





Westervoort-Noord | Gemeente Westervoort

Stedenbouwkundig ontwerp

BURO SRO

Project

Stedenbouwkundig ontwerp

Westervoort-Noord

Gemeente Westervoort

Projectnummer: 44.10.26

Initiatiefnemers

Gemeente Westervoort

BPD Ontwikkeling B.V.

Nikkels Projecten B.V.

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: [redacted]

T [redacted]

E [redacted]

Datum

mei 2026

Inhoud

Inleiding 6

Aanleiding 6

Stedenbouwkundig plan 6

Structuur 6
Verkeersroutes 8
Hogere bebouwing 9
Groenzones 10
Woonvelden 11
Stedenbouwkundige accenten 12
Overige functies 13

Participatie 14





STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Inleiding

Aanleiding

In de vastgestelde kadernota (maart 2024) en de gebiedsvisie (mei 2024) zijn de uitgangspunten geformuleerd voor de ruimtelijke ontwikkeling van Westervoort-Noord. Deze uitgangspunten hebben de basis gevormd voor de verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan.

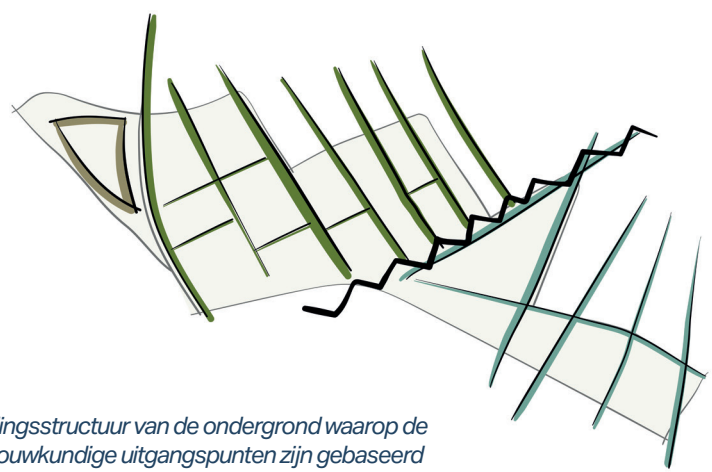
Met het voorliggend document wordt er toelichting gegeven op het stedenbouwkundig plan.

Stedenbouwkundig plan

Structuur

Het stedenbouwkundig plan is onder te verdelen in twee delen. Het westelijke deel bestaande uit de sportvelden van AVW'66, Sportclub Westervoort en Tennisvereniging Westervoort. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente Westervoort. Het oostelijk deel bestaat uit agrarische gronden (in gebruik als akkerland) en zijn in eigendom van BPD en Nikkels

Het westelijke deel, aan de zijde van de IJsseldijk is gelegen op een oeverwal ontginning die te herkennen is aan de strokenverkaveling haaks op de dijk. Het oostelijk deel heeft een andere structuur dan de oeverwalontginning en sluit aan op de bestaande kleiputten. De oude kavelstructuren zijn hier minder rechthoekig en nemen iets willekeurigere (veelal driehoekige) vormen aan.



Verkavelingsstructuur van de ondergrond waarop de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn gebaseerd

Luchtfoto met globale begrenzing (rood omlijnd) van plangebied

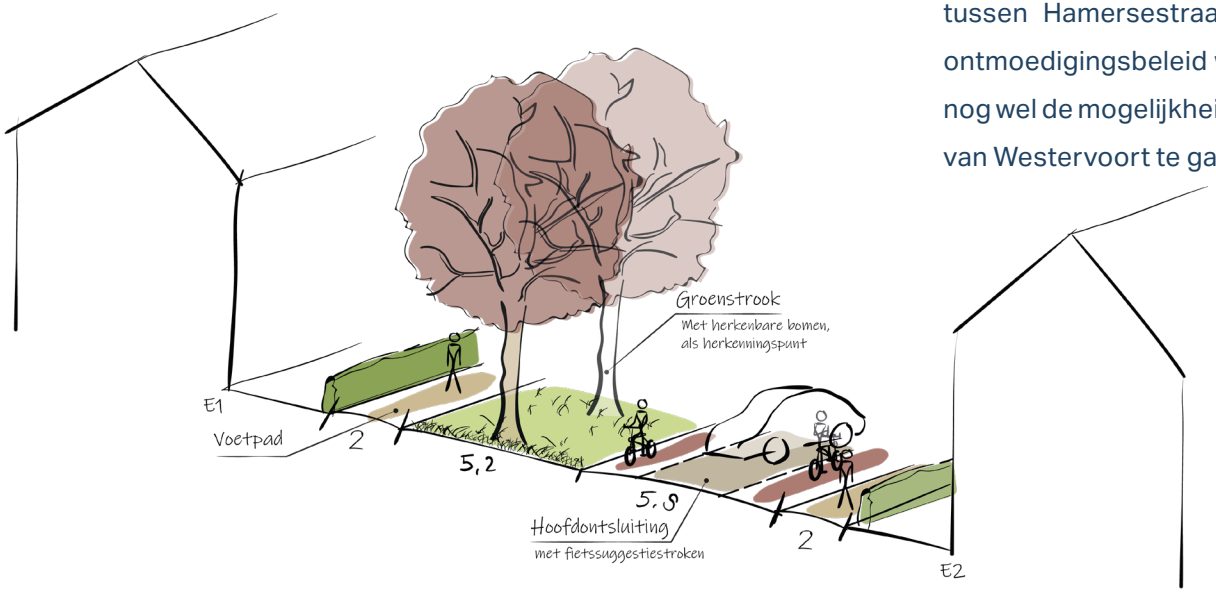


Verkeersroutes

Binnen het plan zijn twee grote lanen gelegen die hoofdzakelijk als fietspad in gebruik zullen zijn. De meest oostelijke laan gaat in de richting van de bult van Driegaarden en vormt de scheiding tussen het oostelijk en westelijk deel. De westelijke laan ligt ter hoogte van de huidige Brouwerslaan en vormt nu de scheiding tussen de twee voetbalverenigingen. Deze route zal voor fietsers de belangrijkste (recreatieve) route worden in de richting van de IJsseldijk en de opgang naar de Westervoortse brug.

De belangrijkste ontsluitingsroute voor Westervoort-Noord ligt aan de rotonde op de Hamersestraat. Vanaf hier loopt een brede hoofdstraat door het gehele plangebied. De hoofdstraat heeft een breedteprofiel van 15 meter en bestaat uit een straat met fietsstroken aan beide kanten, een brede groenstrook met grote bomen langs de gehele route en voetpaden aan beide buitenzijden van het profiel.

Het gehele oostelijk deel van het plangebied, alsook het deel van AVW'66 kan via deze rotonde bereikt worden. Het meeste westelijk deel (SCW & TVW) krijgt een ontsluiting via de Brouwerslaan óf de IJsseldijk. De Brouwerslaan is via een zachte knip (omwegconstructie) met de IJsseldijk verbonden. Er is dus geen harde knip gelegd tussen Hamersestraat en IJsseldijk maar er is gekozen voor een ontmoedigingsbeleid waardoor de huidige bewoners aan de IJsseldijk nog wel de mogelijkheid behouden om met de auto richting het centrum van Westervoort te gaan.



Doorsnede / profiel van de hoofdverkeersontsluiting

Hogere bebouwing

Op de plek waar het plangebied van Westervoort-Noord grenst aan de IJsseldijk zijn als uitwerking van de gebiedsvisie twee hogere woongebouwen gesitueerd. De twee woongebouwen hebben een hoogte van respectievelijk 5 en 6 bouwlagen, gemeten vanaf het niveau van de IJsseldijk. Op het gedeelte onder de IJsseldijk bevinden zich de parkeerplaatsen en de bergingen. Deze worden onder een groen aangekleed dek aan het zicht onttrokken.

Naast de twee woongebouwen aan de IJsseldijk zijn er nog een drietal woongebouwen met (zorg)appartementen in het gebied voorzien. Twee van deze woongebouwen situeren zich in de nabijheid van het al bestaande Hamerstaete waardoor hier een cluster van woongebouwen in het groen ontstaat. Het derde woongebouw is gelegen nabij de rotonde aan de Hamersestraat waardoor deze de entree voor Westervoort-Noord markeert. Deze drie woongebouwen bestaan uit 3 bouwlagen.



Locatie hogere bebouwing aan de IJsseldijk, inclusief impressie van mogelijkheden

Groenzones

De buitenranden van het plangebied, aan de zijde van de IJsseldijk en de kleiputplassen, worden conform de ideeën uit de gebiedsvisie, zo veel mogelijk als groene randen uitgevoerd.

De groene rand varieert in breedte van 5 meter breed tot enkele tientallen meters. Op de plekken waar deze rand smaller is, is vaak al sprake van een groene wand door de ligging tegen de kleiputplassen aan. Vanuit deze groene randen zijn op diverse plekken groene inprikkers voorzien die een verbinding vormen tussen het buitengebied van Westervoort (IJsseldijk, Bult van Driegaarden) en de bestaande kern van Westervoort.

Zowel in de groene randen als bij de inprikkers zijn laagtes en wandelpaden voorzien. De laagtes (wadi's) zorgen ervoor dat in het geval van extreme regenval hier het water tijdelijk geborgen kan worden. De wandelpaden zorgen ervoor dat bestaande maar ook de toekomstige inwoners van Westervoort een ommetje kunnen lopen langs de groene randen van Westervoort-Noord.



Groene randen en groene inprikkers tussen de woonvelden

Woonvelden

Tussen de groene inprikkers en de hoofdinfrastructuur liggen de woonvelden. De woonvelden die direct aan de bestaande kern van Westervoort grenzen bestaan over het algemeen uit langere en grotere woonblokken dan de woonvelden die dichter aan de groene rand gelegen zijn. Dit principe met grotere bouwblokken en meer woningen aan de zijde van de kern Westervoort en minder intensief (kleinere bouwvolumes) aan de zijde van de groene rand komt voort uit de gebiedsvisie. Daarmee vormen de woonvelden in dichtheid een geleidelijke overgang van de kern Westervoort naar het buitengebied.

De woonvelden van Westervoort-Noord bieden plaats aan diverse woningtypes. Minimaal de helft van de woningen (appartementen meegerekend) is geschikt als levensloopbestendige woning. Daardoor kan Westervoort-Noord een significante bijdrage leveren aan de gewenste doorstroming op de Westervoortse woningmarkt. Naast appartementen en de reguliere woningtypes (rijwoning, tweekap, vrijstaand) is er ook ruimte voor kwadrantwoningen.

In de vormgeving van de woonvelden en de straten is er een onderscheid tussen het westelijke deel en het oostelijk deel. Het westelijke deel krijgt een rechtlijnig patroon dat is gebaseerd op de verkavelingsstructuur (strokenverkaveling). Het oostelijk deel is minder rechtlijnig en hier is meer ruimte voor afwijkende en driehoekige patronen wat beter past bij de structuren van de kleiputplassen.

Stedenbouwkundige accenten

Op enkele plekken in Westervoort-Noord, bij belangrijke entrees van de wijk zijn beeldbepalende bebouwingsaccenten voorzien. Deze plekken vragen extra aandacht in beeldkwaliteit om deze entrees aan te duiden. Een voorbeeld hiervan zijn de hogere woongebouwen aan de IJsseldijk die de entreezijde vanaf de IJsseldijk markeren. Door de ligging aan de IJssel heeft men een vanuit deze gebouwen een prachtig zicht over Westervoort, de uiterwaarden van de IJssel, de spoorbrug en de Veluwe. Ook nabij de rotonde aan de Hamersestraat is een bebouwingsaccent in de vorm van een appartementengebouw voorzien.

Op belangrijke overgangen naar het landschap zijn in plaats van bebouwingsaccenten, accenten in of aan het groen voorzien. Dit zijn woonvolumes die aansluiten op het groen van de groene rand. Bijvoorbeeld in de driehoekige punt tussen beide kleiputplassen. Hier wordt voorzien in een ruim opgezet erf met extra groene buitenruimte, een boomgaard en waterbergingsmogelijkheden.

Ook langs de bestaande woningen aan de IJsseldijk ligt een ruime groene rand waar de ‘kwadrant’-woningen een plek krijgen. Deze kwadrantwoningen zijn geschikt voor starters en hebben een beperkte buitenruimte. Echter door de ligging te midden van een groen decor hebben deze woningen ruim voldoende kwalitatief groene buitenruimte.



Erfbebouwing met groene buitenruimte



Kwadrantwoningen in het groen

Overige functies

Westervoort-Noord is vooral een woonwijk. Wel is in de planvorming rekening gehouden met zorgfuncties en kleinschalige buurtvoorzieningen (bijv. ontmoetingsruimte / huisarts / fysio / apotheek). Deze functies zijn gesitueerd nabij de plek die in de gebiedsvisie als buurthub benoemd is. Aan de noordzijde van Hamerstaete is een appartementengebouw voorzien waar ook expliciet rekening gehouden wordt met zorgappartementen. In de plint van dit appartementengebouw is ruimte voor de eerder genoemde buurtvoorzieningen. De ligging nabij Hamerstaete zorgt voor een meerwaarde aangezien de geleverde zorg ook voor de inwoners van Hamerstaete goed te bereiken is.

In de gebiedsvisie is geen school voorzien. In juni 2024 heeft de gemeenteraad het IHP onderwijs vastgesteld, onderdeel daarvan is een locatiestudie voor een nieuw schoolgebouw. De school is oostelijk van de zorgappartementen gesitueerd. Om het woningbouwprogramma te optimaliseren én de negatieve consequenties hiervan te minimaliseren is er van uitgegaan dat op de school (senioren)woningen worden gerealiseerd. Door de ligging aan één van de centrale fietspaden is de school goed met de fiets bereikbaar. Voor de auto daarentegen moet omgereden worden via de rotonde aan de Hamersestraat. Ontsluiting via de Brouwerslaan is vanuit verkeersveiligheid perspectief onwenselijk. Ook wordt hierdoor het fietsen gestimuleerd.



Ligging school

Participatie

Op diverse momenten heeft participatie met belanghebbenden plaats gevonden. Meerdere klankbordgroepen, gemeente brede inloopavonden en één-op-één gesprekken met omwonenden gingen vooraf aan de laatste tekeningen. Niet alle inbreng is één op één overgenomen aangezien sommige belangen tegenstrijdig zijn met elkaar of met eerder genomen besluiten. Wel is getracht zo veel mogelijk rekening te houden met de wensen vanuit de klankbordgroep en de input die opgehaald is op de inloopavonden.

Navolgend worden enkele punten opgesomd die gewijzigd zijn naar aanleiding van inspraakreacties:

- De hogere appartementengebouwen aan de IJsseldijk zijn beide 1 verdieping lager geworden.
- De gestapelde bouw langs de Brouwerslaan (zorgappartementen) zijn meer in oostelijke richting verplaatst om het contrast tussen appartementengebouw en het kleinschalige kerkje ('De Verzameling') te verlagen. Daarvoor in de plaats zijn seniorenwoningen tegenover het kerkje voorzien.
- Er is in zijn algemeenheid meer beplanting en bomen aan de bestaande groenzones toegevoegd.
- Er zijn extra levensloopbestendige woningen met een kleiner perceel opgenomen in plan.
- Er zijn meer locaties voor spelen opgenomen in het plan.
- Er is meer groen tussen woningen IJsseldijk en plangebied toegevoegd.
- Om de gevolgen van de hogere bebouwing aan de IJsseldijk te overzien is een bezonningsstudie uitgevoerd voor de maanden Maart, Juli en November.
- Voor de bedrijvigheid aan de Hamersestraat (19/23) zijn de fietspaden/wegen aan de achterzijde aangepast zodat een achteruitgang welke via de Brouwerlaan ontsluit mogelijk blijft.
- Er zijn meer (senioren)appartementen toegevoegd waarvan een deel met zorgfunctie.

De inbreng van diverse omwonenden, klankbordgroep leden, belanghebbenden en projectgroep leden heeft geresulteerd in het concept stedenbouwkundige plan wat er nu ligt.

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement