

Lichtenvoorde

Ruimtelijke visie gemeentehuis e.o.

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

5 februari 2025, 230293

In opdracht van:

gemeente Oost Gelre

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

Inhoudsopgave

01. Inleiding / 04

02. Ruimtelijke analyse huidige situatie / 10

03. Uitgangspunten vanuit programma en analyse / 16

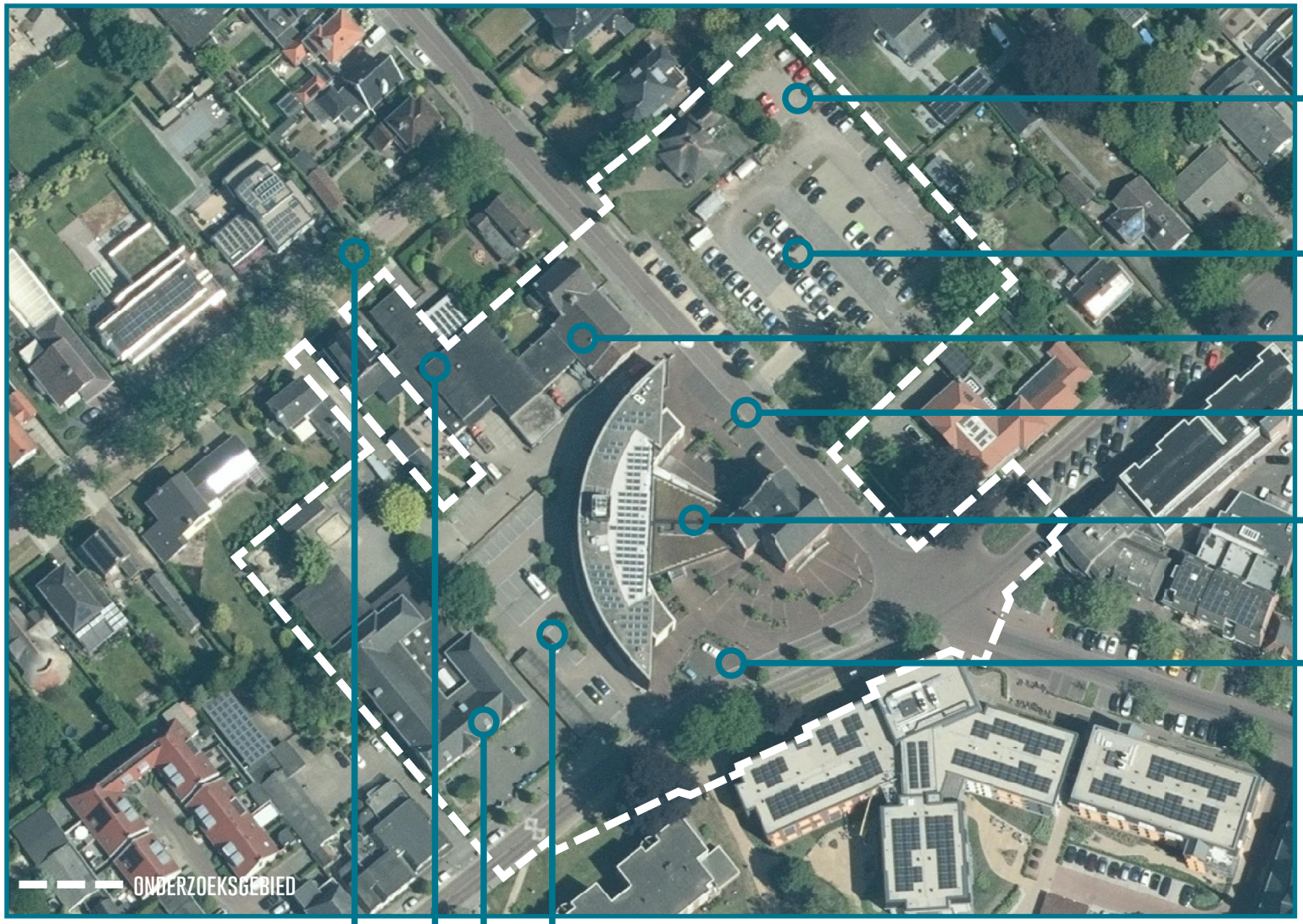
04. Ruimtelijke visie / 22

05. Participatie / 45

06. Financiële haalbaarheid / 50

01.
Inleiding





Dienstauto's
16 parkeerplekken

TIJDELIJK PARKEERTERREIN OP OUDE LOCATIE RABOBANK
104 PARKEERPLEKKEN, INCL. HAAKSE PLEKKEN AAN RAADHUISSTRAAT OOSTZIJDE

VOORMALIGE POSTKANTOOR

RAADHUISSTRAAT WESTZIJDE
10 PARKEERPLEKKEN, INCL. MINDERVALIDEN, LADEN EN POLITIE

GEMEENTEHUIS

VARSSEVELDSEWEG
MINDERVALIDEN (2) EN POLITIE (1)

PARKEERDRUKMETING ONDERZOEKSGEBIED DRUKSTE MOMENT:
113 PLEKKEN BEZET VAN DE TOTAAL 134 BESCHIKBARE PP (OVERDAG OP WERKDAG)

PARKEERTERREIN
32 PARKEERPLEKKEN, INCL MINDERVALIDEN (2)

VOORMALIGE SCHOOL

VOORMALIG TPG-GEBOUW (AANBOUW OUD POSTKANTOOR)

MIDDACHTENSTRAAT

Onderzoeksgebied visie
Huidige situatie

01. Inleiding

Aanleiding en opgave

Het gebied rondom het gemeentehuis in Lichtenvoorde staat aan de vooravond van een gebiedstransformatie. In het programma Geef Lichtenvoorde Kleur (GLK) is één van de concrete projecten het opstellen van een visie voor het gebied rondom het gemeentehuis in Lichtenvoorde. Het opstellen van een visie is een eerste stap in de ontwikkeling van het gebied. Het vormt de basis voor verdere planuitwerking. Deze planuitwerking omvat straks een stedenbouwkundig ontwerp en inrichtingsplan van de openbare ruimte. De stedenbouwkundige visie is een middel om daar uiteindelijk te komen.

De herontwikkeling van de omgeving van het gemeentehuis Lichtenvoorde staat ook in het College-uitvoeringsprogramma 2023-2026. Dit gebied verandert door diverse ruimtelijke ontwikkelingen en dat vraagt om een visie op de vrijkomende locaties en de inrichting van de openbare ruimte. Inmiddels is de voormalige Rabobank gesloopt en ingericht als tijdelijk parkeerterrein.
In de visie onderzoeken we de mogelijkheden voor het opnieuw inrichten van het gebied en op de vrijkomende locaties rondom het gemeentehuis in Lichtenvoorde.

De ambities van het deelproject omgeving gemeentehuis stonden al in het programma Geef Lichtenvoorde Kleur (GLK) uit 2017:

- Het vernieuwde gemeentehuis kan samen met de omliggende functies een mooie entree vormen aan deze zijde van het centrum.
- Een programmatische invulling van de karakteristieke voormalige school naast het gemeentehuis is wenselijk.
- In de directe omgeving staan diverse panden leeg (voormalige Jorisschool, het voormalige postkantoor en het voormalige TPG-gebouw en voormalige Rabobank).
- Er liggen kansen om de openbare ruimte integraal te verbeteren.

Met de sloop van de Rabobank (nu ingericht als tijdelijk parkeerterrein), de bouw van Antoniushove en het vertrek van de Jorisschool is de transformatie een aantal jaar geleden al ingezet. Er is alleen nog geen integrale visie voor het gebied.

Het gemeentehuis vormt een belangrijke entree naar het centrum, feitelijk de ‘poort’ van het centrum aan deze zijde. Binnen de op te stellen visie blijft het gemeentehuis gewoon gehandhaafd. De omgeving mag echter transformeren. De bebouwing van de voormalige Jorisschool is karakteristiek en blijft behouden, en zal nieuw programma moeten gaan herbergen. Ook het voormalige TPG-gebouw is onderdeel van het visiegebied.

Het totale gebied rondom het gemeentehuis (ca. 1,3ha) vraagt om ontwikkeling en tegelijkertijd een kwaliteitsslag, maar wel op de schaal van Lichtenvoorde. De ‘couleur locale’ is belangrijk! Samen met alle nieuwe bebouwing en bijbehorende functies wordt de entreefunctie van het gebied rondom het gemeentehuis in relatie tot het centrum (programmatisch en ruimtelijk-kwalitatief) verder versterkt. Daar hoort

uiteindelijk ook een nieuwe inrichting van de openbare ruimte bij. Maar voordat er écht concrete stappen genomen kunnen worden en de transformatie in het straatbeeld daadwerkelijk zichtbaar wordt, is er eerst er een integrale visie nodig voor dit gebied. Deze visie vindt u in dit rapport.

Proces en vervolg en status ruimtelijke visie

Om te komen tot de integrale visie is er een aantal stappen genomen. De gemeente vindt het uiteraard ook belangrijk dat de visie maatschappelijk breed wordt gedragen. Naast de vakkennis van de gemeentelijke projectgroep en de deelonderzoeken die de vakspecialisten (financieel, vastgoed en verkeer/parkeren) hebben verricht en daarmee een belangrijke inhoudelijke bijdrage hebben gegeven, is er ook een participatieproces opgezet, dat zich richt op het participatieniveau ‘meedenken’. Uit deze bijeenkomsten zijn ook diverse opmerkingen gekomen die hebben geleid tot aanpassingen in de visie. Deze kwamen soms voort uit zorgen, maar zeker ook vanuit wensen en ideeën die er in Lichtenvoorde leven. Voor de gemeente is dit waardevolle informatie om tot een breed gedragen visie te komen. Ook is het bestuur diverse malen geconsulteerd en is de visie tussentijds met welstand besproken.

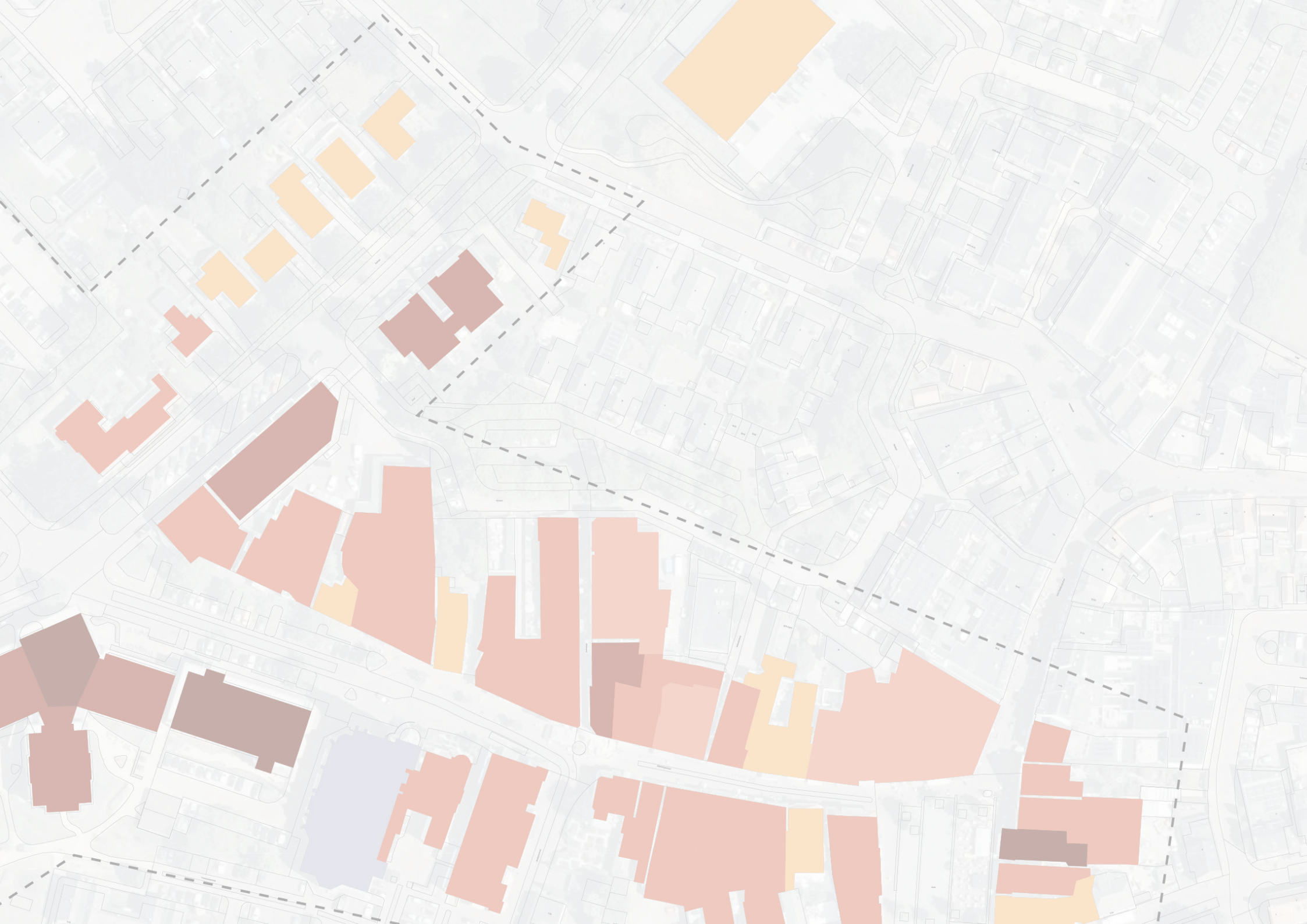
De visie wordt na vaststelling door het gemeentebestuur (in deelfasen) verder uitgewerkt. Er moeten (bouw)plannen komen voor de te transformeren bebouwing en voor de woningbouwkavels. Ook moet er een inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden vervaardigd. Als basis voor deze deeluitwerkingen wordt deze ruimtelijke visie gebruikt.

Leeswijzer

Het rapport gaat eerst in op de huidige situatie. Uit deze analyse en vanuit de gemeenteraad zijn vervolgens uitgangspunten geformuleerd. In hoofdstuk 4 leest u meer over de ruimtelijke visie en al de bijbehorende aspecten. Uiteraard is er ook sprake van participatie. U leest hier meer over in hoofdstuk 5. In het laatste hoofdstuk is de financiële verantwoording te vinden.

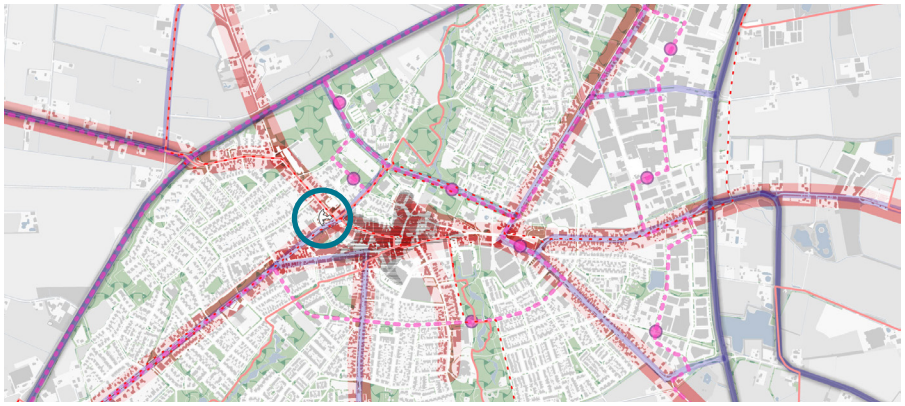


02. Ruimtelijke analyse huidige situatie



02. Ruimtelijke analyse huidige situatie

De locatie ligt op een kruispunt van de oude invalswegen van Lichtenvoorde: Raadhuisstraat – Rapenburgsestraat en Varsseveldseweg - Essstraat. De Varsseveldseweg verbindt het centrum van Lichtenvoorde met Varsseveld via de N18 en is daarmee een belangrijke route naar het centrum van verkeer vanuit het westen. Over de lengte van de Varsseveldseweg verandert het straatprofiel meerdere keren. Er kan daarom niet gesproken worden van één karakteristiek / identiteit van de straat. De bebouwing langs de Varsseveldseweg is afwisselend: woningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid wisselen elkaar af. Er is geen duidelijke rooilijn en niet alle gebouwen staan richting de Varsseveldseweg georiënteerd. Dit geeft een zekere mate van vrijheid voor een eventuele herinrichting van de Varsseveldseweg in de omgeving van het gemeentehuis.



Locatie ligt op een kruispunt van historische structuren, op de 'kop' van het centrum

Vanaf de kruising met de Schatbergstraat-Kerkhoflaan heeft de Raadhuisstraat een heldere structuur. De straat wordt begeleid door bomen aan één kant van de weg. Ter hoogte van de Middachtenstraat wisselt de bomenrij van straatkant. Deze structuur is op een aantal plekken onderbroken, voornamelijk ter hoogte van het gemeentehuis. Aan weerszijden van de Raadhuisstraat staan vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Karakteriserend voor de Raadhuisstraat zijn de ruime, groene voortuinen, waarbij de voortuinen aan de oostelijke zijde van de Raadhuisstraat bijzonder diep zijn.

In de directe omgeving van het gemeentehuis bevinden zich ruimere bebouwingsvolumes. Grote woningen, een oud schoolgebouw, een oud postkantoor met een grote aanbouw (TPG sorteercentrum) en appartementencomplexen. Er is een grote variëteit aan bouwstijlen, materialen en inrichting van de openbare ruimte. Wel is de rode baksteen een terugkerend element. De rode baksteen is vooral aanwezig in de bebouwing met de hoogste historische waarde: de oude school en het oude deel van het gemeentehuis. De openbare ruimtes rondom de gebouwen hebben weinig verbinding met elkaar. In de omgeving van het gemeentehuis staat een aantal beeldbepalende bomen.

Waar de openbare ruimte aan de voorzijde van Antoniushove overwegend groen is, oogt het plein voor het gemeente kantoor redelijk versteend, ondanks de aanwezigheid van plantenvakken. Doordat de plantenvakken het plein op meerdere punten onderbreken is er niet

echt te spreken van een plein, noch van een voortuin. Aan deze ruimte grenst ook de hoofdingang van het gemeentehuis. De ruimte achter het gemeentehuis is grotendeels versteend, overwegend grijs, en functioneel ingedeeld als parkeerterrein.

Het oude postkantoor, de oude school en het gemeentehuis hebben alle drie moderne aanbouwen. Voor het gemeentehuis is gekozen voor een helder onderscheid tussen oud en nieuw door de toepassing van strakke moderne architectuur, waar de relatie met het historische deel wordt opgezocht door de rode baksteen terug te laten keren in de façade. Het oude gemeentehuis is intact en het moderne deel staat er als neutraal decor achter.

Voor de school is dat anders. Daar is het oude deel juist deels verscholen door de nieuwe uitbouw. De uitbouw, aan de noordelijke en oostelijke zijde van het gebouw maakt de originele intentie van het gebouw onduidelijk en verhult ook bijzondere details in de architectuur. Een moderne fietsenstalling van het gemeentehuis, gemaakt van golfplaat, onttrekt het zicht op de monumentale zijingang van de school.

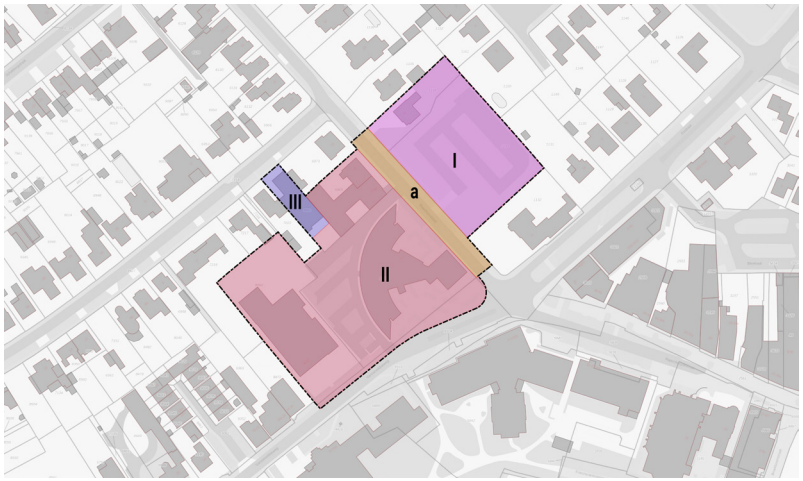
De recente uitbouw van het postkantoor aan de Raadhuisstraat is subtiel. Deze valt vooral op door de kleine verandering in de nok hoogte van het dak, en de lichte verkleuring van de bakstenen en dakpannen. Er is duidelijk aandacht voor de relatie tot de originele architectuur in de uitbouw. Helaas zorgt deze uitbouw wel tot een vernauwing van de



Conclusiekaart ruimtelijke analyse

entreeweg naar het parkeerterrein achter het gemeentehuis. De entree wordt mede door de hoogte van het drie laagse gemeentehuis aan de andere kant van de staat visueel vernauwd.

Het plangebied zelf valt feitelijk op de delen in gebieden. Ten eerste is er natuurlijk het gebied aan de oostzijde van de Raadhuisstraat (I). Ten westen van de Raadhuisstraat ligt het gemeentehuis. Het gemeentehuis en de directe omgeving (incl. voormalig postkantoor) is te bestempelen als een eenheid (II). Naast het gemeentehuis ligt aan de Varsseveldseweg de voormalige school (III). Deze zou als aparte eenheid kunnen worden beschouwd, maar heeft in potentie veel ruimtelijke en functionele relatie met het gemeentehuis en het tussengelegen parkeerplein. Daarom zouden gebieden II en III ook als één ruimtelijke eenheid kunnen worden gezien. De vrijkomende kavel aan de Middachtenstraat is heel klein en hoort bij ruimtelijk bij deze straat. Daarmee is deze kavel een aparte eenheid (IV).



Ruimtelijke eenheden

Kansen

- Ruimtelijk-kwalitatieve opwaardering: het creëren van een meer integraal-ruimtelijke omgeving in plaats van opzichelf gerichte incidenten rondom het gemeentehuis. Visievorming leidt tot minder ad hoc ontwikkeling en tot meer ruimtelijk-functionele samenhang
- Gemeentehuis (oude raadhuis) als blikvanger bij de entree van het centrum
- Gemeentehuis en omgeving als uitbreiding van het arsenaal aantrekkelijke plekken voor ontmoeting
- Toevoegen van woningbouw voor verschillende doelgroepen
- De voormalige school inzetten als maatschappelijke ontmoetingsplek, zodat het gebouw publiek van karakter blijft
- Duurzame en klimaatadaptieve verbeteringen: een toekomstbestendige omgeving creëren

Aandachtspunten

- Ad-hoc benadering, waardoor het gebied nog minder als eenheid gaat voelen dan nu al het geval is
- Te veel parkeren door over-programmering: door de nu al aanwezige functies en een uitbreiding van functies kan de parkeerbehoefte dusdanig hoog worden, dat de ruimte -met alle ambities- wordt overgenomen door parkeergelegenheid. De zoektocht naar een juiste ruimtelijke verhouding tussen ruimte voor ontwikkeling en ruimte voor parkeren, eventueel dubbelgebruik van parkeerplekken, parkeerplekken op afstand en/of het beleid bijstellen over autobereikbaarheid versus fietsbereikbaarheid is een belangrijke opgave bij de visievorming
- Te weinig rekening houden met de bestaande omgeving: ontwikkelingen moeten zich op een bijna vanzelfsprekende wijze gaan voegen in de omgeving



Analyse plangebied in haar context: bouwhoogte



Analyse plangebied in haar context: groenstructuur

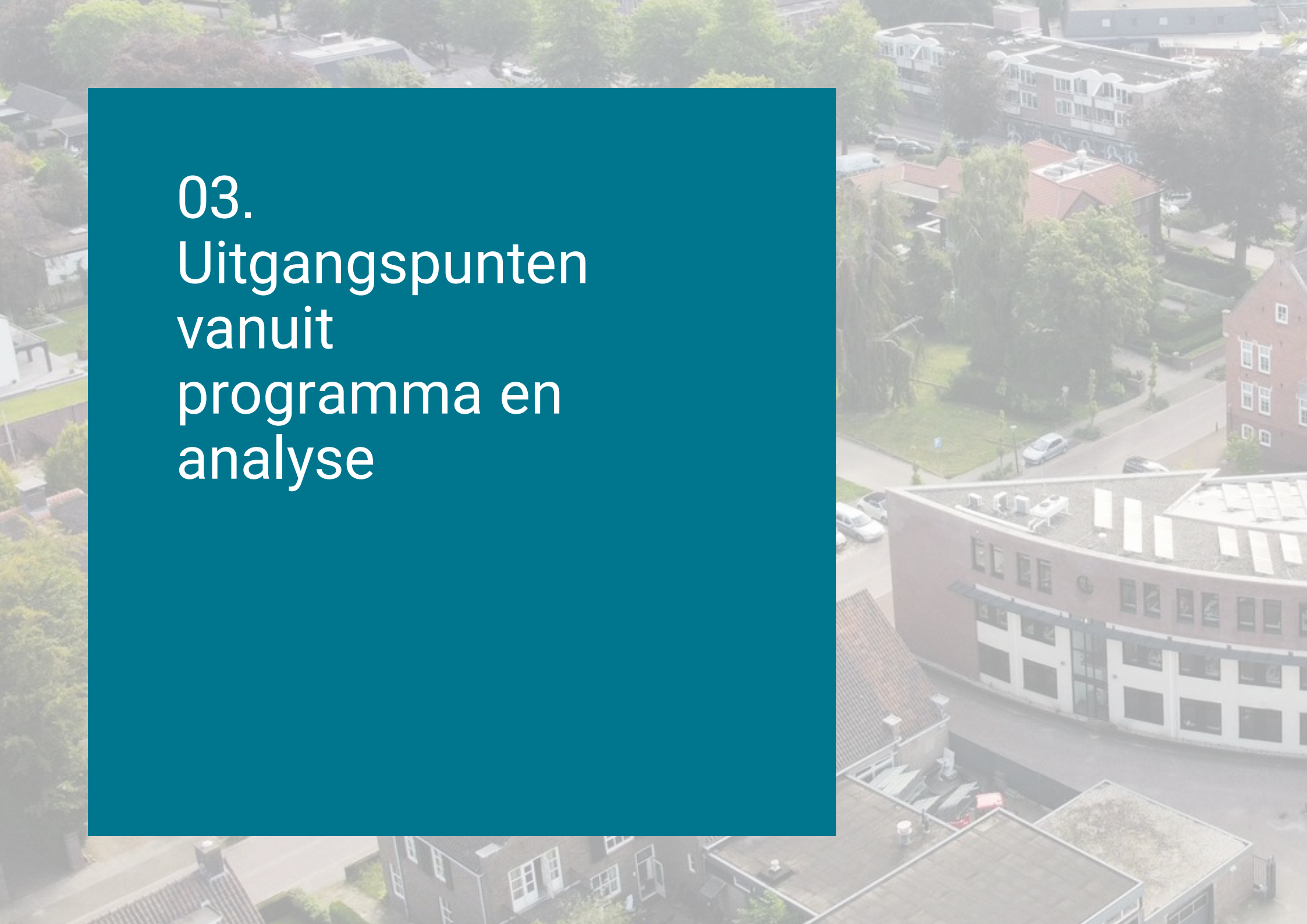


Analyse plangebied in haar context: woningtypologieën



Analyse plangebied in haar context: functies

03. Uitgangspunten vanuit programma en analyse







Zicht op oude raadhuis vanuit centrum

03. Uitgangspunten vanuit programma en analyse

Door de Raad, B&W en de projectgroep zijn er voor het vormen van de ruimtelijke visie een aantal uitgangspunten geformuleerd.

Het gemeentehuis staat op een prominente plek op een kruising van (historische) doorgaande wegen aan de rand van het centrum. Het huidige ontwerp van het gemeentehuis is ruimtelijk ook gericht op dit kruispunt, waarbij het oude raadhuis centraal wordt gesteld. Maar dit is vooral in de gebouwdelen goed verwerkt, en niet zozeer in de ruimte rondom het gemeentehuis en het kruispunt. Het is nu meer een kruispunt van allerlei ruimtelijke gedachten, maar er ontstaat geen samenhangend beeld.
Ook de bestaande bebouwing en eventuele nieuwbouw kan (functioneel en ruimtelijk) bijdragen aan de centrale positie van het gemeentehuis, door functies te koppelen aan het gemeentehuis. Zo zou de voormalige school hieraan een bijdrage kunnen leveren, of het voormalige postkantoor.
De omliggende bebouwing, nieuw of bestaand, is altijd ondergeschikt aan het gemeentehuis, zodat de centrale positie van het gemeentehuis bij de entree van het centrum wordt bevestigd.

Uitgangspunt 1: gemeentehuis en directe omgeving als entree van het centrum

Het karakteristieke schoolgebouw herbergt al enige tijd geen school meer. Het pand is echter meer dan het behouden waard. Het pand is van binnen en van buiten al goed onderhouden / opgeknapt en wacht op een waardige functie. De aanbouwen zijn qua erfgoed minder waardevol, maar wel weer waardevol vastgoed. De visie geeft aan wat de gemeente als doelstelling heeft voor de invulling van het voormalige schoolgebouw, maar uitgangspunt is het behouden van (minimaal de historische delen van) het pand.

Uitgangspunt 2: behoud van het karakteristieke schoolgebouw met een nieuwe invulling

Vraag is wat de omgeving bindt, en wat de binding is met het centrum. Uiteindelijk zal de visie moeten aangeven wat de kaders zijn voor eventuele ruimtelijke ingrepen (sloop), voor een zorgvuldige invulling van vrijgekomen bouwkavels en wat die bijdragen aan de doelstelling om het gebied te transformeren als entree van het centrum. Ook de buitenruimte zal een belangrijke bijdrage gaan leveren aan de zoektocht naar een samenhangende ruimtelijke eenheid. Alle ingrepen zullen in het teken staan van zorgvuldig de ruimtelijke eenheid waarborgen en versterken. Zo moet er ruimtelijke connectie worden gezocht bij de groene doorgang bij Antoniushove en bij de centruminrichting aan de Rapenburgsestraat.

Uitgangspunt 3: Zoektocht naar een samenhangende ruimtelijke eenheid

Het gemeentehuis speelt maatschappelijk een belangrijke rol. Naast de functionele zaken zoals het bestellen van een paspoort, het

ophalen van een rijbewijs of het regelen van een vergunning, is het gemeentehuis bij uitstek ook een plek voor ontmoeting. Bijvoorbeeld bij trouwplechtigheden of bij evenementen zoals het bloemencorso. De omgeving moet daarom uitnodigend zijn en klasse uitstralen, net zoals het centrum van Lichtenvoorde.

Uitgangspunt 4: gemeentehuis als plek voor ontmoeting

Bij uitgangspunt 1 en 3 is al aangegeven om meer eenheid en samenhang te creëren in de openbare ruimte. Deze openbare ruimte moet natuurlijk voorzien in de in uitgangspunt 5 bedoelde veilige routes naar het gemeentehuis en de in uitgangspunt 4 genoemde plekken voor ontmoeting. Maar ook belangrijk is om de openbare ruimte klimaatadaptief in te richten en een bijdrage te leveren aan een uitgebalanceerde biodiversiteit. We krijgen immers steeds meer te maken met piekbuien en perioden van droogte. De openbare ruimte moet daar op inspelen om overlast zo veel mogelijk te beperken. Groen om water te bergen (bij piekbuien) en langer vast te houden (handig bij droogte) is belangrijk, maar ook de aanplant van bomen om schaduw te creëren als maatregel tegen hittestress is uitgangspunt. Daarnaast biedt een groene omgeving voordelen op het gebied van gezondheid. Groen tempert de temperatuur, maar ook de beleving van groen geeft mentaal gezondheidswinst. En als we dan toch groen gaan inrichten, dan willen we dat graag op een verantwoorde biodiverse wijze.

Uitgangspunt 5: Openbare ruimte verbeteren, zoeken naar eenheid, primair ingericht voor klimaatadaptieve maatregelen en biodiversiteit

Het gemeentehuis moet natuurlijk ook goed bereikbaar zijn. Voldoende parkeerplekken voor bezoekers en mindervaliden, oplaadmogelijkheden voor elektrische auto's zijn daarbij belangrijk. Maar goede bereikbaarheid geldt natuurlijk niet alleen voor de auto, integendeel! Ook voor fietsers zijn er voldoende stallingsmogelijkheden nodig, ook voor het personeel om fietsgebruik te stimuleren. Veilige routes en oversteekplekken voor mensen te voet zijn natuurlijk ook nodig.

De gemeente hanteert in verband met de bovenstaande bereikbaarheid normen voor parkeren. Dat betekent de volgende aantallen als uitgangspunt:

- Gemeentehuis: min. 80 parkeerplekken (inclusief bezoekersparkeren, laadplekken, politie en mindervaliden)
- Gemeentelijk wagenpark: 12 parkeerplekken
- Nieuwe functies voormalige school: 10 parkeerplekken

Totaal behoefte volgens normering: 102 parkeerplekken

Voorwaarde is dat zoveel mogelijk van de parkeerbehoefte rond het gemeentehuis wordt opgelost, mits ruimtelijk kwalitatief ingepast en rekening houdend met uitgangspunten 3, 4 en 5. Als uit onderzoek blijkt dat er bij deze kwalitatieve inpassing alsnog een tekort aan parkeren is bij het gemeentehuis, dan kan een klein deel van de resterende parkeerbehoefte opgelost worden bij het bestaande parkeerterrein bij Longa. Er wordt voorkomen dat er in de omliggende straten geparkeerd wordt door bezoekers van de voorzieningen in het plangebied.

Uitgangspunt 6: goede bereikbaarheid gemeentehuis, inclusief voldoende parkeergelegenheid voor de auto én de fiets

Bij de eventuele herontwikkeling van het tijdelijke parkeerterrein bij de voormalige Rabobanklocatie is het van belang de rooilijnen aan deze zijde van de straat zo veel mogelijk te respecteren. Aan weerszijden van dit terrein staat de (woon)bebouwing behoorlijk ver achter de op kavel. Vanwege de continuïteit en de riante groene uitstraling die aan deze zijde van de Raadhuisstraat ontstaat, wil de gemeente dit graag ook doorzetten bij de ontwikkeling van dit terrein, maar er mag beperkt worden afgeweken van de bestaande rooilijnen.

Uitgangspunt 7: Rooilijnen Raadhuisstraat respecteren

Om het oude raadhuis te gebruiken als het prominente visitekaartje aan de rand van het centrum, zien we graag dat het nieuwe gedeelte van het gemeentehuis juist minder prominent in beeld is. De bestaande, relatief dichte gevels en de stenige omgeving zouden we daarom graag willen verzachten.

Uitgangspunt 8: nieuwe delen van het gemeentehuis minder prominent in beeld (verzachten uitstraling), ten gunste van het centraal stellen van het oude raadhuis

De oude delen achter het voormalige TPG-gebouw, waar nu de gemeentelijke buitendienst huist, worden gesloopt. Deze delen zijn niet behoudenswaardig en passen niet bij de uitstraling en sfeer van de omgeving. Het gebouw -welke bestaat uit de ambtswoning en het kantoor- is in de wat ingetogen, maar zorgvuldige architectuur van de Delftse School opgetrokken. Typisch kenmerken zijn tuitgevels met uitkragende schouders en klassieke raamindelingen. Ondanks de traditionele architectuur, waren de materialen modern en deze zijn inmiddels gedeeltelijk vervangen. Het kantoor heeft na de bouw verschillende verbouwingen gekend en heeft uiteindelijk de postkantoor functie verloren. Deze vrijkomende kavel aan de Middachtenstraat kan herontwikkeld worden voor woningbouw, mits de voorgevel van het postkantoor wordt hersteld in de oorspronkelijke staat.

Uitgangspunt 9: sloop van de laagbouw achter het voormalige TPG-gebouw

De ruimtelijke eenheden zijn vrij duidelijk te onderscheiden. De directe omgeving van het gemeentehuis en de school zijn onmiskenbaar duidelijk een ruimtelijke eenheid. De visie zal daarop in moeten spelen en kansen die hieruit volgen waarborgen. De voormalige Rabobanklocatie vormt een ruimtelijke eenheid met de bestaande bebouwing aan dezelfde zijde van de Raadhuisstraat. De kavel die ontstaat na sloop van het TPG-gebouw hoort bij de sfeer van de Middachtenstraat.

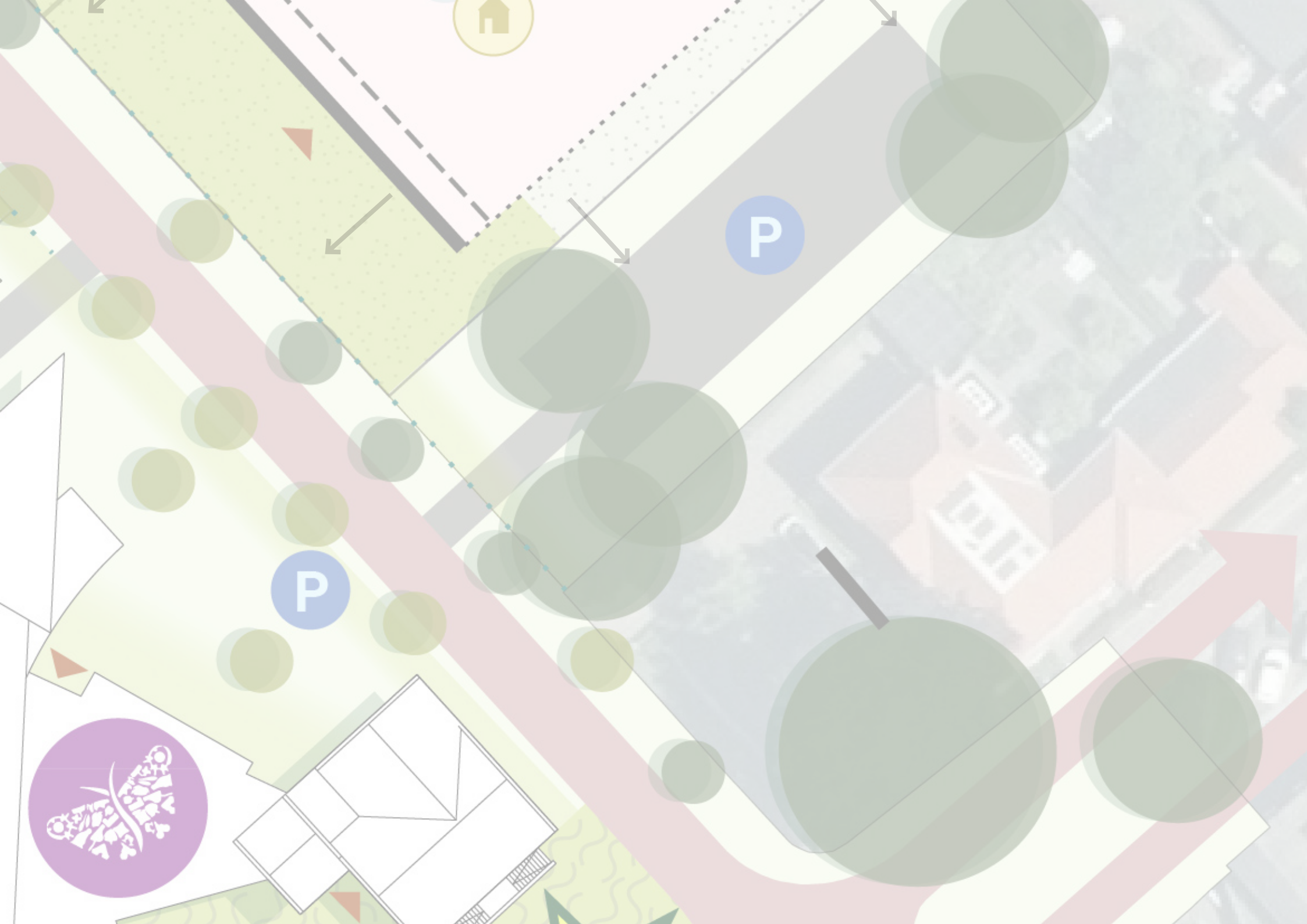
Uitgangspunt 10: inspelen op de drie ruimtelijke eenheden (gemeentehuis/school, Rabobanklocatie bij Raadhuisstraat en de kavel aan de noordzijde bij de Middachtenstraat)



De voormalige school aan de Varsseveldseweg

04.
Ruimtelijke visie






P
P
P
P
P

04. Ruimtelijke visie

De ruimtelijke ambitie en uitgangspunten vertaald in een visie

Het gemeentehuis en de omgeving worden ruimtelijk-kwalitatief versterkt door enkele ingrepen. Deze ingrepen zorgen voor een samenhangende structuur, passend bij de huidige omgeving.

Het **prachtige oude raadhuis wordt meer centraal gesteld** als dé blikvanger aan deze westelijke entree van het centrum. Het plein wordt



om deze reden verkleind en meer gecentraliseerd bij het oude raadhuis, zodat de aandacht meer valt op dit visitekaartje van Lichtenvoorde. Het overige deel van het huidige plein wordt ingericht als **groen parkplein** en zoekt de **aansluiting met het groene parkje** aan de overzijde van de Varsseveldseweg (bij Antoniushove). Feitelijk gaat dit als één ruimte werken, met daarin opgenomen het verkleinde plein bij het oude raadhuis. Deze ingreep kan straks onderdeel uitmaken van de herinrichting van de Varsseveldseweg.

Om de **ruimtelijke connectie** te kunnen maken tussen beide delen van de **Varsseveldseweg**, wordt deze straat heringericht. De openbare ruimte, inclusief de weg, wordt zo ingericht dat er een verbinding ontstaat tussen het voorplein van het gemeentehuis en de voortuin van de Antoniushove. De straat wordt eventueel ingericht als onderdeel van het parkplein, waar de auto te gast is. Het **attentieniveau** van de automobilist wordt hiermee verhoogd. Het nieuwe parkplein wordt daarmee groter dan het huidige plein en vormt één belangrijk ruimtelijk element in plaats van de huidige diversiteit aan ruimten.

Het parkplein wordt ingericht als plantsoen met een **vrije informele vormentaal en met kleinschalige plekjes voor ontmoeting tussen laag groen en bomen**. De groene inrichting van het parkplein past bij de klimaatadaptieve ambities. Groenvoorzieningen helpen bij de waterberging (berging en infiltratie) en de bomen zorgen voor schaduw om hitte tegen te gaan. Ook geeft groen natuurlijk

een andere uitstraling. Dat is fijn, want mensen hebben bewezen gezondheidsvoordeel bij een groene(re) omgeving.
Om het raadhuis nog meer prominent in beeld te brengen, worden de stenige, dichte gevels van het achtergelegen recente deel van het gemeentehuis vergroend (groene gevels). **Het 'decor' van het raadhuis wordt daarmee groener en verzacht**.

De **voormalige school is een tweede blikvanger** in het gebied. Deze ligt wat verscholen door de terugliggende rooilijn. De voortuinzone wil de gemeente graag herinrichten als groene ruimte, maar met aandacht voor de uitstraling van het gebouw. Deze zijde moet **grandeur uitstralen**, het ontwerp voor de voortuinzone moet dus sterk worden afgestemd op het gebouw. Een meer formele inrichting ligt voor de hand.
Het gebouw zelf is al behoorlijk opgeknapt. Aan de oost- en noordzijde zijn in de afgelopen jaren -niet heel aansprekende of rijke- gebouwdelen toegevoegd. De gemeente heeft de ambitie om het gebouw in te zetten voor maatschappelijke functies, voor extra werkplekken voor de gemeente en/of (wellicht verhuurbare) vergadervoorzieningen. Een (ruimtelijk-functionele) **connectie tussen de voormalige school en het gemeentehuis** is daarom belangrijk. Hier wordt echter ook geparkeerd, een verbinding moet goed ontworpen worden.
Ergens in of rondom de voormalige school wordt een ruimte gerealiseerd voor de fietsenstalling, noodstroom en afvalinzameling van het gemeentehuis.
In de nieuwe situatie wil de gemeente de ruimte tussen school en gemeentehuis herinrichten. Er komen ca. 55-60 parkeerplekken in dit gebied terug, maar wel **groener en klimaatadaptiever vormgegeven** (halfverharding of grastegels). Materialen in het plangebied worden **circulair** ingezet in het nieuwe ontwerp van de openbare ruimte. Er komt een loopverbinding tussen de achterzijde van het gemeentehuis naar de prachtige huidige zij-entree van de voormalige school. De school en de beeldbepalende boom zijn de smaakmakers van het terrein achter het gemeentehuis. De buitenruimte wordt met elkaar integraal verbonden als één helder ontwerp, met ruimte voor meer groen en de beeldbepalende boom krijgt meer ruimte dan in de huidige situatie.
Vanuit deze visie is het voorstelbaar om de aangebouwde gebouwdelen bij de voormalige school op (lange) termijn weer weg te halen, zodat **het schoolgebouw** haar oude uitstraling weer terugkrijgt en **zich in volle glorie aan deze nieuwe prettige ruimte kan tonen**, evenals om de beeldbepalende boom daadwerkelijk de beoogde ruimte te geven. De bebouwing is alleen nog vrij jong (2010) en functioneel, en het herstel van de gevels van de voormalige school kost veel geld.
In de aanbouw aan de achterzijde kunnen gemeentelijke voorzieningen zoals de noodstroomvoorziening worden opgenomen, en het pand is erg geschikt als **overdekte fietsenstalling** voor het gemeentehuis, mits goed vormgegeven gezien de ambitie voor de voorgevel. De fietsenstalling kan echter ook als vrijstaand object worden gerealiseerd op het voormalige schoolplein.
Door de ruimte loopt overigens ook een verbinding vanuit het parkje achter Antoniushove over de Varsseveldseweg naar de Middachtenstraat. De ruimte tussen school en gemeentehuis komt daardoor meer uit de luwte te liggen, omdat het gebruikt kan worden als **doorsteek**.

Aan de zijde van de Raadhuisstraat wordt het parkplein langs

het gemeentehuis doorgetrokken. Hier bevinden zich enkele parkeerplekken voor mindervaliden en de politie, en de buitenruimte van het gemeentehuis. Dat is in de huidige situatie ook al zo, maar de visie gaat uit van een groenere ruimte, zoals het parkplein beoogt.

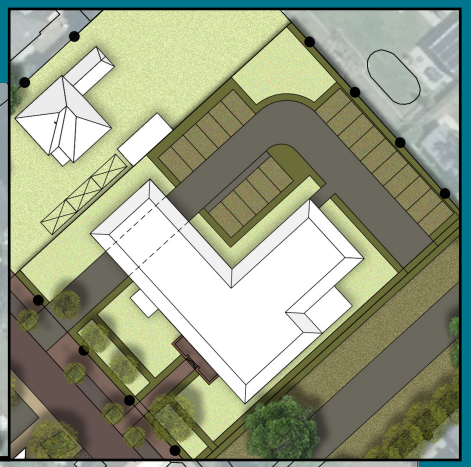
Een deel van het naastgelegen voormalige postkantoor is nu in gebruik als overloop-vergaderruimte door de gemeente. De jongere laagbouw die aan de achterzijde van het oude postkantoor vast zit, wordt gebruikt door de gemeentelijke buitendiensten. Dit gedeelte wordt in de visie gesloopt. Dat is het plat afgedekte deel van de bebouwing. Hierdoor ontstaat ruimte voor **extra parkeergelegenheid** en het creëren van een woonkavel aan de zijde van de Middachtenstraat.
Het voormalige postkantoor bestaat uit twee gebouwdelen: het hoofdhuis en de aanbouw, waar vroeger het postkantoor in zat. Het gebouw krijgt de functie wonen. De aanbouw wordt opgeknapt en aan de zijde aan de Raadhuisstraat wordt de oorspronkelijke gevel teruggebracht.

De hele omgeving rondom het gemeentehuis en de voormalige school wordt met **het prominente parkplein als een samenhangende ruimte vormgegeven**, waarbij duurzame en klimaatadaptieve ambities een plek vinden en die uitnodigt voor verblijf en ontmoeting.
Een mooie, waardige plek op de kop van het centrum met het oude raadhuis en de voormalige school als blikvangers!

Aan de overzijde van de Raadhuisstraat ligt op de voormalige Rabobank-locatie het tijdelijke parkeerterrein. Hier wordt veelal geparkeerd door personeel van en bezoek voor de gemeente. Dat wil de gemeente anders organiseren. Natuurlijk moet er voldoende parkeergelegenheid blijven (zie bij het hoofdstuk ‘Uitgangspunten’ en bij de paragraaf ‘Parkeren’). Niettemin wil de gemeente dat personeel zo veel mogelijk met de fiets of openbaar vervoer naar het werk komt. Ook moet thuiswerken helpen om de parkeerdruk te verlichten. Van personeel dat afhankelijk is van de auto wordt verwacht dat zij iets verderop parkeren, bij Longa, zodat er voldoende ruimte voor parkeren rondom het gemeentehuis voor bezoek komt (incl. mindervaliden), politie, gemeentelijke diensten en voor oplaadplekken. In de nieuwe situatie wordt **de parkeercapaciteit achter het gemeentehuis vergroot**, naar ca. 55-60 parkeerplekken. Dat is te weinig voor de totale behoefte rondom het gemeentehuis. Daarom wordt aan de overzijde van de Raadshuisstraat een klein gedeelte van het parkeerterrein heringericht en gehandhaafd. Deze **extra parkeergelegenheid** biedt ruimte voor ca. 35-40 extra plekken. Dat biedt capaciteit als overloop voor bezoekers van uiteraard het gemeentehuis, maar ook voor bezoekers van het centrum of voor omwonenden.
Dit parkeerterrein wordt groen vormgegeven met, net zoals achter het gemeentehuis, parkeerplekken van halfverharding / grastegels. De bestaande bomen worden, mits de conditie van de bomen het toelaat, bij voorkeur gehandhaafd en opgenomen op het parkeerterrein.

Er wordt met de visie en de beoogde parkeergelegenheid in de parkeerbehoefte voorzien. Er ontstaat daarmee **ontwikkelruimte** op de kavel van de voormalige Rabobanklocatie. De gemeente wil graag op deze kavel voorzien in woningbouw, te weten een kleinschalig hoekappartementengebouw. Dit complex moet passend zijn bij de riante uitstraling van de bestaande woningbouw. De bebouwing staat daarom ver achter op de kavel, net zoals de naastgelegen woningen.

Voorbeelduitwerking



variant met grotere appartementen

Beeldkwaliteit

Bebouwing

De volgende beeldkwalitatieve uitgangspunten gelden voor de bebouwing:

- Gemeentehuis:
  - » De stenige gevels van het recentste deel van het gemeentehuis worden vergroend, zodat het oude raadhuis meer prominent in beeld wordt gebracht
  - » Aan de achterzijde van het gemeentehuis zal een entree moeten worden gerealiseerd, als doorgang naar de voormalige school. Deze entree is secundair, en is dus ingetogener van karakter dan de entree aan de voorzijde. Punt van onderzoek is of deze entree ook door bezoekers gebruikt kan worden, er wordt aan deze zijde van het gebouw immers geparkeerd.
  - » Verder geen uitgangspunten, de bebouwing blijft verder zoals deze nu is
- Voormalige school:
  - » De oorspronkelijke gebouwdelen zijn goeddeels gerenoveerd, en blijven ongewijzigd. Daar waar eventueel in de toekomst de laagbouw wordt verwijderd worden de gevels teruggebracht conform de oorspronkelijke situatie. De inzet van een architect en een aannemer met ervaring voor gebouwd erfgoed is een vereiste



De stenen gevels achter het oude raadhuis worden vergroend



De expressieve entree van de voormalige school

- Woning Middachtenstraat:
  - » Eén vrijstaande woning
  - » Te bouwen op of achter de rooilijn van naastgelegen woningen
  - » In de diepte georiënteerd, voorzien van een dwarskap
  - » De voorgevel krijgt een speelse gevelindeling. Grote en kleine gevelopeningen worden afgewisseld
  - » Voor de rooilijn kan een kleinschalige erker worden opgenomen, als architectonische verrijking van de woning
  - » De woning is maximaal twee lagen hoog plus een verplichte (dwars)kap
  - » Kleur- en materiaalgebruik:
    - Rood, rood/bruine tinten, of wit(tinten)
    - De woning wordt opgetrokken uit steen, secundaire materialen tbv architectonische verrijkingen zijn glas en hout
    - De woning wordt voorzien van een trasraam



Een ingetogen vrijstaande woning, passend bij de sfeer van de Middachtenstraat

- Voormalig postkantoor (in de visie in gebruik als woning):
  - » De gevel wordt hersteld conform de oorspronkelijke situatie. De inzet van een architect en een aannemer met ervaring voor gebouwd erfgoed is een vereiste
  - » De recente aanbouw aan de zuidoostzijde wordt gesloopt. Deze gevel hoeft niet verplicht worden hersteld conform de oorspronkelijke situatie.



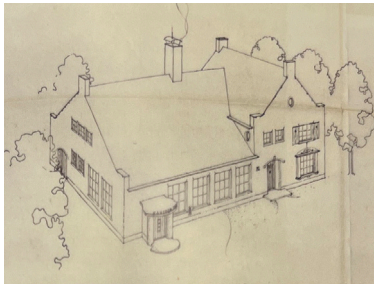


Foto & schets van oorspronkelijke situatie

- Appartementengebouw
  - » De appartementen passen goed in het straatbeeld met de vrijstaande woningen, de architectuur en de (maximale) massa passen zich daarop aan
  - » De architectuur richt zich op de periode 1850-1950 en heeft een luxe, dorpse uitstraling, geïnspireerd op het archetype notariswoning
  - » Het gebouw is twee lagen hoog plus een bewoonbare kap. De kap heeft een helling van minimaal 40 graden
  - » De oriëntatie van het gebouw is naar de straat en het oosten (geen primair zicht op de achtertuinen van de nabijgelegen woningen)
  - » De voortuin is minimaal 10 meter meter (object mag dus iets vóór de rooilijn van de omliggende woningen worden gesitueerd, maar de voortuin is nog steeds royaal en draagt bij aan de riante uitstraling van de Raadhuisstraat). De voortuin is collectief, geen individuele tuinen
  - » De entree van het woongebouw is expressief, passend bij de beoogde architectuur en ligt aan de voorzijde van het gebouw zijde Raadhuisstraat. De entree is voorzien van een bordes met gemetselde muurtjes
  - » De buitenruimen worden inpandig opgelost, zodat de collectieve tuin het gebouw omsluit. Rekening houden met de positionering van de buitenruimten op de verdiepingen in relatie tot de buurkavels
  - » Parkeren vindt achter het gebouw plaats. Het bezoekersaandeel van de parkeernorm hoeft niet op eigen terrein te worden opgelost
  - » Kleur- en materiaalgebruik:
    - Rood, rood/bruine tinten, of wit(tinten)
    - Een trasraam is verplicht
    - Het gebouw wordt in de basis opgetrokken uit baksteen
    - Toevoegingen aan de architectuur van bijvoorbeeld spekranden in het metselwerk, bloemkozijnen, erkers worden bij voorkeur toegepast, om de luxe uitstraling te bevorderen.
    - De voortuin wordt omzoomd door een lage haag





Buitenruimte

- Parkplein
  - » Groen voert de boventoon, integraal ontwerp met afwisseling van verharding, groenvakken, plantsoen en bomen
  - » Varsseveldseweg voegt zich in dit gedeelte, en voert niet de boventoon. Het parkplein is primair, de weg secundair
  - » Samenspel van duurzame verharding: gebakken materialen afwisselen met halfverharding
  - » Voorplein van oude raadshuis is verhard, en moet geschikt zijn voor het voorrijden van een trouwauto, een zeer klein evenement en/of ontmoeting
  - » Gebakken materialen, kleur wordt afgestemd op het oude raadhuis (raadhuis moet zich expressief kunnen tonen, zonder dat de openbare ruimte dit verstoort)
  - » Meubilair afstemmen op ontwerp

- Ruimte tussen school en gemeentehuis
  - » Vergelijkbare materialen toepassen die op het parkplein worden gebruikt
  - » Toepassen van groenvakken en bomen, het doel is deze ruimte te vergroenen
  - » Duidelijke route tussen nieuwe secundaire entree gemeentehuis en zij-entree voormalige school
  - » Rijbaan en loopstroken zijn van gebakken materiaal
  - » Parkeervakken uitvoeren halfverharding / grasstenen

- Voortuin voormalige school
  - » Inrichten als collectieve voortuin met een directe verbinding tussen Varsseveldseweg en gebouwentree. De tuin kent een groene inrichting met een formeel karakter

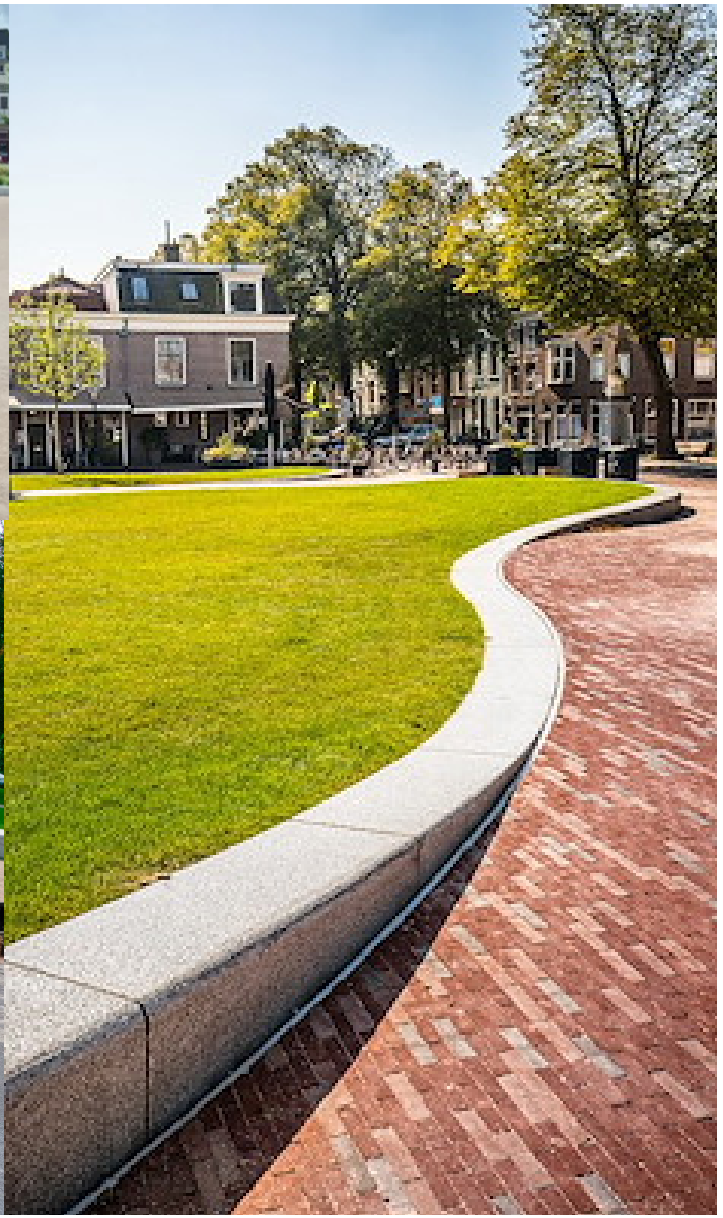
















Wonen

Het tijdelijk parkeerterrein op de oude Rabo-locatie komt te vervallen. Deze plek herontwikkelen voor woningbouw is het meest gewenst. We kunnen hiermee invulling geven aan onze visie en ambities voor wonen en de locatie ligt dichtbij het centrum van Lichtenvoorde. De woonfunctie past ook goed in de bestaande woonomgeving van de Raadhuisstraat en Esstraat.

De gemeente beoogt een kleinschalig appartementengebouw. Dit appartementencomplex herbergt ca. 10-16 appartementen voor een mix van doelgroepen of een appartementencomplex met zorg (aantal nader te onderzoeken). De hoogte van een dergelijk gebouw is twee bouwlagen met daarboven een bewoonbare kap. Voor die derde woonlaag is bij de uitwerking extra aandacht nodig voor inkijk vanuit die woonlaag op de omliggende privétuinen (voorkomen planschade). De bewoners van deze appartementen parkeren op eigen terrein; deze parkeervraag gaat dus niet ten koste van de openbaar toegankelijke parkeerplaatsen.

Gemeentelijk vastgoed

In het plangebied van de visie omgeving gemeentehuis staat een aantal gebouwen die eigendom zijn van de gemeente.

Voormalige school Varsseveldseweg 8-14
In de visie is ervoor gekozen dit gebouw in eigendom van de gemeente te laten. Om de oorspronkelijke karakteristieke gevels goed tot uiting te laten komen, wordt in deze visie voorgesteld de jongere aanbouw aan de oostgevel waar mogelijk (deels) op termijn te slopen (de laagbouw). Kanttekening hierbij is dat deze laagbouw relatief jong is (uit 2010) en dat er daarom sprake kan zijn van kapitaalvernietiging. Daarnaast is het bouwkundig en esthetisch niet zomaar praktisch mogelijk deze laagbouw te slopen en de overblijvende gevel te herstellen. Deze twee kanten van de medaille vragen om verder onderzoek bij de uitwerking van visie naar plan.
Een deel van het gebouw wordt ingezet voor werkplekken en overlegruimtes voor de gemeente. De overige ruimtes kunnen worden verhuurd voor bijvoorbeeld dagbesteding voor Careaz, een multifunctionele ruimte, een kinderdagverblijf en overige verhuurbare ruimtes. Het gebouw kan ook ruimte bieden aan facilitaire functies, zoals een inpandige fietsenstalling, noodstroomaggregaat en afvalinzameling. De exacte indeling van dit gebouw is onderwerp van studie na vaststelling van deze visie. Ook de daarvoor noodzakelijke bouwkundige aanpassingen en bijbehorende kosten nemen we hierin mee. In de visie kiezen we ervoor de aanbouw aan de achterzijde van de school, als facilitaire ruimte voor het gemeentehuis te gebruiken. De bestaande ruimte is met beperkte aanpassing uitermate geschikt om een nieuwe fietsenstalling voor de werknemers van de gemeente

inpandig een plek te geven. Deze heeft een capaciteit van ruim 110 fietsen. Ook de noodstroomvoorziening die nu nog buiten staat, kan in dit gebouw een plek krijgen. Tot slot is hier ruimte voor de afvalinzameling van het gemeentehuis.

Voormalig postkantoor Raadhuisstraat 7-9
Ook dit gebouw is in eigendom van de gemeente en wordt verkocht. Het bestaande woongedeelte (nr. 9) behoudt zijn woonfunctie. Het bedrijfsgedeelte (nr. 7) met de aangebouwde laagbouwdelen wordt nog tot en met 2025 door het serviceteam gebruikt. De verwachting is dat het serviceteam per 1 januari 2026 zijn intrek in de ROVA-nieuwbouw neemt. Dit gebouwdeel kan dan een nieuwe functie krijgen. Dit gebouwdeel verbouwen en op voorhand geschikt maken als woning is een te grote investering. Het pand wordt daarom aangeboden als een kluswoning. Belangrijk is dat de (voor)gevels worden teruggebracht in de oorspronkelijke staat.

Na sloop van de laagbouw en werkplaats/kantine van het serviceteam ontstaat achter het oude postkantoor ruimte om dat gebied in te vullen als achtertuin bij de bestaande woningen nr. 7 en 9.

Rietgedekte villa Raadhuisstraat 6
Dit object (voormalige kantoorruimte) bij de oude Rabobank is eigendom van de gemeente. In de visie wordt voorgesteld deze in de huidige staat als woning te verkopen.

Overige objecten
Achter het gemeentehuis staat nu een trafo voor elektriciteit. Deze trafo staat voor de realisatie van de visie in de weg en het voorstel is deze te verplaatsen. De verplaatsing wordt straks opgepakt met de nutspartij en de kosten daarvoor zijn opgenomen in de raming in het hoofdstuk ‘Financiële haalbaarheid’. Het verplaatsen van deze trafo moet – net als de aanpassing van de oostgevel van de oude school – verder worden onderzocht bij de uitwerking van visie naar plan.

Parkeren

Op dit moment zijn rondom het gemeentehuis 149 parkeerplaatsen beschikbaar, waarvan 104 op het tijdelijke parkeerterrein op de voormalige Rabo-locatie. In oordspronkelijke situatie waren er ongeveer 80 parkeerplaatsen aanwezig toen het gemeentehuis en de Rabobank naast elkaar functioneerden. Er waren toen – voor 2020 – 35 parkeerplaatsen bij de Rabo en 45 parkeerplaatsen bij het gemeentehuis beschikbaar. In de visie zijn tussen de 90 en 100 parkeerplaatsen voor de toekomstige situatie mogelijk afhankelijk van de exacte uitwerking en inrichting van de openbare ruimte. Daar waar mogelijk wordt gezocht naar extra parkeerplekken.

Parkeerbehoefte
Van de 149 parkeerplaatsen rondom het gemeentehuis zijn er op het drukste moment (werkdag, dinsdag) 113 bezet [(1)] . Uitgaande van 90-100 parkeerplaatsen in de visie op een vraag van 113, moeten minimaal 13-23 auto’s in de toekomst naar elders uitwijken. Om de parkeerdruk in de omliggende straten te beperken – deze zijn nl. niet



Het tijdelijke parkeerterrein op de Rabobanklocatie

berekend op een toename van de parkeervraag, is het parkeerterrein bij s.v. Longa de meest logische plek (Raadhuisstraat 18). Dit terrein is eigendom van de gemeente en tijdens kantoortijden is hier voldoende capaciteit, en het heeft laadvoorzieningen voor elektische voortuigen. De hoogste parkeervraag op dit terrein is in de avond of in het weekend. De loopafstand tussen dit parkeerterrein en het gemeentehuis is zo'n 300 m. In het Facetbestemmingsplan parkeren van Oost Gelre wordt bij 'werken' een acceptabele loopafstand van 200 tot 800 m gegeven. Tegelijkertijd moet worden gezocht naar andere vormen van mobiliteit voor de werknemers van de gemeente (OV, fiets etc.) om het autogebruik te beperken.

Parkeerregulering

In het Facetbestemmingsplan parkeren van de gemeente Oost Gelre wordt bij een 'kantoor met baliefunctie' een bezoekerspercentage van 20 procent gegeven. Dit houdt in dat 20 procent van de parkeerbehoefte van het kantoor in gebruik wordt genomen door bezoekers.
Van de eerdergenoemde parkeerbehoefte van 113 parkeerplaatsen worden er theoretisch gezien dus 22 bezet door bezoekers.
Omdat de parkeerbehoefte is vastgesteld op een maatgevend moment maken we van dit bezoekersaantal gebruik voor de nieuwe situatie. Dit houdt in dat in de nieuwe situatie minimaal 22 parkeerplaatsen vrijgehouden moeten worden voor bezoekers.

In deze nieuwe situatie is dus 20 procent van de parkeerplaatsen rondom het gemeentehuis bestemd voor bezoekers van het gemeentehuis. Daarbij komen nog parkeerplaatsen voor mindervaliden,

(1) Bron: parkeeronderzoek gemeente Oost Gelre maart 2023

politie, dienstauto's van de gemeente en laadplekken voor elektrische voertuigen.
Om te zorgen dat de 22 parkeerplaatsen altijd beschikbaar zijn voor de bezoekers van het gemeentehuis, kan een vorm van parkeerregulering overwogen worden. Een voorbeeld hiervan is een parkeerschijfzone met maximale parkeerduur.

Parkeerdruk
Bij het instellen van parkeerregulering rondom het gemeentehuis verschuift de parkeerdruk voor een gedeelte richting de omliggende straten, waardoor hier ook parkeerregulering nodig is.

Door in beide gebieden parkeerregulering in te stellen verschuift de parkeerdruk richting het parkeerterrein van s.v. Longa. De exacte manier van parkeerregulering voor de omgeving van het gemeentehuis en omliggende straten moet bij de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan nader bekeken worden.

Parkeeronderzoek
In 2025 voert de gemeente een parkeeronderzoek uit voor een nieuwe parkeervisie. Dan wordt de actuele parkeersituatie (bezetting) in het centrum van Lichtenvoorde gemeten op meerdere momenten in de week. Voorliggende visie voor de omgeving gemeentehuis is input voor die parkeervisie. Samen vormen zij straks de basis voor de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan voor de omgeving gemeentehuis.

Fietsparkeren
Het beoogde parkplein uit de visie moet uiteraard voldoende parkeergelegenheid bieden voor fietsers. De fietsenstallingen worden integraal opgenomen in het ontwerp voor de herinrichting van het parkplein. In de voormalige school komt plek een overdekte, afgesloten fietsenstalling voor werknemers, uiteraard om het fietsgebruik te stimuleren.

Planologische aspecten

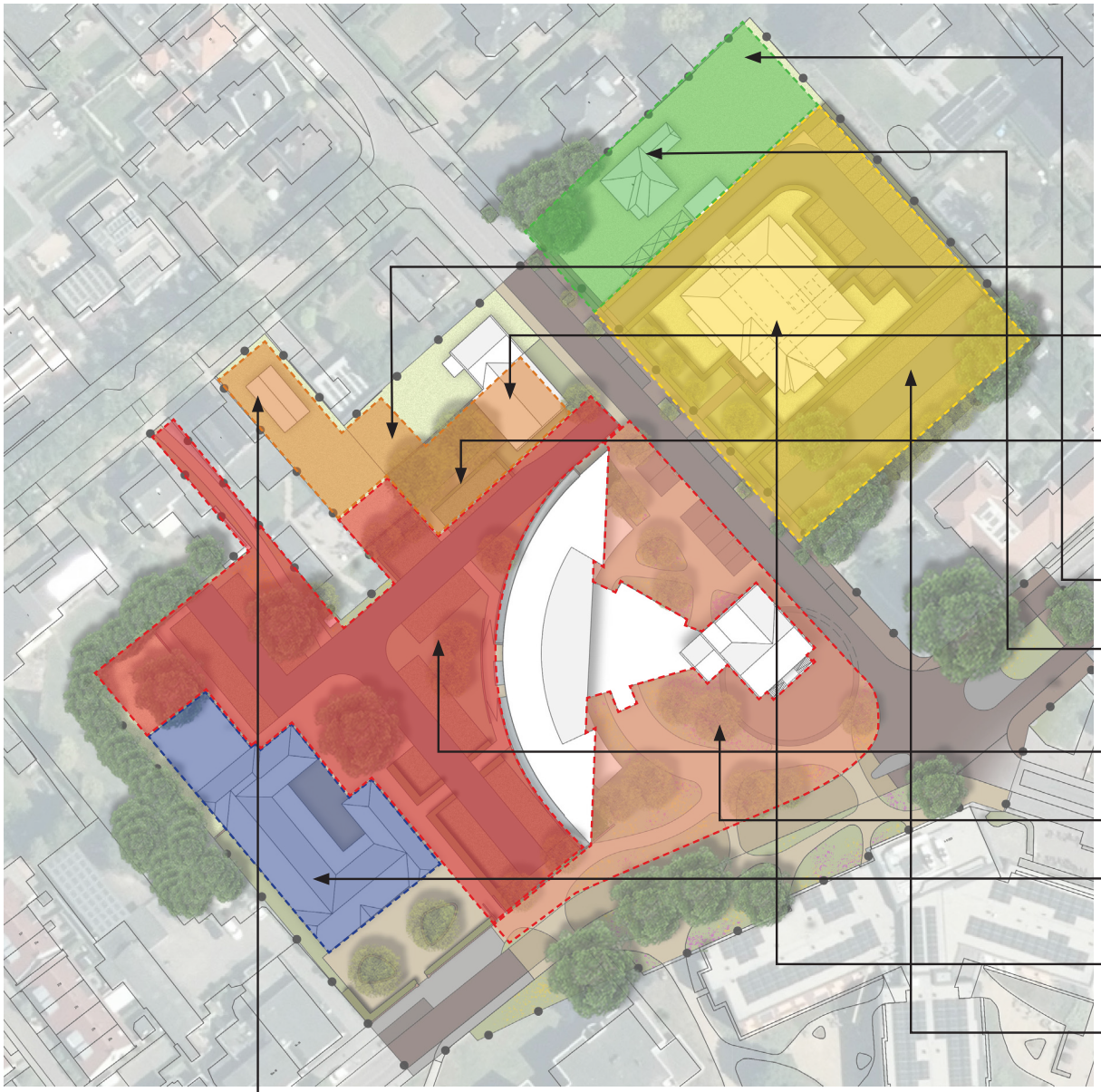
De functiewijzigingen die voortvloeien uit de visie passen niet allemaal in het geldende tijdelijk omgevingsplan.
Zo is er bij de oude Rabo-locatie alleen een maatschappelijke functie mogelijk. Dat geldt ook voor de naastgelegen rietgedekte villa en het nabijgelegen voormalige postkantoor. Om hier wonen en parkeren mogelijk te maken, moet er een ruimtelijke procedure doorlopen worden.
Hetzelfde geldt voor de uit te geven kavel aan de Middachtenstraat, die nu nog de maatschappelijke functie heeft.
De voormalige school kent een maatschappelijke functie met de functieaanduiding 'onderwijs'. De in de visie beoogde nieuwe functies passen daar niet in en dus is elke andere functie in dat gebouw in strijd met het tijdelijk omgevingsplan.
Voor alle bovengenoemde ontwikkelingen is een of zijn meerdere planologische procedures nodig. De vorm waarin en het moment waarop zijn afhankelijk van de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan en de fasering van de realisatie van de visie. Voor deze procedure(s) zijn diverse onderzoeken nodig, die in de aanloop naar die procedures worden opgestart.

Tijdelijke vergunning parkeerterrein oude Rabo-locatie
Het parkeerterrein op de oude Rabo-locatie aan de Raadhuisstraat is tijdelijk. Hier is een vergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan voor tijdelijk gebruik als parkeerterrein op de maatschappelijke bestemming. Deze tijdelijke vergunning liep af op 1 december 2024 en is – om strijdigheid met het tijdelijk omgevingsplan– te voorkomen, tijdig verlengd.

Tijdelijke vergunning priklocatie in voormalige school
Een deel van de voormalige school was in gebruik als priklocatie van de GGD. Daarvoor was een tijdelijke vergunning beschikbaar, maar deze is inmiddels verlopen. Voor het opnieuw verhuren van een deel van de oude school als priklocatie is opnieuw een tijdelijke vergunning nodig.



Te slopen bebouwing



Fase 1

1: Voormalige school: beperkte inpandige aanpassing voor kantoren en overlegruimtes en facilitaire ruimtes gemeente en verhuur aan derden voor dagbesteding, multifunctionele ruimte etc. Jaar: 2025

Fase 2

2a: Sloop laagbouw (TPG) serviceteam na verhuizing naar nieuwbouw Rova. Jaar: 2026

2b: Inpandige aanpassing voormalig bedrijfsdeel postkantoor t.b.v. verkoop in huidige situatie als kluswoning. Jaar: 2026

2b: Terreindeel achter voormalig bedrijfsdeel inrichten voor parkeren dienstauto's en groen. Jaar: 2026

Fase 3

3a: Opbreken parkeren dienstauto's achter villa. Jaar: 2026

3b: Verkoop bestaande woning Raadhuisstraat 6. Jaar 2026

Fase 4

4a: Herinrichting openbare ruimte achter gemeentehuis. Jaar: 2026

4b: Herinrichting openbare ruimte voor gemeentehuis. Jaar: 2026

Fase 5

5a: Uitgifte bouwkavel Raadhuisstraat 4a. Jaar: 2026-2027

5b: Aanleg parkeerkoffer Raadhuisstraat. Jaar: 2026-2027

5c: Uitgifte bouwrijpe kavel Middachtenstraat. Jaar: 2026-2027

Fasering en planning

Fasering, planning en vervolgstappen

Een mogelijke, logische fasering voor het uitvoeren van de visie is hiernaast verbeeld. Hieruit valt af te leiden welk onderdeel wanneer aan de beurt is en in welke volgorde dat is. De doorlooptijd van de uitvoering loopt tot in 2028, zo is de verwachting.

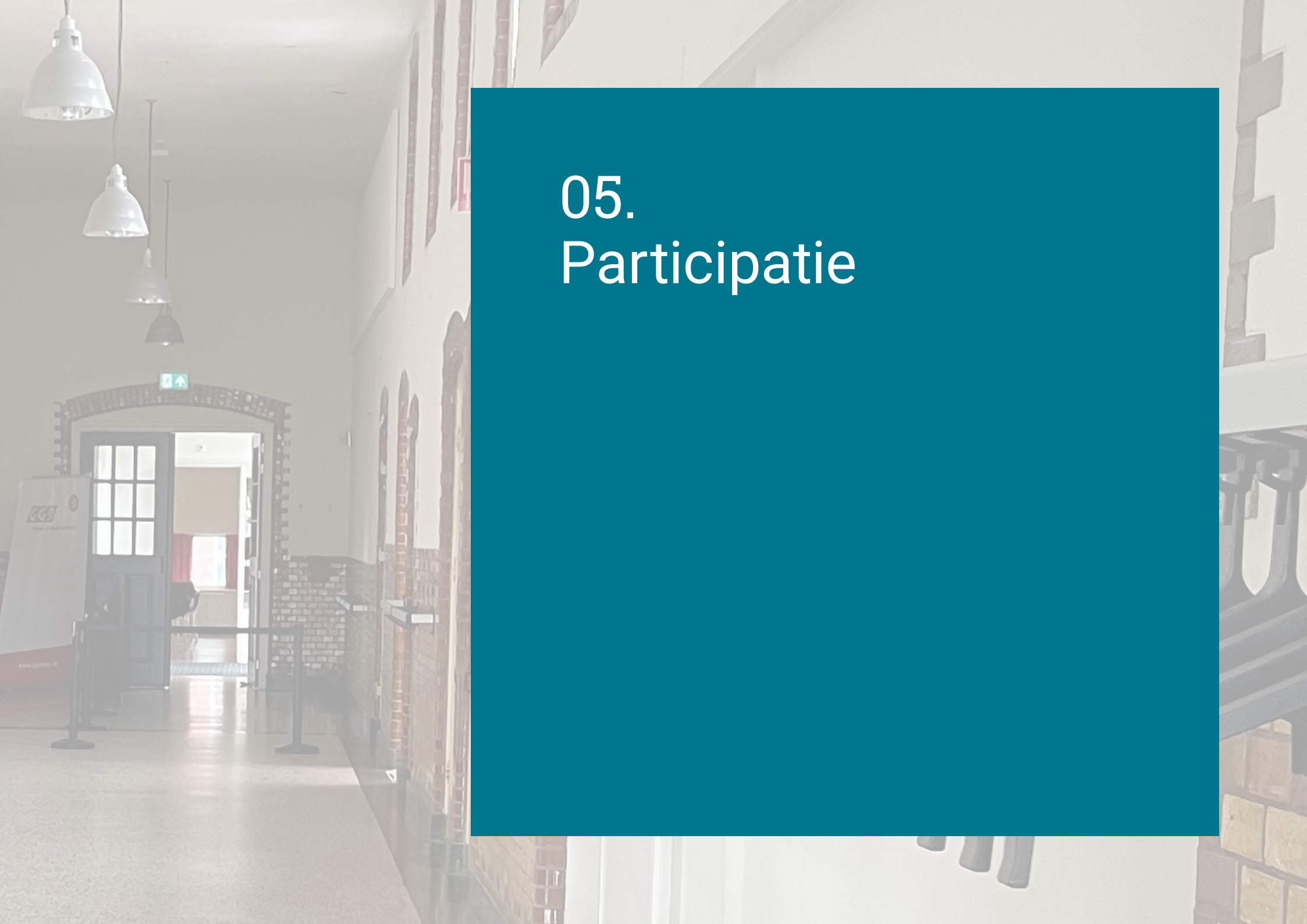
Vervolg na vaststelling visie

De visie is de basis voor de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan en naar een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Die plannen zijn nodig om ook daadwerkelijk over te gaan tot uitvoering. Deze plannen kunnen worden opgesteld in de periode 2024-2025.
Zoals gezegd, zijn voor een aantal ontwikkeling planologische procedures nodig.
Daarbij horen raadsbesluiten om krediet beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de visie.



Het bestaande parkeerterrein achter het gemeentehuis ziet er in de visie anders uit





05.
Participatie



Participatieavond 1

05. Participatie

De gemeente is in 2023 begonnen met de ontwikkeling van een visie voor de omgeving gemeentehuis in Lichtenvoorde. In de verschillende fasen van de ontwikkeling van dit gebied betrekken we omwonenden en belanghebbenden. Voor de totstandkoming van de visie zijn twee inloopbijeenkomsten voor omwonenden en belanghebbenden geweest: op 28 november 2023 en 28 maart 2024. Namens de gemeente waren de wethouder, projectleider en leden van de projectgroep aanwezig. De opsteller van de visie – de stedenbouwkundige van SAB – was ook aanwezig.

Op de eerste participatieavond presenteerden we vijf onderzoeksmodellen. Op de tweede avond hebben we die met de input van de eerste avond en eigen onderzoek teruggebracht naar twee voorkeursmodellen. Zo'n 35 mensen kwamen die tweede avond de modellen bekijken en kregen een toelichting van projectmedewerkers.

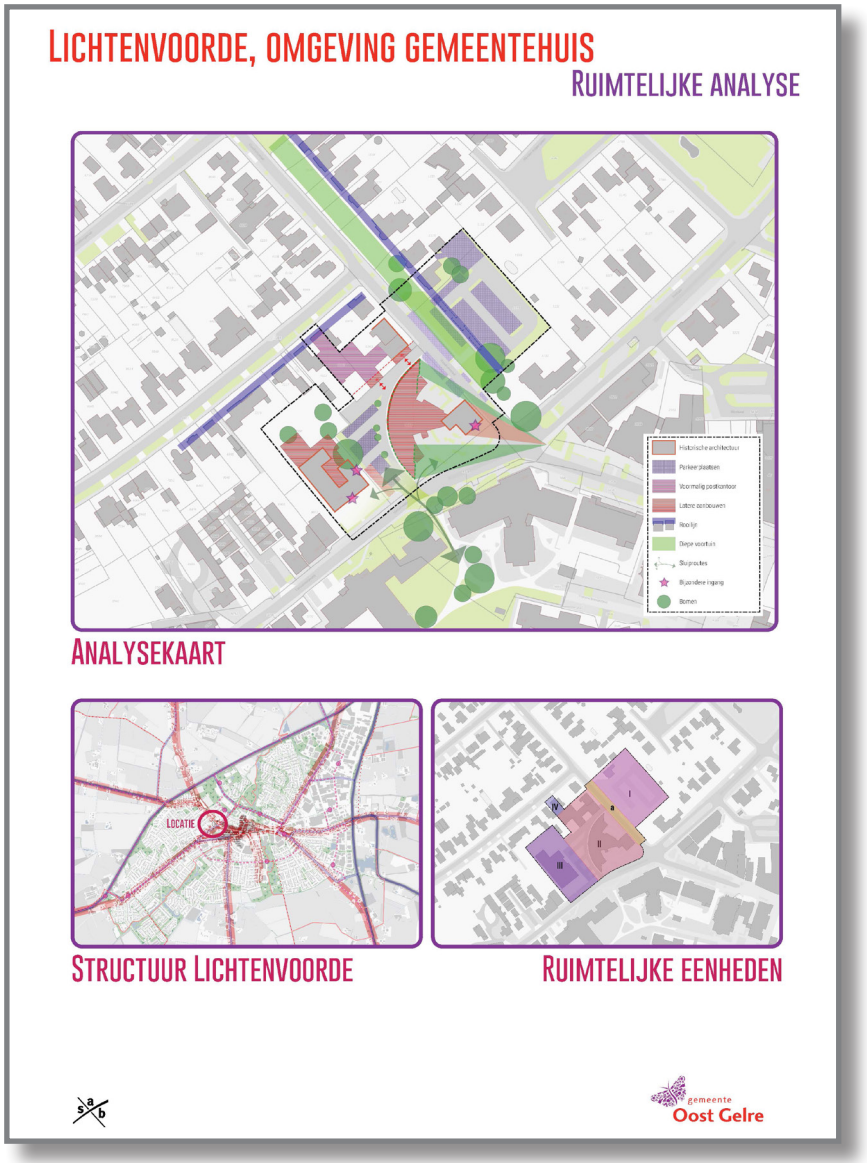
Tijdens de totstandkoming van de visie konden inwoners online hun reactie kwijt. Na de 1e avond zijn zo'n 6 reactieformulieren ingevuld. De reacties waren overwegend positief, maar er werd extra aandacht gevraagd voor het parkeren in en om het plangebied (en het voorkomen van parkeeroverlast in de nabijheid van de omwonenden). Daarnaast bleek er een lichte voorkeur voor appartementen op de oude Rabobank-locatie, waarbij de inkijk vanuit die appartementen in de aangrenzende tuinen om aandacht vraagt.

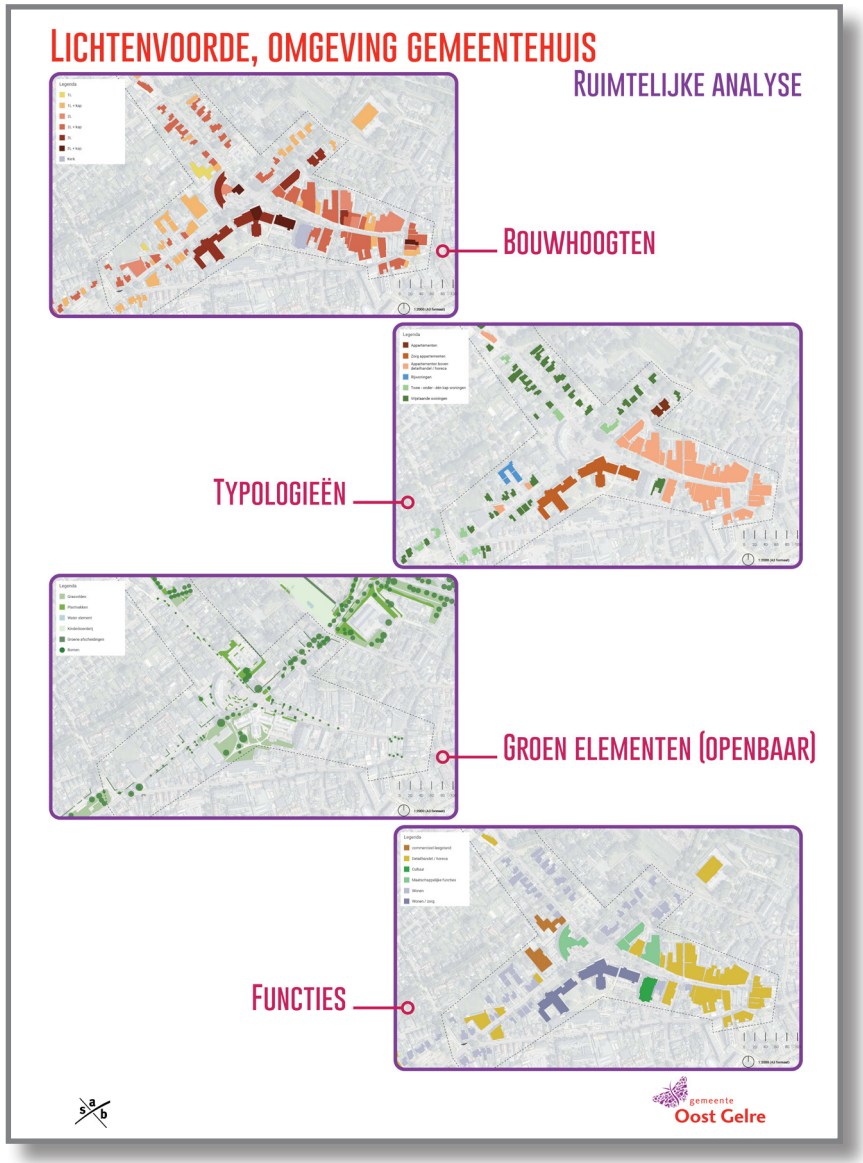
De twee modellen van maart 2024
Model 1 laat aan de overzijde van het gemeentehuis (voormalige Rabobanklocatie) een kleinschalig appartementencomplex zien met een aantal parkeerplaatsen voor de bewoners. Model 2 toont op die plek twee nieuwe vrijstaande woningen met parkeren op eigen terrein. In beide modellen is parkeerruimte bedacht met 35-40 openbare parkeerplekken. Aan de zijde van het gemeentehuis is de visie in beide modellen gelijk. Beide modellen tonen aan de achterkant van het gemeentehuis ongeveer 45-55 parkeerplaatsen. Het gebouw van het oude postkantoor blijft bestaan en wordt in oude staat hersteld waar dat mogelijk is. Er is voorlopig een woonfunctie voor bedacht. Of dit ook echt woningen worden, en of het dan koop of huur is, is nog niet duidelijk. Het voormalige schoolgebouw blijft behouden en wordt waar mogelijk in oude staat hersteld. De bedoeling is om hier maatschappelijke functies in te huisvesten. Of hier een andere gebruiker voor wordt gezocht of dat de gemeente het gebouw blijft gebruiken, is nog niet duidelijk.

In de periode na de tweede inloopavond zijn zo'n 5 reactieformulieren ingevuld. De nadruk lag toen op de zorgen van omwonenden van het beoogde appartementencomplex. Daarbij ging het vooral over de derde bouwlaag en de mogelijke inkijk daarvan in de aangrenzende tuinen en andersom het zicht vanuit die tuinen op het appartementengebouw.

Tijdens de studie naar het mogelijke appartementengebouw zijn 2 opties onderzocht, waarbij de oriëntatie van de appartementen zich richt op de straat en de oostzijde

Vervolg
Deze visie kan straks worden uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Bij die planuitwerking betrekken we opnieuw de omgeving en andere belanghebbenden.





Panelen participatieavond 2

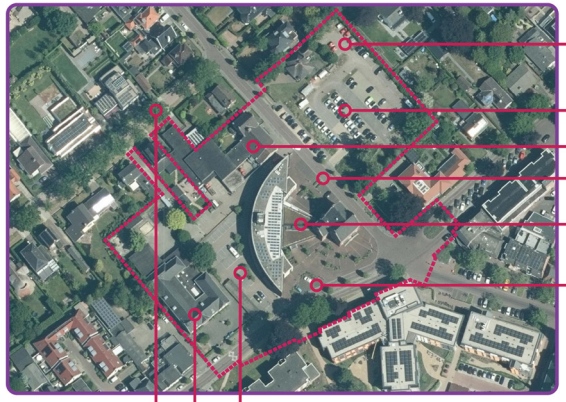
Lichtenvoorde, omgeving gemeentehuis

Uitgangspunten voor visie en bestaande situatie

Uitgangspunten, opgave en ambitie

- Gemeentehuis en directe omgeving als entree van centrum (ruimtelijke connectie maken)
- Behoud van het karakteristieke schoolgebouw met een nieuwe invulling (huisvesting gemeente en maatschappelijke/culturele functies)
- Zoektocht naar een samenhangende ruimtelijke eenheid
- Gemeentehuis als plek voor ontmoeting
- Goede bereikbaarheid gemeentehuis
- Openbare ruimte verbeteren, zoeken naar eenheid, primair ingericht voor klimaatadaptieve maatregelen en biodiversiteit
- Parkeeropgave gemeentehuis en voormalige school:
  - Vraag gemeentehuis: min. 80 pp (incl. bezoekersparkeren, laden, politie en mindervaliden)
  - Vraag eigen wagenpark: 12 pp
  - Vraag nieuwe functies in oude school: 10 pp
  - Vraag totaal: 102 pp
- Zo veel mogelijk van de vraag oplossen rond gemeentehuis, mits ruimtelijk kwalitatief ingepast
- Onderzoek: bij een tekort aan parkeren bij gemeentehuis resterende vraag aan de rand van het centrum oplossen (Longa Terrein)





Parkeerdrukmeting onderzoeksgebied drukste moment:
113 plekken bezet van de totaal 134 beschikbare pp (overdag op werkdag)

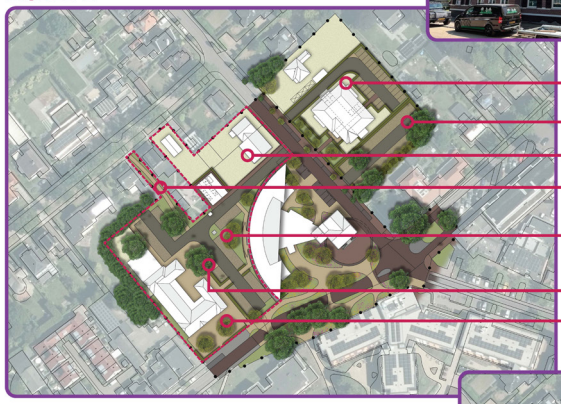
gemeente Oost Gelre

Lichtenvoorde, omgeving gemeentehuis

Voorkeursmodellen

Model 1







2 nieuwe vrijstaande woningen
(of met appartementen)

Planning

Programma Geef Lichtenvoorde kleur 2017:
- Omgeving gemeentehuis als mooie entree van het centrum
- Nieuwe invulling van de karakteristieke voormalige school naast het gemeentehuis
- Kansen om de openbare ruimte te verbeteren en dit gebied meer te betrekken bij het centrum

Start stedenbouwkundige visie
September 2023

Onderzoek naar ruimtelijke modellen
September – November 2023

1e inloopavond omgeving en andere belanghebbenden
29 November 2023

Opbrengst inloopbijeenkomst verwerken in stedenbouwkundige visie (plankaart)
November '23 – maart '24

2e inloopbijeenkomst omgeving en andere belanghebbenden

Concept stedenbouwkundige visie afstemmen met gemeenteraad en welstand
April 2024

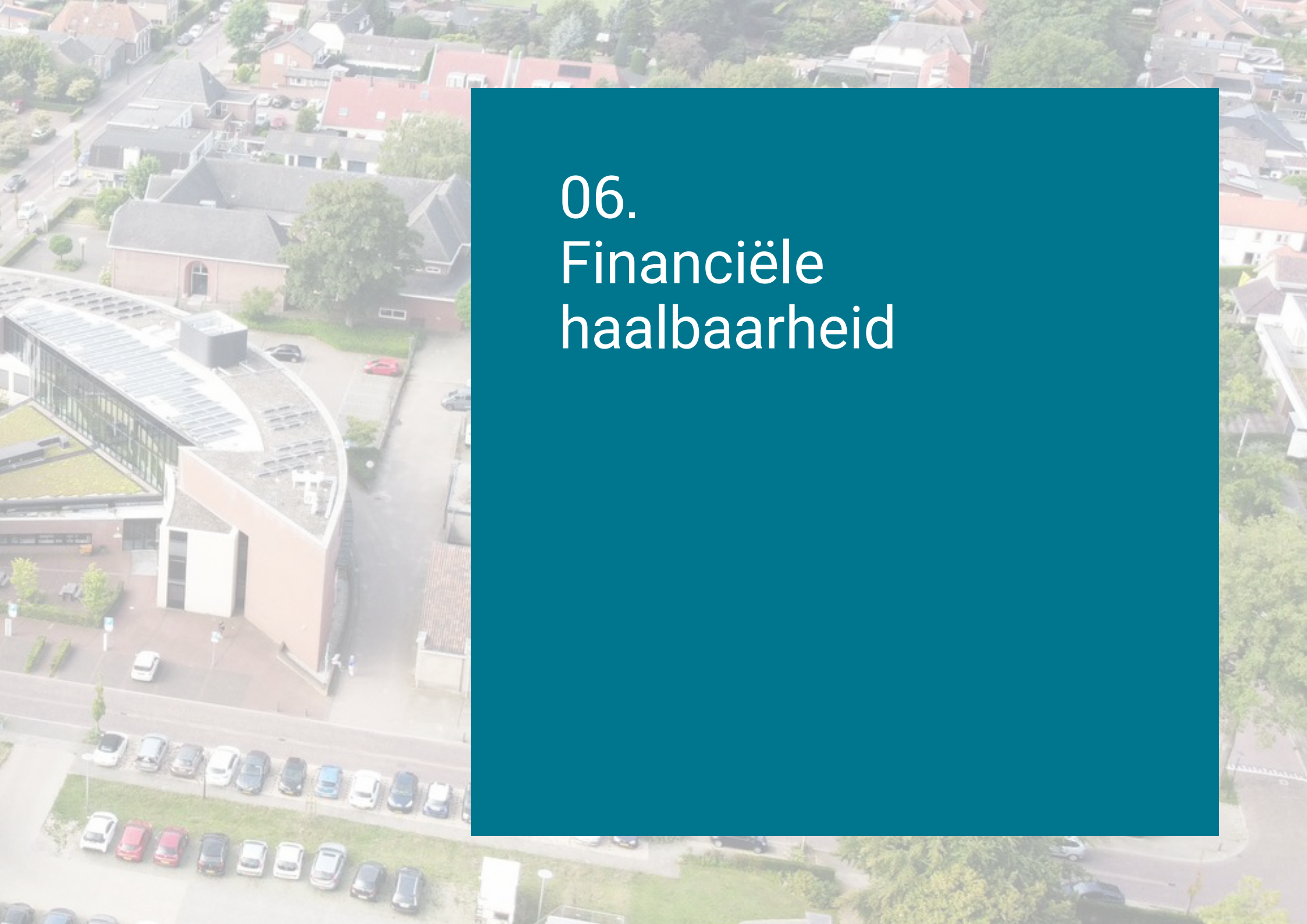
Afronden definitieve stedenbouwkundige visie en vaststellen in gemeenteraad
Mei-juli 2024

Model 2



gemeente Oost Gelre





06.
Financiële haalbaarheid

06. Financiële haalbaarheid

De maatregelen die we in de visie voorstellen, zijn op hoofdlijnen financieel doorgerekend.

Grondexploitatie
In de grondexploitatie is geen rekening gehouden met tijdsaspecten. De berekening is nominaal en houdt geen rekening met rente- en prijsstijgingen. De herinrichting van de openbare ruimte rondom het gemeentehuis is geraamd op ca. 1,2 mln. Daar vallen onder:

- Directe kosten: 1,0 mln
  - » Inrichting nieuwe parkeerkoffer Raadhuisstraat
  - » Herinrichting profiel Raadhuisstraat
  - » Herinrichting achterterrein gemeentehuis voor parkeren en groen
- Indirecte kosten: 0,2 mln
  - » Onvoorzien en voorbereiding, toezicht en uitvoering
  - » Verplaatsen trafo
  - » Sloop laagbouw serviceteam en oostdeel voormalige school

Tegenover deze kosten staan opbrengsten door grondverkoop. De opbrengsten zijn geraamd op bijna 0,9 mln. Dat betreft dan:

- Verkoop kavel Middachtenstraat
- Verkoop kavel Raadhuisstraat voor een kleinschalig appartementengebouw (oude Rabo-locatie)

De globale grondexploitatie sluit daarmee in de fase van deze visie op ruim 3 ton negatief (nominaal).
Naast de grondexploitatie is er ook een opstalexploitatie.

Opstalexploitatie
De vastgoedkosten zijn geraamd op bijna 6 ton. Daaronder vallen:

- Aanhelen van de gevels – na sloop – van de achterzijde van het oude postkantoor
- De boekwaardes van de oude school en het oude postkantoor
- Bouwkundige (inpandige) aanpassingen
- Verkoop bestaande woning Raadhuisstraat 6, rietgedekte voormalige bedrijfswoning Rabobank

Tegenover deze kosten staan opbrengsten in de vorm van verhuur en verkoop. De opbrengsten van verhuur van de ruimtes in de oude school aan derden is geraamd en gekapitaliseerd op ca. 4 ton. Samen met de verkoop van de rietgedekte villa (Raadhuisstraat 6) en het oude postkantoor (Raadhuisstraat 7 en 9) in de huidige staat als beoogde woningen levert dat indicatief 1,25 mln. op aan opbrengsten. De globale opstalexploitatie sluit daarmee bijna 7 ton positief.

Voor de uitvoering van de in de visie opgenomen maatregelen zou indicatief zo'n 365.000 als positief resultaat van de grondexploitatie en opstalexploitatie samen haalbaar kunnen zijn.
Om voor de uitvoering van de visie straks daadwerkelijk kosten te kunnen maken, is eerst een krediet van de gemeenteraad nodig.
De exacte bedragen ramen we straks op basis van een uitgewerkt stedenbouwkundig plan en leggen we dan voor aan de raad.


s
a
b