RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststellen gebiedsvisie Westervoort Noord

Zaak- & documentnr. : Z/23/103400/201637842
Portefeuillehouder : P. Pennekamp

Opsteller : Gert Jan Nust
Afdeling : RSO
Telefoonnr. : 06-10943936

Samenvatting
Op 6 maart 2023 heeft de gemeenteraad het plan van aanpak van Westervoort Noord vastgesteld en opdracht gegeven om te starten met de verdere planontwikkeling. Aanvullend aan het plan van aanpak is op 19 juni 2023 het participatie- en communicatieplan vastgesteld en op 11 maart 2024 is het kaderdocument Westervoort Noord gewijzigd vastgesteld. De volgende stap in de definitiefase van het project is het opstellen en vaststellen van een gebiedsvisie voor Westervoort Noord.

Beslispunten

1. In te stemmen met de gebiedsvisie van Westervoort Noord.
2. Kennis te nemen van het advies van de klankbordgroep over de gebiedsvisie van Westervoort Noord.
3. Opdracht te geven voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan voor de gronden van BPD, Nikkels en de gemeentelijke sportvelden.

Aanleiding
Op 6 maart 2023 heeft de gemeenteraad het plan van aanpak van Westervoort Noord gewijzigd vastgesteld en opdracht gegeven om te starten met de verdere planontwikkeling. Aanvullend aan het plan van aanpak is op 19 juni 2023 het participatie- en communicatieplan Westervoort Noord vastgesteld en op 11 maart 2024 is het kaderdocument Westervoort Noord gewijzigd vastgesteld. De volgende stap uit het plan van aanpak voor Westervoort Noord is het opstellen van een gebiedsvisie. De gemeente heeft, samen met BPD en Nikkels, Bureau SRO geselecteerd om een gebiedsvisie en een stedenbouwkundig plan op te stellen en alle onderzoeken uit te voeren die hiervoor nodig zijn en in een latere fase ook de onderlegger voor het Omgevingsplan zijn.

In de afgelopen maanden is hard gewerkt aan het kaderdocument (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 11 maart 2024) en de gebiedsvisie. Op 21 juni jl. is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de inwoners en ondernemers van Westervoort welke zeer druk bezocht werd. Op basis van hetgeen op deze avond is opgehaald is de gebiedsvisie verder uitgewerkt en heeft de klankbord groep Westervoort Noord in drie bijeenkomsten haar advies gegeven. De gemeenteraad heeft op 26 juni kennis genomen van de eerste verkenningen voor de gebiedsvisie en de tijdens de inloopavond opgehaalde reacties hierop.

Planning
Na het vaststellen van de gebiedsvisie kan er gestart worden met het uitwerken van een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Naar verwachting kunnen deze eind van dit jaar ter vaststelling worden aangeboden aan het college en de gemeenteraad. Hierbij zal tevens inzicht geboden worden in de diverse financiële scenario's.

Beoogd effect
Het vastleggen van een visie voor het gebied waarin uitgangspunten en kaders staan voor de planontwikkeling van Westervoort Noord.

Argumenten
1. *Met het vaststellen van de gebiedsvisie wordt er richting gegeven aan de verdere uitwerking en planontwikkeling van Westervoort Noord.*
   In het kaderdocument en de gebiedsvisie staan alle ruimtelijke randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling, waaronder woningbouwprogramma, klimaatadaptatie, duurzaamheid en circulariteit en verkeer. Dit geeft richting bij het verder uitwerken van de plannen voor Westervoort Noord in een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

2.1 *Bij het opstellen van de gebiedsvisie heeft er participatie plaatsgevonden.*
Op 21 juni 2023 is er een drukbezochte inloopavond geweest. Ook zijn er gesprekken met inwoners gevoerd tijdens de zomerfair op 25 augustus 2023. En zijn er 1-op-1 gesprekken gevoerd. Hierbij was sprake van participatieniveaus informeren en raadplegen.

2.2 *Ook is er een klankbordgroep samengesteld*. Hierin zitten bewoners, mogelijke toekomstige bewoners, bedrijven en partners Natuurmonumenten, Waterschap Rijn en IJssel, Provincie Gelderland en het Rivierklimaatpark. Op 20 september, 21 november 2023 en op 20 februari 2024 is er een bijeenkomst geweest. De klankbordgroep heeft participatieniveau adviseren. Het advies van de klankbordgroep is toegevoegd aan de gebiedsvisie.

3.1 *De gronden van BPD en Nikkels kunnen als eerste worden ontwikkeld.*
In de Intentieovereenkomst met BPD en Nikkels is afgesproken we gezamenlijk een visie en een stedenbouwkundig plan maken voor Westervoort Noord voor zover het de gronden van de ontwikkelaars en de sportvelden betreft zodat er een samenhangend plan ontstaat. De gronden van de ontwikkelaars zijn als eerste beschikbaar voor uitvoering.

3.2 *De gronden van Reijmer en van Essen nog niet meenemen in de uitwerking.*
Met Reijmer en van Essen zijn nog geen afspraken gemaakt over een vervolg. Deze gronden komen pas in aanmerking voor woningbouw na het vertrek van Struyk-Verwo en het opheffen van de hindercirkel. In de gebiedsvisie krijgt deze locatie een ander karakter en daarom is het niet noodzakelijk hier nu al een stedenbouwkundig plan voor te maken.

Kanttekeningen

1.1 De financiële haalbaarheid staat onder druk

Uit de bij deze gebiedsvisie opgestelde normatieve grondexploitatieberekening blijkt dat de planontwikkeling Westervoort Noord en de daarvoor benodigde verplaatsing van de sportvelden zonder subsidie een tekort kent. Om dit tekort deels te kunnen dekken is subsidie aangevraagd op grond van de Regeling Woningbouwimpuls (Wbi) zesde tranche.

1.2 In de gebiedsvisie wordt beperkt hoogbouw toegestaan.

Het college stelt voor om bij de entrees aan de Brouwerslaan/IJsseldijk en de Liemersallee een hoger bouwvolume toe te staan. Daarnaast is hoogbouw mogelijk op de locatie Reijmer/van Essen. De Klankbordgroep adviseert alleen op deze laatste locatie beperkt hoogbouw toe te laten, het college heeft dit advies niet opgevolgd.

3.1 De ontsluiting van Westervoort Noord dient verder te worden onderzocht

In het kader van de dijkversterking en de wens om de IJsseldijk verkeersveilig te maken wordt samen met het Waterschap Rijn en IJssel en het Rivierklimaatpark onderzocht welke inrichtingen van de dijk mogelijk zijn en op welke wijze Westervoort Noord hier op aan kan sluiten. Dit loopt in tijd parallel aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor Westervoort Noord.

Financiële paragraaf

Op basis van de gebiedsvisie is een normatieve grondexploitatie opgesteld voor het hele plangebied, inclusief de gronden van BPD en Nikkels. Om een mogelijk financieel tekort te dekken is subsidie aangevraagd op grond van de Regeling Woningbouwimpuls (Wbi) zesde tranche. De raad wordt tijdens een vertrouwelijke bijeenkomst geïnformeerd over deze grondexploitatie en de WBI aanvraag. Op verzoek van de raad werkt het college aan verschillende financiële scenario's welke zullen worden toegelicht bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan later dit jaar.

Relatie met het herstelplan (alleen voor Westervoort)

n.v.t.

Participatie en communicatie

Op 21 juni 2023 is er een drukbezochte inloopavond geweest. Ook zijn er gesprekken met inwoners gevoerd tijdens de zomerfair op 25 augustus 2023. En zijn er 1-op-1 gesprekken gevoerd met bewoners en bedrijven. Hierbij was sprake van participatieniveaus informeren en raadplegen.

Ook is er een klankbordgroep samengesteld. Hierin zitten bewoners, mogelijke toekomstige bewoners, bedrijven en partners Natuurmonumenten, Waterschap Rijn en IJssel, Provincie Gelderland en het Rivierklimaatpark. Op 20 september, 21 november 2023 en 20 februari 2024 is er een bijeenkomst geweest. De klankbordgroep heeft participatieniveau adviseren. Het advies van de klankbordgroep is als aparte bijlage bijgevoegd.

Na het vaststellen van de gebiedsvisie kan er gestart worden met het uitwerken van een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Zoals vastgelegd in het participatie- en communicatieplan zal ook in deze fase participatie plaatsvinden, namelijk met een informatieavond, 1-op-1 gesprekken en twee klankbordgroep bijeenkomsten. Ook worden geïnteresseerden op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen via de digitale nieuwsbrief.

Duurzaamheid
Duurzaamheidaspecten zijn meegenomen in de gebiedsvisie en zullen ook bij de verdere uitwerking een belangrijk onderdeel zijn.

Samenwerking
Ontwikkelaars BPD en Nikkels
In de Intentieovereenkomst met BPD en Nikkels is afgesproken we gezamenlijk een visie en een stedenbouwkundig plan maken voor Westervoort Noord voor zover het de gronden van de ontwikkelaars en de sportvelden betreft zodat er een samenhangend plan ontstaat. De gronden van de ontwikkelaars zijn als eerste beschikbaar voor uitvoering.

Afstemming met relatieprojecten
Met Provincie Gelderland is er periodiek overleg in relatie tot de plannen van het Rivierklimaatpark. Met het Waterschap Rijn en IJssel is er periodiek overleg over de dijkversterking en de wateropgave. Daarnaast voeren we regelmatig overleg met Natuurmonumenten, eigenaar van het naastgelegen gebied Driegaarden.

Bijlagen
201639574 - Gebiedsvisie Westervoort Noord
201639581 - Advies Klankbordgroep
201632072 - Verslag 1ste bijeenkomst klankbordgroep
201639576 - Verslag 2de bijeenkomst klankbordgroep
201652059 - Verslag 3de bijeenkomst Klankbordgroep
201639589 - Opmerkingen Klankbordgroep op deelkaarten
201637846 - Raadsbesluit gebiedsvisie Westervoort Noord

Westervoort, 14 mei 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort,

M. Sluiter MA
secretaris

drs. A.J. van Hout
burgemeester