

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Projectplan en gebiedsexploitatie Westervoort Centrum

Zaak- & documentnr.: Z/23/107815/ /201614340	Opsteller: Wouter van Boekel & Jurriaan Vos
Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter & J.W. Derksen	Afdeling : Ruimte, Samenleving en Ontwikkeling

Samenvatting

Het centrum van Westervoort is toe aan vernieuwing. In het winkelhart staan verschillende winkelpanden leeg, de passage en een deel van het winkelcentrum zijn verouderd. Het gemeentehuis is sinds corona en de fusie van de ambtelijke organisatie met Duiven minder in gebruik. Het oudere deel wordt nu benut voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. De openbare ruimte is stenig en verouderd. Een integrale aanpak van het winkelcentrum, het gemeentehuis en de openbare ruimte is gewenst om achteruitgang te voorkomen en om het centrum weer levendig, dynamisch en toekomstproof te maken. Investeren in het centrum van Westervoort draagt er aan bij dat de basisvoorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg, welzijn, sport en detailhandel op peil blijven.

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

Voor het uitvoeren van de voorbereidende werkzaamheden is geld nodig. In de huidige begroting zijn hiervoor geen middelen begroot. Daarom is het voorstel om een gebiedsexploitatie 'Centrum Westervoort' op te starten. Hieruit kunnen de benodigde werkzaamheden en onderzoeken gefinancierd worden.

Beslispunten

1. Het 'Programmaplan Centrum Westervoort' (bijlage 2) vast te stellen;
2. De gebiedsexploitatie centrum Westervoort te openen.

Aanleiding

Het centrum van Westervoort is toe aan vernieuwing. 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. Met 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. 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. Door deze onderzoeken te combineren, kunnen kansen maximaal benut worden en kan het hele centrum van Westervoort een grote impuls krijgen.

De gemeenteraad is in 2022 geïnformeerd over de beoogde transformatie van de Wyborgh. De transformatie van de Wyborgh voorziet in de afname van het winkeloppervlak van ongeveer 12.000 m² naar 8.000-9.000 m² en de realisatie van circa 50-60 woningen. In het gemeentehuis is het naar verwachting mogelijk om enkele tientallen woningen te realiseren. De gebiedsvisie onderzoekt of er naast deze plannen nog ruimte is voor verdere verdichting in de spoorzone, in lijn met de verstedelijkingsstrategie Groene Metropoolregio.

Voor het centrumplan en de deelprojecten is het 'Programmaplan Centrum Westervoort' opgesteld. Het college wordt gevraagd hiermee in te stemmen en het ter vaststelling aan te bieden aan de raad.

Gebiedsexploitatie

Voor de (voorbereiding van de) herontwikkeling van centrum Westervoort zijn verschillende werkzaamheden en onderzoeken nodig. Dit vraagt om financiële middelen. Daarom wordt voor de ontwikkeling van centrum Westervoort een gebiedsexploitatie opgestart. Deze gebiedsexploitatie kan blijven lopen gedurende de ontwikkeling van het centrum. De gemeenteraad wordt via de P&C-cyclus regelmatig geïnformeerd over de stand van zaken van deze exploitatie. Voor de eerste fase worden de plankosten en benodigde onderzoeken uit deze exploitatie betaald. Baten uit de grondverkoop in het centrum, eventuele subsidies en latere baten uit de transformatie van gemeentelijk vastgoed komen ten gunste van de exploitatie.

De eerste fase bestaat uit de voorbereidingen van de herontwikkeling van centrum Westervoort. De plankosten en de benodigde onderzoeken voor deze fase zijn begroot op € 450.000,-. Er is ca. € 100.000,- beschikbaar uit subsidies en ca. 250.000,- aan plankosten van de ontwikkelaar van het winkelcentrum. Daarnaast wordt er in het centrum van Westervoort een stuk grond verkocht in het kader van de revitalisering. Deze grond is nodig om de Lidl en AH uit te breiden. De getaxeerde grondopbrengst is € 140.000,-. Van dit bedrag gaan de kosten af voor het vrijmaken van de kabels en leidingen. Naar schatting blijft uiteindelijk € 100.000,- over. In totaal levert dit een sluitende begroting op voor de voorbereiding van de herontwikkeling van het centrum van Westervoort.

In de eerste fase wordt een integrale gebiedsvisie opgesteld voor het centrum Westervoort. Daarnaast wordt de transformatie van de Wyborgh gereed gemaakt voor uitvoering. Verder wordt er een plan gemaakt voor de openbare ruimte en de mogelijke transformatie van delen van het gemeentehuis - met bijbehorende financiële onderbouwing.

De plannen zijn verder uitgewerkt in het Programmaplan Centrum Westervoort (bijlage 2)

Beoogd effect

Het beoogd effect is een vernieuwd centrum van Westervoort dat levendig, dynamisch en toekomstproof is.

Het beoogd effect van het programmaplan is een bestuurlijke opdracht om de planvorming voor de hernieuwing van centrum Westervoort op te starten;

Het beoogd effect van de gebiedsexploitatie is de benodigde werkzaamheden en onderzoeken voor deze hernieuwing te kunnen financieren;

Argumenten

- 1.1. *Het 'Programmaplan Centrum Westervoort' beschrijft het plan van aanpak, de planning, de financiën en de communicatie/participatie voor de herontwikkeling van centrum Westervoort.* Het Programmaplan geeft structuur aan het project en duidelijkheid over de verschillende stappen om het project tot een goed einde te brengen. Het programma-plan biedt inzicht in de kosten van het project en de financieringsbronnen die nodig zijn voor de herontwikkeling. Tot slot zorgt het plan voor duidelijke communicatie naar en participatie van de betrokken partijen. Dit om ervoor te zorgen dat de stem van bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden wordt gehoord en hun belangen worden behartigd tijdens het proces.
- 1.2. *De herontwikkeling van Centrum Westervoort is voor de gemeente Westervoort een belangrijk plan, daarom wordt door het college het programmaplan aan de raad ter vaststelling aangeboden;*
De herontwikkeling van Centrum Westervoort van groot belang is voor de gemeente Westervoort. Door het ter goedkeuring voor te leggen aan de raad, zorgt het college ervoor dat het plan gedragen wordt door de gemeenteraad en dat er draagvlak is voor de uitvoering ervan.
- 2.1. *De gebiedsexploitatie is noodzakelijk om het 'Programmaplan Centrum Westervoort' uit te kunnen voeren.*
In de huidige begroting zijn geen middelen begroot. Daarom is het voorstel om een gebiedsexploitatie 'centrum Westervoort' te openen voor de financiering van de benodigde werkzaamheden en onderzoeken.
- 2.2. *Een deel van de (voorbereidings)kosten wordt gedekt uit de grondverkoop in het centrum aan de Lidl en AH.*
Om de transformatie van de Lidl en AH mogelijk te maken is een grondverkoop voorzien. De eigenaar van het winkelcentrum koopt per saldo grond van de gemeente voor uitbreiding van de supermarkten. De getaxeerde grondopbrengst is € 140.000,-. Van dit bedrag gaan nog de kosten af voor het vrijmaken van de kabels en leidingen. Naar schatting blijft uiteindelijk ruim € 100.000,- over. Deze opbrengsten kunnen in de exploitatie worden gebruikt voor het uitvoeren van benodigde werkzaamheden en onderzoeken.
- 2.3. *Een deel van het benodigde krediet wordt gedekt uit andere middelen.*
Het project kan rekenen op subsidies van de provincie Gelderland. Vanuit zowel het Versnellingsteam Woningbouw als Steengoed Benutten is elk maximaal 50.000 euro beschikbaar. Daarnaast draagt de ontwikkelaar van het project Wyborgh de plankosten voor het project Wyborgh.

Kantttekeningen

- 1.1. *Het programmaplan kan worden gezien als een plan van aanpak. Er kunnen verschillende factoren van invloed zijn op de voortgang en haalbaarheid.*

Er kunnen verschillende factoren van invloed zijn op de haalbaarheid van (delen van) het programma. Denk aan wijzigende marktomstandigheden, milieutechnische beperkingen of beschikbaarheid van onvoldoende middelen. Het programmaplan geeft aan welke stappen er nu gezet worden om de gewenste uitkomsten te behalen, maar het is niet zeker dat deze uitkomsten ook daadwerkelijk haalbaar zijn.

De risico's en onduidelijkheden zijn het grootste bij de transformatie van het gemeentehuis en de openbare ruimte. Daarom is voor deze projecten nu alleen besloten tot een haalbaarheidsstudie. Met het beschikbare budget wordt een ruimtelijk plan gemaakt met bijbehorende kostenraming en financieringsvoorstel. Dit wordt aangeboden aan de gemeenteraad, zodat de raad kan besluiten over het vervolgtraject.

Het project de Wyborgh is al een stap verder. Hier is al draagvlak bij winkeliers en zicht op financiering. Daarom wordt voor dit project meteen een krediet aangevraagd voor de hele doorlooptijd tot aan realisatie. Daarnaast maakt de gemeente met de ontwikkelaar afspraken over kosten.

- 2.1. *De gebiedsexploitatie kent mogelijk geen sluitende begroting*

Gebiedsontwikkelingen kenmerken zich door een lange doorlooptijd. Dit gaat gepaard met onzekerheid. Er kunnen onvoorziene tegenvallers zijn in de voorbereiding. Dit kan betekenen dat de gebiedsexploitatie geen sluitende begroting krijgt.

Aan de voorkant zijn alle risico's zo goed mogelijk ingeschat. Toch zijn onverwachte zaken niet uit te sluiten. Daarom wordt via de gebruikelijke P&C-cyclus de gemeenteraad geïnformeerd. Mochten er tussentijds urgente zaken zijn, dan kan uiteraard direct worden geschakeld. In het project wordt periodiek de voortgang nauwgezet gemonitord. Zo is directe sturing mogelijk en blijft de kans op overschrijdingen beperkt.

- 2.2. *Bedragen in de gebiedsexploitatie zijn indicatief*

Alle genoemde bedragen zijn indicatief. De gemeente is nog in gesprek met de ontwikkelaar over de hoogte van de plankosten. Wanneer de ontwikkelaar en de gemeente afspreken dat de ontwikkelaar meer taken oppakt voor de uitwerking en de gemeente een meer faciliterende rol aanneemt dan zal de bijdrage in de plankosten lager zijn maar dan zullen ook de kosten voor de gemeente lager zijn. Ook de bijdragen vanuit subsidies zijn afhankelijk van daadwerkelijk gemaakte kosten.

Financiële paragraaf

Voor de voorbereiding van de herontwikkeling van centrum Westervoort zijn verschillende werkzaamheden en onderzoeken nodig. Dit vraagt om financiële middelen. Daarom wordt voor de ontwikkeling van centrum Westervoort een gebiedsexploitatie opgestart. De plankosten en benodigde onderzoeken worden uit deze exploitatie betaald. Baten uit de grondverkoop in het centrum en op een later moment eventuele baten uit de transformatie van gemeentelijk vastgoed komen ten gunste van de exploitatie én ontwikkelingen in het centrum.

Voor de voorbereiding van de herontwikkeling van het centrum Westervoort is in totaal € 450.000,- nodig. Hiervoor is er € 350.000,- aan bijdrage van derden, bestaande uit € 250.000,- bijdrage plankosten en € 100.000,- subsidie provincie. Daarnaast verkoopt de gemeente in het centrum een stuk grond voor de uitbreiding van de Lidl en Albert Heijn. De getaxeerde grondopbrengst is € 140.000,-. Van dit bedrag gaan nog de kosten af voor het vrijmaken van de kabels en leidingen. Naar schatting blijft uiteindelijk ruim € 100.000,- over. Dit zorgt voor een sluitende begroting voor de voorbereidingsfase van de herontwikkeling van het centrum van Westervoort.

In de onderstaande tabel staan de kosten en baten per deelproject. Aan het einde is de grondverkoop toegevoegd. Hierdoor is er sprake van een sluitende begroting en hoeft de gemeente geen eigen middelen aan te spreken voor de herontwikkeling.

	<i>Totaal benodigd</i>	<i>Bijdragen derden</i>	<i>Bijdragen gemeente</i>
<i>I. Visie centrum</i>	€ 50.000	€ 50.000	€ 0
<i>II. Wyborgh</i>	€ 250.000	€ 250.000	€ 0
<i>III. Openbare ruimte</i>	€ 50.000	€ 0	€ 50.000
<i>IV. Gemeentehuis</i>	€ 100.000	€ 50.000	€ 50.000
<i>Subtotaal</i>	€ 450.000	€ 350.000	€ 100.000
<i>Grondverkoop</i>		€ 100.000	€ 0
<i>Totaal</i>	€ 450.000	€ 450.000	€ 0

Voor dit bedrag wordt een integrale gebiedsvisie opgesteld voor het centrum Westervoort. Daarnaast wordt de transformatie van de Wyborgh gereed gemaakt voor uitvoering. Verder komt er een plan voor de openbare ruimte en de mogelijke transformatie van delen van het gemeentehuis - met bijbehorende financiële onderbouwing.

De plannen zijn verder uitgewerkt in het Programmaplan Centrum Westervoort (bijlage 2)

Relatie met het herstelplan

In dit voorstel is sprake van een sluitende begroting voor de onderzoeksfase. Daarmee past dit voorstel binnen de kaders van het herstelplan.

Participatie en communicatie

De gemeente Westervoort vindt het belangrijk om de basisvoorzieningen in het dorp op peil te houden. De gebiedsontwikkeling van het centrum gaat dan ook álle inwoners aan. Want of je nu vlakbij woont of aan de andere kant van het dorp: iedereen komt regelmatig in het centrum. Voor de boodschappen, om een drankje te doen of bijvoorbeeld voor een bezoek aan de bibliotheek. Het overkoepelende communicatiedoel is dan ook: mensen informeren over (kennis) en betrekken bij (participatie) de gebiedsontwikkeling van het centrum.

Voor de participatie & communicatie over Centrum Westervoort is een apart document Communicatie Centrumplan Westervoort opgesteld. (bijlage 3)

Bij de ondertekening van de intentie- of samenwerkingsovereenkomst wordt een nieuw communicatiemoment georganiseerd om alle inwoners te informeren.

Duurzaamheid

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal het onderwerp Duurzaamheid een belangrijk thema zijn. Wanneer er sprake is van herinrichting van de openbare ruimte als onderdeel van de herontwikkeling van het centrum van Westervoort, zal er aandacht zijn voor klimaatadaptatie, circulariteit en groen.

Bijlagen

Bijlage 1: 201616090 – Raadsbesluit

Bijlage 2: 201616059 – Programmaplan Centrum Westervoort

Bijlage 3: 201616067 – Communicatie Centrumplan Westervoort

Westervoort, 19 juni 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort,

M. Sluiter MA
secretaris

drs. A.J. van Hout
burgemeester