

Aan: Gemeenteraad Westervoort
Van: Gert Jan Nust
Datum: 27 februari 2023

Naar aanleiding van vragen en opmerkingen bij de behandeling van het raadsvoorstel 'plan van aanpak Westervoort Noord' is voor het gesprek over Wonen op 27 februari 2023 deze aanvullende notitie opgesteld waarin wordt nader wordt ingegaan op een aantal kaders, doelen en uitgangspunten met betrekking tot Westervoort Noord.

Mobiliteit

In 2023 wordt een start gemaakt met een mobiliteitsvisie voor heel Westervoort. Dit loopt niet synchroon met de planvorming voor Westervoort Noord. In 2022 is door Goudappel onderzoek gedaan naar de ontsluitingsmogelijkheden voor Westervoort Noord, op basis hiervan kunnen de plannen voor Westervoort Noord worden uitgewerkt. In het mobiliteitsplan worden de resultaten van het onderzoek van Goudappel ook meegenomen. De uit te werken binnenplanse verkeersstructuur van Westervoort Noord is geen onderdeel van het mobiliteitsplan. Op basis hiervan kan worden gesteld dat Westervoort Noord kan worden uitgewerkt zonder dat dit consequenties heeft voor het later op te stellen mobiliteitsplan. In het overleg met WRIJ en RKP worden ook de nut en noodzaak van een vrij liggend fietspad langs de IJsseldijk besproken

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma uit de woonvisie van Westervoort is uitgangspunt geweest voor haalbaarheidsanalyse en ook voor de overeengekomen intentieovereenkomst (IOK) met de ontwikkelaars. Inmiddels is de Woondeal 2023 in wording. In de Woondeal is 67% bereikbaar (< 355.000 VON) waarvan 30% sociale huur opgenomen. In artikel 11 van de Woondeal wordt de mogelijkheid geboden hiervan af te wijken als de toevoeging van extra sociale huurwoningen aantoonbaar leidt tot sterk bovengemiddelde leefbaarheidsproblematiek. We gaan er van uit dat we op basis hiervan voor wat de sociale woningbouw onder de 30% kunnen uitkomen, zie ook pagina 4 van de bij het raadsvoorstel Woondeal hordende Notitie Streefprogramma Nieuwbouw.

Woningaantallen

Uit de haalbaarheidsberekening blijkt dat er ca. 500 woningen nodig zijn om de grondexploitatie "dicht" te rekenen. In de volgende fase worden de eerste schetsen gemaakt om te kijken wat dit betekent en op welke plekken we bijvoorbeeld hoger kunnen en/of moeten bouwen. De door de raad aangenomen motie over hoogbouw wordt hierin meegenomen. Ook wordt gekeken naar afzetbaarheid en fasering.

Communicatie- en participatie

Na vaststelling van het plan van aanpak wordt zo snel mogelijk een communicatie- en participatieplan opgesteld. Uitgangspunt is dat niet alleen de omwonenden worden meegenomen in de planvorming. Ook andere inwoners van Westervoort en specifiek woningzoekenden willen we betrekken.

Sportcomplex

Voor het sportcomplex geldt dat de komende maanden eerst wordt gekeken naar een mogelijke locatie tussen Westervoort en Duiven. Als de locatiekeuze gemaakt is wordt samen met de sportverenigingen verder gewerkt aan het inrichtingsplan. In deze fase wordt ook onderzocht op welke wijze een nieuw sportcomplex kan bijdragen aan het sociaal domein en welke eisen dit eventueel stelt aan de inrichting en de financiering.

Financiële kaders

Algemeen kader voor de ontwikkeling van Westervoort Noord is dat de grondexploitatie ook de bijdrage aan het RKP en de kosten van het nieuwe sportpark dekken. In de komende periode gaan we onderzoeken of en hoe we subsidies voor verschillende onderdelen van de plannen kunnen verkrijgen en hoe we in de plannen kunnen optimaliseren.

Voor de ontwikkeling van Westervoort Noord liggende risico's vooralsnog met name op de woningmarkt. Haalbaarheid van de ontwikkeling staat onder druk door stijgende kosten en de wens om veel bereikbaar te bouwen. Daarnaast zorgt de stijging van hypotheekrente ervoor dat het voor met name starters nog steeds lastig is om een woning te kopen. Door de marktontwikkelingen goed te volgen en te sturen in de omvang van projecten kunnen we hier steeds de juiste keuzes maken. Afhankelijk van de ontwikkeling van de marktvraag kunnen we sturen op het programma dat op de markt gebracht wordt.

Verbinding met andere projecten

Met het Rivierklimaatpark, het project dijkversterking van WRI en het project natuur inclusief tussengebied Westervoort-Duiven voeren we overleg over die zaken waar we elkaar raken en nodig hebben.

Overige Kaders

Voor het overige gelden de in Westervoort geldende beleidskaders als uitgangspunt voor de planvorming. In de visiefase wordt vastgelegd op welke wijze deze in het plan worden meegenomen en welke specifieke maatregelen hiervoor worden genomen. Dit geldt zowel voor het stedenbouwkundig plan, de inrichting van de buitenruimte en de woningen.