Er is in beeld en gebruik geen bijdrage aan het centrumplan vanuit dit gebouwdeel.

Financieel

Dit is financieel een aantrekkelijk scenario. De transformatiekosten zijn beperkt en de gemeente onderzoekt of het mogelijk is om de kosten hiervan terug te verdienen binnen een marktconforme huurprijs voor de gebruikers. Daarnaast kan mogelijk een deel van de subsidie hier voor worden ingezet. Uitgangspunt is dat deze variant voor de gemeente kostenneutraal gerealiseerd kan worden.

3.5 VERKOOP AAN OCP

Dit scenario gaat in op de mogelijkheden om dit gebouwdeel te verkopen aan de eigenaar van het winkelcentrum.

Samenvatting

In verschillende modellen is transformatie door de gemeente uitdagend of kostbaar. Als eigenaar van de benedenverdieping kan OCP het pand in integraliteit opknappen en/of vernieuwen. Wanneer de gemeente verkoopt kan OCP het pand nog steeds als kantoor verhuren maar wellicht meer investeren in het pand. Het financiële voordeel is echter onzekere en daarmee verliest de gemeente grip op de locatie en de controle over de huurprijs voor de publieke diensten MGR en RID.

De gemeente kan deze optie na uitvoeren van scenario 4 ook op elk later moment nog opnieuw onderzoeken.

Afwegingskader

Programma	+ er is direct vraag naar deze kantoorruimte + gebouw is er geschikt voor + biedt ruimte voor huidige huurders gemeente / publieke diensten - sluit niet aan op de wens tot woningbouw
Stedenbouwkundig	+ mogelijk meer mogelijkheden transformatie, aanpassen gevels en bijdrage aan centrumplan dan bij transformatie door gemeente
Woonkwaliteit	n.v.t.
Duurzaamheid en andere doelen	- gemeente verliest grip op vastgoed - gemeente heeft geen controle meer over huurprijzen voor publieke diensten + mogelijk meer mogelijkheden voor verbeteren duurzaamheid dan bij transformatie door gemeente
Kosten	+ geen tot beperkte kosten voor de gemeente. - financiële haalbaarheid is onzeker, kosten voor transformatie blijven gelijk
Uitvoerbaarheid	+ mogelijk minder druk op gemeentelijke organisatie. - OCP heeft centrum nu geoptimaliseerd, onzeker of deze nog open staan voor verwerving - mogelijkheden voor grip en schuifruimte nemen af. - vraagt om hele strakke afspraken met koper, moeilijk afdwingbaar

Toelichting

In dit scenario wordt het gebouwdeel bibliotheek/RID verkocht aan OCP. De gemeente maakt in dit scenario vóór verkoop samen met OCP een plan voor duurzame transformatie van het pand naar kantoren. De gemeente verkoopt het pand aan OCP en maakt bij de verkoop afspraken dat OCP de voorgenomen transformatie ook uitvoert.

OCP is eigenaar van de begane grond van dit gebouwdeel. Als eigenaar van het gehele pand is heeft het wellicht meer mogelijkheden om het gehele pand te transformeren. Voor OCP is er een voordeel om controle te krijgen over het gehele pand, vanuit dat belang kan de gemeente mogelijk afspraken afdwingen over uitvoering transformatie.

Stedenbouw, duurzaamheid en andere doelen

Het voordeel voor de gemeente is dat hiermee mogelijk meer impact aan het gebouw gegeven kan worden dan alleen door de gemeente. Dit biedt kansen voor stedenbouwkundige / architectonische kwaliteit, bijdrage aan het centrumplan en duurzaamheid. Daarvoor moet het lukt om met OCP afspraken te maken over deze aspecten. Daarmee is dit een onzekere winst.

Nadeel is dat de gemeente de grip op het vastgoed verliest. Als de MGR en RID huurder blijven dan verliest de gemeente ook de controle over de huurprijs voor deze diensten. Ook verliest de gemeente dan de controle over mogelijkheden om de locatie in te zetten als schuifruimte voor het leegmaken van de andere twee gebouwdelen.

Financiën en uitvoerbaarheid

Deze optie is in deze fase niet in detail verkend met OCP. Daarom zijn de uitvoerbaarheid en de mogelijke voordelen nog onzeker. Bovendien kan deze variant ook op een later moment nog uitgevoerd worden wanneer er op de korte termijn gekozen wordt voor kleine aanpassingen. Daarom wordt deze variant nu niet voorgesteld als voorkeursvariant.



4. GEBOUWDEEL OEKRAÏNE OPVANG



4.1 Kenmerken

Gebouw

Dit gebouwdeel stamt uit medio jaren tachtig en is sindsdien in gebruik als gemeentehuis. Op verschillende momenten sindsdien is het gebouw aangepast aan actuele eisen en wensen.

Gebruik

Het grootste deel van het gebouw wordt gehuurd door de organisatie 1Stroom voor de gemeente Westervoort. De modulaire gemeenschappelijke regling (MGR) benut een groot deel van de tweede verdieping. Daarnaast zijn Geldmaat en Vodafone (mast) huurders van het gebouw.

Het nieuwere deel stamt uit 1976. Dit zijn ook drie van de zes blokken. Het is later gebouwd achter het oudste deel en grenst aan het huidige gemeentehuis. Dit deel is minder beeldbepalend.

Het gebouwdeel is nu grotendeels in gebruik als opvanglocatie voor ontheemden uit Oekraïne. Hiervoor is het pand intern verbouwd en zijn er verschillende kamers gemaakt. Aan het plein is op de begane grond een gemeenschappelijke keuken. In het oude deel aan het kruispunt is een ruimte in gebruik door de politie. In de verkenning is het uitgangspunt gehanteerd dat het volledige gebouw getransformeerd kan worden.

Cijfers:**BVO:**

Begane grond:	500 m2.
Eerste verdieping	500 m2.
Tweede verdieping	100 m2.
Totaal	900 m2

Constructief advies (Uitgebreide studie zie bijlage)

- Het verwijderen van het trappenhuis is mogelijk
- Aanpassingen van de gevel vraagt extra constructieve voorzieningen.

Subsidie-aanvraag

In de subsidie-aanvraag Impulsaanpak Winkelgebieden is transformatie van dit gebouwdeel naar 10 kleine wooneenheden opgenomen, met als uitgangspunt volledige renovatie van het gebouw met behoud van uitstraling.

Verkenningen

In de verkenning is onderzocht hoe dit gebouwdeel het best tot zijn recht komt. Er zijn 4 mogelijkheden uitgewerkt, met verschillende invullingen voor woningbouw.

1. Kamerverhuur jongeren
2. Koopwoningen
3. Gedeeltelijke sloop – nieuwbouw
4. Duurzame opvang locatie
5. Maatschappelijke functie / congreslocatie

Conclusie en advies:

Voor gebouwdeel Oekraïne-opvang zijn drie verschillende scenario's ruimtelijk en financieel haalbaar: 3. woningbouw met gedeeltelijke sloop-nieuwbouw, 4. behoud opvang, en 5. maatschappelijke functie / congreslocatie. De keuze tussen deze drie varianten is een bestuurlijke en maatschappelijke afweging. Geadviseerd wordt om op korte termijn te kiezen voor variant 4 behoud van de opvang locatie en afhankelijk van bestuurlijke en maatschappelijke afwegingen te verkennen of optie 3 en/of 5 haalbaar en wenselijk is.

De toegekende subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden lijkt cruciaal voor een uiteindelijke transformatie dus de deadline van 2030 moet daarbij in het oog gehouden worden.

4.2 HUURWONINGEN / KAMERVERHUUR JONGEREN

Dit scenario gaat in op de mogelijkheden om dit gebouwdeel te transformeren naar kleinere woningen voor jongeren.

Samenvatting

Afwegingskader

Programma	+ extra woningen + specifieke doelgroep voor het centrum + is vanaf start opvang beoogd vervolg
Stedenbouwkundig	+ historische bebouwing blijft behouden - bijdrage aan uitstraling centrum mogelijk beperkt
Woonkwaliteit	+ merendeel mogelijk om goede woningen te maken - sommige woningen liggen dicht op elkaar, risico op inijk en geluidsoverlast
Duurzaamheid en andere doelen	+ behoud bestaande bebouwing - huidige opvang moet elders plaatsvinden
Kosten	+ verbouwing bouwt door op eerdere aanpassingen - voor voldoen aan eisen zijn nog forse ingrepen nodig - in scenario met huur zijn de opbrengsten lager dan bij verkoop
Uitvoerbaarheid	+ relatief eenvoudige transformatie + transformatie kan plaatsvinden onafhankelijk van gemeentehuis - investeerder moet gezocht worden voor verhuur



Toelichting

Programma

In dit scenario wordt het gebouwdeel getransformeerd naar kleinere woningen voor jongeren. Uitgangspunt daarbij is om huurwoningen te maken. Op elke verdieping komen enkele 1-2 kamerappartementen aan een gedeelde corridor. Woningen zijn veelal 50-60 m2 groot.

Bij de inrichting van de huidige Oekraïne-opvang is deze invulling destijds beoogd op de lange termijn. Daarmee sluit dit scenario het beste aan op de oorspronkelijke besluitvorming.

Stedenbouwkundig

Aanpassingen aan het gebouw aan de buitenzijde zijn beperkt, hiermee is ook de impact voor het centrumplan beperkt. Maar het gebouw wordt wel bewoond en opgeknapt voor de lange termijn.

Financieel

De verbouwing bouwt door op eerdere ingrepen, maar om te voldoen aan alle eisen voor woningbouw zijn naar verwachting toch nog forse maatregelen nodig. Wanneer de woningen verhuurd worden zijn de opbrengsten naar verwachting beperkt waardoor het een minder kosteneffectief scenario is.

4.3 KOOPWONINGEN

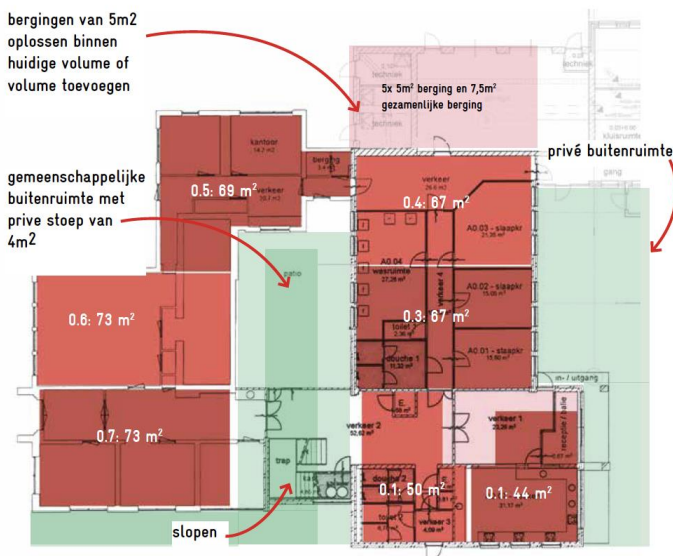
Dit scenario gaat in op de mogelijkheden om dit gebouwdeel te transformeren naar koopwoningen.

Samenvatting

Transformatie naar koopwoningen is technisch mogelijk en lijkt een kosteneffectieve ingreep. De invulling sluit goed aan op de vormen en kwaliteiten van het bestaande gebouw. Er zijn twijfels over de verkoopbaarheid / waarde van de grote woningen op deze locatie zo dicht bij elkaar.

Afwegingskader

Programma	+ met tien woningen een mooie bijdrage aan het centrum - grote woningen dichtbij het centrum, past niet bij doelgroep - minder woningen voor 1-2 persoonshuishoudens
Stedenbouwkundig	+ historische bebouwing blijft behouden - bestaande bebouwing zorgt voor rommelige openbare ruimte
Woonkwaliteit	+ hoogte woningen zorgt voor ruimtelijke kansen + grote woningen in karakteristieke panden - er is weinig privéruimte, woningen staan dicht op elkaar - volkshuisvestelijk negatief advies: grote woningen niet wenselijk op deze plek.
Duurzaamheid en andere doelen	+ behoud bestaande bebouwing - huidige opvang moet elders plaatsvinden - woningen aan drukke weg bij druk verkeersknooppunt
Kosten	- bouwkosten transformatie zijn niet lager dan bij nieuwbouw + koopwoningen geeft hogere opbrengst dan huur
Uitvoerbaarheid	+ relatief eenvoudige transformatie, maar complexer dan kamerverhuur jongeren + transformatie kan plaatsvinden onafhankelijk van gemeentehuis



Begane grond

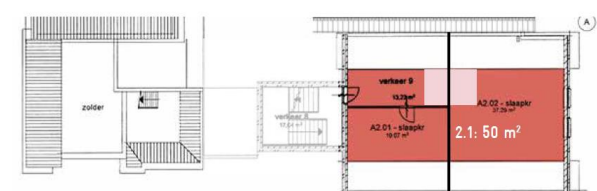
Gebruiksoppervlak per woning

1.	44	44 m ²
2.	50	50 m ²
3.	67+67 =	134 m ²
4.	67+67 =	134 m ²
5.	69+46 =	115 m ²
6.	73+51+28 =	152 m ²
7.	73+47 =	120 m ²
8.	50	50 m ²
9.	50	50 m ²
10.	50	50 m ²
Totaal		900 m ²

Er zijn 6 heldere architectonische eenheden te herkennen, aangevuld met verschillende aanbouwen. Het slopen van aanbouwen kan de kwaliteit van de geprojecteerde woningen ten goede komen.



Eerste verdieping



Tweede verdieping

60/BVO = ca. 0,86

Toelichting

Programma

Scenario kamerverhuur was financieel onaantrekkelijk doordat er veel ongebruikte ruimte was in de gangen. Vanwege de herkenbare architectonische eenheden en de constructieve beperkingen is de bebouwing waarin Oekraïners worden opgevangen goed bruikbaar om grondgebonden eengezinswoningen te maken. In dit gebouwdeel zijn er 6 heldere architectonische eenheden (blokken) te herkennen. In dit scenario wordt elk bouwblok getransformeerd naar een grondgebonden woning. Het grootste bouwblok wordt getransformeerd naar 5 appartementen.

Hiermee ontstaat een mix van koopwoningen. Dit zijn 5 grote woningen van 115 m² tot 152 m² en 5 appartementen van 44- of 50 m². Het slopen van latere aanbouwen in de patio en het meenemen van het politiebureau in deze ontwikkeling kan de kwaliteit vergroten.

Het op een kleine locatie mixen van dure koopwoningen en betaalbare koopwoningen (laag) is echter geen wenselijke optie. Wensen van vooral doelgroep die zoekt naar grote koopwoningen liggen anders.

Woonkwaliteit

Er komen mooie woningen in karakteristieke panden. Door alle bestaande volumes te benutten staan woningen echter dicht bij elkaar en is er weinig privé buitenruimte. Dit kan mogelijk ook de verkoopbaarheid verminderen en daarmee de opbrengsten. Daarnaast is het wenselijk om in de volgende fase te verkennen of er op deze locatie in Westervoort behoefte is aan dit type woningen.

Uitvoerbaarheid en stedenbouw

Het scenario lijkt goed uitvoerbaar. Historische bebouwing blijft behouden en er kunnen grote woningen dicht bij het centrum in geplaatst worden. Door het slopen van aanbouw, komt er meer lucht en buiten ruimte voor in de plaats.

Financieel

De transformatiekosten zijn hoog maar door te kiezen voor grote koopwoningen is er meer uitgeefbaar en zijn de opbrengsten ook hoger.

4.4 GEDEELTELIJKE SLOOP-/ NIEUWBOUW

Dit scenario gaat in op de mogelijkheden om dit gebouwdeel te transformeren naar koopwoningen met gedeeltelijke sloop- nieuwbouw.

Samenvatting

Door het gebouwdeel uit de jaren zeventig te vervangen door nieuwbouw is het mogelijk de meest karakteristieke bebouwing te behouden én de invulling met nieuwbouw te optimaliseren. Zo ontstaat er betere woonkwaliteit, een meer kostenefficiënte ingreep en een betere stedenbouwkundige inpassing.

Voor de precieze invulling kan er nader gekeken worden in de verdere uitwerking.

Afwegingskader

Programma	+ grote woningen dichtbij het centrum met tuin - grote woningen dichtbij het centrum, past niet bij doelgroep
Stedenbouwkundig	+ historische bebouwing blijft behouden + verbinding station en centrum mogelijk - geen duidelijke ruimtelijke opdeling tussen de twee gebouwdelen
Woonkwaliteit	+ Heldere volumes + privéruiimte buiten + meerdere woningen met historie en karakter + voldoende afstand tussen woningen mogelijk - dure woningen aan drukke weg in druk centrumgebied
Duurzaamheid en andere doelen	+ gedeeltelijk behoud bestaande bebouwing - huidige opvang moet elders plaatsvinden
Kosten	+ gedeeltelijk hergebruik zorgt voor minder investering + hogere opbrengsten door deels sloop-nieuwbouw - investering in isolatie en installaties
Uitvoerbaarheid	+ Relatief eenvoudige transformatie - herontwikkeling hangt samen met gemeentehuis - twijfels over verkoopbaarheid dure woningen op deze locatie



Toelichting

Programma en woonkwaliteit

In dit scenario worden de drie blokken van het oude gemeentehuis getransformeerd tot woningbouw. Dit zijn de meest karakteristiek delen, zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant. Deze kwaliteit wordt behouden voor nieuwe bewoners en Westervoort. De andere helft van het gebouwdeel (bouwjaar jaren zeventig) wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw in de vorm van 4 grondgebonden woningen.

Stedenbouw

Het karakteristieke oudere deel van het gebouw aan de rotonde wordt behouden. Daarnaast worden nieuwe woningen gebouwd. Hiermee ontstaat er een duidelijke voor en achterkant. In dit scenario worden de woningen van dit gebouwdeel vastgebouwd aan het gemeentehuis of aan het te herontwikkelen gemeentehuis. Hiermee klonteren de gebouwen wel weer opnieuw aan elkaar. Hiermee wordt het profiel van de Dorpstraat met de duidelijke groene zone achter de woningen doorbroken. Dit is een minpunt van de variant.

Woonkwaliteit

In totaal zijn er dan 7 grote en grondgebonden koopwoningen voorzien. Deze kunnen allemaal een privé tuin krijgen. Zo is het mogelijk een nieuw ensemble te creëren waarbij optimale woningen gecombineerd kunnen worden met behoud van het karakter.

Het zijn wel allemaal grote woningen die op een drukke plek gebouwd worden. Ook hebben deze woningen waarschijnlijk geen eigen parkeerplaats vanwege de moeilijke aansluiting op de drukke Parallelweg en Dorpstraat. Daarmee kan het risicovol zijn om dit woningtype ook te kunnen verkopen voor een goede prijs.

Financieel

De kosten voor nieuwbouw zijn lager geraamd dan in het scenario met volledige transformatie. Daarbij is de grondwaarde hoger ingeschat omdat de woningen een hogere kwaliteit hebben. Risicopost daarbij is de drukke locatie en de parkeercapaciteit.

Uitvoerbaarheid

De vier grondgebonden woningen zijn deels voorzien op een uitbouw van het gebouwdeel gemeentehuis. Daardoor hangt uitvoering van dit scenario meer samen met de mogelijke transformatie van het gemeentehuis. Dit geeft extra uitdagingen in de uitvoering: de ontwikkeling kan mogelijk minder eenvoudig gefaseerd worden. In de uitwerking kan verder onderzocht worden hoe dit gerealiseerd en gefaseerd zou kunnen worden.

Voor alle grondgebonden woningen geldt dat dit dure woningen moeten worden en dat deze liggen aan een druk kruispunt en doorgaande weg. Parkeren op eigen terrein is niet voorzien. Dit kan uitdagingen geven bij de verkoopbaarheid van deze woningen.



4.5 OPVANGLOCATIE

Dit scenario gaat in op de mogelijkheden om dit gebouwdeel te behouden als opvanglocatie.

Samenvatting

De gemeente moet ook voldoen aan taakstellingen voor opvang. Daarvoor zijn weinig locaties beschikbaar en deze functioneert nu goed. Daarom kan er voor gekozen worden om de opvang hier te behouden.

Duurzaam opvang hier draagt echter niet of beperkt bij aan de woningbouwdoelen of de gewenste positieve impact op het centrum.

Afwegingskader

Programma	- geen bijkomende woningen conform doelstelling + grote bijdrage aan taakstelling opvang
Stedenbouwkundig	+ historische bebouwing blijft behouden - geen / minder impuls aan centrum
Woonkwaliteit	+/- voldoet aan eisen opvang
Duurzaamheid en andere doelen	+ behoud bestaande bebouwing + grote bijdrage aan taakstelling opvang
Kosten	+ geen transformatiekosten, behoud van opbrengsten +/- aanbieden aan COA is mogelijkheid op lange termijn
Uitvoerbaarheid	+ Eenvoudige tot geen transformatie nodig



Toelichting

Programma, woonkwaliteit en stedenbouw

Het huidige gebruik kan doorgezet worden. Daarmee blijft de gemeente hier voldoen aan de taakstelling opvang en hoeft er geen nieuwe locatie gevonden te worden.

Andere locaties voor opvang in Westervoort lijken niet beschikbaar noch op korte termijn te realiseren. Daarnaast is het ook niet aannemelijk dat de behoefte de komende tijd zal afnemen.

Hiermee is er echter ook geen sprake van bouw van de gewenste woningen en is er voor dit gebouwdeel geen of in mindere mate sprake van de gewenste impuls aan het centrum.

Continuëren van de opvang geeft een maatschappelijke invulling aan de locatie. De ligging aan het drukke kruispunt is hierbij geen bezwaar.

Duurzaamheid en andere doelen

Westervoort heeft weinig locaties beschikbaar. Bij een eventuele transformatie van dit gebouwdeel naar een andere functie ontstaat er direct een uitdaging in de taakstellingen van de opvang. Behoud van deze locatie voor opvang is derhalve waardevol.

Vanzelfsprekend is dit qua materiaalgebruik de meest duurzame variant: er is geen tot amper sprake van inzet van materialen omdat het huidige gebruik wordt doorgezet.

Financieel

In dit scenario hoeft er voor dit gebouwdeel naar verwachting geen subsidie ingezet te worden. Inzet van het gebouw voor opvang is naar verwachting voor de gemeente een winstgevende activiteit. Financieel is dit daarmee een passende oplossing.

Uitvoerbaarheid

Deze optie is uitstekend faseerbaar. Ook wanneer er nu gekozen wordt voor behoud als opvanglocatie dan kan er in principe later nog gekozen worden voor een transformatie naar woningbouw of maatschappelijke functie.

Daarbij is het wel goed om te weten dat de deadline van de subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden ligt in 2030 en dat als er op een definitieve transformatie na 2030 een onrendabele top zit deze subsidie daar dan niet voor ingezet kan worden.

4.6 MAATSCHAPPELIJK / CONGRESFUNCTIE

Dit scenario gaat in op de mogelijkheden om dit gebouwdeel in te zetten voor een ander gebruik, bijvoorbeeld maatschappelijk of een congresfunctie.

Samenvatting

Gezien de ligging aan drukke wegen, nabijheid van het station en de beperkingen van het gebouw kan ook gedacht worden aan andere functies: maatschappelijke voorzieningen, congresruimtes, horeca en/of overnachtingsmogelijkheden. Deze optie vergt een nader marktonderzoek en bestuurlijke en maatschappelijke afweging en is daarom nog niet in meer detail onderzocht.

Afwegingskader

Programma	- geen bijkomende woningen conform doelstelling, maar gezien kleine aantal (8-10 woningen) is impact beperkt + kans op nieuwe functies en nieuwe kwaliteiten voor Westervoort
Stedenbouwkundig	+ historische bebouwing blijft behouden + bijdrage aan het centrum
Woonkwaliteit	+/- nvt.
Duurzaamheid en andere doelen	+ behoud bestaande bebouwing + bijdrage aan lokale economie - geen bijdrage aan taakstelling opvang
Kosten	+/- nader te bepalen
Uitvoerbaarheid	+ Transformatie nodig. + Naar verwachting complexere tender nodig + Wellicht risico op uitloop en mislopen subsidie



Toelichting

Programma, woonkwaliteit en stedenbouw

Een ontwikkeling met maatschappelijk of ander openbaar programma kan een aanwinst zijn voor Westervoort. Hiermee wordt uiteraard niet voldaan aan de woningbouw-opgave, maar het programma kan wel beter aansluiten op de kwaliteiten van de locatie. Een ontwikkeling met bijvoorbeeld een terras kan bijdragen aan de levendigheid en de aantrekkingskracht van het centrum.

Bij een transformatie naar een ander programma dan wonen lijkt het voor de hand liggend om uit te gaan van behoud van het gehele pand om de karakteristieke elementen en uitstraling te behouden en om voldoende vloeroppervlak te behouden voor een nieuwe ontwikkeling.

Duurzaamheid en andere doelen

Behoud van het gebouw en inzet voor een maatschappelijke functie sluit aan bij duurzame ambities. De uiteindelijke uitwerking is afhankelijk van de daadwerkelijke invulling

Financieel

Financiële consequenties zijn uiteraard sterk afhankelijk van het programma. Deze variant is nu nog niet doorgerekend. Een nadere verkenning is nodig.

Een ontwikkeling kan wel meer op maat gezocht worden bij de locatie en kan profiteren van de ligging aan een drukke verkeersader en de nabijheid van het station. Mogelijk kan dit ook hogere opbrengsten genereren.

Uitvoerbaarheid

Op basis van een eerste verkenning is er nog geen zicht op een duidelijk programma of voorkeur. Voor een ontwikkeling is eerst nog een haalbaarheidsstudie nodig. Daarmee vraagt het om een extra ontwerpstep in vergelijking met ontwikkeling tot woningbouw.



5. GEBOUWDEEL GEMEENTEHUIS



5.1 Kenmerken

Gebouw

Dit gebouwdeel stamt uit medio jaren tachtig en is sindsdien in gebruik als gemeentehuis. Op verschillende momenten sindsdien is het gebouw aangepast aan actuele eisen en wensen.

Gebruik

Het grootste deel van het gebouw wordt gehuurd door de organisatie 1Stroom voor de gemeente Westervoort. De modulaire gemeenschappelijke regling (MGR) benut een groot deel van de tweede verdieping. Daarnaast zijn Geldmaat en Vodafone (mast) huurders van het gebouw.

Cijfers

BVO:

Begane grond	986 m2
1e verdieping	768 m2
Tweede verdieping	761 m2
Derde verdieping	211 m2
Totaal	2.726 m2.

Constructief advies *(Uitgebreide studie zie bijlage)*

Een constructief adviesbureau heeft de bouwtekeningen bekeken. Hoofdbevindingen zijn:

- Het is eventueel mogelijk om de lage raadzaal te slopen
- Aanpassing van de gevel vraagt extra constructieve voorzieningen
- De liftwanden kunnen niet worden verwijderd: de gevelpenanten zijn dragend.

Subsidie-aanvraag

In de subsidie-aanvraag Impulsaanpak Winkelgebieden is transformatie van dit gebouwdeel niet opgenomen. Naar verwachting kan subsidie hier als afwijking wel voor worden ingezet wanneer het voor de andere gebouwdelen niet nodig is.

Verkenningen

Er is onderzocht hoe dit gebouwdeel het best tot zijn recht komt. Met als uitgangspunt zoveel mogelijk voor het centrum te kunnen betekenen. Er zijn 4 mogelijkheden onderzocht

1. Transformatie naar kleine appartementen
2. Transformatie naar grote appartementen
3. Combinatie bestuurscentrum en wonen
4. Sloop-nieuwbouw woningen

Parkeren

Eventuele nieuwe functies in dit gebouwdeel worden gerealiseerd in plaats van de huidige kantoren. Het parkeren van de kantoren (gemeentehuis) wordt nu opgevangen in de omgeving. Planologisch mag de parkeervraag van de nieuwe functie verrekend worden met de oude functie. Daarom is het naar verwachting mogelijk om planologisch de ontwikkeling te realiseren zonder dat er eigen parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de woningen.

Daar komt bij dat er op de locatie ook weinig ruimte beschikbaar is voor parkeren, dat het voor alle varianten lastig is om een inrit te maken op de drukke Dorpstraat en Parallelweg en dat een parkeergarage kostbaar is bij de kwetsbare business cases.

Vanuit deze analyse is er voor alle varianten voor dit gebouwdeel nu vanuit gegaan dat er geen parkeren wordt gerealiseerd op het eigen terrein en dat parkeren wordt opgevangen in de openbare ruimte. Voor de voorkeursvariant kan nader onderzocht worden of een gebouwde parkeervoorziening in enige vorm haalbaar is.

Conclusie en advies:

Voor gebouwdeel gemeentehuis is in deze afweging een duidelijke voorkeur voor scenario 4 sloop-nieuwbouw. Daarbij wordt geadviseerd om te kiezen voor een bouwmassa waarbij de Oekraïne opvang in de huidige vorm behouden kan blijven.

Deze ontwikkeling is alleen haalbaar met de toegekende subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden.

Geadviseerd wordt om op korte termijn te besluiten of een dergelijke ontwikkeling wenselijk is en of het gebouw tijdig beschikbaar zou zijn voor een eventuele transformatie.

Afhankelijk van de uitkomst daarvan kan een verdere uitwerking naar nota van uitgangspunten, ruimtelijke procedure en ontwikkelstrategie in gang gezet gaan worden.

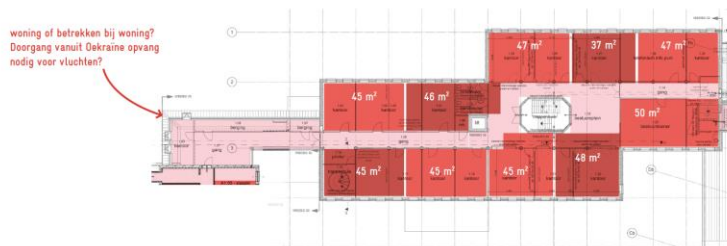
5.2 TRANSFORMATIE NAAR KLEINE APPARTEMENTEN

Samenvatting

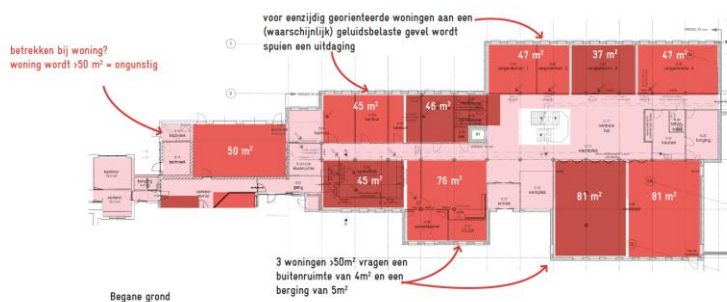
Transformatie naar kleine woningen is in het diepe volume niet goed mogelijk omdat er eenzijdig georiënteerde woningen aan de geluidsbelaste zijde komen. Door de vorm van het gebouw ontstaan er veel gedeelde ruimtes en relatief weinig uitgeefbaar oppervlak. Hierdoor is het een kostbare transformatie en niet heel kosteneffectief.

Afwegingskader

Programma	+ toevoeging circa 30 woningen voor 1-2 persoonshuishouden
Stedenbouwkundig	- geen stedenbouwkundige impuls aan het centrumplan
Woonkwaliteit	- geluidsopgave niet goed op te lossen - kleine woningen aan een gedeelde corridor
Duurzaamheid en andere doelen	+ behoud van originele bouw, circulair gebruik materiaal
Kosten	- erg kostbaar door beperkt uitgeefbaar oppervlak - hogere onderhoudskosten i.v.m. leeftijd van bestaande bouw
Uitvoerbaarheid	- transformatie van bestaand gebouw vraagt om veel maatwerk en onderzoeken



Eerste verdieping (tweede verdieping zelfde principe)



Begane grond

Optie 1



Eerste verdieping (tweede verdieping zelfde principe)



Begane grond

Optie 2

Toelichting

Programma en woonkwaliteit

Om te voldoen aan de opgave om 1-2 persoonswoningen te maken is er eerst gekeken naar de mogelijkheid om woningbouw te realiseren in het gevraagde programma.

In dit scenario wordt het gebouwdeel getransformeerd naar kleine appartementen.

Wanneer het volledige bestaande volume wordt benut is er in de gang naar gebouwdeel Oekraïne opvang niet efficiënt een woning te realiseren. Daarom is ook optie 2 getekend waarbij de corridor gesloopt wordt. Daarmee vervallen er 3 woningen groter dan 50 m². In beide opties is er ruimte voor 29 woningen kleiner dan 50 m².

Omdat het een diep volume is ontstaan er eenzijdige georiënteerde woningen aan een interne corridor. Het huidige trappenhuis blijft in gebruik. Er ontstaat hierdoor geen optimaal efficiënte indeling van het volume. De eenzijdig georiënteerde woningen aan de geluidsbelaste zijde zijn niet wenselijk en eigenlijk niet te realiseren. Daarmee is de kwaliteit van de appartementen in het volume niet optimaal.

Stedenbouwkundig

Met de realisatie van woningen in het bestaande volume is het niet mogelijk de lange dichte wand te doorbreken en een nieuwe verbinding naar het station te creëren. Ook aan de kant van het plein ontstaat er zo geen optimale ruimte.

Financieel

Omdat er relatief veel ingrepen nodig zijn en er door de inefficiënte indeling relatief maar beperkte uitgeefbare vierkante meters gemaakt worden is er sprake van een grote onrendabele top.

5.3 TRANSFORMATIE NAAR GROTE APPARTEMENTEN

Samenvatting

Met diepere woningen over de hele breedte van het gebouwdeel is het geluidsprobleem op te vangen. De kwaliteit van het ontwerp sluit echter niet aan op de grotere woningen die er in het model ontstaan. De transformatie en de aanbouw van galerijen is kostbaar. Daarmee is het scenario niet heel kosteneffectief.

Afwegingskader

Programma	+ toevoeging circa 20 woningen - woningen groter dan beoogd
Stedenbouwkundig	- geen stedenbouwkundige impuls aan het centrumplan
Woonkwaliteit	- suboptimale woningen, smalle woningen en weinig privacy
Duurzaamheid en andere doelen	+ behoud van originele bouw, circulair gebruik materiaal
Kosten	- kostbare transformatie, door kwaliteit ontwikkeling woningen mogelijk niet verkoopbaar voor gewenste prijs. - hogere onderhoudskosten i.v.m. leeftijd van bestaande bouw
Uitvoerbaarheid	- transformatie van bestaand gebouw vraagt om veel maatwerk en onderzoeken



Toelichting

Programma en woonkwaliteit

In dit scenario wordt het pand volledig getransformeerd naar woningbouw. Voor de ontsluiting wordt er aan de buitenkant van het gebouw een galerijontsluiting gebouwd. Hiermee ontstaat de kans om diepere woningen te maken die daarmee aan twee kanten van het gebouw ramen krijgen. Op de oostgevel (zijde spoor) is de geluidsbelaste gevel. Aan de zuidwestzijde (zijde plein) worden buitenruimtes en een galerij toegevoegd. Er is ruimte voor 19 appartementen tussen de 60 en 120 m². Dit zijn veelal meerkamerappartementen. Dit zijn grotere appartementen dan vooraf beoogd.

Het zijn relatief smalle woningen, dit is niet optimaal voor de woonkwaliteit. Voor de woningen van deze afmetingen is een hogere prijs categorie passend. De kwaliteit van de galerij-ontsluiting en de uitstraling van het pand past hier niet bij.

Stedenbouwkundig

Met de realisatie van woningen in het bestaande volume is het niet mogelijk de lange dichte wand te doorbreken en een nieuwe verbinding naar het station te creëren. Ook aan de kant van het plein ontstaat er zo geen optimale ruimte.

Financieel

Omdat er relatief veel ingrepen nodig zijn en de woningen niet optimaal zijn is er sprake van een aanzienlijke onrendabele top. Het model is financieel aantrekkelijker dan de kleinere appartementen.

5.4 COMBINATIE BESTUURSCENTRUM EN WONINGEN

Samenvatting

De combinatie van een bestuurscentrum en woningen vergt grote aanpassingen aan het gebouw. De nadelen van de eerste twee woon-scenario's worden versterkt doordat dezelfde ingrepen nodig zijn voor minder woningen. Er ontstaat een sub-optimaal bestuurscentrum. Het vergt erg grote investeringen voor een mogelijk tijdelijke situatie waarbij er geen zicht op is een impact op de lange termijn.

Afwegingskader

Programma	- beperkte impuls aan centrumplan
Stedenbouwkundig	- geen stedenbouwkundige impuls aan het centrumplan - verschillende functies in het gebouw wordt rommelig
Woonkwaliteit	- bestaande constructie is dwingend en werkt beperkend voormogelijke indeling
Duurzaamheid en andere doelen	+ behoud bebouwing is een manier om materiaal circulair te gebruiken - risico dat na veel aanpassingen het gebouw alsnog gesloopt
Kosten	- erg kostbaar
Uitvoerbaarheid	- ingewikkelde ontwikkelstrategie

De tweede verdieping is kleiner maar heeft dezelfde opzet. Zo kunnen 9 woningen worden gemaakt



Er wordt een bestuurscentrum ingericht in het diepe deel van het gebouw. Vanwege het publieke karakter van het bestuurscentrum kan er een openbare doorgang door het gebouw gemaakt worden.

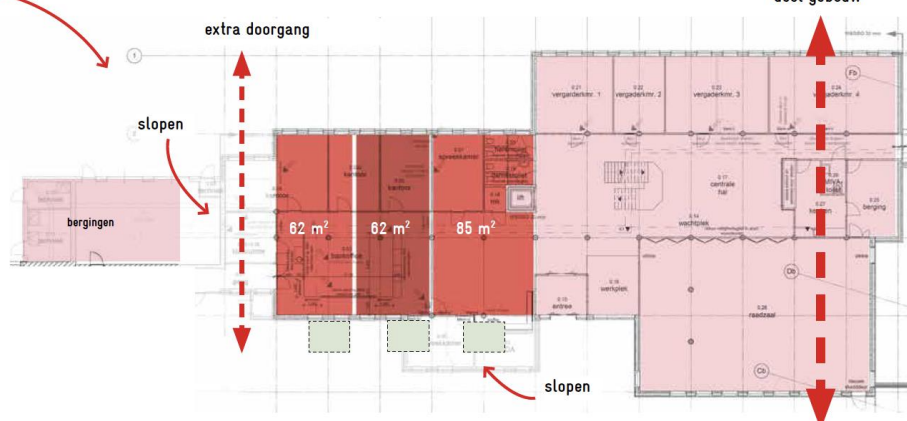
Bij het ondiepe deel worden ondergeschikte bouwdelen gesloopt. Het heldere volume dat overblijft wordt ingericht met tweezijdig geïoriënteerde woningen met een buitenruimte en galerij aan het plein.

bergingen van 5m2 oplossen binnen huidige volume of volume toevoegen

Eerste verdieping (tweede verdieping zelfde principe)

doorgang door openbaar deel gebouw

60 bestuurscentrum 390 m²



Begane grond

Gebruiksoppervlak per woning

1. 62 m²
2. 62 m²
3. 85 m²
4. 62 m²
5. 62 m²
6. 85 m²
7. 55 m²
8. 55 m²
9. 70 m²

Totaal 598 m²

60 bestuurscentrum 523 m²

Toelichting

Programma

In dit scenario wordt het gebouw getransformeerd naar een bestuurscentrum en woningen.

Er wordt een bestuurscentrum ingericht in het diepe deel van het gebouw. Vanwege het publieke karakter van het bestuurscentrum kan er een openbare doorgang door het gebouw gemaakt worden.

Bij het ondiepe deel worden ondergeschikte bouwdelen gesloopt. Het heldere volume dat overblijft wordt ingericht met 9 tweezijdig georiënteerde woningen >55m² met een buitenruimte en galerij aan het plein.

Er is geen rekening gehouden met eigen parkeerplaatsen voor de ontwikkeling.

Stedenbouwkundig

Met de realisatie van woningen in het bestaande volume is het niet mogelijk de lange dichte wand te doorbreken en een nieuwe verbinding naar het station te creëren. Ook aan de kant van het plein ontstaat er zo geen optimale ruimte.

Duurzaamheid

Bestaande bebouwing hergebruiken kan in essentie een duurzame keuze zijn. In dit scenario is het onzeker of de forse ingrepen die er nodig zijn voor dit scenario een waardevolle stap zullen blijven op de langere termijn.

Financieel

Voor dit scenario zijn er veel ingrepen nodig. Door de inefficiënte indeling en de combinatie van bestuurscentrum met woningen nemen zowel de kosten toe als de opbrengsten af. Daarmee is er in dit scenario sprake van de grootste onrendabele top.

5.5 SLOOP-NIEUWBOUW WONINGEN

Samenvatting

Sloop – nieuwbouw en vervangen van het gemeentehuis biedt de beste woningen, maximale impuls aan het centrum en is met inzet van de subsidie voor de gemeente kostenneutraal te realiseren. Beschikbaarheid van de locatie voor de deadline van de subsidie is niet bekend.

Afwegingskader

Programma	+ 27 woningen in de gewenste categorie + kwalitatieve woningen + maximale flexibiliteit mogelijk in uitwerking mbt types en kwaliteit
Stedenbouwkundig	+ maximale impuls aan centrumplan + nieuw gebouw biedt de mogelijkheid om allerlei stedenbouwkundige tekortkomingen op te lossen
Woonkwaliteit	+ met nieuwbouw kan er rekening gehouden worden met alle randvoorwaarden en zonder beperkingen van een bestaande constructie. + toevoegen van koopappartementen als aanvulling op reeds aanwezige producten.
Duurzaamheid en andere doelen	- sloop van niet versleten pand + maximale mogelijkheden voor duurzame keuzes bij nieuwbouw; geen beperkingen door bestaand gebouw
Kosten	+ investering heeft een veel langere afschrijf termijn + bouwkosten lager dan bij transformatie, opbrengsten hoger + laagste onrendabele top
Uitvoerbaarheid	+ kavel biedt na sloop voldoende ruimte voor een uitwerking op maat



Toelichting

Programma en woonkwaliteit

In dit scenario wordt het bestaande gemeentehuis gesloopt. Hiervoor in de plaats is een appartementenblok voorgesteld voor circa 25 woningen. Het kan een karakteristiek vrijstaand appartementengebouw worden.

Stedenbouw

Het appartementengebouw faciliteert een nieuwe verbinding van het station naar het plein. Ook de verbinding naar de Dorpstraat wordt opener. Een commerciële plint in het gebouw kan extra functies toevoegen aan het centrum. Hiermee biedt dit scenario de meeste kansen voor een stedenbouwkundige impuls aan het centrum.

De voorkeursvariant kan worden gerealiseerd met en zonder parkeren op eigen terrein. Parkeren lijkt planologisch niet nodig omdat er ook een functie verdwijnt met een eigen parkeerdruck. Parkeren is daarbij erg kostbaar in de uitvoering. Bij de beoogde doelgroep van de woningen is dit wel een nadrukkelijke wens. In de uitwerking is daarom gerekend aan een variant met parkeren en een variant zonder parkeren.

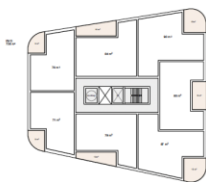
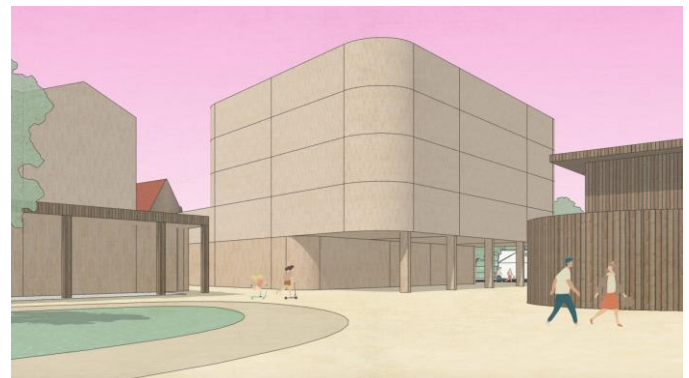
Financieel

In de berekeningen biedt dit scenario de laagste onrendabele top van de onderzochte varianten. De variant zonder parkeergarage is met subsidie realiseerbaar waarbij de gemeente de boekwaarde in kan zetten als co-financiering en dit voor de gemeente dus kostenneutraal gerealiseerd kan worden.

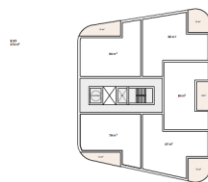
De variant met parkeergarage kent vraagt een investering van de gemeente.

Uitvoerbaarheid

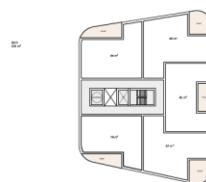
Wanneer het gebouwdeel gemeentehuis beschikbaar komt voor transformatie biedt dit model de meeste mogelijkheden om goede woningen te realiseren. De precieze invulling kan nog verder bepaald worden. Het getekende gebouw in dit scenario is een eerste verkenning. Binnen het scenario sloop-nieuwbouw kan de precieze invulling nader onderzocht worden in de verdere uitwerking.



1. Eerste verdieping



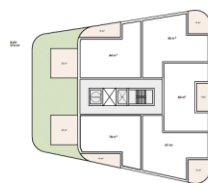
3. Derde verdieping



4. Vierde verdieping



0. Begane grond



2. Tweede verdieping

Totaal BVO:
3.096 m²

Totaal GO wonen:
1.971 m²

Totaal GO commercieel:
193 m²

Westervoort
Nieuwbouw gemeentehuis

onderdeel:

Plattegronden

projectnummer: 3686
schaal: 1:500
formaat: A3
datum: 29-04-2025



SVP

6. Conclusie

6.1 Conclusie

Gebouwdeel Bibliotheek / kantoren

Het advies is om de invulling van gebouwdeel bibliotheek / RID direct op te pakken in de oplossingsrichting met kleine aanpassingen. Daarom is de gemeente al gestart met project schuifoperatie (projectplan zie bijlage 6).

Gebouwdelen Oekraïne opvang

Voor gebouwdeel Oekraïne-opvang zijn drie verschillende scenario's ruimtelijk en financieel haalbaar: 3. woningbouw met gedeeltelijke sloop-nieuwbouw, 4. behoud opvang, en 5. maatschappelijke functie / congreslocatie. De keuze tussen deze drie varianten is een bestuurlijke en maatschappelijke afweging, waarbij woningbouw niet optimaal is op deze locatie en behoud opvang minder bijdraagt aan het centrum. Daarom wordt geadviseerd om nu variant 5. maatschappelijke functie / congreslocatie verder te onderzoeken en ondertussen uit te gaan voorlopig behoud van de opvang locatie.

De toegekende subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden lijkt cruciaal voor een uiteindelijke transformatie dus de deadline van 2030 moet daarbij in het oog gehouden worden.

Gebouwdelen Gemeentehuis

Voor gebouwdeel gemeentehuis is in deze afweging een duidelijke voorkeur voor scenario 4 sloop-nieuwbouw. Daarbij wordt geadviseerd om te kiezen voor een bouwmassa waarbij de Oekraïne opvang in de huidige vorm behouden kan blijven zodat daar nog gekozen kan worden tussen de verschillende varianten.

Deze ontwikkeling is alleen haalbaar met de toegekende subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden.

Geadviseerd wordt om op korte termijn te besluiten of een dergelijke ontwikkeling wenselijk is en of het gebouw tijdig beschikbaar zou zijn voor een eventuele transformatie. Afhankelijk van de uitkomst daarvan kan een verdere uitwerking naar nota van uitgangspunten, ruimtelijke procedure en ontwikkelstrategie in gang gezet gaan worden.

Grote aandachtspunt bij dit model is het parkeren. Voor een model met gebouwd parkeren ontstaat er een groter publiek tekort.

Bijlagen

Bijlage 2 Ontwerpverkenningen gebouwdelen

FARO, 2024

Bijlage 3 Grondexploitatie ontwerpverkenningen

Stadkwadraat 2024

Bijlage 4 Ontwerpverkenning

Herontwikkeling kavel gemeentehuis

SVP, 2025

Bijlage 5 Uitwerking vastgoedexploitatie gemeentehuis

Stadkwadraat, 2025

Bijlage 6 Projectplan schuifoperatie