

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Scenariokeuze oudbouw gemeentehuis Westervoort

Zaak- & documentnr. : Z/26/150986 201735536

Opsteller : Simone Groen

Portefeuillehouder : T.M.M. Kok

Afdeling : HR & Projecten

Telefoonnr :

Samenvatting

De gemeente transformeert het eigen vastgoed aan het Dorpsplein als onderdeel van het centrumplan Westervoort. De gemeenteraad heeft het college in september 2025 gevraagd om nog nadere varianten te onderzoeken voor de bestemming van gebouwdeel Oekraïne opvang. Het college kiest voor behoud van de Oekraïne-opvang in de oudbouw van het gemeentehuis als voorkeursscenario voor de verdere ontwikkeling van het centrumgebied. Daarbij wil het college de toekomstige Liemerse gemeente vragen om na de fusie gezamenlijk te kijken naar de opvangopgave (c.q. taakstelling) met als doel om op termijn alsnog de transformatie van de oudbouw naar jongerenwoningen mogelijk te maken. De financiële en ruimtelijke uitwerking van de onderzochte scenario's worden begin 2027, samen met de nota van uitgangspunten, aan de raad ter besluitvorming voorgelegd. Daarbij wordt voor de planvorming uitgegaan van een start van de transformatie van het gemeentehuis op 1 januari 2029.

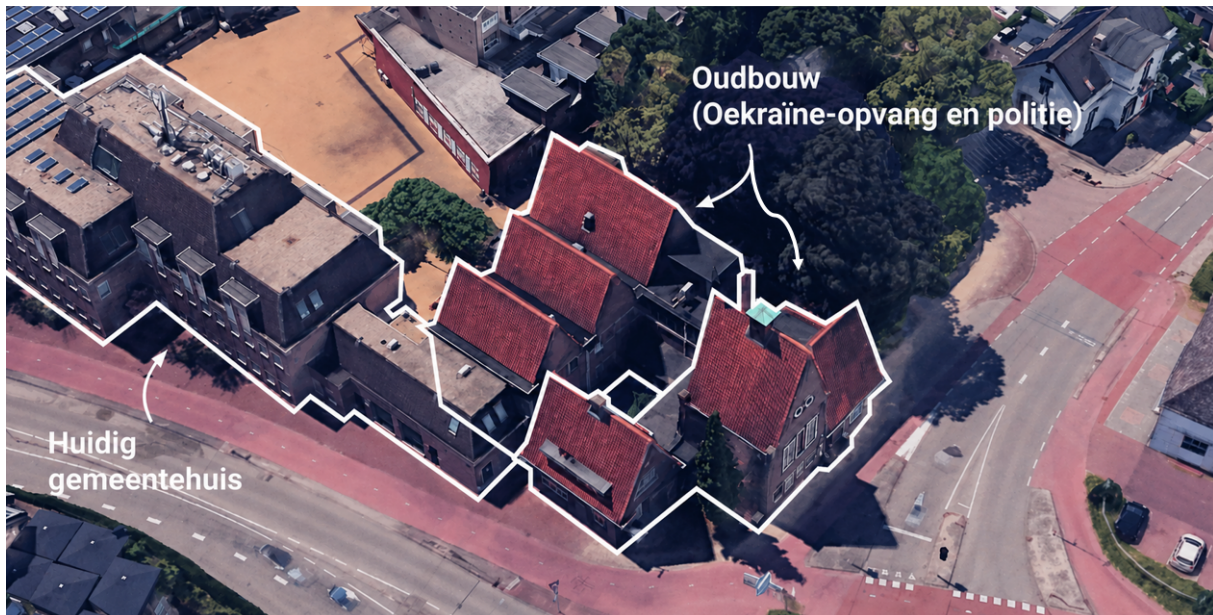
Beslispunten

1. In te stemmen met het bijgevoegde raadsvoorstel, waarin de raad wordt voorgesteld in te stemmen met het voorkeursscenario: voor nu te kiezen voor behoud van de Oekraïne-opvang en de politiepost in de oudbouw van het gemeentehuis.
2. Het verzoek neer te leggen bij de toekomstige Liemerse gemeente om na de fusie gezamenlijk te kijken naar de opvangopgave (c.q. taakstelling) met als doel om op termijn alsnog de transformatie van de oudbouw naar jongerenwoningen mogelijk te maken.
3. In te stemmen om in de verdere planvorming (voor het gebouwdeel van het huidige gemeentehuis) uit te gaan van een start van de uitvoering op 1-1-2029, ongeacht of de fusie van de Liemerse gemeenten dan wel of niet al een feit is.

Aanleiding

De gemeente vernieuwt het centrum van Westervoort. De gemeente werkt vanaf ca. 2021 aan een integrale aanpak van het winkelcentrum, het gemeentehuis en de openbare ruimte. Het doel is om het centrum weer levendig, dynamisch en toekomstbestendig te maken. De vastgoedeigenaar werkt aan de vernieuwing van De Wyborgh. De gemeente vernieuwt de openbare ruimte, werkt aan de transformatie van het gemeentehuis en verbetert de

verbindingen met de omgeving. Begin 2026 is er een kennisgeving aan de raad verstuurd met een update over de stand van zaken.



Figuur 1 Gebouwdelen gemeentehuis Westervoort in dit voorstel

In dit voorstel worden de gebouwdelen van het gemeentehuis benoemd zoals weergegeven in bovenstaande afbeelding. Als we het hebben over 'gemeentehuis', wordt het gebouwdeel van het huidige gemeentehuis bedoeld. Wanneer wordt gesproken over 'oudbouw' dan wordt het historische deel van het gemeentehuis bedoeld waarin momenteel de Oekraïne-opvang en de politie zijn gehuisvest.

Voor het gebouwdeel van het huidige gemeentehuis is een uitgebreide variantenstudie uitgevoerd. In 2024 en 2025 is de raad ook meegenomen in de verkenningen naar transformatiemogelijkheden voor het gemeentehuis. In september 2025 heeft de raad ingestemd met de voorkeursvariant: een appartementengebouw te realiseren waarmee het centrum opener, aantrekkelijker, toegankelijker en meer toekomstbestendig wordt. De insteek is om hier circa 24 zorggeschikte appartementen te bouwen voor ouderen.

Vervolgens is door de raad gevraagd om voor het gebouwdeel van de Oekraïne-opvang (de oudbouw) separaat nog scenario's te verkennen. Dat is gebeurd in twee stappen. De resultaten van de eerste stap van het scenario-onderzoek zijn toegelicht in de brede kennisgeving over het centrumplan (201719743 Z/26/145592) aan de raad begin 2026. Op basis van deze analyse bleven er twee scenario's over:

- A. Woningbouw (starterswoningen)
- B. Behoud van Oekraïne-opvang en politie (voorlopig)

De uitwerking van de twee overgebleven scenario's met bijbehorende afweging worden verder toegelicht in dit voorstel en de bijbehorende bijlagen.

Relevant beleidskader

- Coalitieakkoord 2026-2030 Bouwen aan Westervoort
- Vernieuwde Woonvisie 2021-2030
- Programmaplan Centrum Westervoort

Planning

Om de planvorming van de transformatie van het huidige gemeentehuis niet te vertragen is het belangrijk dat er in september een raadsbesluit wordt genomen.

Voor de transformatie van het huidige gemeentehuis tot appartementen moeten snel stappen worden gezet. Begin 2027 wordt de gemeenteraad gevraagd om in te stemmen met een nota van uitgangspunten en een communicatie- en participatieplan. Daarna zal een wijziging van het omgevingsplan of vergunningprocedure doorlopen worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Door middel van een aanbestedingsprocedure selecteren we vervolgens een ontwikkelaar, bouwer en architect met een plan. De inzet is om in 2028 ook de omgevingsvergunning voor de bouw al aan te vragen, zodat in 2029 -na sloop- direct begonnen kan worden met de bouw van de appartementen.

Beoogd effect

- Het bieden van een keuzekader aan de raad voor de invulling van de oudbouw (Oekraïne-opvang) van het gemeentehuis en duidelijkheid creëren over de voorkeursrichting.
- Het mogelijk maken van een goede planvoorbereiding door duidelijkheid te creëren over een concreet startmoment (1-1-2029) voor de transformatie
- Het zetten van een volgende stap in de herontwikkeling van het centrum van Westervoort en daarmee bijdragen aan een levendiger, aantrekkelijker en toekomstbestendig centrum van Westervoort.

Argumenten

1.1 Met het behoud van de Oekraïne-opvang blijven we voldoen aan onze taak- en inspanningsverplichtingen als gemeente

Transformatie van het gebouwdeel is alleen mogelijk als de opvang ter plaatse beëindigd wordt. Er is op dit moment geen zicht op een alternatieve opvanglocatie voor de Oekraïense vluchtelingen die nu worden opgevangen in de oudbouw. Daarmee zou de gemeente niet meer voldoen aan haar taakstelling, terwijl we daar wel waarde aan hechten. Bovendien is ook in regionaal verband afgesproken om aan de brede taakstelling te voldoen. Advies is om de transformatie van de oudbouw na de fusie te heroverwegen, zodat de integrale Liemerse opvangopgave daarin kan worden meegenomen.

1.2 De huidige opvanglocatie functioneert goed

De opvang functioneert momenteel goed: er is weinig overlast, het gebouw is hiervoor ingericht en voorzieningen zijn dichtbij voor de bewoners. Op het moment dat de opvang naar een andere locatie zou gaan, brengt dat het risico met zich mee dat de opvang minder goed functioneert of tot lokale weerstand leidt.

1.3 Bij behoud van de huidige situatie kan de politie op de huidige plek gehuisvest blijven

Er is nu een politiepost in de oudbouw. Die kan daar blijven als de oudbouw niet getransformeerd wordt tot appartementen. In het coalitieakkoord staat dat de politiepost behouden moet blijven voor Westervoort, dus dit sluit aan bij die wens. Alternatief is dat er een andere locatie binnen Westervoort voor de politie gezocht moet worden. Dit leidt tot onnodige onduidelijkheid.

1.4 Het behoud van de opvang kost de gemeente geen geld en levert op dit moment zelfs geld op

Het behoud van de opvang levert de gemeente nu jaarlijkse inkomsten op (al zullen de vergoedingen vanuit het Rijk naar verwachting op termijn alleen nog kostendekkend zijn). Een alternatieve opvanglocatie zoeken en gereed maken zal extra tijd en geld vragen. Er is geen zicht op een alternatieve opvanglocatie voor de Oekraïense vluchtelingen die nu worden opgevangen in de oudbouw.

1.5 De transformatie van de oudbouw is op dit moment financieel en praktisch nog een brug te ver

De doorrekeningen laten zien dat zowel de transformatie van de oudbouw tot starterswoningen als de transformatie van het huidige gemeentehuis financieel sluitend kunnen zijn met behulp van subsidie (onder voorbehoud van geactualiseerde cijfers). Deze business case is verder uitgewerkt in de financiële paragraaf en -bijlage van dit voorstel.

In deze doorrekening zijn echter niet de kosten meegenomen voor het vinden van een alternatieve opvanglocatie voor de Oekraïense vluchtelingen en de politie. De kosten van hiervan zijn naar verwachting erg hoog. Ook is een alternatieve invulling praktisch vrijwel niet uitvoerbaar (door een gebrek aan een geschikte locatie). Ook zou dit veel ambtelijke capaciteit vragen. Dit gegeven zou de business case uiteindelijk alsnog zeer negatief maken.

2.1 Het transformatieplan voor de oudbouw kan na de Liemerse fusie mogelijk wel haalbaar zijn en daarmee alsnog bijdragen aan een toekomstbesteding centrum

Het uitgewerkte transformatieplan (zie bijlagen 2 en 3) voorziet in een verbouwing van de oudbouw naar starterswoningen. Met inzet van subsidie heeft deze transformatie op zichzelf een sluitende businesscase – los van de gevolgen voor de opvangopgave. Wellicht is het na de Liemerse fusie mogelijk om meer op de schaal van de hele Liemers invulling te vinden voor de taakstellingen van opvang ontheemden. Er zal op dat moment bovendien meer duidelijkheid zijn over de veranderende opvangopgave voor de Oekraïne-opvang.

Dan ontstaan er op dat moment mogelijk wel kansen om de oudbouw beschikbaar te maken voor transformatie. Het plan dat er nu ligt kan dan met andere subsidiegelden, zoals bijvoorbeeld Steengoed benutten van de provincie Gelderland, opnieuw verkend worden. Daarmee is het een aantrekkelijk perspectief voor het centrum van Westervoort voor na de fusie.

3.1 De deadline van de verkregen subsidie voor de uitvoering van de transformatie van het gemeentehuis ligt eind december 2030

Westervoort heeft €1,3 miljoen ontvangen voor de onrendabele top op de transformatie van het gemeentehuis en eenzelfde bedrag voor de openbare ruimte. Voorwaarde voor het inzetten van de subsidie is dat het project binnen 7 jaar na toekenning van de specifieke uitkering moet zijn afgerond. Inzet van de transformatie is om te starten met het leegmaken van de te transformeren gebouwdelen in januari 2029. Hiermee is er zicht op oplevering voor de einddatum van de subsidie (december 2030). In ieder geval zijn dan alle onomkeerbare stappen naar de nieuwe functie dan doorlopen en worden alle

subsidieerbare kosten voor de gemeente ook in de voorgenomen zeven jaar gemaakt. Aangezien de subsidie cruciaal is voor het kunnen uitvoeren van de transformatie kan er niet van deze deadline worden afgeweken.

3.2 Om de planvorming efficiënt en doelmatig te laten verlopen is het belangrijk om een vaste datum te hebben waarop de transformatie kan starten.

De gemeente moet nu verschillende stappen in gang zetten. Planvorming kan goed doorgang vinden als er duidelijke kaders liggen voor wat betreft de planning. Een vaste startdatum geeft nu al richting aan de ruimtelijke, en vergunnings- en aanbestedingsprocedures die voorbereid moeten worden. Bij de nota van uitgangspunten wordt de definitieve startdatum voorgesteld met inzicht in de bijbehorende consequenties (zie ook kanttekening 3.1 en 3.2)

Kanttekeningen

1.1 Transformatie geeft zekerheid over de toekomstbestendigheid van dit deel van het centrum

De transformatie van de oudbouw tot eigentijdse appartementen geeft zekerheid ten aanzien van de toekomstbestendigheid van het centrum.

Op enig moment komt er een situatie waarin de oudbouw niet meer hoeft te dienen als tijdelijke opvang voor Oekraïners. Door nu in 2026 te kiezen voor behoud van de opvang blijft het aannemelijk dat op enig later moment een nieuwe keuze gemaakt moet worden voor een lange termijn bestemming van het gebouwdeel. Er zijn geen garanties dat er dan voldoende subsidies of (rijks)budgetten zijn om het gebouwdeel te kunnen transformeren voor bijvoorbeeld duurzame huisvesting van vluchtelingen.

Tegelijkertijd zijn er op dit moment wel subsidies beschikbaar die een dergelijke transformatie van het gebouw mogelijk maken, zoals Steengoed Benutten, maar ook financiële regelingen vanuit het rijk die tijdelijke opvanglocaties naar duurzame huisvesting voor vluchtelingen mogelijk maken.

1.2 Bij de toegekende subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden is een transformatie van de Oekraïne-opvang opgenomen.

Bij het aanvragen van de subsidie is voorzien in transformatie van de gebouwdelen Oekraïne-opvang (oudbouw) en bibliotheek-RID. Met de subsidieverstrekker is al besproken dat het gebouwdeel van het huidige gemeentehuis ook onderdeel kan worden van de plannen nu de fusie sneller concreet is geworden. In het voorgestelde voorkeursscenario wordt de Oekraïne opvang echter niet getransformeerd en het gemeentehuis wel.

Dit scenario wordt deze zomer nog voorgelegd aan de subsidieverstrekker. Daarbij wordt dan ook aangegeven dat de gemeente nog steeds de ambitie heeft om het gebouwdeel Oekraïne-opvang na de fusie (wanneer er ook meer zicht is op de veranderende opvangopgave) alsnog te transformeren, en dat binnen de looptijd van de subsidie de voorwaarden hiervoor gecreëerd zijn.

De uiteindelijke plannen worden opgenomen in een wijzigingsverzoek dat naar verwachting eind dit jaar wordt ingediend. Zoals te lezen in de financiële uitwerking (bijlage 2) wordt nog steeds het volledige subsidiebedrag ingezet voor verbetering van het centrumplan.

3.1 Als het fusieproces per 1-1-2029 een feit is en de transformatie van het gemeentehuis dan van start gaat, zal voor de servicebalie en de ambtenaren een andere locatie gevonden moeten worden.

De herhuisvesting van de servicebalie en de ambtenaren die in Westervoort hun werkplek hebben wordt in nauwe samenwerking met de coördinatoren van het fusieproces opgepakt. Een passende oplossing is in het belang van zowel Westervoort als de nieuwe Liemerse gemeente. Daarbij wordt nu al actief gekeken naar het behoud van tenminste een baliefunctie in Westervoort.

3.2 Als het fusieproces eventueel meer tijd vraagt dan zal ook de gemeenteraad, het college en de griffie van Westervoort tijdelijk geherhuisvest moeten worden per 1-1-2029 tot het moment dat de fusie een feit is.

Als het fusieproces vertraging oploopt (dat wil zeggen later dan 1-1-2029 een feit is) zal ook tijdelijke alternatieve huisvesting geregeld moeten worden voor de gemeenteraad, het college en de griffie van Westervoort. De kaders hiervoor worden in nauwe samenwerking met de coördinatoren van het fusieproces onderzocht. Meer informatie hierover zal in de eerder genoemde nota van uitgangspunten worden opgenomen.

Financiële paragraaf

Wanneer wordt gekozen voor het voorkeursscenario heeft dat op dit moment geen directe financiële consequenties. De raad wordt nu gevraagd om in te stemmen met een voorkeursvariant, te weten het behoud van de huidige situatie. Op een later moment zal daadwerkelijk besloten worden om de transformatie in gang te zetten. Op dat moment worden ook de financiële kaders vastgelegd.

Wel wordt bij dit raadsvoorstel een financiële doorrekening toegevoegd van het voorkeursscenario en wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in te verwachten financiële effecten van andere onderzochte varianten (zie bijlage 2). Na het vaststellen van de voorkeursvariant wordt de doorrekening verder uitgewerkt en wordt bij de nota van uitgangspunten een actueel en definitief financieel kader gepresenteerd.

Participatie en communicatie

Inwoners van Westervoort zijn in september en januari via nieuwsberichten in met name lokale publicaties geïnformeerd over de afwegingen en keuzes voor de oudbouw en het gemeentehuis. Bij de uitwerking van de scenario's en het uiteindelijke voorkeursscenario voor de oudbouw van het gemeentehuis heeft in deze fase geen participatie van of communicatie naar inwoners plaatsgevonden. Bij de uitwerking naar de nota van uitgangspunten wordt er een informatieavond georganiseerd.

Duurzaamheid

Het besluit om de oudbouw nu niet te gaan transformeren scheelt grondstoffen ten opzichte van het scenario om wel over te gaan op transformatie.

Daarentegen kan een eventuele toekomstige transformatie zo circulair en energieneutraal mogelijk worden uitgevoerd en geeft het de mogelijkheid om het gebouwdeel verder te verduurzamen.

Intergemeentelijke samenwerking

Op het gebied van de taakstelling van de gemeente voor het opvangen van Oekraïense vluchtelingen zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Zo is in RTB (Richtlijn Tijdelijke Bescherming) verband (regio Arnhem) toegezegd dat we als gemeente voldoen aan de brede taakstelling die er ligt. Als niet voor het voorkeursscenario zou worden gekozen, zal dat een risico vormen voor de samenwerking met de regiogemeenten.

Bijlagen

- 201733565 -Bijlage 1 Afweging scenario's oudbouw gemeentehuis Westervoort
(*openbaar*)
- 201735661 -Bijlage 2 Financiële uitwerking scenario's oudbouw gemeentehuis
Westervoort (*openbaar*)
- 201735545 -Bijlage 3 Ontwerpen scenario's oudbouw gemeentehuis Westervoort
(*openbaar*)

Westervoort, 18 augustus 2026

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort,

M. Sluiter (MA)
secretaris

Drs. A.J. van Hout
burgemeester