



Centrumgebied Westervoort

Oekraïne-opvang en
nieuwbouw seniorenwoningen

08-06-2026

SVP



Uitgangspunten voor uitwerking

Voor u ligt het resultaat naar verdiepend onderzoek, uitgevoerd in opdracht van de Gemeente Westervoort. Er is onderzoek gedaan naar de toekomstige invulling van het huidige politiebureau en Oekraïne-opvang en de te realiseren nieuwbouw op de huidige locatie van het gemeentehuis:

A. Mogelijke scenario's Oekraïne-opvang & politiebureau

Voor het huidige gebouw aan de Dorpstraat zijn twee scenario's mogelijk:

- Het politiebureau en de Oekraïne-opvang blijven voor onbepaalde tijd in de huidige vorm functioneren.
- Het gebouw wordt intern verbouwd tot starterswoningen met ondersteunde functies, waarmee het een relatie legt naar de naastgelegen nieuwbouw.

B. Nieuwbouw gericht op senioren

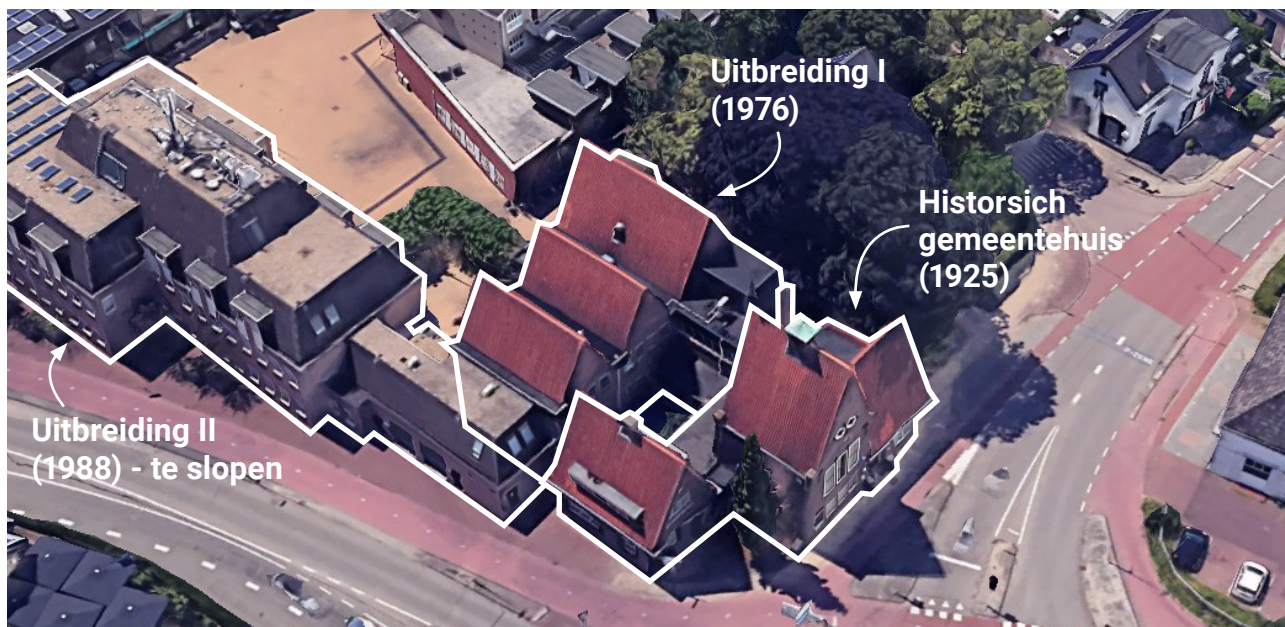
De nieuwbouw op de positie van het huidige gemeentehuis gaat twee hoofddoelen vervullen:

- Woningvoorraad toevoegen voor senioren waardoor een betere doorstroming ontstaat binnen Westervoort.
- Het gebouw vormt een nieuw passtuk binnen het centrumgebied, waardoor de gewenste doorstroming en betere bereikbaarheid/zichtbaarheid van het centrum van Westervoort wordt gerealiseerd.

**Scenario's
Oekraïne-opvang
en politiebureau**

Scenario 1: Behoud opvang

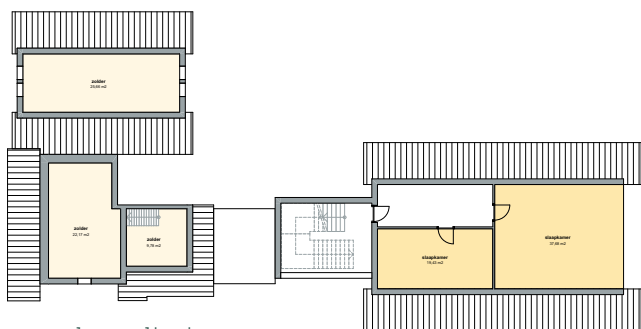
In combinatie met politiebureau



De huidige Oekraïne-opvang en politiebureau bevinden zich in het gebouw wat oorspronkelijk is gebouwd in 1925 als gemeentehuis van Westervoort. Het is erg beeldbepalend bij de entree van het dorp komende vanuit Arnhem en heeft belangrijke cultuurhistorische waarde. Het is daarom relevant voor Westervoort dat het gebouw nu en in de toekomst een waardevolle rol speelt in de lokale samenleving. Later is het gemeentehuis in twee stappen verder uitgebreid, waarmee het gehele complex uit drie delen bestaat:

1. Het historische gemeentehuis
2. Uitbreiding van het gemeentehuis in de eerste fase (1976)
3. Uitbreiding van het gemeentehuis in de tweede fase (1988) - gaat gesloopt worden t.b.v. nieuwbouw

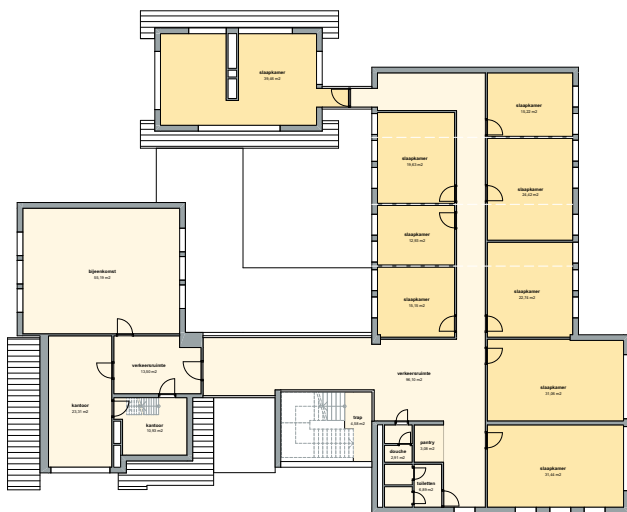
Op dit moment bevindt het politiebureau zich op de begane grond aan de Dorpstraat in het meest historische deel, en verspreidt de Oekraïne-opvang zich over het historisch deel en de eerste uitbreiding. Er is nu ruimte voor 62 opvangplekken verdeeld over 16 slaapkamers (ong. 4 per slaapkamer). Scenario 1 gaat uit van behoud van de huidige situatie.



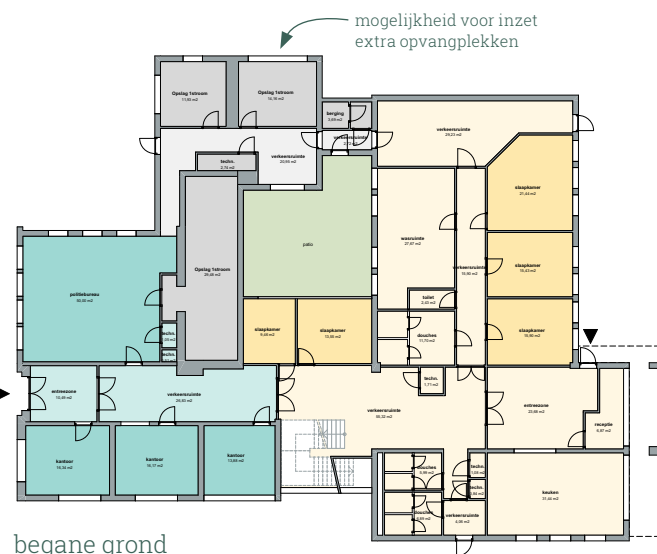
tweede verdieping



WESTERVOORT. Gemeentehuis



eerste verdieping



begane grond



Scenario 2: Starters-woningen

Verbouwen voor nieuwe doelgroep

Scenario 2 gaat uit van het verbouwen van het historische gemeentehuis tot starterswoningen inclusief een aantal ondersteunende functies.

Met name het meest zuidelijke bouwdeel (uit de jaren '70) leent zich qua structuur prima voor het inpassen van starterswoningen (50 á 60 m² GBO). De interne patio wordt vergroot voor meer daglicht, in dit scenario is het niet nodig om een nieuwe lift toe te voegen, gezien de doelgroep. Qua ondersteunende ruimtes is er ruimte voor een collectieve woonkamer/bijeenkomstruimte aan de zijde van de Dorpstraat. De oude kluisruimte zou bijvoorbeeld als 'was-bar' ingericht kunnen worden of er komt een grotere keuken in de woonkamer om gezamenlijk te koken.

De entree aan de zijde van het Dorpsplein kan op twee manieren gepositioneerd worden: direct richting het plein in de zuidgevel (zie plattegrond) of via het steegje in de westgevel.

Er dient verder onderzoek gedaan te worden naar de bouwkundige en bouwfysische staat van de gebouwen. Alleen op die manier kan bepaalt worden welke investeringen nodig zijn om duurzame woningen te creëren die voor lange tijd mee gaan. Deze studie gaat alleen in op het ruimtelijk aspect van de opgave.

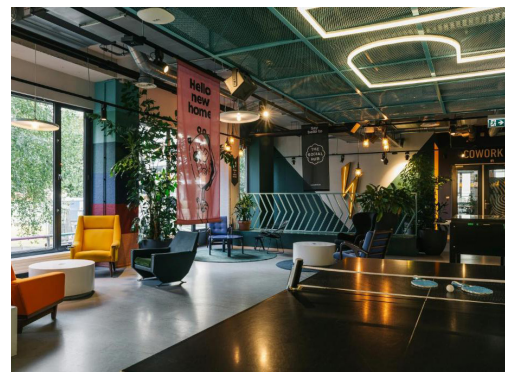
Ook in dit scenario zou een eventuele combinatie kunnen bestaan met de tegenover liggende nieuwbouw voor senioren. Qua hulpvraag kunnen starters en senioren een waardevolle koppeling zijn en zijn er zelfs huurconstructies bekend in het land waarbij starters/studenten huurkorting kunnen krijgen bij het regelmatig aanbieden van hulp voor ouderen.



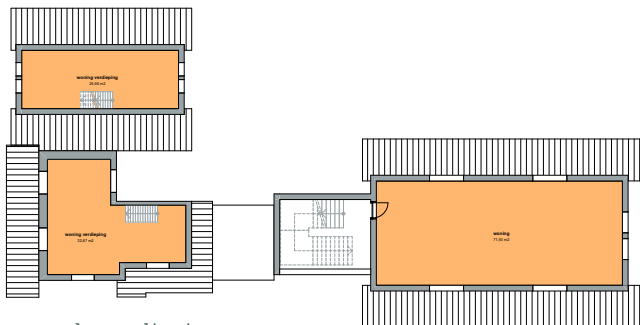
voorbeeld van verbouwing onder een dakkap



voorbeeld van interieur van een starterswoning



voorbeeld van een collectieve woonkamer



tweede verdieping

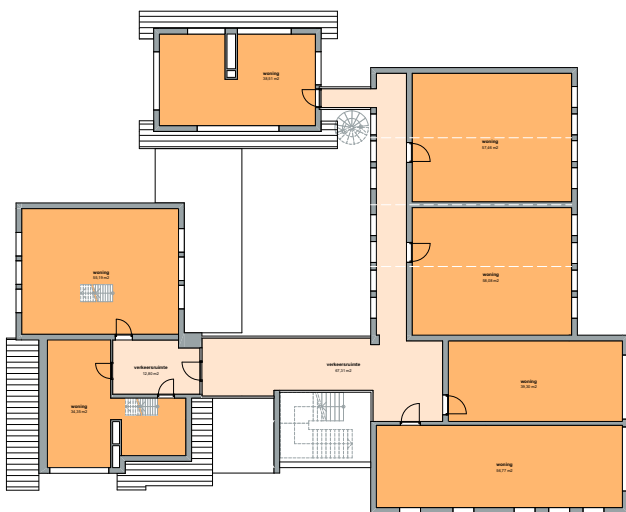
Ruimtelijke overwegingen:

Waardevolle invulling voor Westervoort: extra woningen voor starters op de markt

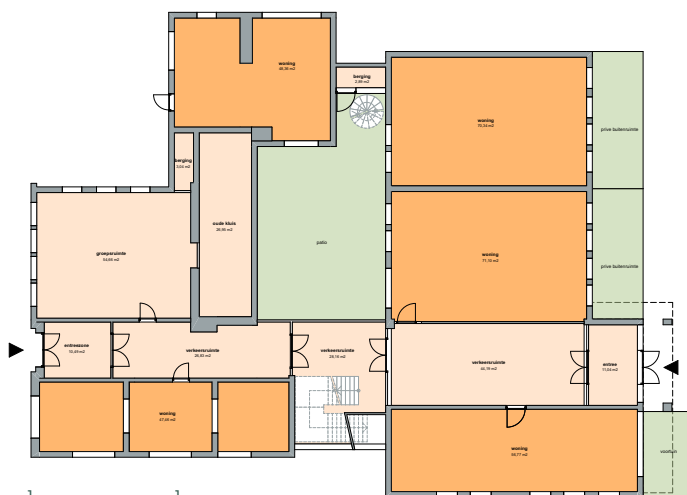
Eventuele combinatie mogelijk met tegenoverliggende seniorenwoningen in hulpverlening.

Relatief veel bouwkundige aanpassingen nodig om goed functionerende woningen te realiseren (brandveiligheid, geluid, ventilatie, energie, riolering).

Patio vergroten door sloop twee slaapkamers huidige Oekraïne-opvang



eerste verdieping



begane grond



Nieuwbouw seniorenwoningen

Nieuwbouw senioren

Uitgangspunten ontwerp

Nieuw gezicht voor het centrum

Het centrumgebied van Westervoort krijgt een nieuw aangezicht door sloop van het huidige gemeentehuis en nieuwbouw van een woonblok met voorzieningen in de begane grond.

Vrijstaand en alzijdig blok begeleidt routing

De voetgangersroute van station naar het plein wordt geopend met het nieuw te bouwen blok. Het staat rondom vrij van omringende gebouwen en heeft door de gekozen structuur aan alle zijden een volwaardige uitstraling. Een arcade langs de route versterkt de uitstraling en het gebruik van de route naar het dorpsplein.

Senioren als doelgroep

De ontwikkeling wordt ontworpen voor senioren vanwege het tekort aan woningen voor deze doelgroep in Westervoort, de nabijheid van voorzieningen en het niet kunnen realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein. Door deze doelgroep kan met het parkeervraagstuk anders worden omgegaan dan met reguliere woningbouw.

Voorzieningenplint

De begane grond krijgt extra verdiepingshoogte en biedt ruimte voor commerciële- en zorgvoorzieningen. Deze ruimtes zijn flexibel indeelbaar waardoor divers gebruik in de toekomst mogelijk is. Bij invulling met horeca is er de mogelijkheid zones voor terrassen in te passen in de openbare ruimte.



visualisatie uit eerdere verkenning in 2025



visualisatie uit eerdere verkenning in 2025

Nieuwbouw senioren

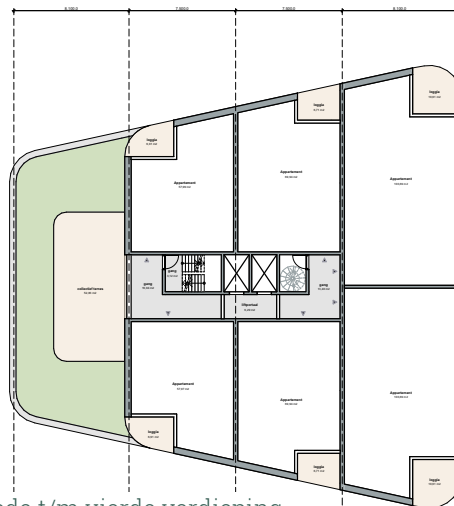
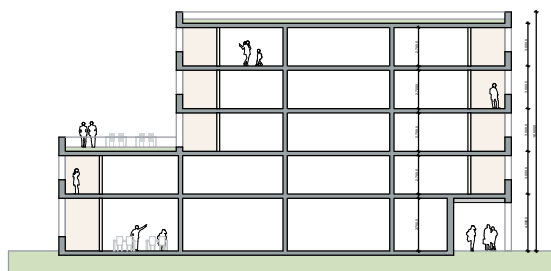
Structuur

Het gebouw heeft ondanks de typerende vorm van de plattegrond (schuin toelopend vanwege de stedenbouwkundige context) een zo simpel mogelijke bouwkundige structuur. Het bestaat uit twee repeterende stramienmaten (7,5m en 8,1m) en is symmetrisch ontworpen.

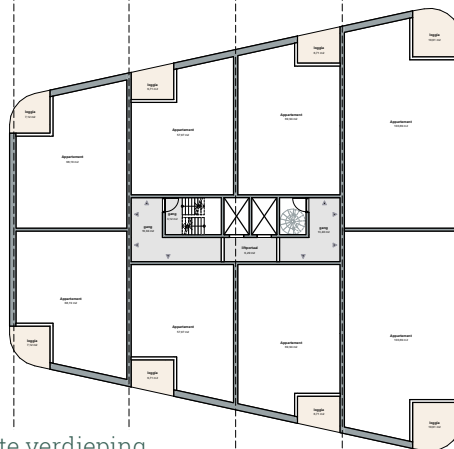
In het ontwerp is ruimte voor voor 26 appartementen met de volgende groottes: 58 m², 68 m², 70 m² en 104 m².

De bruto verdiepingshoogte is 3,0m, maar de begane grond heeft een meter extra hoogte: 4,0m. De arcade heeft een minimale diepte (loopbreedte) van 3,0m.

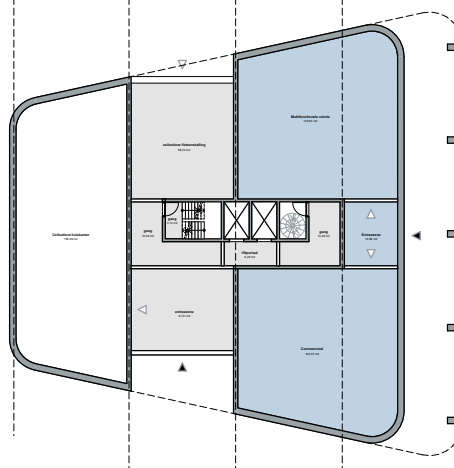
De privé buitenruimtes zijn inpandig als loggia's opgelost en hebben een minimale grootte van 10% van de woning-grootte. Op de tweede verdieping bevindt zich een collectief dakterras. Op de begane grond is commercieel verhuurbare ruimte, een multifunctionele ruimte en een collectieve huiskamer en een collectieve fietsenstalling aanwezig. De entree bevindt zich aan de zijde van het Dorpsplein.



tweede t/m vierde verdieping



eerste verdieping





Beeld vanaf stationszijde, kijkende richting het Dorpsplein



Beeld vanaf het dorpsplein, kijkende richting zuidelijke parrallelweg

Nieuwbouw senioren

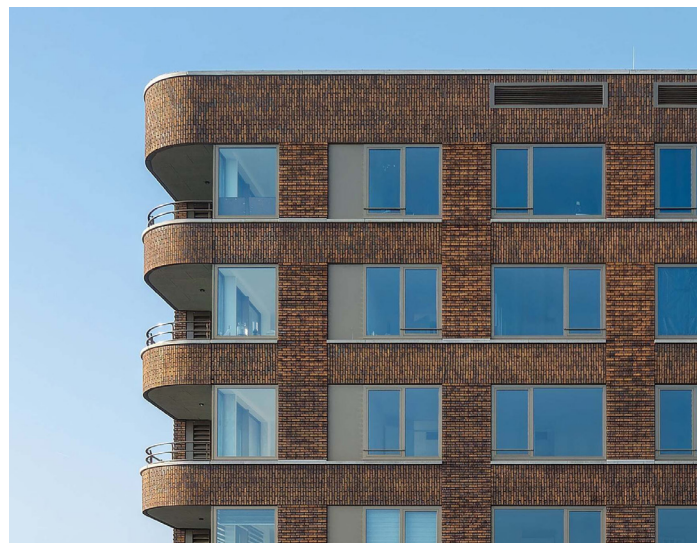
Beeldkwaliteit

Gebouwvorm

Het gebouw vormt de verbindende schakel tussen het treinstation, het dorpsplein en de huidige Oekraïne-opvang. Het is alzijdig vormgegeven, heeft geen voor- en achterkant maar juist gelijkwaardige gevels, en begeleidt de routes van de ene naar de andere plek. Om dat begeleidende gevoel, de routing en de zichtlijnen rondom te vergroten worden de hoeken van het gebouw afgerond. Het gebouw wordt zo specifiek voor deze belangrijke plek in het centrum ontworpen. Verder heeft het een compacte vorm en een plat dak. Er bevindt zich een grote setback in het blok vanaf de tweede verdieping, om de schaalsprong te maken van het dorpsplein richting de lagere Oekraïne-opvang. Ook bevindt zich een arcade in de hogere begane grond aan de zijde van de doorgang richting station, om de looproute te verbreden en de entree's van de commerciële functies vorm te geven.

Buitenruimtes

Buitenruimtes zijn als loggia's vormgegeven en liggen dus binnen de gebouwschil. De loggia's bevinden zich in ieder geval ook in de hoeken van het gebouw, om daarmee de 'afronding' van de gevels in de buitenruimte op te kunnen lossen. Op de tweede verdieping is, door de setback in het volume, ruimte voor een groot collectief dakterras. Deze is direct toegankelijk vanuit de kern van het gebouw. In de detaillering van het gebouw is het belangrijk dat dit terras ook toegankelijk is voor rolstoelgebruikers en een eventuele opstap/hogteverschil wordt overbrugd met een hellingbaan.



Materialisatie

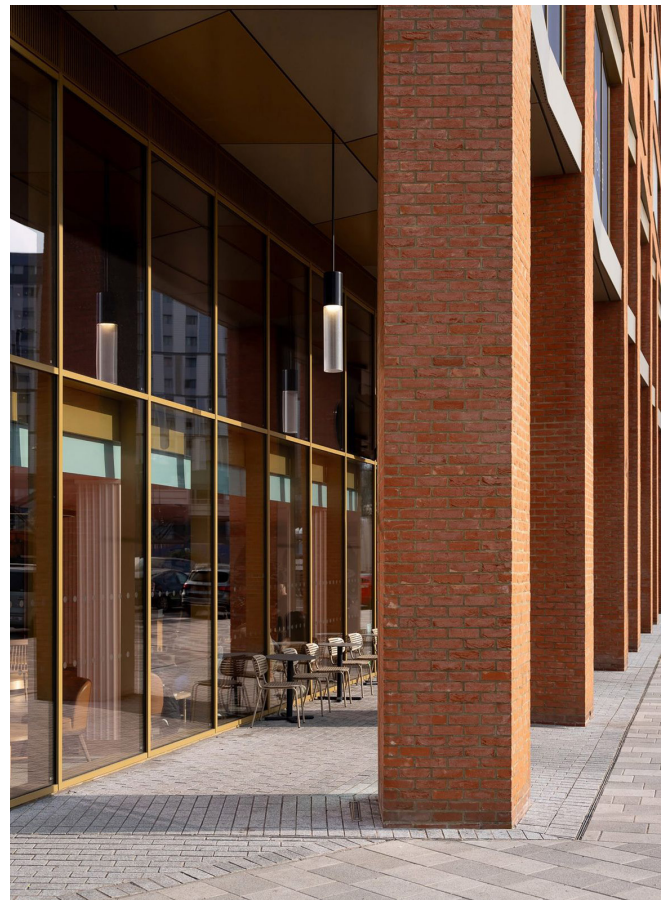
Het gebouw bestaat uit materialen die lang meegaan, weinig onderhoud nodig hebben en mooi ouder worden. Het bestaat in hoofdzaak uit metselwerk in een aardse toon. Die kleurtoon moet aansluiting vinden bij de directe omgeving en het kleurgebruik van het vernieuwde dorpsplein. Vanuit duurzaamheidsgedachte (materiaalgebonden CO2 en circulariteit) is het belangrijk dat wordt gekozen voor een gevelsteen met een kleinere afmeting (b.v. ecobrick voor minder gebruik van klei en mortel) of een demontabele steen (b.v. clickbrick voor hergebruik in de toekomst). Secundaire materialen ondersteunen het hoofdmateriaal. Denk aan voeringen van de loggia's en entree's binnen de gebouwschil (verduurzaamd hout) en gevelbanden voor horizontale geleiding (prefab beton of zetwerk). De plint aan de zijde van de arcade krijgt een subtiel verschil in materiaal om het karakter van de achterliggende functies extra aandacht te geven. Dit kan bijvoorbeeld worden uitgevoerd in een (demontabel) keramisch materiaal in een lichtere kleur in aansluiting op de verharding van het nieuwe dorpsplein. Gevels van voorzieningen en entree's krijgen een open en uitnodigende uitstraling met goede zichtbaarheid tussen interieur en exterieur.

Entree's

De entree van de woningen komt te liggen aan de westzijde van het blok. De entree ligt hier aan de zijde van de dorpsvoorzieningen en in de luwte van de zuidelijke parallelweg. Entree's naar commerciële ruimtes zijn gekoppeld aan de arcade of aan het dorpsplein en zijn goed zichtbaar vanaf meerdere zijden. Aan de zuidelijke parallelweg, de oostgevel, kan de entree naar de royale collectieve fietsenstalling komen te liggen, in verbinding met fietsnetwerk de Liemers. Fietsbewegingen het dorpsplein op worden vermeden.

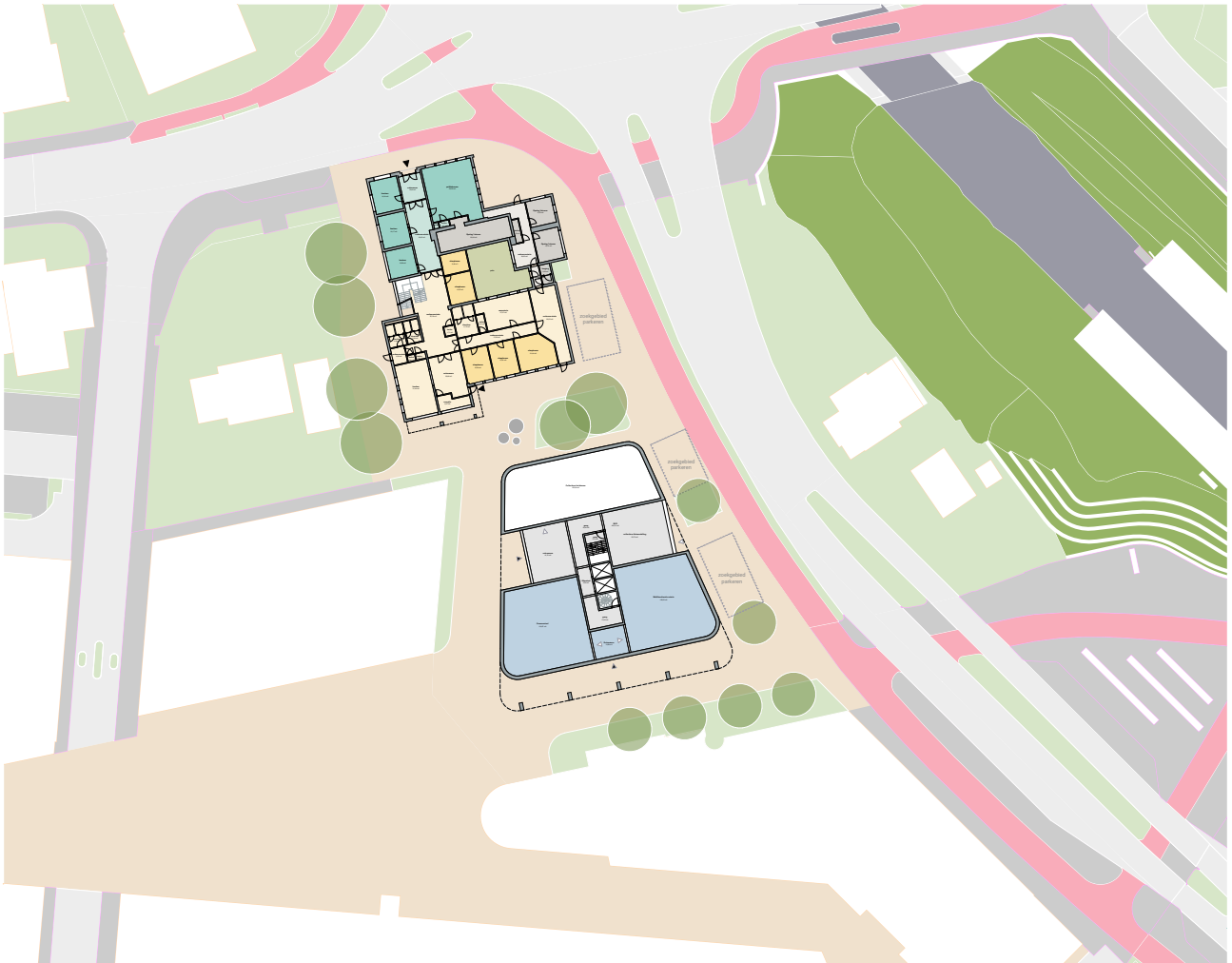
Techniek

Alle techniek die benodigd is in dit gebouw dient geïntegreerd te worden in het volume en zo veel als mogelijk uit het zicht weggewerkt. Daarbij moet in ieder geval aandacht worden besteed aan een extra hoge dakrand voor PV-panelen op het dak en een goed ontworpen gevel van een eventuele trafo-ruimte op de begane grond.



Gecombineerde deelstudies

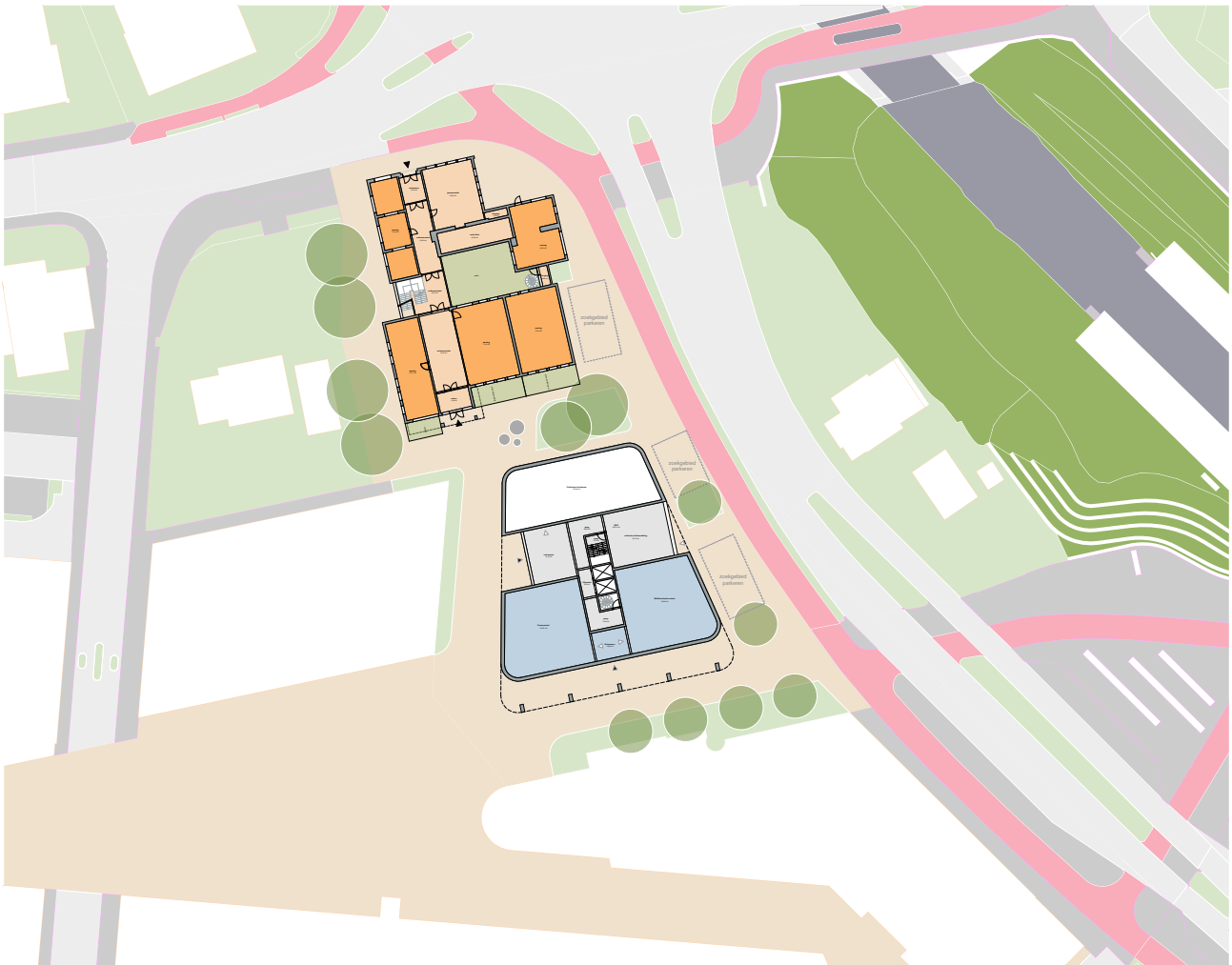
Situatietekening



Nieuwbouw gecombineerd met scenario 1 van het historisch gemeentehuis

Onderstaande situatietekeningen geven een beeld wanneer beide deelprojecten met elkaar gecombineerd worden. De linker tekening geeft de combinatie weer tussen de bestaande situatie van Oekraïne-opvang met daar tegenover de nieuwbouw voor senioren. De rechter tekening geeft de combinatie weer tussen verbouwing van de Oekraïne-opvang naar starterswoningen met daar tegenover nieuwbouw voor senioren.

In de situatie is zichtbaar hoe het groene pleintje tussen beide plannen kan gaan functioneren. In de toekomst is verder onderzoek nodig naar het kleinschalig inpassen van parkeren nabij dit project. Parkeren zou kunnen worden ingepast wanneer de zuidelijke parrallelweg wordt aangepast naar een ander profiel waarbij de auto 'te gast' zal zijn.



Nieuwbouw gecombineerd met scenario 2 van het historisch gemeentehuis

Bijlagen

extra studiemateriaal

Scenario 3: Duurzame opvang

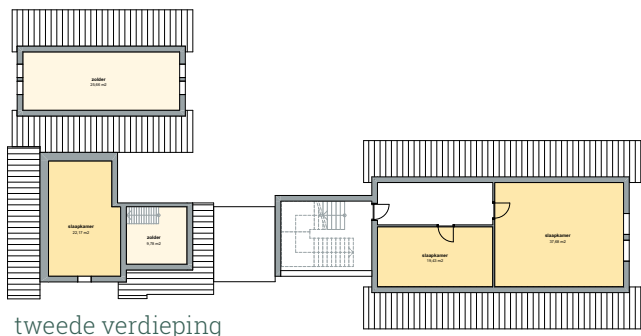
Verdere inzet Oekraïne-opvang

Scenario 3 gaat uit van verdere invulling met opvang voor vluchtelingen uit Oekraïne. Ook in het historische gemeentehuis - waar nu het politiebureau zit gevestigd - worden slaapkamers met opvangplekken gerealiseerd. Daarmee verbindt Westervoort zich voor langere (onbepaalde) tijd aan duurzame opvang van deze vluchtelingengroep. Op de begane grond aan de Dorpsstraat is ruimte voor een grotere ontmoetingsruimte die flexibel te gebruiken is. Die ruimte kan daarmee als een woonkamer dienen voor ontmoeting met elkaar, maar ook met andere inwoners van Westervoort.

Door de invulling van ook dit deel van het gebouw met opvang kunnen 9 slaapkamers (zo'n 36 opvangplekken) extra worden gerealiseerd.

Op de lange termijn (wanneer het programma voor Oekraïne-opvang tot een einde komt) kan door de gemeente verder gezocht worden naar een relevante maatschappelijke invulling voor dit beeldbepalende pand aan de Dorpsstraat. Het is prettig dat daar dan de tijd voor genomen kan worden.



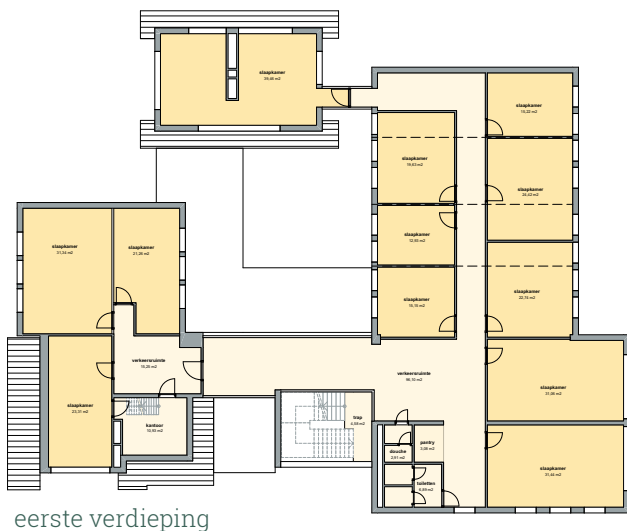


Ruimtelijke overwegingen:

Duurzame opvang voor Oekraïners voor de komende jaren.

Relatief weinig aanpassingen nodig vanuit huidige situatie, eventueel wel extra toiletten en doucheruimtes benodigd.

Op korte termijn geen invulling gegeven aan een waardevolle maatschappelijke invulling voor inwoners van Westervoort, maar dat kan op langere termijn ook.



Scenario 4: Senioren-woningen

Verbouwen voor nieuwe doelgroep

Scenario 4 gaat uit van het verbouwen van het historische gemeentehuis tot zorg-/seniorenwoningen inclusief een aantal ondersteunende functies.

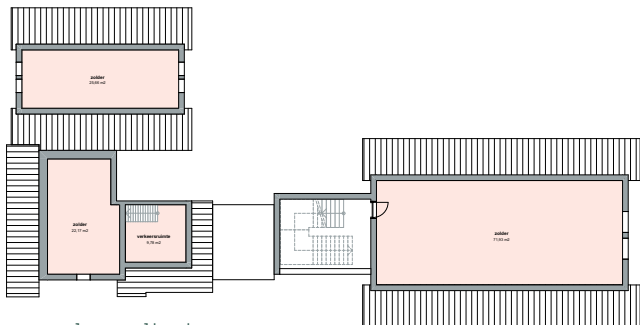
Met name het meest zuidelijke bouwdeel (uit de jaren '70) leent zich qua structuur prima voor het inpassen van seniorenwoningen (50 á 60 m² GBO). De interne patio wordt vergroot voor meer daglicht en een lift wordt toegevoegd voor het toegankelijk maken van de woningen op de eerste verdieping. Qua ondersteunende ruimtes is er ruimte voor een collectieve woonkamer/bijeenkomst ruimte aan de zijde van de Dorpstraat. Ook is er plek voor een keuken en kantoorruimtes. De kantoorruimtes zouden gebruikt kunnen worden door een zorgorganisatie.

De entree aan de zijde van het Dorpsplein kan op twee manieren gepositioneerd worden: direct richting het plein in de zuidgevel (begane grond optie 1) of via het steegje in de westgevel.

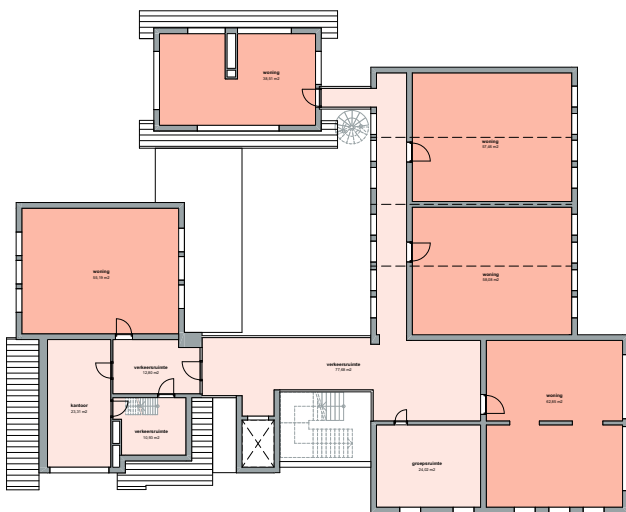
Er dient verder onderzoek gedaan te worden naar de bouwkundige en bouwfysische staat van de gebouwen. Alleen op die manier kan bepaalt worden welke investeringen nodig zijn om duurzame woningen te creëren die voor lange tijd mee gaan. Deze studie gaat alleen in op het ruimtelijk aspect van de opgave.

De verbouwing van deze bouwdelen tot seniorenwoningen staat niet op zichzelf. De nieuwbouw direct tegenover deze woningen zal ook huisvesting voor senioren worden met ondersteunende functies in de begane grond. Zo gaan beide gebouwen samen functioneren als een plek voor senioren van Westervoort, heel dicht bij het voorzieningshart van het dorp.

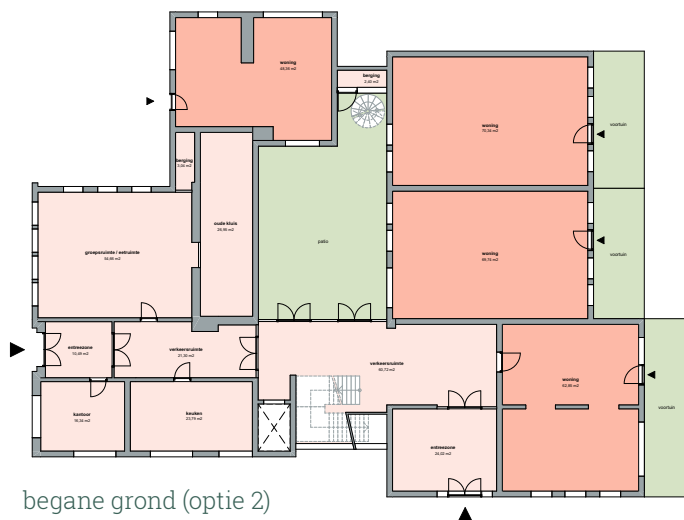
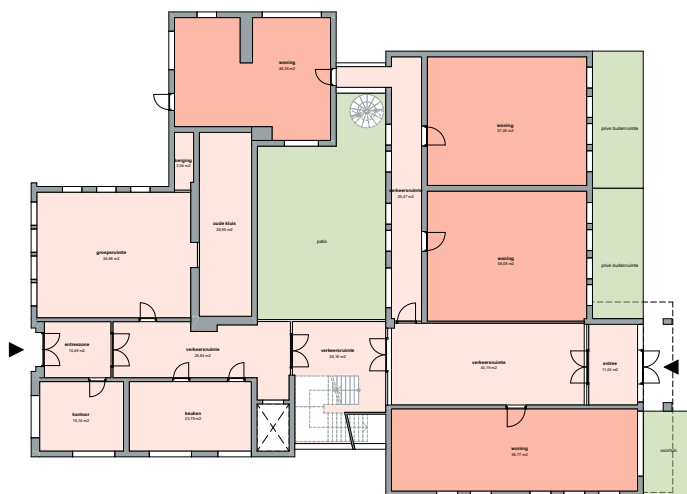




tweede verdieping



eerste verdieping



beginne grond (optie 2)

Ruimtelijke overwegingen:

Waardevolle invulling voor Westervoort: nieuwe seniorenwoningen bevorderen doorstroming op de woningmarkt.

In combinatie met tegenoverliggende nieuwbouw een geheel ensemble voor senioren

Relatief veel bouwkundige aanpassingen nodig om goed functionerende woningen te realiseren (nieuwe lift, brandveiligheid, geluid, ventilatie, energie, riolering).

Patio vergroten door sloop twee slaapkamers huidige Oekraïne-opvang

Over SVP

Alles en iedereen met elkaar verbinden

Een brede en open blik kenmerkt ons bij SVP. In alles wat we doen. Of we nu met een groot- of kleinschalig ontwerptraject bezig zijn. Iets wat we al vaker in handen hebben gehad of een volstrekt nieuwe vraag. We integreren al onze nieuw verworven inzichten, drie decennia ervaring, persoonlijke kracht en kennis in alles wat we doen. Het is een no-brainer dat er binnen ons bureau kruisbestuiving plaatsvindt tussen stedenbouw en architectuur. Het maakt onze plannen beter, completer, waardevoller. En het leidt tot wederzijds respect, want alleen dan haal je het beste uit elkaar.

SVP

Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl