

Aan: Gemeenteraad Westervoort

Van: College van Burgemeester en Wethouders

Steller: Gert Jan Nust

Datum: 6 november 2025

Betreft: aanvullende toelichting stedenbouwkundig plan na behandeling in de commissie Ruimte & Financiën op 28 oktober 2025

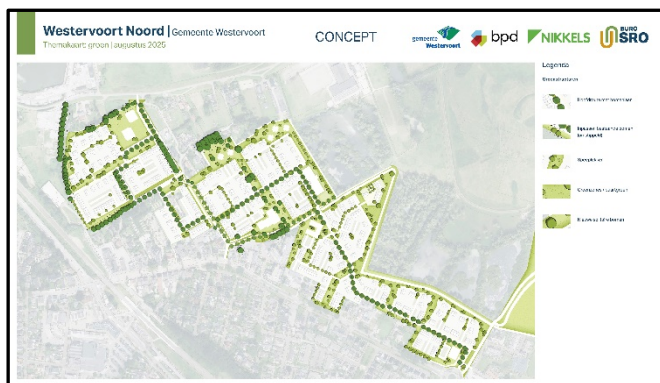
Tijdens de behandeling van het Stedenbouwkundig plan Westervoort Noord in de raadscommissie Ruimte en Financiën op 28 oktober 2025 zijn, mede naar aanleiding van de inbreng van insprekers, door de verschillende fracties vragen gesteld en/of opmerkingen gemaakt over de Groene Grens. In dit memo wordt hier op ingegaan, tevens wordt ingegaan op de insprekbijdragen van mevrouw Zak van Natuurmonumenten en mevrouw van der Zouwen. Een volledige reactie op de insprekbijdrage van mevrouw van der Zouwen vindt u in de bijlage bij dit memo.

Groene Grens

Beide insprekers geven aan dat de in de gebiedsvisie beschreven Groene Grens langs de kleiputplassen aanzienlijk minder breed is dan beschreven is in de gebiedsvisie Westervoort Noord. Ook vanuit de fracties zijn hierover vragen gesteld. Hieronder plaatjes uit de gebiedsvisie en de groenstructuur in het stedenbouwkundig plan.



Afbeelding 1 groenstructuur Gebiedsvisie



Afbeelding 2 groenstructuur Stedenbouwkundig plan

De plaatjes zijn van een ander detail en schaalniveau zodat een goede vergelijking op basis hiervan niet volstaat. In de gebiedsvisie is de Groene Grens als volgt beschreven (pagina 34): *"De Groene Grens is een aaneengesloten stuk groen van gemiddeld ca. 15 meter breed (exclusief bestaande groene delen) en zorg voor een verbinding van- en overgang naar diverse leefgebieden en landschap. Daarnaast fungeert deze zone als buffer tussen de 'drukte' in de wijk en de rust in de natuurgebieden."*

De Groene Grens is in het stedenbouwkundig plan verwerkt maar heeft niet de overal breedte zoals in de visie geschetst. Langs de westelijke kleiputplassen varieert de breedte van ca. 7 tot 17 meter, bij de 'punt' tussen de kleiputplassen is de maat 12 tot 49 meter en ten zuiden van de Brouwerslaan is de

Legenda

- Groene grens
- Ondergrond met kadastrale lijnen
- Concept verkaveling Westervoort Noord
- Gemeten fysieke afstand tussen wooneind en kadastrale perceelsgrens (eigendom)
- Gemeten visuele afstand tussen wooneind en kadastrale perceelsgrens (eigendom)

Uitgangspunten:

- Fysieke afstand is de breedte van de groene grens gemeten vanaf de kadastrale eigendomsgrens tot aan de uitgeefbare kavels, weg en/of fietspad.
- Visuele afstand is de afstand tot het gebouw dat in het groen staat. De buitenruimte van deze gebouwen doet in beleving mee met de groene grens. Delen hiervan zijn openbaar waardoor dit bij de groene grens wordt betrokken.
- De groene grens ligt op eigen grond van gemeente en ontwikkelaars.
- Gebouwen zoals kwadrantwoningen en appartementen staan in de groene grens.
- Wandelpaden worden gezien als onderdeel van de groene grens.
- Deelen van de groene grens zijn smaller dan 15 meter breed, op andere delen van de groene grens zijn deze breder dan 15 meter.
- Het al aanwezige groen buiten de kadastrale eigendomsgrens is niet meegenomen bij de groene grens.
- Takels van watergangen die aangepast worden worden wel meegenomen bij de groene grens.

Vanuit Natuurmonumenten wordt gerefereerd aan de aankoop van IJsseldijk 90. Op onderstaande afbeelding is te zien hoe de gronden langs de huidige velden van AVW in het plan zijn betrokken



Afbeelding 4 gronden IJsseldijk 90

Het perceel dat aan het plangebied wordt toegevoegd is ca. 25 m breed en 225 m diep. In totaal dus ca. 0,5 ha. De woonbebouwing (en school) komt hierdoor dichterbij de kleiputplassen te liggen omdat deze 'buffer' verdwijnt. De groene grens is hier 9 tot 19 meter breed.

Natuurmonumenten stelt dat het plan niet tot meer biodiversiteit leidt maar tot een afname van groen. Naar onze mening is dit een onjuiste voorstelling. De percelen die nu worden ontwikkeld bestaan uit sportvelden, parkeerterreinen en agrarisch grond die vooral voor het verbouwen van mais wordt gebruikt. De groene randen rond deze percelen worden niet aangetast, bestaande bomen in het gebied worden gehandhaafd. De waarde van het nu agrarische perceel bij IJsseldijk 90 (gras met paarden) in termen van biodiversiteit kan worden betwijfeld. Het plangebied bestaat voor 30% uit groen, in een plan met een woningdichtheid van ca. 26 woningen per ha. is het aandeel groen daarmee hoog. Het grootste deel van dit groen is nieuw groen.

Bij de uitwerking van de woningbouwplannen is gebleken dat een aantal uitgangspunten met elkaar conflicteerden. De wens om substantieel woningen toe te voegen, een sluitende grondexploitatie te realiseren en de groene rand van 15 meter zijn niet te combineren. In het voorstel zoals nu voorligt is een afweging gemaakt op (onder andere) deze 3 randvoorwaarden. Het programma is aangepast (minder betaalbaar), de grex is niet sluitend en ook op de Groene Grens is eensgezinds ingeleverd ten opzichte van de gebiedsvisie.

Toch is het college van mening dat er een uitgebalanceerd plan ligt dat ruim is opgezet, met 30% groen, een doorlopende groene rand en een woningbouwprogramma dat tegemoet komt aan de woonwensen in Westervoort. Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan (BKP) zullen nader eisen worden geformuleerd voor de inrichting van het groen. Dit BKP wordt tezamen met het omgevingsplan vastgesteld door de gemeenteraad en borgt de architectonische kwaliteit van de woningen en de kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte.

Waarom het college machtigen om het stedenbouwkundig plan te wijzigen.

Het stedenbouwkundig plan is de basis voor het omgevingsplan (OP) waarin de hoofdstructuur van het plan wordt vastgelegd. De hoofdstructuur bestaat in hoofdzaak uit hoofdinfrastructuur, hoofdgroenstructuur en de woonvelden.

Het OP wordt zo opgesteld dat het enerzijds rechtszekerheid geeft over wat er wel en niet kan maar anderzijds ook flexibiliteit heeft om in te spelen op (markt)ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht. We leggen in het OP bijvoorbeeld vast dat er maatschappelijk functies mogen komen in de HUB maar niet welke functies. Dat bepalen we in de toekomst op basis van wenselijkheid, vraag en aanbod.

De hoofdopzet van het plan, het woningbouwprogramma en andere functies worden vastgelegd in het OP. De verhouding sociaal, betaalbaar en vrije sector wordt vastgelegd, waar gestapelde bouw is toegestaan, bouwhoogte, verhouding vrijstaand/tweekappers/rijtjeswoningen en het maximaal aantal woningen in het OP. Per woonvlak wordt daar dan weer een uitsplitsing gemaakt.

Met uitzondering van sociaal en betaalbaar nemen we in het OP een bandbreedte op van 5 – 10 %.

Hiermee garanderen we de hoofdopzet en de programma uitgangspunten maar bouwen wel een stukje flexibiliteit in om hierbinnen nog wat te schuiven waarbij het OP het door de raad vastgestelde kader is waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt.

Als de gemeenteraad voor elke kleine aanpassing (zoals een woning er bij of eraf) goedkeuring moet geven gaat ze op de stoel van het college zitten in plaats van dat ze het kader vaststelt waarbinnen het college mag handelen. Als elke kleine aanpassing de goedkeuring van de gemeenteraad behoeft heeft dat consequenties voor de planning omdat je dan voor elk deelplannetje naar verwachting nog een keer naar de raad moet en dat kost 3 tot 4 maanden waarin het proces stil ligt.

In de toekomst gaan we voor het gemeentelijk deel, de huidige sportvelden, deelgebieden tenderen. Onderdeel daarvan is dat je aan ontwikkelaars vraagt om binnen de spelregels van het OP een aanbieding te doen waarin je vraagt om een kwalitatief optimaal plan te maken. Als je uit moet gaan van een vastliggend stedenbouwkundig plan laat je die mogelijkheid liggen of ook hier volgt nog een besluitvormingsproces van 3 tot 4 maanden en dat d voortvarende ontwikkeling en realisatie die het college voorstaat.