Notitie

gemeente Westervoort

Documentnummer: 201596969 Zaaknummer: Z/23/103400

Steller: Gert Jan Nust
Afdeling: RSO
Datum: 12 januari 2023

Onderwerp: vervolg haalbaarheidsonderzoek Westervoort Noord

Aanleiding

In 2020 is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen in Westervoort Noord. Dit naar aanleiding van de structuurvisie Rivierklimaatpark, de verplaatsing van Struyk-Verwo en een studie naar de toekomst van de buitensportaccommodaties in Westervoort. Op 14 juni 2021 heeft de raad de notitie haalbaarheidsstudie en vervolg Westervoort Noord vastgesteld. Ook is een krediet beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van de vervolgstappen.

De haalbaarheidsstudie 2020 schetst welke mogelijkheden er zijn voor woningbouw in het gebied Westervoort Noord. En op welke locatie de buitensportaccommodaties zich toekomstbestendig kunnen ontwikkelen. Daarnaast is onderzocht of we met de woningbouwontwikkeling zowel onze bijdrage aan de verplaatsing van Struyk-Verwo kunnen bekostigen als een nieuw buitensportcomplex.

Volgens de haalbaarheidsstudie 2020 zijn er mogelijkheden voor woningbouw én een toekomst voor de buitensport in Westervoort Noord. Een aantal onderwerpen hebben verdieping nodig. Het gaat dan om de verkeerssituatie, de marktbehoefte aan woningen en financiële aspecten, zoals verwerving van gronden voor een nieuw sportcomplex.

Deze onderzoeken zijn afgerond, de resultaten hiervan worden in deze notitie beschreven en zijn input voor het Plan van Aanpak Westervoort Noord.

De sportverenigingen
Onderdeel van de verdieping zijn de gesprekken met de buitensportverenigingen over verplaatsing naar een nieuwe locatie aan de Rivierweg (tussen Liander en van Essen). SC Westervoort, AVW ’66 en KV Westar willen in principe meewerken aan een verplaatsing naar deze locatie. TV Westervoort geeft de voorkeur aan de huidige locatie. Net als veel andere tennisverenigingen willen zij padel aan hun aanbod toevoegen. De tennisvereniging ziet verplaatsing naar het nieuwe sportcomplex als “plan B”.

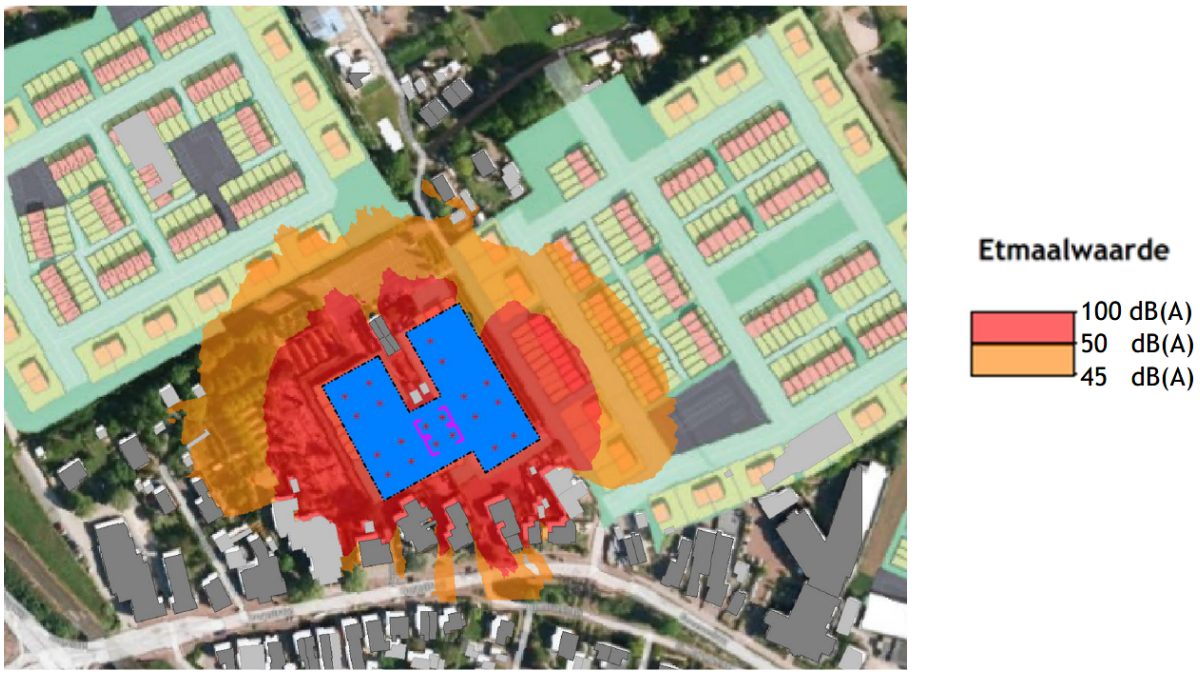
Samen met de vier sportclubs is het afgelopen jaar gewerkt aan een schetsontwerp voor het nieuwe sportpark. Ook is een programma van eisen gemaakt voor een clubgebouw. Hiervoor zijn ook een aantal recent gerealiseerde sportcomplexen bezocht. Daarnaast is onderzocht of het mogelijk is bij de huidige tennisvereniging padelbanen te realiseren.

De locatie voor het nieuwe sportcomplex lijkt op het oog niet heel ruim. Toch blijkt ze groot genoeg om – binnen alle normen van de sportbonden - 6 voetbalvelden, 4 tennisbanen, 2

padelbanen, een korfbalveld en een clubgebouw met kantine(s) en kleedkamers te realiseren. Hierbij is rekening gehouden met de huidige omvang van de verenigingen en mogelijke groei door de nieuwe woningen. Een nieuw sportcomplex op deze locatie biedt daarmee een langjarig perspectief voor voetbal, korfbal en tennis in Westervoort.

Op basis van het schetsontwerp en het concept programma van eisen (zie bijlage 1) is een kostenraming opgesteld. Deze is verwerkt in de separate en vertrouwelijke financiële paragraaf bij deze notitie.

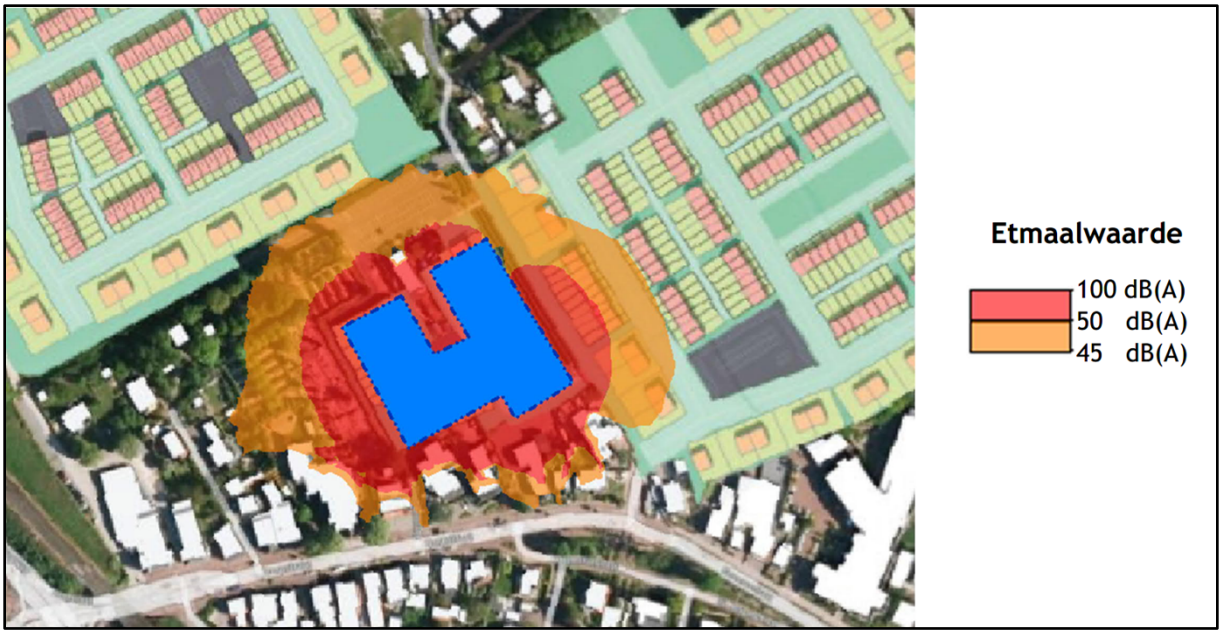
Padel
Samen met de TV Westervoort is onderzocht of padel mogelijk is op het huidige complex van de tennisvereniging. De vraag hierbij was of de geluidbelasting van de tennisbanen samen met padel past binnen de maximale geluidbelasting op de woningen in de buurt. En welke effecten deze geluidbelasting heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen voetbalvelden. De tekening laat zien wat de geluideffecten van tennis en padel zijn.



Figuur 1 Geluidbelasting van padelbanen

In de rode zone is de geluidbelasting 50 – 100 dB(A), in de oranje zone is de geluidbelasting 45 – 50 dB(A). In deze beide zones is de geluidbelasting te hoog. De geluidbelasting van de padelbanen voldoet in de bestaande situatie dus niet aan de eisen uit het Activiteitenbesluit milieu (artikel 2.17) en is te hoog. Padel is daarom niet mogelijk op de huidige locatie van de tennisvereniging. Op de tekening is daarnaast te zien dat de geluidbelasting van padel ook de ontwikkelmogelijkheden van de voetbalvelden beperkt.

Aanvullend op dit onderzoek is in beeld gebracht of en zo ja welke beperkingen de bestaande tennisvelden hebben op de ontwikkelmogelijkheden in de directe omgeving. Het resultaat is te zien op onderstaande verbeelding. Hierin is te zien dat behoud van de tennisvelden beperkingen oplevert voor de ontwikkeling van de velden van AVW’66.



Figuur 2 Geluidbelasting tennisbanen

Ontsluiting
Westervoort Noord ligt tussen de IJsseldijk en de Hamersestraat. Op voorhand waren er twijfels of de bestaande wegen het verkeer van een nieuwe woonwijk aankunnen. Samen met provincie Gelderland en Waterschap Rijn en IJssel heeft de gemeente daarom bureau Goudappel de opdracht gegeven om dit te onderzoeken. Voor het onderzoek is uitgegaan van 300 tot maximaal 600 woningen, met ontsluiting van de wijk deels op de Hamersestraat en deels op de IJsseldijk. Bureau Goudappel heeft ook gekeken of de ambitie om de IJsseldijk autoluwer te maken te realiseren is. De in het onderzoek gehanteerde woningenaantallen zijn fictief en zijn niet gebaseerd op uitgewerkte plannen.

Voor het onderzoek zijn onder andere verkeerstellingen uitgevoerd. Het onderzoek is inmiddels afgerond. Een samenvatting van de conclusies:
- Op één uitzondering na kunnen alle kruisingen en wegvakken de extra verkeerstromen (ook bij 600 extra woningen) goed verwerken.
- Alleen voor het rechtdoor gaande verkeer vanaf de A12 richting Westervoort is een extra rechtdoor strook nodig. Het extra verkeer uit de nieuwe woonwijk is de druppel die hier de emmer laat overlopen.
- De verkeersintensiteit op de IJsseldijk tussen de Brouwerslaan en Putman is zo hoog dat er kans op bermschade ontstaat. Dat is niet goed voor de veiligheid van fietsers.
- Volgens dit onderzoek is het waarschijnlijk ook mogelijk om de hele nieuwe woonwijk op de Hamersestraat te ontsluiten. Zo krijgt de IJsseldijk geen extra belasting.

Marktpartijen
Zo'n 39% van het plangebied Westervoort Noord is eigendom van marktpartijen: Bouwfonds Property Development (BPD) en Maatschap Westervoort (Van Berlo Ontwikkeling BV en van Campen Bouw/Zelhem BV). De gemeente heeft in december 2021 met deze partijen een intentieovereenkomst (IOK) gesloten. Hierin is afgesproken om samen te onderzoeken of een financieel haalbare ontwikkeling van Westervoort Noord mogelijk is. BPD en de Maatschap dragen bij in de kosten van dit haalbaarheidsonderzoek.

Overige grondeigenaren
Naast het plangebied liggen nog diverse percelen die wellicht betrokken kunnen worden bij de woningbouwontwikkeling Westervoort Noord. In deze fase zijn deze percelen buiten beschouwing gelaten. In de volgende fase waarin het plangebied definitief moet worden

vastgelegd kunnen waar nodig en nuttig contacten worden gelegd om te bezien of het wenselijk is het plangebied te vergroten. Vooralsnog is dan uitganspunt dat dit minimaal budgettair neutraal is en dat de planvorming hierdoor geen vertraging oploopt.

Financiële haalbaarheid
Op basis van de met de marktpartijen gesloten IOK (intentieovereenkomst) is de financiële haalbaarheid onderzocht. Uitgangspunt bij de financiële haalbaarheid: met de woningbouwontwikkeling kan de gemeente de verplaatsing van de sportverenigingen financieren en ook de bijdrage aan het Rivierklimaatpark (RKP) (verplaatsing Struyk-Verwo, voet- en fietspaden, ontsluiting RKP). Samen met de marktpartijen is een normatieve grondexploitatie opgesteld. Er is nog geen stedenbouwkundigplan voorhanden dat doorgerekend kan worden daarom is in dit stadium gekozen voor een normatieve benadering op basis van kengetallen. Op basis van de eerste verkenningen is gebleken dat een dichtheid van 25 woningen per ha. nodig is om een sluitende grondexploitatie te realiseren. Hierbij is het bouwprogramma uit de woonvisie 2021 uitgangspunt. Met deze dichtheid kunnen ca. 490 woningen in Westervoort Noord worden gerealiseerd.

Op basis van deze berekeningen blijkt dat niet helemaal voldaan kan worden aan het uitgangspunt dat de gemeente met het financieel resultaat van de grondexploitatie een nieuw sportpark kan realiseren en de bijdrage aan de verplaatsing van Struyk-Verwo kan voldoen. In de vertrouwelijke financiële bijlage wordt hier gedetailleerder op ingegaan.

Subsidie
Onder de regeling “oplossen knelpunten bij procedures woningbouw – tijdelijke inhuur” van provincie Gelderland is voor Westervoort Noord een subsidieaanvraag ingediend voor de inhuur van plan economische, juridische en projectleidingcapaciteit. De aanvragen zijn voor een bedrag van € 161.500,-- gehonoreerd.

Woningmarkt
Op verzoek van de gemeente en de marktpartijen heeft BPD afdeling Research de Westervoortse woningmarkt geanalyseerd. Uit de analyse blijkt dat de gemiddelde transactieprijs in Westervoort lager ligt dan gemiddeld in de regio. De Westervoortse woningmarkt kenmerkt zich door een oververtegenwoordiging in het lagere prijssegment. Daarnaast constateren de onderzoekers dat Westervoort Noord op korte afstand van het centrum van Arnhem ligt en daarmee ook aantrekkelijk is voor woningzoekers uit Arnhem.

Westervoort Noord kan een onderscheidend woonmilieu in Westervoort worden, onder andere door deels duurdere woningen aan te bieden. Door de gunstige ligging ten opzichte van openbaar vervoer en het centrum van Arnhem is de locatie interessant voor doorstomers uit Westervoort, maar ook voor woningzoekenden uit de regio. Marktpartijen en gemeente zijn daarom van mening dat de locatie Westervoort Noord ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Kanttekening is wel dat de woningmarkt weliswaar krap is maar ook onvoorspelbaar. Op dit moment worden veel woningbouwprojecten stilgelegd omdat het met de huidige materiaalprijzen moeilijk is om projecten dicht te rekenen of omdat bijvoorbeeld aannemers geen prijsgaranties willen geven. Ook voor een project als Westervoort Noord geldt dat uitvoerbaarheid slechts mogelijk is als de woningmarkt weer enigszins gestabiliseerd is.

Overige stakeholders
In het afgelopen jaar is intensief overlegd met de provincie en het waterschap. Zo hebben we samen opdracht gegeven voor het verkeersonderzoek. Qua planning lopen de ontwikkeling van het Rivierklimaatpark, de dijkversterking en Westervoort Noord redelijk parallel zodat de planuitwerkingen elkaar onderling kunnen beïnvloeden.

Ook met Natuurmonumenten heeft inmiddels een gesprek plaatsgevonden over de ontwikkeling van Westervoort Noord. Zodra de planontwikkeling verder wordt opgestart worden deze stakeholders hierin meegenomen.

Grondverwerving
Als onderdeel van de haalbaarheidsanalyse onderzoeken we of we de gronden die nodig zijn voor het sportcomplex kunnen aankopen. De gronden zijn getaxeerd en er vinden gesprekken plaats met de particuliere eigenaren.

Stikstof
Recent is de bouwvrijstelling voor stikstof als gevolg van een uitspraak van de Hoge Raad vervallen. Voor alle bouwprojecten moet voor zowel de bouw als de beheerfase worden berekend wat de stikstof uitstoot is en of deze acceptabel is. Voor Westervoort Noord is daarom een berekening gemaakt (bijlage 2). Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van Westervoort Noord mogelijk is op basis van intern salderen. In de laatste rekenjaren zitten er voor de aanlegfase wel wat meer beperkingen, zoals het gebruik van een elektrische mobiele kraan. Kanttekening hierbij is dat er nog steeds geen vast beleid is ten aanzien van stikstof, in januari 2023 wordt ook de berekeningswijze weer vernieuwd. Net als bij alle andere bouwprojecten zal dit voorlopig een risicofactor zijn bij de verdere ontwikkeling en planvorming.

Conclusie

Op basis van de tot dusver uitgevoerde onderzoeken en verkenningen is de ontwikkeling van Westervoort Noord financieel en economisch uitvoerbaar mits voor het verplaatsen van de sportvelden en/of de bijdrage aan de verplaatsing van Struyk-Verwo aanvullende middelen beschikbaar komen (zie vertrouwelijke bijlage).