gemeente Westervoort

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201678945 Zaaknummer: Z/24/130177

Portefeuillehouder(s): L.S. Kaper

Voor vragen
Naam: Dick Boschman
Telefoon: 06 27 01 64 32
E-mail: d.boschman@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Grootschalige woningbouwlocatie De Liemers

Aanleiding voor deze kennisgeving
Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben een bestuurlijk overleg gehad met het Ministerie VRO inzake het traject richting de nieuwe Woondeal en het gepresenteerde regeerprogramma van dit kabinet. De minister VRO heeft in dat overleg, gelet op het enorme woningtekort, aangegeven op zoek te zijn naar meer locaties voor grootschalige woningbouw. Vanwege de groeiende woningnood wil Gelderland bijdragen aan grootschalige woningbouw. Gedeputeerde Staten heeft daarom de vraag van VRO opgepakt en heeft op 19 november 2024 besloten een 3-tal locaties in de provincie Gelderland, die door de provincie als kansrijk worden geacht, aan het Rijk voor te stellen. Daarbij is het gebied Westervoort-Duiven-Zevenaar aangewezen als één van de drie locaties in Gelderland die wat betreft de provincie de potentie heeft om in aanmerking te komen als grootschalige woningbouwlocatie.

Relevant beleidskader
- Omgevingsvisies Westervoort, Duiven en Zevenaar (van concept naar ontwerpversie)
- Woonvisie
- Woondeal 2.0
- Verstedelijkingsstrategie en Regioarrangement
- Gebiedsprogramma Liemers (uitvoeringsparagraaf NOVEX-ontwikkelingsperspectief)
- Economische visie Westervoort (transformatie economische functies Dorpstraat naar wonen)
- Gebiedsvisie Westervoort-Noord
- Mobiliteitsvisie Duiven/Westervoort 2040 (in ontwikkeling)

Inhoud van mededeling
Kernboodschap
In de Liemers (Duiven, Westervoort, Zevenaar en Doesburg) werken we aan de realisatie van de woningbouwopgave zoals deze is vastgelegd in de Woondeal Groene Metropool Regio 2.0. De locaties hiervoor zijn in beeld en aan planvorming en realisatie wordt hard gewerkt. Naast de Woondeal 2.0 GMR is door de gemeenteraden ook de verstedelijkingstrategie (2022) en het Regioarrangement (2023) vastgesteld. De colleges in de GMR en Foodvalley hebben daarnaast gebaseerd op de raadskaders het regionaal NOVEX-ontwikkelperspectief vastgesteld. Door de subregio's waaronder de Liemers is vanuit het NOVEX-ontwikkelperspectief verder gewerkt aan gebiedsprogramma's. Het

gebiedsprogramma voor de Liemers is in grote lijnen gereed en besproken in het Liemers bestuurlijk overleg Wonen/RO/NOVEX (de portefeuillehouders van de vier gemeenten). Deze documenten[1] samen, bepalen de richting voor de lange termijn (2040).

Het Rijk is nu op zoek naar extra grootschalige woningbouwlocaties. De ruimtelijke puzzel met noodzakelijke mobiliteitsinvesteringen hebben wij in de Liemers ook. Daarom is gebruik gemaakt van de kans die voorbij kwam en ons gemeld bij de provincie Gelderland. Gedeputeerde Staten erkent nu dat de Liemers een kansrijk gebied is in de provincie om de ruimtelijke puzzel en de noodzakelijke mobiliteitsinvesteringen op te lossen met hulp van het Rijk. Dit geldt voor zowel de woningbouwlocaties die reeds in beeld zijn in het kader van de Woondeal 2.0 als nieuwe potentiële locaties voor woningbouw.

Doel opgave wonen in het gebiedsprogramma
Voor wat betreft de toekomstige woonopgave in de Liemers is het doel om in lijn met de Woondeal 2.0 te voorzien in de woonbehoefte en om het woningtekort (versneld) terug te brengen en te voorzien in voldoende betaalbare woningen. Daarbij gelden een viertal uitgangspunten/ subdoelen:

1. Continuïteit en versnelling van de bouwproductie: realisatie van het aantal woningen waarover in de Woondeal afspraken zijn gemaakt voor de periode tot 2030.
2. We realiseren bij nieuwbouw minimaal 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur
3. Beter benutten van de bestaande voorraad.
4. In beeld brengen woningbouwopgave en zoeklocaties voor de periode 2030- 2040, rekening houdend met Water en Bodem Sturend.

Woningbouwopgave na 2030
De woningbouwopgave na 2030 is in veel gevallen nog niet concreet aan locaties gekoppeld. We willen dan ook scherper in beeld krijgen waar de beste kansen liggen voor woningbouw, in samenhang met de andere bouwstenen en passend bij het verstedelijkingsconcept.

Een van de mogelijkheden hiervoor zijn de spoorzones die in Duiven, Westervoort en Zevenaar liggen. Door te verdichten in de spoorzones, kunnen de groene ruimtes buiten deze zones opengelaten worden en door verdichting nabij het spoor en reeds aanwezige snelfietsroutes ontstaat meer draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer alsook lagere parkeernormen. We willen de kansen voor inbreiden in de spoorzones verder verkennen en een beter beeld krijgen van de gewenste maat van verdichting. We zetten daarbij in op een integrale gebiedsaanpak voor de drie spoorzones waarbij de mobiliteitsvisie, een visie op groenblauw (stedelijke uitloopgebieden) en een woon(zorg)visie samenkomen. De aanwijzing als grootschalige woningbouwlocatie kan (ook financieel) gaan helpen bij deze integrale gebiedsaanpak met mobiliteitsoplossingen.

[1] Woondeal, Verstedelijkingsstrategie, Regioarrangement, NOVEX-ontwikkelperspectief en het gebiedsprogramma Liemers

Waarom nu al vooruitkijken naar de periode 2030-2040?
Het ontwikkelen van plannen kost tijd. Gemiddeld zo'n 3 tot 10 jaar. Planlocaties waar vandaag mee gestart wordt leveren pas over 3[2] tot 10 jaar de eerste woningen op. Door te krap te sturen op de hoeveelheid beschikbare locaties en plancapaciteit loop je dus altijd achter de feiten (behoefte) aan en worden er dus te weinig woningen gebouwd. Om adaptief te kunnen doorprogrammeren is het daarom noodzakelijk om nu al kansen in kaart te brengen.

Verkenningen naar woningbouw in de spoorzone levert kansen op.
Met ondersteuning van het versnellingsteam woningbouw van de provincie Gelderland is verkennend onderzoek gedaan naar het gebiedspotentieel voor wonen dat de spoorzones in de Liemers mogelijk hebben. Op basis van het verkennend onderzoek is gebiedspotentieel van de spoorzone voor deze gemeenten in totaal aanzienlijk (circa 4000 woningen). Dit aantal zegt momenteel nog zeer weinig. Meer onderzoek is daarvoor noodzakelijk.

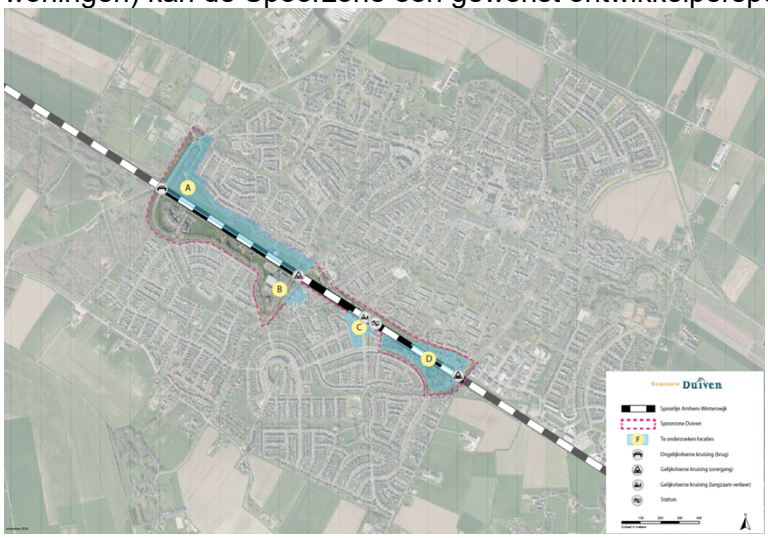
Toch zien we (zoals in de huidige woondeal GMR 2.0 al is gesteld) dat mobiliteit een zeer belangrijk onderwerp en knelpunt is. Niet alleen op toekomstige opgaven voor woningbouw ook op het gebied van economie en andere ontwikkelingen (op ruimtelijke domeinen) in de Liemers. Denk bij mobiliteit bijvoorbeeld aan de huidige gelijkvloerse spoorwegovergangen en investeringen in hoogwaardige OV verbindingen. Hiervoor zijn onder andere investeringen noodzakelijk. Investeringen die vragen om middelen van hogere overheden, zoals het Rijk.

Aandeel Westervoort
Het aandeel van Westervoort in het verkennend onderzoek naar het gebiedspotentieel van de Spoorzone is circa 600 woningen. Meer onderzoek is noodzakelijk om het potentieel verder te duiden. In de onderstaande tekening zijn de gebieden globaal gevisualiseerd. De meeste gebieden zijn door de raad in de omgevingsvisie of de gebiedsvisie Westervoort-Noord vastgesteld. De richtinggevende woningbouwopgave tot en met 2040 ligt, op basis van het woningbehoefteonderzoek, op circa 1.100 woningen. Een groot deel daarvan (870) ligt in plannen die al reeds bekend zijn. Voor het overige deel kan de spoorzone een gewenst ontwikkelperspectief bieden. Of een dergelijke opgave kan worden ingevuld in een hoogstedelijk woonmilieu zal in combinatie met andere ruimtelijke opgaven en de combinatie met de huidige woningvoorraad moeten worden beantwoord door de raad in een gebiedsvisie. In het voorjaar van 2025 praten we u verder bij over deze ontwikkeling.

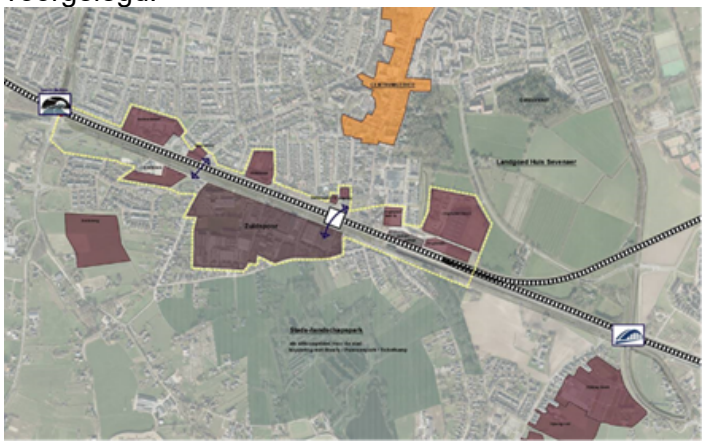


[2] 3 jaar voor kleinere transformatie locaties. Voor grotere/ complexere locaties is het eerder 7 tot 10 jaar.

Aandeel Duiven
Het aandeel van Duiven in het verkennend onderzoek naar het gebiedspotentieel van de Spoorzone is circa 1200 woningen. Meer onderzoek is noodzakelijk om het potentieel verder te duiden. In de onderstaande tekening zijn de gebieden globaal gevisualiseerd. De gemeenteraad van Duiven heeft bouwen naar behoefte als leidend uitgangspunt. De richtinggevende woningbouwopgave tot en met 2040 ligt op circa 1900 woningen. Een groot deel daarvan ligt in plannen die al reeds bekend zijn. Voor het overige deel (circa 600 woningen) kan de Spoorzone een gewenst ontwikkelperspectief bieden.



Spoorzone Zevenaar
Het aandeel van Zevenaar in het verkennend onderzoek naar het gebiedspotentieel van de spoorzone zijn tussen de 2.100 en 2.500 woningen (bruine gebieden op onderstaande tekening). In de ontwerpversie van de Omgevingsvisies Zevenaar 2040 staat deze tekening met toelichting opgenomen. De ontwerpversie wordt in januari 2025 aan de gemeenteraad voorgelegd.



Het aanmelden bij het Rijk als grootschalige woningbouwlocatie biedt kansen.
Nu het Rijk vraagt om extra locaties voor grootschalige woningbouw, is dit het moment om het gebiedspotentieel in de spoorzones verder te kunnen onderzoeken en om noodzakelijk mobiliteitsinvesteringen, zoals ongelijkvloerse spoorkruisingen, bereikbaarder te maken. We geven hiermee geen regie uit handen, maar willen juist in samenwerking met het Rijk en provincie ons potentieel zelf verder onderzoeken en de randvoorwaarden voor woningbouw in beeld brengen.

Wat betekent het om door het Rijk aangewezen te worden als GWL?
Er zijn nu zo'n 19 grootschalige woningbouwlocaties in Nederland. Om deze grootschalige woningbouwgebieden leefbaar te houden, moet een ruimtelijke puzzel van werken, wonen, vervoer en voorzieningen gelegd worden. Daarbij zijn vooral extra investeringen in mobiliteit nodig. Over de ondersteuning van het Rijk bij deze ruimtelijke puzzel en extra investeringen in mobiliteitsoplossingen zijn afspraken gemaakt tussen de GWL gebieden en het Rijk. Het gaat daarbij niet alleen om financiële bijdragen, maar ook om ondersteuning van integrale planvormings- en afwegingsprocessen, actieve samenwerking met het Rijksvastgoed bedrijf, het organiseren van extra investeringscapaciteit vanuit de verschillende overheidslagen, het zoveel mogelijk wegnemen van RO-obstakels, het verruimen van mogelijkheden voor investeringen door corporaties, inzet van extra capaciteit, etc..

Nu is het Rijk op zoek is naar extra grootschalige woningbouwlocaties. De ruimtelijke puzzel met noodzakelijke mobiliteitsinvesteringen hebben wij in de Liemers ook. Daarom is gebruik gemaakt van de kans die voorbij komt en ons gemeld bij de provincie Gelderland. Gedeputeerde Staten erkent nu dat Liemers een kansrijk gebied is in de provincie om de ruimtelijke puzzel en de noodzakelijke mobiliteitsinvesteringen op te lossen met hulp van het Rijk.

Samenwerking met het Rijk is nodig om onder meer de volgende knelpunten goed aan te kunnen:

- Er is steun nodig om te zorgen dat de regio niet verder vastloopt qua **mobiliteit**. In de huidige plannen wordt uitgegaan van de aanleg en verbreding van de A12 en A15, maar dit is met de nieuwe woningbouwplannen niet afdoende. Belangrijk hierbij zijn de aanleg van ontbrekende schakels in de (hoogwaardige) fietsinfrastructuur en de realisatie van hoogwaardig openbaar vervoer.
- In de stationsgebieden zal het, conform het uitgevoerde Movares-onderzoek, nodig zijn om tot **ongelijkvloerse spoorwegovergangen** te komen.
- Deze gemeenten hebben baat bij procesbegeleiding rond **bedrijfsverplaatsingen**, want in de stationsgebieden zijn diverse bedrijven gelegen.
- Er is steun nodig bij het opstellen van een **gezamenlijk gebiedsprogramma** om de plannen te concretiseren, met aandacht voor onder meer mobiliteit, milieu, water en bodem.

Een eventuele aanwijzing als Grootschalige Woningbouw Locatie (GWL) biedt ook een kans om belangrijke (financiële) ondersteuning te krijgen om de reeds aanwezige (mobiliteits) knelpunten bij onze (huidige) woningbouwlocaties en de kernen op te lossen. Verder biedt het kansen om de additionele woningbouw verder te onderzoeken en de randvoorwaarden voor die additionele woningbouw in te vullen.

Communicatie en vervolgproces
De brief met de 3 locaties voor grootschalige woningbouwlocaties wordt na besluitvorming door Gedeputeerden Staten gestuurd naar het ministerie, met daarbij de uitnodiging voor een werkbezoek. Het ministerie zal vervolgens de locaties beoordelen en dan wordt duidelijk of de Liemers in aanmerking komt als gebied waar grootschalige woningbouw met ondersteuning vanuit provincie en het Rijk mogelijk wordt gemaakt. Besluitvorming hierover wordt verwacht in de Nota Ruimte die voor de zomer van 2025 gepubliceerd zou moeten worden. Wij zullen u als gemeenteraad uiteraard op de hoogte stellen indien er ontwikkelingen zijn.

Westervoort, 19 november 2024.

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort
M. Sluiter (MA) drs. A.J. (Arend) van Hout

Bijlagen:

Registratienummer:	*Omschrijving:*
1. 201678948	Brief provincie G's grootschalige woningbouwlocaties
2. 201678950	Bijlage brief provincie G's grootschalige woningbouwlocaties

Verdere informatie:
1.