Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer:	201616061	Zaaknummer:	Z/23/107815

Portefeuillehouder(s): J.H.J. Sluiter & J.W. Derksen

Voor vragen
Naam: Wouter van Boekel
Telefoon: 06-15215531
E-mail: w.vanboekel@1stroom.nl

Komt wel terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp:
Centrumvisie Westervoort

Aanleiding voor deze kennisgeving
Het centrum van Westervoort is toe aan vernieuwing . Dit sluit ook aan bij de ambitie van het college zoals verwoord in het coalitieakkoord 2022-2026. Verschillende winkelpanden staan leeg, delen van het winkelcentrum zijn verouderd, delen van het gemeentehuis zijn tijdelijk in gebruik voor Oekraïne-opvang en de openbare ruimte is stenig en verouderd. Daarnaast zoekt de gemeente naar mogelijkheden voor woningbouw in het centrum.

Door middel van een integrale aanpak van het winkelcentrum, het gemeentehuis en de openbare ruimte is er nu de kans om te werken aan een levendig, dynamisch en toekomstbestendig centrum Westervoort. 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. Ook hopen we zo het toerisme naar Westervoort en de Liemers te verbeteren.

De vastgoedeigenaar werkt al aan de vernieuwing van De Wyborgh met de gemeente. De gemeente wil nu aansluitend ook transformatiemogelijkheden onderzoeken van delen van het gemeentehuis en samen met de vastgoedeigenaar de gewenste transformatie van de openbare ruimte oppakken.
Daartoe is een programmaplan opgesteld en een budgetaanvraag opgesteld. In deze kennisgeving wordt u geïnformeerd over de stand van zaken.

Kennisgeving juli 2022
De gemeenteraad is in juli 2022 geïnformeerd over de beoogde transformatie van de Wyborgh (Documentnummer 201571115). Hierin werd toegelicht dat de gemeente met de vastgoedeigenaar en winkeliers vanuit de centrumvisie tot een voorkeursvariant gekomen is. Ook werd daarin aangegeven dat het college in de verdere uitwerking van het centrum wil kijken naar een mogelijke nieuwe invulling van het gemeentehuis en de huisvesting van de Bibliotheek.

Relevant beleidskader

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

Inhoud van mededeling

Het centrum van Westervoort is toe aan vernieuwing. De gemeente werkt aan een integrale aanpak. De vastgoedeigenaar werkt al aan de vernieuwing van De Wyborgh met de gemeente. De gemeente wil nu aansluitend ook transformatiemogelijkheden onderzoeken van delen van het gemeentehuis en samen met de vastgoedeigenaar de gewenste transformatie van de openbare ruimte oppakken.
Daartoe is een programmaplan opgesteld en een budgetaanvraag opgesteld. In deze kennisgeving wordt u geïnformeerd over de stand van zaken van de projecten Gebiedsvisie, Wyborgh en Maatschappelijk Cluster / Bibliotheek, Openbare ruimte en Gemeentehuis.

1. Stand van zaken Stedenbouwkundige verkenning en gebiedsvisie

De gemeente is in overleg met het Versnellingsteam Woningbouw over het opstarten van deze verkenning.

2. Stand van zaken De Wyborgh

Centrumvisie en voorkeursscenario
In 2021 heeft de gemeente met stakeholders een centrumvisie voor Westervoort opgesteld. Deze visie focust op De Wyborgh. De centrumvisie bevat een wensbeeld voor een vitaal en toekomstbestendig centrum, waar bewoners zich thuis voelen, bezoekers welkom zijn en ondernemers een goede boterham kunnen (blijven) verdienen. In de raadsvergadering van 14 juni 2021 bent u daarover geïnformeerd. In de visie werden twee scenario's genoemd. Beide scenario's zetten in op een compacter centrum met minder vierkante meters winkeloppervlak met de focus op boodschappen.

In overleg met de winkeliers zijn de twee scenario's onderzocht en uitgewerkt tot een gedragen voorkeursscenario. In juni 2022 hebben de eigenaar, de winkeliers en de gemeente gezamenlijk uitgesproken het voorkeursscenario te steunen en haalbaar te achten.
Dit voorkeursscenario is in september 2022 in een kennisgeving aan uw raad gepresenteerd.

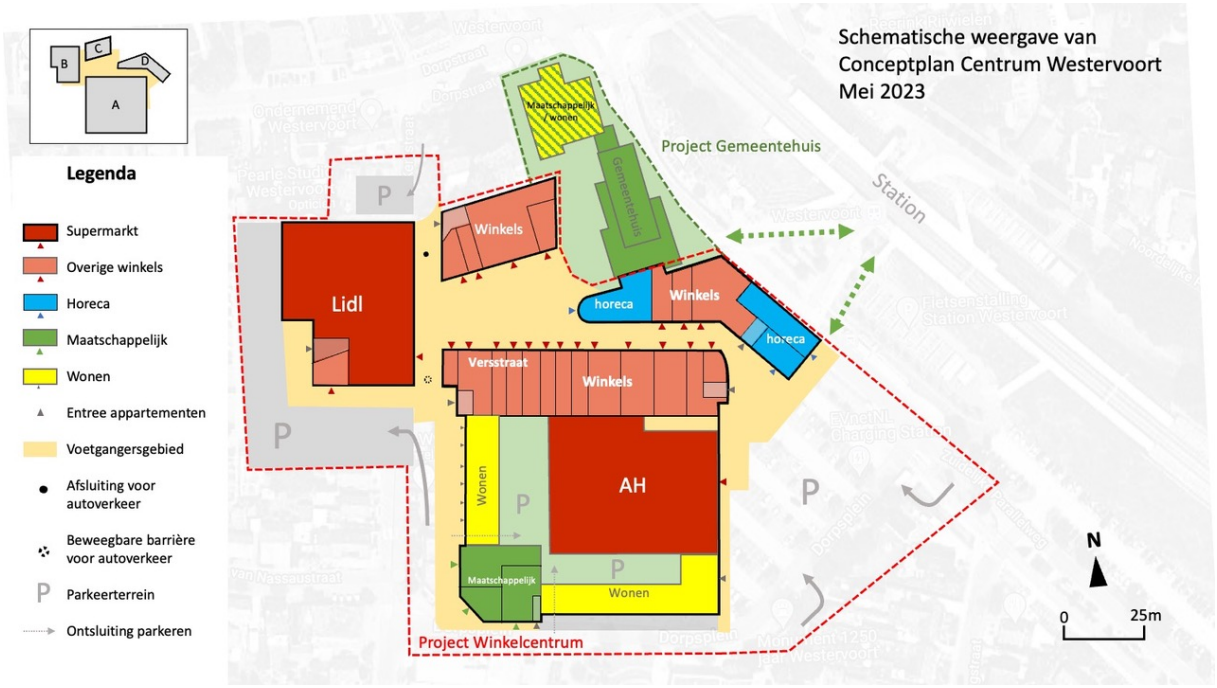
Ruimtelijk plan Wyborgh
Doelstelling van het plan is om voor Westervoort te zorgen voor een gevarieerd, bestendig en gezond winkelaanbod dat goede kansen biedt aan ondernemers.

Het centrum van Westervoort wordt meer een boodschappencentrum. Het winkeloppervlak wordt hiervoor teruggebracht van ongeveer 12.000 m^2 naar ongeveer 8-9.000 m^2. Het centrum biedt plaats aan twee supermarkten, een vers cluster (winkels als een bakker, slager, vishandel, groenteboer en bloemist) en andere boodschappen-winkels.

Winkels worden veel meer geclusterd rondom het plein en de weg van het plein naar de grote parkeerplaats. Hiermee worden de wandelafstanden in het centrum terug gebracht. De passage verdwijnt net als de wandelroute met winkels aan de Kerkstraat. Alle winkels worden toegankelijk vanuit de openbare ruimte.

De twee supermarkten worden versterkt op de huidige locatie. De Albert Heijn krijgt een ingang aan het parkeerterrein. De Lidl krijgt meer ruimte en meer parkeergelegenheid dichtbij. De andere winkels liggen daar tussenin aan het Dorpsplein. Ook krijgt het centrum twee duidelijke parkeerterreinen aan weerszijden van het centrum.

Aan de zuidrand en westrand van De Wyborgh is een transformatie van winkels naar wonen voorzien. Hiermee wordt het centrum compacter, neemt het oppervlak aan winkels af en ontstaan er kansen voor Westervoort om in de woningbehoefte te voorzien. Aan de zuidkant van blok A werken we aan de komst van een blok met maatschappelijke voorzieningen: een bibliotheek, huisarts, apotheek en mogelijk consultatiebureau.



Figuur 1: Uitgangspunt transformatie Wyborgh (entrees winkels indicatief)

Uitwerking plannen
Het eigendom van winkelcentrum De Wyborgh ligt bij een investeringsfonds dat wordt vertegenwoordigt door de beheerder Orange Capital en Partners (OCP). OCP heeft voor de transformatie gedelegeerd ontwikkelaar Nieuw Holland (NH) ingehuurd om plannen te maken, af te stemmen met gemeente en winkeliers en uit te werken. Deze ontwikkelaar heeft met de gemeente het afgelopen jaar het voorkeursscenario verder uitgewerkt.

Afspraken met winkeliers
Het uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat er in het nieuwe plan ruimte is voor alle bestaande ondernemers om terug te komen. Daarbij moet in de praktijk blijken of het voor alle partijen financieel en praktisch ook haalbaar is. De ontwikkelaar Nieuw Holland is hiervoor in gesprek met de winkeliers in het centrum. Inzet van de ontwikkeling is een gezond centrum met marktconforme huren voor het gehele winkelareaal.

De ontwikkelaar heeft de winkeliers in het centrum gesproken en werkt aan ontwerpen voor de winkelpanden. Inzet is een fasegewijze herontwikkeling van het centrum. Het transformatieplan voor De Wyborgh is op te knippen in losse ontwikkelingen. Hierdoor kan de ontwikkelaar met de meeste winkeliers afzonderlijk een plan kan maken. Zodra er overeenstemming is over bijvoorbeeld de Hema, Lidl of Albert Heijn kan dat stuk ontwikkeld worden. Het is niet noodzakelijk om overeenstemming te krijgen van alle winkeliers om met deeluitwerkingen te beginnen. De ontwikkelaar heeft eerst plannen gemaakt met de grotere winkels in het centrum (Lidl, Albert Heijn en Hema). Daarmee wordt er ook ruimte gemaakt voor de kleinere winkels.

Financiële haalbaarheid
De ontwikkelaar en eigenaar geloven in dit plan als dé kans om de Wyborgh weer een kansrijke toekomst te geven. De benodigde investeringen in De Wyborgh zijn fors, maar deze zijn financieel te verdedigen om te voorkomen dat het winkelcentrum de komende jaren verder achteruit gaat. Op basis van de actuele cijfers wil de eigenaar de planvorming dan ook graag doorzetten.

Samenwerkingsovereenkomst
De gemeente en de eigenaar van het winkelcentrum sluiten een samenwerkingsovereenkomst voor de uitwerking van de plannen. Daarin wordt onder andere afgesproken dat de gemeente meewerkt aan de ontwikkeling en dat de ontwikkelaar de kosten betaalt voor inzet van de ambtelijke organisatie. Het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst zal worden opgepakt als belangrijk communicatiemoment.

Ruimtelijke procedures
Voor de uitbreiding van de Lidl en de bouw van woningen zijn ruimtelijke procedures nodig. De gemeente is in gesprek met de ontwikkelaar over deze procedures. De uitbreiding van de Lidl kan op basis van de ‘kruimelregeling’ met toepassing van de reguliere procedure. Met een kruimelvergunning kan een bouwplan afwijken van een bestemmingsplan. De planning is dat de ontwikkelaar deze vergunning in de zomer aanvraagt. Het college is bevoegd om deze vergunning te verlenen. U wordt daar als raad in een kennisgeving over geïnformeerd

Voor de realisatie van woningen is een projectafwijkingsbesluit nodig voor afwijking van het bestemmingsplan. Dit is een iets uitgebreidere procedure dan voor de Lidl. De planning is dat de ontwikkelaar de hiervoor benodigde ruimtelijke onderbouwing in de loop van het jaar indient. Voor de aanvraag voor een omgevingsvergunning hiervoor zal het college in het najaar bij de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen aanvragen.

Versstraat Blok A
In april 2023 is de nieuwe winkel van bakkerij Koenen geopend aan het plein. Daarmee is de eerste verhuizing binnen de nieuwe plannen voor het centrum gerealiseerd. Bakkerij Koenen wordt onderdeel van een versstraat waarbij verschillende winkels met verse producten zoals een bakker, slager,

groenteboer naast elkaar gesitueerd worden. De bloemist blijft op de huidige plek behouden. De precieze locatie van winkels binnen dit model zal de komende periode nog nader verkend worden. De ontwikkelaar is in gesprek met de andere verswinkels in het centrum over de verhuizing en verbouwing van de verschillende winkels.

Blok A Albert Heijn.
De Albert Heijn wil in begin 2024 de entree verplaatsen van de passage naar het parkeerterrein. Het landelijke verbod op sigarettenverkoop voor supermarkten per 1 januari 2024 noopt de supermarkt tot transformatie van de ontvangstbalie. Door dan direct de entree te verplaatsen is er maar een enkele verbouwing nodig.

Blok C en D
De Hema zou mogelijk in het najaar kunnen openen in het pand tegenover de entree van het gemeentehuis (Blok C, zie figuur 1). Hiernaast is nog ruimte voor enkele kleinere winkels. Aan de zijde van de Kruidvat (blok D) zijn er geen ingrijpende wijzigingen voorzien.

Blok B Lidl
Bij de balans in het centrum past een grotere Lidl. De Lidl breidt daartoe uit naar het zuiden op grond van de gemeente. De doorsteek naar het parkeerterrein vanuit het plein komt daarmee te vervallen. De gemeente en de ontwikkelaar maken afspraken over een grondverkoop die nodig is voor deze uitbreiding. In het programmaplan en het college- en raadsvoorstel is het voorstel opgenomen om eventuele opbrengsten uit deze grondverkoop onderdeel te maken van de exploitatie Centrumplan.
De entree van de Lidl ligt aan het plein. Het parkeerterrein wordt aangepast zodat er meer en ook grotere parkeerplaatsen komen. Naast de Lidl is er ruimte voor kleinere winkels.

Horeca
Horeca is een belangrijk onderdeel van het centrum. Uitgangspunt is dat het aantal horeca-vestigingen in het centrum gelijk blijft aan het huidige aantal of iets toe kan nemen. Horeca draagt bij aan de ontmoetings- en verblijfsfunctie van het centrum. Primair wordt gedacht aan dag- of avondhoreca. Er is ruimte voor horeca zoals bijvoorbeeld koffiecorner/lunchroom, café/brasserie, snackbar en restaurant.

De gemeente heeft een voorkeur voor horeca die voor een brede doelgroep een reden is om naar het centrum toe te komen, die bijdraagt aan een levendige en prettige sfeer in het centrum en een aantrekkelijke uitstraling heeft.

Weekmarkt
Uitgangspunt is dat de weekmarkt behouden blijft. In het ontwerp van de openbare ruimte wordt hier rekening mee gehouden.

Bevoorrading / expeditie
Bevoorrading wordt zoveel mogelijk voorzien aan de achterzijde van de winkels. Bevoorrading kruist voetgangersstromen zo min mogelijk.

Wonen
Uitgangspunt voor woningbouw in het centrum is het programma uit de woonvisie en de nieuwe woondeal. Het gewenste programma voor het centrum van Westervoort omvat de volgende drie categorieën:

- 25% sociale huur (onder de liberalisatiegrens)
- 40-45% midden (onder € 355.000,- of een huur met een maximale prijs, gelijk aan 187 Woningwaarderingsstelsel- punten (€ 1.026, prijspeil 2023) en een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar)
- 30-35% duur (boven de € 355.000,-)

Randvoorwaarde is dat de sociale huurwoningen in eigendom komen van een toegelaten instelling. In de praktijk zal dat Vivare zijn. De woningen kunnen privaat ontwikkeld worden maar afstemming vooraf over eisen en wensen van Vivare is noodzakelijk.
Er is een grote behoefte aan woningen voor 1-2 persoonshuishoudens in Westervoort. Randvoorwaarde is dat een substantieel deel van de woningen in het centrum voor die doelgroep worden gebouwd.
Wens van de gemeente is om in het centrum te bouwen voor een mix van jong en oud.

Auto en parkeren bezoekers winkelcentrum
De routes voor autoverkeer blijven ongewijzigd. Het centrum blijft goed toegankelijk voor auto's. Bezoekers van de Lidl kunnen parkeren op het terrein achter de Lidl. Dit parkeerterrein wordt iets uitgebreid waardoor ook de parkeerplaatsen op het terrein groter kunnen worden.

Parkeren
Parkeren wordt opgelost binnen de kaders van de ontwikkeling. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de regels van het nog vast te stellen bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Westervoort' en Parkeernormennota Westervoort 2023. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte wordt het afnemende winkelareaal verrekend met de toevoeging van nieuwe woningen. Een parkeerdrukmeting is uitgevoerd om een indruk te krijgen van de parkeerdruk in de bestaande situatie. Parkeren voor de bewoners van de nieuwe woningen in De Wyborgh zal grotendeels plaats vinden achter de woningen.

In de berekeningen zal ook rekening gehouden worden met aanwezigheidspercentages. Dit betekent dat parkeerplaatsen die overdag gebruikt worden door winkelend publiek in de avonduren ook gebruikt kunnen worden door bewoners of bezoekers van woningen. Ondergronds parkeren is geen onderdeel van het plan. Het huidige parkeerbeleid voor de bezoekers met de blauwe zone wordt niet gewijzigd.

Binnen de Wyborgh: Stand van zaken Maatschappelijk cluster / Bibliotheek

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. Het college en de ontwikkelaar zien op deze locatie graag een clustering van een huisarts, apotheek, bibliotheek en mogelijk consultatiebureau. Met deze vier partijen is al contact geweest over de mogelijkheden. De komende periode worden deze plannen verder concreet gemaakt. 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.

Bibliotheek
De bibliotheek is op zoek naar een nieuwe locatie. De wens is dat de bibliotheek niet meer 'verstopt' zit op een eerste verdieping maar laagdrempelig toegankelijk is voor heel Westervoort. Om kosten beheersbaar te houden is een locatie wenselijk waarbij de bibliotheek functies kan combineren met een partner. Een locatie bij de huisarts maakt de bibliotheek ook toegankelijk voor een meer kwetsbare doelgroep die de bibliotheek anders wellicht niet of minder vaak zou bezoeken. Op deze wijze kan de bibliotheek ook bijdragen aan het verminderen van laaggeletterdheid in Westervoort.

Achterblijflocaties
Door deze transformatie blijven er niet langdurig leegstaande locaties achter. De huisarts en het consultatiebureau moeten door de transformatie van de Nieuwhof op zoek naar een nieuwe locatie. De locatie van de Bibliotheek kan op termijn transformeren naar woningbouw. Afhankelijk van de planning van de beoogde transformatie zoekt de gemeente nog naar een tijdelijke invulling van de huidige

Bibliotheek. De apotheek moet weg op de huidige locatie vanwege de transformatie / vergroting van de Lidl. De apotheek heeft hierover al afspraken gemaakt met OCP.

3. Stand van zaken Openbare ruimte

De gemeente en de ontwikkelaar willen aansluitend op de aanpassingen aan de winkels ook de openbare ruimte in het centrum opknappen: het plein herinrichten, meer verblijfsruimtes, meer groen in het centrum en een betere uitstraling. Dit is een apart traject. Voor de benodigde transformatie is op dit moment nog geen financiering beschikbaar. Aanpassingen aan de winkels kunnen al in gang gezet worden voordat deze financiering rond is.

In het programmaplan is opgenomen dat er begonnen wordt met een schetsontwerp met bijbehorende kostenraming en financiering. Wanneer er een ontwerpvoorstel is met bijbehorende kostenraming wordt er bij het plan financiering gezocht. Daarbij wordt nadrukkelijk ook gezocht naar subsidiemogelijkheden. Wanneer er zicht is op een ontwerp met kansen op financiering wordt dit opnieuw voorgelegd aan de gemeenteraad.

Stand van zaken
Bij het ontwerp van de winkels wordt ook gekeken naar de mogelijkheden voor de openbare ruimte. De architect van het winkelcentrum maakt een eerste verkenning met mogelijkheden voor het centrum. De gemeente is in overleg met de winkeliers en ontwikkelaar om hun eisen en wensen op te halen. De gemeente zal ook bezoekers van het centrum, omwonenden en bewoners van Westervoort betrekken bij de plannen voor de openbare ruimte.

Korte termijn
Aanpassingen die essentieel zijn voor project Wyborgh zoals het vergroten van het aantal parkeerplaatsen worden door de ontwikkelaar uitgevoerd. De gemeente onderzoekt op dit moment of de bussluis al vervangen kan worden omdat deze niet meer goed functioneert. Ook wordt onderzocht of er bij de bakkerij op korte termijn ruimte gemaakt kan worden voor een terras.

Voorlopige uitgangspunten:
Voor de openbare ruimte zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd in afstemming met de ontwikkelaar en winkeliers:

Kerkstraat en plein:
De Kerkstraat wordt een woonstraat en blijft voor autoverkeer de route naar de Lidl. Aan weerszijden van de straat komen woningen. De route voor fietsverkeer over de Kerkstraat blijft gehandhaafd over het plein. Fietsers zijn te gast op het plein, de voetganger staat centraal.
Momenteel zijn er twee beweegbare obstakels in de straat, een verzinkbare paal en een bussluis. Er wordt onderzocht of er kan worden volstaan met één beweegbaar obstakel en één vaste afsluiting voor autoverkeer. Zo kan ook het aantal paaltjes in de openbare ruimte worden teruggebracht. De beweegbare paal moet te openen zijn voor hulpdiensten én voor de weekmarkt.

Expeditie
Uitgangspunt is dat de grotere winkels niet bevoorraad worden via het plein en voor kleinere winkels zo min mogelijk.

Plein
De openbare ruimte in het gebied wordt groener en uitnodigender. De onderdoorgang naar het parkeerterrein bij de Lidl komt te vervallen door de uitbreiding van de Lidl.

Kunstwerken
Bij de transformatie wordt onderzocht of het wenselijk is dat de kunstwerken in het gebied terug komen.

Voetganger

In het centrum zelf staat de voetganger centraal. Voetgangersroutes vanaf het station naar het centrum worden verbeterd. Vanaf de parkeerplaats zijn alle winkels eenvoudig en vrijwel conflictvrij te bereiken. Toegankelijkheid voor mindervaliden is een belangrijk aandachtspunt in de uitwerking.

Fietser
De fietser kan eenvoudig tot in het centrum komen. Voldoende parkeergelegenheid voor fietsers wordt gerealiseerd bij het begin van het centrum vanuit alle belangrijke richtingen.

Openbaar vervoer
Het centrum wordt goed toegankelijk vanaf het station en de bushalte aan de Zuidelijke Parallelweg. De busroute blijft ongewijzigd. De ongebruikte bussluis in de Kerkstraat komt te vervallen.

Groen en water
Meer groen in het centrum is wenselijk. Dit is vooral voorzien in het gebied rondom het gemeentehuis. Toevoeging van water is niet voorzien. Het plan leidt niet tot een (significante) toename van verharding in het gebied waardoor er ook geen aanvullende waterbergingsopgave ontstaat.
Bij de ontwikkeling van panden is het uitgangspunt dat de toepassing van groene daken wenselijk is. Waar bebouwing wordt toegevoegd wordt onderzocht of het mogelijk is deze af te koppelen of om waterdoorlatende verharding toe te passen.

Duurzaamheid
In de uitwerking wordt een plan gemaakt voor de duurzaamheidsambities van het centrum. Hierbij is tenminste aandacht voor energiegebruik, klimaatadaptatie en circulariteit.
Voor de ontwikkelingen wordt in ieder geval onderzocht of de realisatie van zonnepanelen en/of groene daken mogelijk is en of de restwarmte van de supermarkten gebruikt kan worden om woningen te verwarmen.

4. Stand van zaken Gemeentehuis

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

Het college wil deze beoogde transformatie van het gemeentehuis de komende tijd oppakken. De aanpak hiervoor is opgenomen in het programmaplan. Met dit project wordt begonnen na vaststelling van het programmaplan door de gemeenteraad.

Openen van het centrum
Het centrum moet meer verbonden worden met de omgeving. Het is nu erg naar binnen gekeerd. Ambitie is om het meer te openen door de Kerkstraat aantrekkelijker in te richten en door aan de zijde van het gemeentehuis meer en aantrekkelijkere verbindingen te realiseren tussen het station en het centrum.

Westervoort, 16 mei 2023

Burgemeester en wethouders van Westervoort

M. Sluiter MA	drs. A.J. van Hout
secretaris	burgemeester