

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201699742

Zaaknummer: Z/25/137633

Portefeuillehouder(s): L.S. Kaper

Voor vragen

Naam: Wouter van Boekel

Telefoon:

E-mail: w.vanboekel@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Stedenbouwkundig principebesluit Dorpstraat

Aanleiding voor deze kennisgeving

De gemeente Westervoort werkt aan de transformatie van het centrum en aan de ontwikkeling van de nieuwe wijk Westervoort-Noord. Een goede verbinding tussen de nog te realiseren wijk, het centrum en het station is van groot belang.

Eind 2024 hebben zich bij de gemeente twee grondeigenaren van kavels aan de Dorpstraat gemeld met de vraag of een transformatie naar woningbouw verkend kan worden. Op dat moment heeft de gemeente herkend dat hier mogelijk kansen liggen voor drie doelen van de gemeente:

- Mogelijke opvang ontheemden op de korte termijn;
- Aanleg van een langzaam verkeersroute, en daarmee een goede en snelle verbinding tussen centrum en Westervoort Noord;
- Start van woningbouw op een locatie die in de door de gemeenteraad vastgestelde omgevingsvisie Westervoort is benoemd als onderzoekslocatie woningbouw.

De gemeente Westervoort heeft deze kansen actief willen onderzoeken. Daarom is een ontwerpverkenning gestart in overleg met de grondeigenaren van Dorpstraat 100-108. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundige verkenning die nu ter kennisgeving voorligt. Uit de verkenning is gebleken dat de kansen voor opvang niet realiseerbaar zijn, maar dat er goede kansen zijn voor de langzaam verkeersverbinding en dat de mogelijkheden voor woningbouw afhankelijk zijn van de medewerking van de grondeigenaren.

Op basis van deze analyse wil het college in een stedenbouwkundig principebesluit de langzaam verkeersroute als uitgangspunt definiëren voor verdere ontwikkelingen in het gebied.

Relevant beleidskader

- Coalitieakkoord 2022-2026 Bouwen aan Westervoort
- Vernieuwde Woonvisie 2021-2030
- Programmaplan Centrum Westervoort
- Kaders en Uitgangspunten Centrumplan Westervoort
- Participatieplan Centrum Westervoort
- Omgevingsvisie Westervoort

Inhoud van mededeling

Doelstelling

Het college wil met de transformatie van de kavels aan de Dorpstraat werken aan de realisatie van woningbouw en van de gewenste doorsteek. Het beoogd effect van het stedenbouwkundig principebesluit is om voor deze ontwikkeling te komen tot een goede en duidelijke startpositie voor verdere ontwikkeling met gemotiveerde grondeigenaren.

Ontwikkelmogelijkheden Dorpstraat

Achtergrond

De Dorpstraat aan de noordzijde van het spoor en het eerste deel van de Hamersestraat zijn in de omgevingsvisie Westervoort benoemd als onderzoeklocatie woningbouw. De initiatieven van de eigenaren passen in deze denkrichting. De panden zijn nu in gebruik met een combinatie van woningbouw en detailhandel. Daarbij is er sprake van veelal kortlopende huurcontracten met het oog op tijdelijk gebruik. Transformatie naar woningbouw past bij de ambitie van de gemeente om woningen toe te voegen, om detailhandel te bundelen in en bij de Wyborgh en om de Dorpstraat duurzaam te transformeren.

Westervoort-Noord

Aan de noordkant van Westervoort ontwikkelt de gemeente Westervoort-Noord. Hier komen veel nieuwe bewoners wonen. De gemeente wil graag inzetten op een goede langzaam verkeersverbinding tussen het centrum en Westervoort Noord. De onderdoorgang bij de Dorpstraat is smal en druk. De gemeente wil de onderdoorgang van het spoor bij het station graag beter benutten.

Langzaam verkeersroute

Met de ontwikkeling van deze locatie ontstaat er de kans om de route vanuit het centrum, via het station een vervolg te geven naar Westervoort Noord. Met de ontwikkeling van de kavels Dorpstraat en de vervolgstudie Gemeentehuis kan er zo een nieuwe route worden gemaakt voor langzaam verkeer om het centrum via het station te verbinden met Westervoort Noord. Hiermee ontstaat een alternatieve route voor de drukke en smalle tunnel langs de Dorpstraat. Het station krijgt dan eindelijk de inbedding die het verdient.

Stedenbouwkundig principebesluit

De Parochie Sint Willibrordus is een van de twee eigenaren. De parochie heeft aangegeven hun pand aan de Dorpstraat 100-102 uiterlijk in mei 2025 te koop te willen zetten en heeft de gemeente gevraagd om voor die tijd besluitvorming over het kavel af te ronden. De gemeente heeft toegezegd zich in te spannen om die deadline te halen. Dit principebesluit geeft duidelijkheid voor de verkoop zodat verwervende partijen weten waar ze aan toe zijn. De parochie is als stakeholder nauw betrokken geweest bij de verkenning naar de locatie.

Het stedenbouwkundig principebesluit laat zien dat het plan in drie afzonderlijke ontwikkelingen opgepakt kan worden. Hiermee worden de mogelijkheden voor kaveleigenaren groter om zelfstandig tot realisatie over te gaan. Hiermee kan op deze locatie een samenhangende ontwikkeling ontstaan zonder dat alle grondeigenaren ook tegelijkertijd en in samenwerking ontwikkelen. Hiermee wordt de kans vergroot voor de gewenste doorsteek, woningbouw op de korte termijn én een kwalitatief plan op de lange termijn. De langzaam verkeersroute is afhankelijk van ontwikkeling van alle deelprojecten.

Vervolg kavel eigenaar 1

De gemeente kan dit plan niet op eigen initiatief ontwikkelen maar is afhankelijk van de eigenaren in het gebied. De parochie / eigenaar 1 heeft aangegeven zich te kunnen vinden in deze studie en start een verkoopprocedure waarbij dit kavelpaspoort ook als kader wordt

meegegeven aan potentiële kopers. Hiermee hoopt de gemeente goed voorgesorteerd te staan voor ontwikkeling van deze locatie.

Grondeigenaar Parochie heeft aangegeven er voor te kiezen om het kavel te splitsen en de voorzijde en achterzijde van het kavel afzonderlijk van elkaar te verkopen in een openbare verkoop. Aan de zijde Dorpstraat kan het voorste deel van het bestaande Parochiegebouw behouden blijven en getransformeerd worden naar appartementen.

Ook aan de achterzijde van het kavel van de parochie is woningbouw mogelijk. Ontwikkeling van dit kavel én de realisatie van de gewenste doorsteek gaat in het principebesluit uit van een samenhangende ontwikkeling met het naastgelegen kavel Dorpstraat 94. De gemeente ziet het cruciale belang van dit kavel voor de gewenste doorsteek en ziet dat ontwikkeling van dit kavel naar verwachting niet door de markt opgepakt gaat worden en is daarom in gesprek met de eigenaar om mogelijkheden te verkennen.

Vervolg kavel eigenaar 2

Voor de ontwikkeling van grondeigenaar 2 heeft de gemeente met de verkenning inzichtelijk gemaakt dat ontwikkeling mogelijk is. Daarbij is ook inzichtelijk gemaakt dat voor deze grondeigenaar de gewenste doorsteek maar heel beperkte ruimtelijke impact heeft. Daarbij kan deze doorsteek ook gebruikt worden voor de ontsluiting van de woningbouwontwikkeling zelf. De gemeente blijft met eigenaar 2 in gesprek om te verkennen of en wanneer een ontwikkeling haalbaar is.

Spoorzone en centrumvisie

De ontwikkeling kan een startschot zijn in een grotere transformatie. De gemeenteraad heeft het college eerder verzocht om de ontwikkeling van de Wyborgh ook te bezien in een groter kader. In het programmaplan Centrum Westervoort is dit benoemd als het deelproject gebiedsvisie. In de uitwerking is er voor gekozen om de directe kansen in en om de Wyborgh eerst te benutten en ondertussen ook deze bredere verkenning op te starten.

Een belangrijk doel in de bredere verkenning in het centrum is om het winkelcentrum meer te verbinden met de omgeving. Deze kavels zijn een belangrijke schakel in deze ambitie. Daarnaast kan de ontwikkeling van deze kavels ook een startschot zijn in de verdere transformatie van de Dorpstraat en de Spoorzone.

Huisvesting asielzoekers / ontheemden

Bij aanvang van het project is het doel benoemd om met het verkennen van de locatie ook in te zetten op het verzilveren van kansen voor opvang van asielzoekers / ontheemden in het plangebied. In de uitwerking is gebleken dat gebouwen onvoldoende geschikt zijn om op korte termijn te dienen voor tijdelijke huisvesting. Daarbij heeft de parochie aangegeven alleen mee te willen werken aan duurzame opvang opties op het eigen kavel. De gemeente ziet dat projecten met tijdelijke bebouwing een erg moeizame business case kennen voor een periode van minder dan 10-15 jaar. Hiermee lijken deze opties ook niet meer realiseerbaar.

Werkwijze

Om te komen tot dit stedenbouwkundig principebesluit heeft de gemeente eerst met ondersteuning van een stedenbouwkundige / architect een studie uitgevoerd naar mogelijke verkavelingen in het gebied in samenhang met mogelijke routes van de doorsteek. Dit traject is opgepakt in nauwe afstemming met de grondeigenaren in het gebied. De verkenning is uitgewerkt in een concept 'kavelpaspoort'. Het college heeft kennis genomen van dit concept kavelpaspoort en er voor gekozen om in deze fase op hoofdlijnen de benodigde ruimte voor de gewenste doorsteek vast te willen leggen.

Gemeentehuis

Met het oog op efficiëntie is tegelijk met de verkavelingsstudie met dezelfde stedenbouwkundige / architect ook nader gestuurd op de mogelijkheden van het gemeentehuis. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de bredere studie naar transformatiemogelijkheden van het gemeentehuis en worden in juni voorgelegd aan het college en daar wordt de raad in juli over geïnformeerd.

Vervolg

Met dit stedenbouwkundig principebesluit wordt voor de betrokken kavels het belang van de doorsteek gewaarborgd. Met dit stedenbouwkundig principebesluit wordt geen uitspraak gedaan over andere eisen aan mogelijke ontwikkelingen op de betrokken kavels. Deze beoordeling vindt plaats in de volgende fase. Ook met het vaststellen van dit stedenbouwkundig principebesluit staat het de gemeente vrij om toekomstige initiatieven voor deze kavels nog te beoordelen op aspecten als bouwhoogte, aantal woningen, beeldkwaliteit etcetera om te zorgen voor passende ontwikkelingen die een meerwaarde bieden voor Westervoort.

Participatie en communicatie

De stedenbouwkundige verkenning en het principebesluit zijn besproken met de betrokken grondeigenaren. Na vaststelling van het principebesluit door het college wordt de gemeenteraad geïnformeerd met de kennisgeving. De omwonenden worden geïnformeerd per brief.

Uitvoering

Voor de kavels aan de Dorpstraat blijft de gemeente in gesprek met de eigenaren over mogelijke vervolgstappen.

Westervoort, 16 juni 2025

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort

M. (Maureen) Sluiter MA

drs. A.J. (Arend) van Hout

Bijlagen:

Registratienummer:

1. 201698864

Omschrijving:

Stedenbouwkundige verkenning Dorpstraat 100-108 SVP
d.d. 3 juni 2025