RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststellen Stedenbouwkundig plan Westervoort Noord

---

Zaak- & documentnr.	: Z/23/103400 201709223	**Opsteller**	:	Gert Jan Nust
Portefeuillehouder	: P.J.H. Pennekamp	**Afdeling**	:	RSO
		Telefoonnr	:	0610943936

Samenvatting
Volgens het in maart 2023 door de gemeenteraad vastgestelde plan van aanpak Westervoort Noord wordt het stedenbouwkundig plan aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd. Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking van de gebiedsvisie Westervoort Noord dat in mei 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. Tegelijkertijd met het stedenbouwkundig plan wordt de grondexploitatie Westervoort Noord ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden in een separaat voorstel. Beide documenten vormen de basis voor het later dit jaar in procedure te brengen gewijzigde omgevingsplan Westervoort Noord.

Beslispunten

1. Af te wijken van het woningbouwprogramma zoals vastgelegd in de kadernota Westervoort Noord (maart 2024) en in te stemmen met de volgend verdeling:
   - Sociale huur ca. 25%
   - Betaalbare koop ca. 33%
   - Vrije sector ca. 42%;
2. Het stedenbouwkundig plan Westervoort Noord (bijlage 1) vast te stellen en het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen om binnen het nog vast te stellen omgevingsplan (c.q. omgevingsplannen) af te wijken van het stedenbouwkundig plan.

Aanleiding
De gemeenteraad heeft in maart en mei 2024 het kaderdocument respectievelijk de gebiedsvisie Westervoort Noord vastgesteld en het college opdracht gegeven tot het maken van een stedenbouwkundig plan. In 2024 is in overleg met de grondeigenaren BPD Ontwikkeling en Nikkels Ontwikkeling het woningbouwprogramma voor Westervoort Noord verder uitgewerkt. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van waterberging in het gebied, de invloed van de IJssel hierop heeft en de consequenties voor het grondwater in het plangebied. Dit laatste in overleg met het Waterschap Rijn en IJssel en Natuurmonumenten.

Op basis hiervan is een eerste versie van het stedenbouwkundig plan opgesteld en aan de omwonenden en belangstellenden gepresenteerd op 24 juni 2025. Mede naar aanleiding van deze bijeenkomst en de opmerkingen uit de Klankbordgroep is het plan aangepast en op 2 september wederom gepresenteerd aan de bevolking. Verslagen van deze bijeenkomsten zijn als bijlage 2 bij dit voorstel gevoegd.

Ook zijn de plannen besproken in de Klankbordgroep Westervoort Noord. De verslagen van deze bijeenkomsten en het advies van de Klankbordgroep vindt u in bijlage 3.

In het stedenbouwkundig plan zijn in totaal 582 woningen en een accommodatie voor primair onderwijs en kinderopvang opgenomen. 210 woningen in het oostelijk deel van BPD/Nikkels en 372 woningen en een accommodatie voor primair onderwijs en kinderopvang in het westelijk deel op de sportvelden. Daarnaast is in het plan ruimte gereserveerd voor kleinschalige (maatschappelijke) voorzieningen zoals een huisarts of een apotheek in de plint van het appartementengebouw achter Hamerstaete.

Planning
Het stedenbouwkundig plan en de financiële vertaling daarvan zijn de onderlegger voor de op te stellen omgevingsplannen voor de huidige locatie van de sportvelden en de agrarische gronden van BPD/Nikkels die het ruimtelijk juridisch kader vormen waarbinnen woningbouw c.a. kan plaatsvinden. In het omgevingsplan worden de woonvelden en andere functies zoals een accommodatie voor primair onderwijs en kinderopvang en andere maatschappelijke functies, de hoofdinfrastructuur en de hoofdgroenstructuur vastgelegd. Daarnaast wordt in het omgevingsplan de bouwhoogte, het bouwprogramma en de locaties voor gestapelde bouw vastgelegd. Omdat uitvoering in de komende 10 tot 15 jaar zal plaatsvinden is het belangrijk de hoofdlijnen goed vast te leggen maar ook ruimte te laten voor flexibiliteit zodat economische, financiële en maatschappelijke ontwikkelingen op bijvoorbeeld de woningmarkt niet direct leiden tot de noodzaak om het omgevingsplan te wijzigen.

Het college verwacht de omgevingsplannen in december vrij te geven voor publicatie. Publicatie kan dan aansluitend in december/januari plaatsvinden. Afhankelijk van het aantal zienswijzen dat wordt ingediend kunnen de omgevingsplannen dan nog voor de zomer 2026 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Realisatie van de eerste woningen in het oostelijk plandeel kan dan in 2027 starten. Voor het sportcomplex gaan we ook uit van start aanleg in 2027. De eerste wedstrijden vinden dan na de zomer van 2028 plaats op het nieuwe sportcomplex. Voor de ruimtelijk procedure van het sportcomplex is de gemeente Duiven bevoegd gezag. De planning is afhankelijk van eventuele bezwaren en de termijn waarop deze worden afgehandeld.

Beoogd effect
Door vaststelling van het stedenbouwkundig plan, de grondexploitatie en de dekking hiervan worden de ruimtelijke en financiële uitgangspunten voor Westervoort Noord vastgesteld. Binnen deze uitgangspunten kunnen omgevingsplannen worden opgesteld en kan een anterieure overeenkomst met Nikkels/BPD worden gesloten.

Argumenten
1.1 Door de nadruk te leggen op doorstroming is een verschuiving van betaalbare naar vrije sector woningen nodig.
De uitgangspunten voor het woningbouwprogramma zijn vastgelegd in het kaderdocument Westervoort Noord: 2/3 betaalbaar, waaronder 25% sociale huur en 1/3 vrije sector. Dit komt overeen met de afspraken in de Woondeal 2.1 (op grond van artikel 11 mag Westervoort afwijken van de 30% sociale huur). In de uitwerking van dit programma naar woningtypes is dit niet haalbaar gebleken. Omdat het college invulling wil geven aan de doelstelling om maximale doorstroming te realiseren is 22% van de grondgebonden woningen levensloopgeschikt. In de koopsector lukt het niet deze woningen onder de betaalbaarheidsgrens te realiseren. Per saldo ontstaat hierdoor een verschuiving van betaalbare koop laag naar de vrije sector (zie onderstaande tabel).

Woningbouwprogramma	kadernota	plan
Sociale Huur	25%	25%
Betaalbare koop laag	10 -15%	4%

Betaalbare koop	27 - 30%	29%
Vrije sector	30 -33%	42%

Het percentage betaalbaar in het plan komt daardoor op 58% in plaats van 67%. 25% van de woningen is sociale huur, conform de kadernota. In de toelichting op de grondexploitatie is een overzicht van de gehanteerde vrij-op-naam-prijzen opgenomen.

1.2 *In het totale woningbouwprogramma van Westervoort tot 2035 voldoen we nog steeds aan de Woondeal 2.1.*
Van het gemeentelijk woningbouwprogramma is 2/3 betaalbaar, waaronder 25% sociale huur en 1/3 vrije sector.

1.3 *De gemeenteraad heeft in juni 2024 besloten dat onderzocht moet worden of een accommodatie voor primair onderwijs en kinderopvang in Westervoort Noord mogelijk is*.
In het stedenbouwkundig plan is deze voorziening daarom opgenomen. Om de (financiële) gevolgen hiervan te beperken is uitgangspunt dat er woningen op de school worden gerealiseerd.

2.1 *In het door de gemeenteraad gewijzigd vastgestelde plan van aanpak (maart 2023) is opgenomen dat het stedenbouwkundig plan ter vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.*

2.2 *Het stedenbouwkundig plan, met uitzondering van het gestelde over het woningbouwprogramma en de school, past in de uitgangspunten zoals vastgelegd in de kadernota Westervoort Noord en de Gebiedsvisie.*

2.3 *Ten behoeve van de planvorming en het opstellen van het gewijzigde omgevingsplan zijn bijna alle benodigde milieuonderzoeken uitgevoerd.*
Belangrijkste conclusies uit de onderzoeken zijn dat er geen overwegende bezwaren zijn tegen de ontwikkeling van woningbouw in Westervoort Noord. Wel zullen een aantal mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Voor de nieuwbouw aan de Hamersestraat komt de geluidbelasting op de gevel boven de grenswaarde uit, dit geldt tevens voor een aantal woningen in het meest noordwestelijke deel van het plan, deze ondervinden geluidhinder van Struyk-Verwo. Voor deze laatste zal in ieder geval een besluit hogere waarden genomen moeten worden, dit besluit wordt in het kader van de wijziging omgevingsplan voorbereid. Op grond van door DGMR uitgevoerd onderzoek is gebleken dat de geluidhinder van Struyk-Verwo minder ernstig is als verondersteld, met genoemd hogere waarden besluit is woningbouw achter de IJsseldijk goed mogelijk.

2.4 *De ontsluiting in het stedenbouwkundig plan is conform de uitgangspunten zoals in de gebiedsvisie zijn vastgelegd.*
De rotonde Hamersestraat/Liemersallee is de belangrijkste ontsluiting voor het plangebied, daarnaast wordt het plangebied ontsloten op de IJsseldijk en via de Brouwerslaan/Dorpstraat. In de plannen is rekening gehouden met een ontsluiting naar de "Driehoek” zodat deze te zijner tijd geen eigen aansluiting op de IJsseldijk behoeft.

2.5 *De invloed van dit plan op de verkeerbewegingen in Westervoort is doorgerekend in het regionaal verkeersmodel.*
Om het verkeer af te wikkelen zijn een aantal maatregelen nodig, deze zijn opgenomen en worden verder beschreven in de grondexploitatie.

2.6 *Het oostelijke plandeel wordt voor rekening en risico van grondeigenaren BPD en Nikkels gerealiseerd*.

Hiervoor sluit de gemeente met de marktpartijen een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst worden de rechten en plichten van partijen vastgelegd en wordt het wettelijk kostenverhaal geregeld. Ook het woningbouwprogramma dat is opgenomen in het stedenbouwkundig plan wordt in de overeenkomst vastgelegd.

2.7 *Het volledige stedenbouwkundig plan wordt gerealiseerd over een periode van ca. 10 jaar.* In deze periode kunnen marktomstandigheden en ruimtelijke inzichten veranderen. Het nog op te stellen omgevingsplan krijgt daarom en enigszins flexibel karakter zodat aanpassingen in de toekomst mogelijk zijn binnen de gestelde randvoorwaarden en bandbreedtes.

Kanttekeningen

2.1 In 2025 is het regionaal verkeersmodel geüpdatet. In de update zijn ook de fietsers in het verkeersmodel verwerkt, deze waren daarvoor niet in het model meegenomen. Door het opnemen van de fietsers in het model is een nieuw knelpunt gesignaleerd. De snelfiets-route SFR12 kruist de Hamersestraat ter hoogte van de rotonde Liemersallee, bij de ontsluiting Westervoort Noord. De hoeveelheid fietsers leidt ertoe dat de doorstroming van het autoverkeer op de Hamersestraat gehinderd gaat worden, hier zijn maatregelen voor noodzakelijk. Op dit moment worden verschillende opties hiervoor onderzocht.

Financiële paragraaf

Het stedenbouwkundig plan en de verplaatsing van de sportvelden zijn vertaald in een grondexploitatie die middels een apart voorstel aan college en raad ter vaststelling wordt aangebonden.

Participatie en communicatie

Het concept stedenbouwkundig plan is op 24 juni en 2 september voorgelegd aan de inwoners van Westervoort. Op 24 juni jl. konden bezoekers hun op- en aanmerkingen middels een reactieformulier indienen. Hiervan hebben 33 bezoekers gebruik gemaakt. Deze op- en aanmerkingen zijn voorzien van een reactie en aan de indieners toegestuurd. Het geanonimiseerde overzicht hiervan vindt u in bijlage 4.

Voorafgaand aan de inloopavonden zijn de plannen ook besproken in de klankbordgroep. De verslagen hiervan vindt u in bijlage 3. Op basis van deze besprekingen heeft de Klankbordgroep een advies opgesteld, dit advies is vindt u ook in deze bijlage.

Tijdens de presentatie van het aangepaste stedenbouwkundig plan op 2 september jl. was het overzicht van de gemaakte opmerkingen in te zien, tevens is een overzicht gepresenteerd van de aanpassingen in het plan naar aanleiding van onder meer de reacties op de presentatie van 24 juni (bijlage 5).

Op 2 september jl. is ook aan bezoekers gevraagd om hun mening te geven over de gewenste architectuur en inrichting van het plangebied, deze dienen als input voor het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan zal te zijner tijd gelijk met het gewijzigd omgevingsplan ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad zodat dit het toetsingskader vormt voor de bouwplannen en inrichtingsplannen (zie ook bijlage 6).

Duurzaamheid
Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is met name rekening gehouden met waterbergingseisen, hittestress en voldoende schaduw. In de uitwerking in het beeldkwaliteitsplan zullen nadere eisen ten aanzien van materiaalgebruik en inrichting van de openbare ruimte worden geformuleerd. Met Nikkels/BPD worden in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over duurzaamheid.

Intergemeentelijke samenwerking
Bij het opstellen van dit plan is samengewerkt met het Waterschap Rijn en IJssel, de provincie Gelderland (rivierklimaatpark) en Natuurmonumenten.

Bijlagen
Bijlage 1 - 201709217 Stedenbouwkundig plan Westervoort Noord
Bijlage 2 - 201709218 verslagen inloopbijeenkomsten 24 juni en 2 september
Bijlage 3 - 201709219 Advies en verslag Klankbordgroep
Bijlage 4 - 201709220 Overzicht reacties 24 juni.
Bijlage 5 - 201709221 Overzicht aanpassingen 2 september.
Bijlage 6 - 201709222 Overzicht reacties inloopavond 2 september
Bijlage 7 - 201709224 Raadsbesluit vaststelling Stedenbouwkundig plan

Westervoort, 30 september 2025

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort,

M. (Maureen) Sluiter MA	drs. A.J. (Arend) van Hout
secretaris	burgemeester