





Westervoort-Noord | Gemeente Westervoort

Concept kaderdocument

BURO SRO

Project

Kaderdocument

Westervoort-Noord

Gemeente Westervoort

Projectnummer: 44.10.26

Initiatiefnemers

Gemeente Westervoort

BPD Ontwikkeling B.V.

Nikkels Projecten B.V.

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Pim de Groot

T (026) 35 23 125

E pim.degroot@buro-sro.nl

Datum

Januari 2024

Inhoud

Inleiding 6

Aanleiding 6
Doel 6
Ligging 6
Leeswijzer 9

Kaders Westervoort-Noord 8

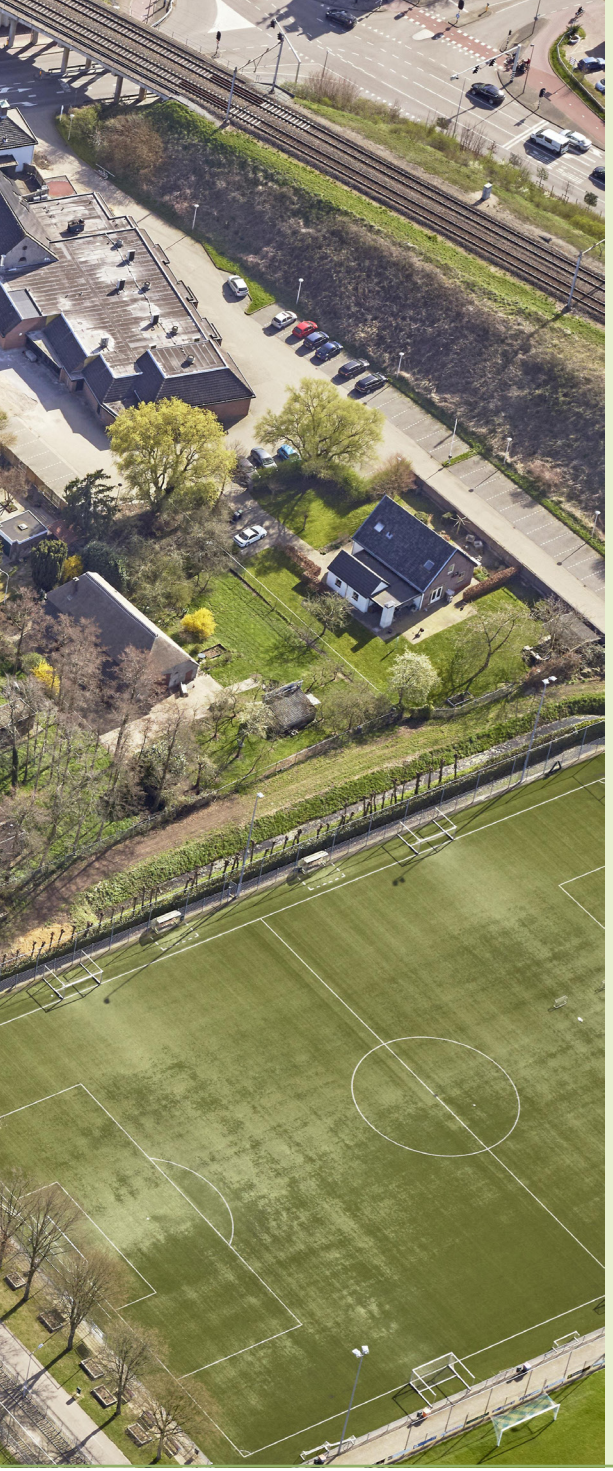
Uitgangspunten ontwikkeling 8
Woningbouwprogramma 11
Groen en water 12
Duurzaamheid/Klimaatadaptatie/Circulariteit 12
Mobiliteit 13
Maatschappelijke en culturele functies 13
Amendement haalbaarheidsstudie
en vervolg Westervoort-Noord 14

Bestaand ruimtelijk beleid 15

Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023) 15
Masterplan Westervoort-Noord 16
Omgevingsvisie Westervoort 17
Woonvisie Westervoort (2021-2030)
en Woondeal Arnhem Nijmegen (2023) 18
Bestemmingsplan Westervoort-Noord 2015 18
Parapluplan Parkeren Westervoort 19

Conclusie & vervolg 20





KADERS

Inleiding

Aanleiding

De gemeente Westervoort is vanwege de grote vraag naar woningen voornemens om in Westervoort extra woningen te realiseren. De gemeente heeft daarvoor een ontwikkellocatie ten noorden van de huidige kern Westervoort op het oog. Dit gebied heeft dan ook de naam Westervoort-Noord gekregen. Het is de wens om hier circa 500-600 woningen te realiseren.

Doel

Voordat er een gebiedsvisie opgesteld kan worden is vanuit de gemeenteraad gevraagd om eerst de kaders voor dit gebied/plan duidelijk te hebben en vast te stellen. Deze kaders helpen duidelijke aanknopingspunten te formuleren voor de gebiedsvisie. De gebiedsvisie kan hier dan op worden getoetst. In de gebiedvisie wordt verder ingegaan op de ruimtelijke analyse en visie over het plangebied.

Ligging

Westervoort-Noord ligt dichtbij het centrum van Westervoort en vlakbij het treinstation en de regionale bushaltes. Vanwege de goede bereikbaarheid, de aanwezigheid van voorzieningen, de IJssel en de recreatieve mogelijkheden heeft Westervoort veel woonkwaliteit. Via de IJsselbrug is Arnhem zowel per fiets als met de auto goed bereikbaar. Door de nabijheid van de A12 kan men binnen 15 minuten in het centrum van Arnhem of met 30 minuten in het centrum van Nijmegen zijn. Verder is er een snelfietsroute in aanleg die Westervoort nog beter verbindt met zijn directe omgeving. Dat maakt Westervoort een uitstekende plek, voor onder meer forensen, om te wonen.

Leeswijzer

Hierna worden eerst de relevante kaders voor de ontwikkeling van Westervoort-Noord toegelicht. Daarna volgt het bestaand beleid dat relevant is voor deze locatie en ontwikkeling. Als laatste is er een conclusie en het vervolg waarin uitleg wordt gegeven welke stap hierna volgt, namelijk de gebiedsvisie.

Luchtfoto met globale begrenzing (rood omlijnd) van plangebied voor gebiedsvisie



Kaders Westervoort-Noord

Uitgangspunten ontwikkeling

Waarom bouwen in Westervoort-Noord?

Westervoort is in oppervlak de kleinste gemeente van Nederland en heeft een woningaanbod dat meer dan gemiddeld in het goedkope segment zit. De ontwikkeling van Westervoort-Noord naar woningbouw is de laatste mogelijkheid om een substantieel aantal woningen in de gemeente toe te voegen en deze verhoudingen te beïnvloeden. Al 15 jaar wordt gesproken over woningbouw in Westervoort-Noord en de mogelijke verplaatsing van de sportvelden.

Na een eerste globale haalbaarheidsstudie in 2020/2021 heeft de gemeenteraad op 14 juni 2021 besloten verder onderzoek te doen naar een haalbare ontwikkeling. Bij deze besluitvorming over "de haalbaarheidsstudie en vervolg Westervoort-Noord" is expliciet met een amendement aandacht gevraagd voor mogelijk hoogbouw ontwikkeling.

Op 6 maart 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het "plan van aanpak Westervoort-Noord" en heeft een krediet beschikbaar gesteld om het plan van aanpak uit te voeren. De raad heeft het college opdracht gegeven de plannen voor Westervoort-Noord verder uit te werken conform het plan van aanpak. Ook heeft de raad besloten dat de sportvelden worden verplaatst. De eerste stap in het planvormingsproces is het opstellen van de kaders.

Verplaatsing sportverenigingen

De sportcomplexen van AVW'66, SC Westervoort en TV Westervoort voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. De kunstgrasvelden zijn versleten en ook de accommodaties zijn deels aan vernieuwing toe. Voor de tennisvereniging geldt daarnaast ook dat zij vanwege geluidsoverlast geen padelbanen kunnen realiseren op deze locatie. De ontwikkeling van Westervoort-Noord maakt het mogelijk een nieuw sportcomplex te realiseren waar de verenigingen toekomstperspectief hebben. In 2020 zijn verschillende mogelijkheden en combinaties onderzocht:

1. alle sportvelden herontwikkelen naar woningbouw;
2. tennis behouden en de voetbalvelden herontwikkelen;
3. voetbal concentreren op de velden van AVW en tennis behouden, woningbouw op de velden van SC Westervoort.

Op 6 maart 2023 heeft de gemeenteraad op basis van aanvullend (financieel) onderzoek besloten dat alle sportverenigingen worden verplaatst en de vrijkomende terreinen worden ontwikkeld voor woningbouw, een en ander zoals voorgesteld in het door de raad vastgestelde "plan van aanpak Westervoort-Noord".

Sinds september 2021 wordt met de sportverenigingen overlegt over de mogelijkheden om te komen tot een gezamenlijk plan voor een nieuw sportcomplex. Parallel hieraan voeren de voetbalverenigingen gesprekken om te komen tot een fusie. Voor het nieuwe complex is het uitgangspunt één voetbalvereniging, één kortbalvereniging en één tenniscomplex met padelbanen. Binnen de grenzen van Westervoort is één locatie groot genoeg voor alle verenigingen: de locatie Rivierweg (tussen Liander en de Rijksweg). Naar het oordeel van de gemeente is een nieuw complex hier binnen de regels van de sportbonden inpasbaar, de verenigingen (met name voetbal) vinden deze locatie te krap en ook de ligging langs een tweetal drukke wegen vinden zij niet acceptabel (verkeersveiligheid/ fijnstof/etc.). In het project "natuurinclusief tussengebied Duiven/ Westervoort" waar ook deze locatie onderdeel van is wordt onderzocht waar het sportcomplex het beste gerealiseerd zou kunnen worden, wellicht dat hier een alternatieve locatie gevonden kan worden.

Door dit locatieonderzoek ligt het ontwerp voor het complex op dit moment stil. Wel zijn gemeente en verenigingen verder aan het onderzoeken op welke wijze het complex kan worden gerealiseerd en welke financiële en beheerconsequenties dit voor partijen kan hebben en welke keuzes daarin gemaakt kunnen worden. Naar verwachting ontstaat hierover begin 2024 meer duidelijkheid. Het gesprek over de locatie kan begin 2024 verder worden gevoerd.
In deze kaders, en hierna de gebiedsvisie, zal geen verdere uitspraken worden gedaan over het sportcomplex, maar richt zich op de toekomstige inrichting van Westervoort-Noord.

Rivierklimaatpark (RKP) en Struyk Verwo

In het kader van de ontwikkeling van het RKP is besloten dat Struyck Verwo verplaatst zal worden. De hinderzone rond dit bedrijf zal dan vervallen en daarmee wordt woningbouw mogelijk op de gronden van SC Westervoort en richting de spoordijk. Hiervoor is tegen die tijd een besluit tot "dezonering" nodig. De gesprekken met het bedrijf zijn vanuit het RKP gestart. Voordat de sportvelden worden bebouwd moet eerst een nieuw sportcomplex worden gerealiseerd. Daarnaast is het niet realistisch om meer dan circa 100 woningen per jaar toe te voegen aan de Westervoortse woningmarkt. In de voorlopige fasering gaan we er niet van uit dat bebouwing van de locatie van SC Westervoort voor 2028 tot 2030 aan de orde is.

Dijkversterking

Waterschap Rijn en IJssel (hierna: WRIJ) is bezig met een project dijkversterking 'Pannerdense Waard - Westervoort'. Onderdeel daarvan is de IJsseldijk tussen de Westervoortse brug en de brug A12. Uitgangspunt bij deze dijkversterking is dat WRIJ de dijk versterkt waar nodig, eventuele aanvullende werkzaamheden voor bijvoorbeeld ontsluiting en verkeersveiligheid behoren niet tot de scope van de dijkversteking. In 2023 is onderzocht of een verkeersluwe IJsseldijk mogelijk is. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat de bestaande woningen aan de Brouwerslaan ontsloten blijven aan de dijk en tevens 125 nieuwe woningen worden ontsloten op de IJsseldijk. Onderzocht zijn drie varianten

1. alle verkeer op de dijk;
2. een fietspad aan de buitenzijde van de dijk;
3. een gedeeltelijke verplaatsing van de dijk.

Op 25 oktober 2023 heeft de Stuurgroep RKP geadviseerd om er van uit te gaan dat fietsers en gemotoriseerd verkeer op de dijk blijven. Deze oplossing heeft alleen een positief effect op de verkeersveiligheid als de bovenkant van de dijk wordt verbreed of als er minder nieuwe woningen op de dijk worden ontsloten. In het vervolgtraject wordt onderzocht of dijkverbreding en/of minder woningen ontsluiten op de dijk mogelijk is.

Financiële kaders

Voor de ontwikkeling van Westervoort-Noord en de verplaatsing van de sportvelden is uitgangspunt dat dit alles kostendekkend is. Daarnaast wordt de bijdrage aan het RKP/de uitplaatsing van Struyck-Verwo uit de grondexploitatie betaald.

Woningbouwprogramma

Minder sociale woningen

In Westervoort-Noord willen we minder sociale huurwoningen bouwen dan de 30% die is vastgelegd in de Woondeal 2.0. Dit willen we vanwege het grote al aanwezige aanbod van sociale huurwoningen en de leefbaarheidsproblematiek die dit meebrengt zoals omschreven in de Notitie Sociale spankracht Westervoort. Op basis van artikel 11* uit de Woondeal 2.0 kunnen we (met onderbouwing) van dit percentage afwijken. De Provincie moet hier mee instemmen.

In de Woondeal 2.0 is met het Rijk afgesproken dat tweederde van het woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in het betaalbare segment, sociale en middeldure huur en koop tot maximaal € 390.000,-- VON (prijspeil 2024)

Uitgangspunt voor de gebiedsvisie is het volgende programma:

Prijscategorie (prijspeil 2023)		Percentage
Sociale huur	< liberalisatiegrens (€ 879,44 prijspeil 2024)	25%
Middeldure huur & Betaalbare koop laag	< € 1.026 (prijspeil 2023)** (max = gelijk aan 186 woningwaarderingsstelselpunten) < € 278.000,- (prijspeil 2024)	10-15%
Betaalbare koop hoog	€ 278.000,- tot € 390.000,- (prijspeil 2024)	27-30%
Dure koop	> € 390.000,- (prijspeil 2024)	30-33%

* = Artikel 11: "Waar de toevoeging van extra sociale huurwoningen aantoonbaar leidt tot sterk bovengemiddelde leefbaarheidsproblematiek kan voor die woningbouwlocatie uitgegaan worden van een lager aandeel sociale huurwoningen in nieuwbouw.

**= prijspeil juli 2023, voor 2024 is dit in januari 2024 nog niet bekend.

Binnen dit programma is er speciale aandacht voor de doelgroepen starters en senioren. Als uit de nog op te stellen woonzorgvisie blijkt dat er ook behoefte is aan zorg wonen kan dit worden ingepast in het programma. Vooralsnog gaan we er van uit dat deze woningen onderdeel zijn van het sociale huur segment.

Groen en water

Bij de inrichting van nieuwe woongebieden ligt de laatste jaren steeds meer nadruk op groen en water. Het klimaat verandert en daarmee ook de inrichting van ons woongebied. Waterberging anders dan de afvoer via het riool is al jaren gemeengoed in ruimtelijke plannen. De laatste jaren zijn opgaven als klimaatadaptief en hittestress ook onderdeel geworden van de planvorming. Westervoort-Noord ligt aan de rivier en grenst aan het natuurgebied "Driegaarden" van Natuurmonumenten. We houden zoveel mogelijk rekening met de eisen en wensen van onze buren als het gaat om waterberging en -afvoer en de aansluitingen op het natuurgebied. De eisen van het waterschap ten aanzien van waterberging en infiltratie zijn leidend voor het ontwerp. Met Waterschap Rijn en IJssel (WRIJ) en Natuurmonumenten wordt al in deze fase afstemming gezocht over de visie op de locatie en haar omgeving en de wijze waarop we hier straks uitvoering aan kunnen geven als het gaat om het beheer van water en de toegankelijkheid van de omgeving. In de visie worden relaties gelegd met de omringende natuur: Driegaarden en het RKP.

Duurzaamheid/Klimaatadaptatie/Circulariteit

Met de medegrondeigenaren voeren we overleg over de eisen en ambities op het gebied van klimaatadaptatie, duurzaamheid en circulariteit. In het plan van aanpak Westervoort-Noord is aangegeven dat de volgende beleidsdocumenten hierbij uitgangspunt zijn:

- DPRA: Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie; in het bijzonder de einddoelen voor 2050;
- Routekaart Circulariteit en uitvoeringsprogramma Circulariteit (zie o.a. blz. 20 'woondeal) ;
  - de woondeal Arnhem-Nijmegen (versie 2.0).
- Uitvoeringsprogramma plaatsing laadpalen, paragraaf 2.3.2 realisatie-eisen bij nieuwbouw;
- Landelijke maatlat groene klimaat adaptieve gebouwde omgeving (in voorbereiding);
- Biodiversiteitseisen, opgenomen in GOVI.

Mobiliteit

Voor de gebiedsvisie zijn het vastgestelde parkeerbeleid en het in 2022 door Goudappel uitgevoerde onderzoek naar de ontsluitingsmogelijkheden van Westervoort-Noord uitgangspunt. Daarnaast is in de afgelopen periode intensief met WRIJ en RKP gesproken over de verkeersveilige IJsseldijk. Uit de verschillende onderzoeken en analyses is gebleken dat een gedeeltelijke ontsluiting van Westervoort-Noord op de IJsseldijk in combinatie met een verkeersveilig IJsseldijk alleen kan als meerdere maatregelen worden genomen. Voor de gebiedsvisie is het uitgangspunt dat er maatregelen genomen worden om sluipverkeer tegen te gaan:

- doortrekking van de A15
- een afsluiting ter plaatse van de Westervoortse brug en
- een knip in de Brouwerslaan

Het uitgangspunt is dat in ieder geval 125 nieuwe woningen vanuit Westervoort-Noord worden ontsloten op de IJsseldijk. Afhankelijk van keuzes ten aanzien van verkeersveiligheid en de inrichting van de IJsseldijk kunnen meer of minder woningen op de dijk worden ontsloten. Verder wordt in het plan een mogelijkheid voor deelmobiliteit opgenomen en wordt langzaam verkeer gestimuleerd.

Maatschappelijke en culturele functies

Uit een inventarisatie blijkt dat er op dit moment in de gemeente Westervoort geen functies zijn die een concrete ruimtevraag hebben die we in Westervoort-Noord een plek zouden kunnen geven. Vooralsnog wordt in de gebiedsvisie geen rekening gehouden met concrete voorzieningen. In de visie wordt een buurthub opgenomen ter hoogte van de aansluiting Brouwerslaan/Dorpstraat, op deze plek kunnen eventueel in de toekomst gewenste functies een plek krijgen. Deze buurthub kan ook plaats bieden aan voorzieningen voor deelmobiliteit. Gezien de beperkte ontsluitingsmogelijkheden is de hub minder geschikt voor functies die veel autoverkeer aantrekken.

Amendement haalbaarheidsstudie en vervolg Westervoort-Noord

Na een eerste globale haalbaarheidsstudie in 2020/2021 heeft de gemeenteraad op 14 juni 2021 besloten verder onderzoek te doen naar een haalbare ontwikkeling. Bij deze besluitvorming over “de haalbaarheidsstudie en vervolg Westervoort-Noord” is expliciet met een amendement aandacht gevraagd voor mogelijk hoogbouw ontwikkeling.
In de toelichting hiervan is opgenomen: In Westervoort-Noord is er een uitgelezen kans om hoogbouw te plegen. Uitkijken over de uiterwaarden vanuit hoogbouw geeft uniek uitzicht en daarnaast is er behoefte aan appartementen. Ook om financiële redenen moet er hoogbouw plaatsvinden.

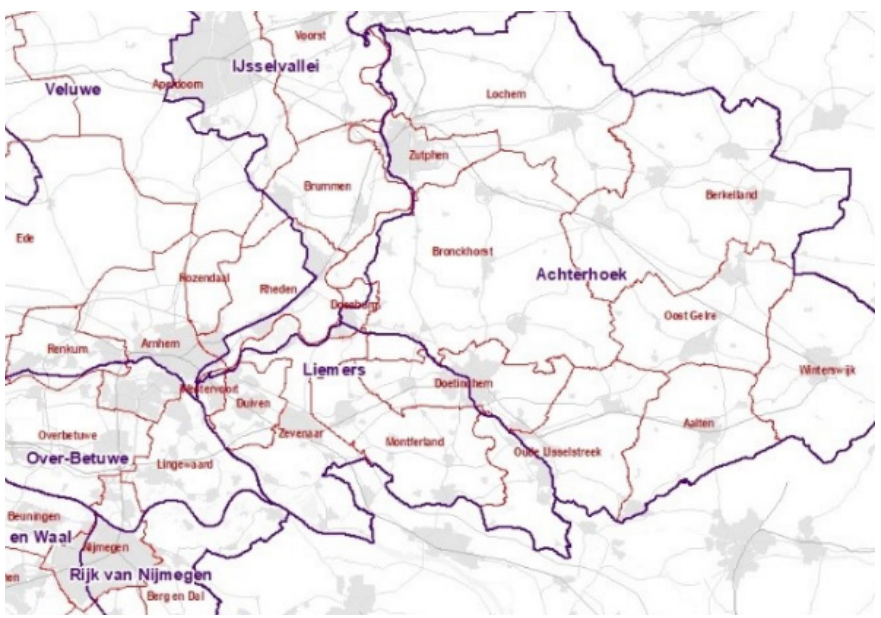
Het ontwerpbesluit is aangevuld onder het beslispunt: De notitie ‘Haalbaarheidsstudie en vervolg Westervoort-Noord’ vast te stellen **en bij de verdere uitwerking daarvan de mogelijkheid tot hoogbouw uitdrukkelijk te onderzoeken.**

In de gebiedsvisie wordt hoogbouw verder onderzocht.

Bestaand ruimtelijk beleid

Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023)

Momenteel is de Omgevingsverordening Gelderland van januari 2023 geldend. In de Omgevingsverordening staan de kaders vanuit de provincie voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeenten. Naast de verordening heeft de provincie een 'ontwerp wijzigingsplan Omgevingsverordening 2023' in voorbereiding. Hierin staan enkele voorgestelde wijzigingen en gewijzigde kaarten. De relevante wijzigingen betreffen voornamelijk regels met betrekking tot het landschap. Gelderland heeft het grondgebied onderverdeeld in meerdere streken en voor elke streek zijn de 'kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen' bepaald. De streken vormen de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Gelderland.



Uitsnede streekindeling kaart, bron: Omgevingsverordening Gelderland

Streekindeling 'Liemers' - kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen

Volgens de streekindeling van de Omgevingsverordening Gelderland valt Westervoort onder de 'Liemers'. Deze streek wordt begrenst door de IJsseldijk. De naastgelegen streek de 'IJsselvallei' heeft andere kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen, maar komt ook deels overeen met die van de 'Liemers'. De doelen die van invloed zijn op de ontwikkeling van het studiegebied in Westervoort-Noord komen overeen met de ontwikkeldoelen.

Relevante kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen voor de 'Liemers' zijn:

- Ruimtelijke ontwikkelingen accentueren de landschappelijke opbouw van het rivierengebied, om zo de recreatieve beleving te versterken zoals het kleinschalige landschap op de oeverwallen en de ruimtelijke kwaliteit van de dijk.
- Meer benutten van toeristische en recreatieve beleving van de unieke landschappelijke splitsingspunten van de rivieren.
- Zoveel mogelijk de karakteristieke verkaveling en zichtlijnen respecteren. Optimaliseren van waterhuishouding.
- Verbeteren van biodiversiteit van watergangen en beschermen Natura-2000 waarden. Natuurontwikkeling combineren met klimaatadaptieve en recreatieve toegankelijkheid.

Masterplan Westervoort-Noord

Uit de toekomstvisie 'Westervoort op weg naar 2026' en de structuurvisie 'Westervoort 2020' zijn kaders en doelen opgesteld voor Westervoort-Noord. Het Masterplan Westervoort-Noord brengt mogelijkheden, kansen en belemmeringen voor ontwikkelingen in het gebied in kaart. Het Masterplan beschrijft verschillende planonderdelen, die bij elkaar worden gebracht in vijf programma's:

1. Het station met de IJsseldijk verbinden door middel van een fiets- en wandelpad waardoor het dorp meer betrokken is bij de IJssel. Het gebied hier wordt opgewaardeerd door herinrichting en verdere kleine ontwikkelingen.
2. Het centraal stellen van de heuvel zodat deze als ordenend principe kan dienen. Ook is er een voorstel om een rechtstreekse route naar de heuvel te creëren en de heuvel opnieuw in te richten met wandelpaden.
3. Het uitbreiden van het kleigatenmilieu, de aanleg van wandelpaden naar en door het gebied en het doortrekken van de groene sfeer. Daarnaast wordt er hierbij een kleigatenmilieu ontwikkeld voor een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.
4. Natuur- en recreatieontwikkeling van de uiterwaarden door de aanleg van een ecologische verbindingszone, de aanleg van struinpaden en een wandelroute en een weekendafsluiting van IJsseldijk zodat Westervoort in de beleving dichter bij het water komt te liggen.
5. Gevarieerd milieu in dijkzone voor mogelijk maken van ontwikkeling van nieuwe wonen, recreatieve verbindingen maken en daarmee een entree vanaf de IJsseldijk naar de heuvel te realiseren.



Masterplan Westervoort-Noord

Omgevingsvisie Westervoort

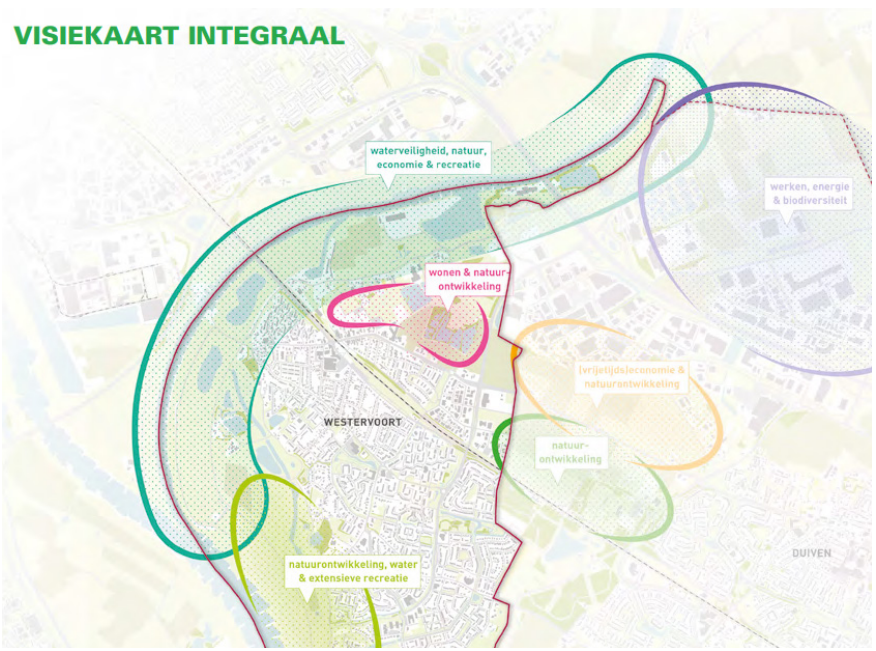
In 2020 is het Koersdocument Omgevingsvisie Westervoort opgesteld vanuit een Gebieds-Gespreks-Agenda. Hieruit zijn veel reacties opgehaald. De feedback en de samenwerking met gebruikers heeft geleid tot de omgevingsvisie Westervoort 2021.

De ambities en doelen van de gemeente zijn in vijf integrale thema's voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

1. Een duurzaam huis. Een woningvoorraad die aansluit bij de woonvraag van de bewoners nu en in de toekomst, door een evenwichtige voorraad gerealiseerd in inbreidings- en uitbreidingslocaties. De woningen zijn duurzaam en gelegen in een duurzame woonomgeving.
2. Gezonde leefomgeving. Aandacht voor een sociale en inclusieve leefomgeving. Het streven is naar een groene leefomgeving met een eigen karakter en identiteit, waarbij negatieve effecten van lucht en geluid op de gezondheid minimaal worden gehouden.
3. Bereikbaarheid. Verbeteren van de verkeersveiligheid, van loop- en fietsroutes en van OV-knooppunten. Het doorgaande (sluip)verkeer wordt ontmoedigd. Ook wordt ingezet op voldoende laadvoorzieningen voor elektrisch vervoer en de toegankelijkheid van de openbare ruimte.
4. Vitale economie. Versterken van de lokale economische positie en behouden en versterken van lokale economie en voorzieningen, waarbij er een balans is tussen ruimte voor economische ontwikkeling en natuur, biodiversiteit en klimaat.
5. Klaar voor de toekomst. Een integrale aanpak voor de bijdrage aan de energie- en warmtetransitie, versterking van de biodiversiteit, hergebruik van grondstoffen en het inzetten van water als kwaliteit. Duurzaamheid wordt als uitgangspunt gehanteerd in beleidsuitwerking en uitvoering.

Westervoort-Noord

De gemeente laat een haalbaarheidsstudie uitvoeren naar Westervoort-Noord om meer inzicht te krijgen in woningbouw in het gebied. Ontwikkeling van woningen is onderdeel van een integrale gebiedsontwikkeling. Er ontstaat ruimte voor woningbouw en er zijn kansen om de verbinding te verbeteren naar het RKP en het natuurgebied Driegaarden.



Visiekaart kansen voor integrale ontwikkeling, bron: Omgevingsvisie Westervoort

Woonvisie Westervoort (2021-2030) en Woondeal Arnhem Nijmegen (2023)

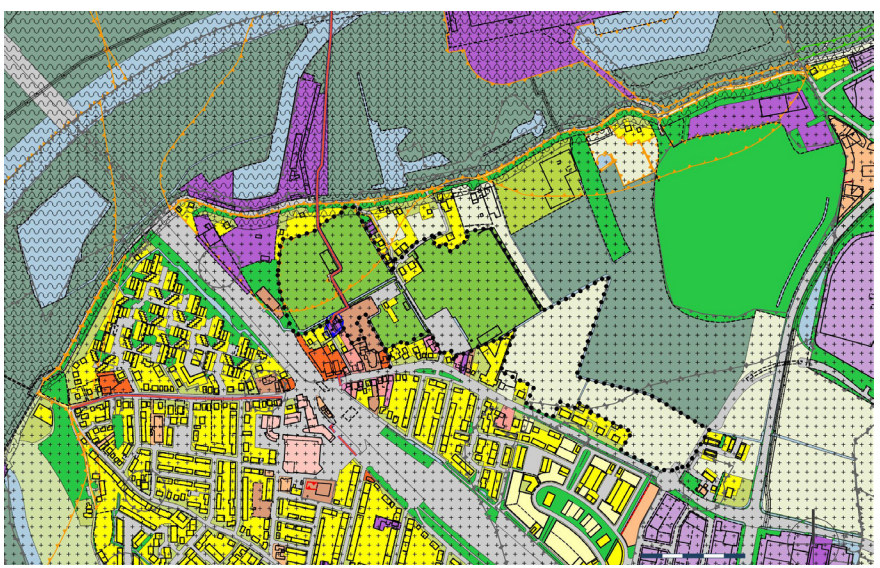
De gemeente Westervoort valt binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Binnen deze regio wordt samen gewerkt aan de woningmarktopgaven. Kort geformuleerd is dat het langjarig toevoegen van voldoende woningen ruimtelijk goed wordt ingepast binnen het concept 'meer stad én meer landschap'.

In de nieuwe woondeal 2023 wordt het streefprogramma op basis van de Nationale Woon- en Bouwagenda meer betaalbaar dan het streefprogramma in de Woondeal 2020. Aanleiding hiervoor is de constatering dat de regio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort staat. Bovendien streeft het Rijk dat minimaal 2/3e deel van de woningen betaalbaar is. Het streefprogramma volgens de Woondeal 2023 is dan ook 2/3e deel betaalbare woningen en minimaal 30% sociale huur. De Rijksambities en de regionale ambities in de woondeal 2023 passen grotendeels bij de ambities van Westervoort ten aanzien van de nieuwbouw van woningen.

In het voorgaande hoofdstuk 'Kaders Westervoort-Noord' is nader ingegaan op het gewenste programma voor Westervoort-Noord.

Bestemmingsplan Westervoort-Noord 2015

Binnen het volledige plangebied geldt het bestemmingsplan 'Westervoort-Noord 2015'. De belangrijkste enkelbestemmingen zijn 'Sport' en 'Agrarisch'. Daarnaast liggen er enkele kleinere bestemmingen binnen de plangrenzen zoals 'Wonen', 'Verkeer', 'Groen', en aan de noordwestzijde 'Bedrijf'. Verder ligt er nog een dubbelbestemming 'Leiding - Gas' als ook een gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - bedrijven' ter plaatse van het gasdrukstation. Over een groot deel van de sportvelden ligt ook een gebiedsaanduiding 'Geluidzone - industrie'. Deze komt voort uit de bedrijfsactiviteiten van Struyk Verwo. Bij het realiseren van de plannen voor Westervoort-Noord is uitgangspunt dat Struyk Verwo verplaatst gaat worden. De ontwikkeling van Westervoort-Noord past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw omgevingsplan nodig.



Bestemmingsplan Westervoort-Noord 2015, bron: ruimtelijkeplannen.nl

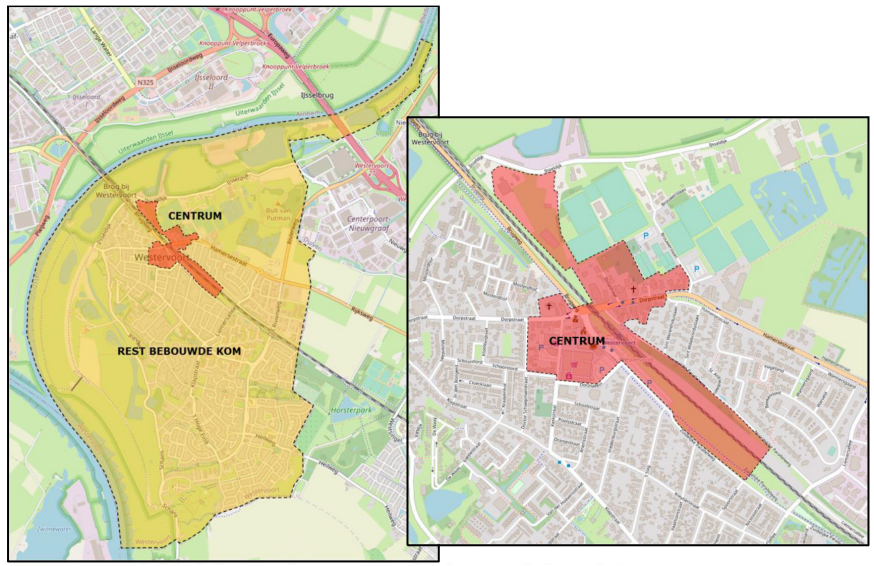
Parapluplan Parkeren Westervoort

Op 19-6-2023 is het Parapluplan Parkeren Westervoort vastgesteld. Het plan ziet toe op het waarborgen van voldoende parkeer-, laad- en losmogelijkheden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Hierin wordt aangegeven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen er aangetoond moet worden of zal worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen ten aanzien van auto's en fietsen zoals opgenomen in de 'Parkeernormennota Westervoort' zoals is vastgesteld op 19 juni 2023. Dan wel, bij het ontbreken van gemeentelijk beleid, aan de gemiddelde parkeerkencijfers van de CROW Parkeerkencijfers 2018 (publicatie 381) of de meest recente uitgave hiervan op moment van het indienen van de aanvraag.

De Parkeernormennota Westervoort is voor de hele gemeente van toepassing. De toe te passen normen kunnen echter verschillen op basis van de stedelijkheid en de ligging van een locatie. Daarom is een gebiedsindeling gemaakt.

Dit betekent dat de gebieden die binnen het 'centrum' vallen een andere parkeernorm kunnen hebben dan de gebieden in 'rest bebouwde kom'. Voor Westervoort-Noord betekent dat deelgebied 1 onder het 'centrum' valt en daarmee met de normen voor het 'centrum' kunnen worden gerekend.
In de 'Parkeernormennota Westervoort' wordt per type woning (maar ook andere functies) aangegeven welke norm hier van toepassing is.



Gebiedsindeling met centrumgebied en rest bebouwde kom, bron: Parkeernormennota Westervoort

Wonen	Eenheid	Centrum	Rest kom	Aandeel bezoekers	Aandeel laadpunten
Niet gestapelde woning					
Woning groot >135m2 GBO	woning	1,8	2,2	0,3	1,4%
Woning midden >90 en <135m2 GBO	woning	1,7	2,1	0,3	1,4%
Woning klein <90 m2 GBO	woning	1,5	1,9	0,3	0,4%
Gestapelde woning					
Woning groot >120m2 GBO	woning	1,6	2,0	0,3	1,4%
Woning midden >90 en <120m2 GBO	woning	1,4	1,8	0,3	0,4%
Woning klein <90 m2 GBO	woning	1,3	1,6	0,3	0,14%
Woning overig					
Studio <50m2 GBO	woning	0,6	0,7	0,2	0,14%
Verpleeg- of verzorgingshuis	wooneenheid	0,6	0,6	60%	N.v.t.

Parkeernormen functie wonen, bron: Parkeernormennota Westervoort

Conclusie & vervolg

De kaders geven een houvast voor het opstellen van de gebiedsvisie. Wanneer de kaders zijn vastgesteld door de raad zal daarna het document met de gebiedvisie volgen. Deze gebiedsvisie is van belang om de situering van de 500-600 woningen in te kunnen passen. Vanuit de gebiedsvisie worden de ontwikkelmogelijkheden bekeken en keuzes gemaakt.

De mening van omwonenden en belanghebbenden is hierin belangrijk en is daarvoor ook een participatietraject opgesteld. In de gebiedsvisie wordt hier verder op in gegaan.

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement