RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling omgevingsplanwijziging 'Westervoort-Noord, Westelijk deel'

Zaak- & documentnr. : Z/25/143728 201726335

Portefeuillehouder : T.M.M. Kok

Opsteller : Ole van Beers, Projectleiding Gert Jan Nust

Team : Ruimtelijke Ontwikkeling

Telefoonnr :088-695 3352

Samenvatting
De gemeente is voornemens om ter plaatse van de sportvelden aan de noordzijde van Westervoort een woonwijk en een accommodatie voor primair onderwijs en kinderopvang te realiseren. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de grotere gebiedsontwikkeling ‘Westervoort-Noord’, waarbij eveneens een woonwijk wordt gerealiseerd ter plaatse van de agrarische gronden ten noorden van de Hamersestraat en ten zuiden van De Bult van Driegaarden. Deze ontwikkeling past niet in het omgevingsplan van de gemeente Westervoort. Met deze omgevingsplanwijziging wordt de juridisch-planologische basis gecreëerd die de realisatie van deze woonwijk op het westelijke deel van Westervoort-Noord mogelijk maakt. De ontwerp-omgevingsplanwijziging heeft ter inzage gelegen van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026. Tijdens deze inzagetermijn zijn tien ontvankelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven in een aantal gevallen aanleiding tot ondergeschikte wijzigingen. Daarnaast zijn er een aantal ondergeschikte ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het plan waardoor het plan is verbeterd. Het plan blijft in hoofdopzet en ruimtelijke uitstraling ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen.

Beslispunten

1. De ‘Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Westervoort-Noord, westelijk deel’ (bijlage 1) vast te stellen;
2. Het omgevingsplan ‘Westervoort-Noord, westelijk deel’ met identificatiecode NL.IMRO.0293.OPWTVNRD02-VS01 (bijlage XXX t/m XXX) gewijzigd vast te stellen;
3. Af te zien van kostenverhaalregels in het omgevingsplan.

Aanleiding
Op 11 maart 2024 heeft de gemeenteraad van Westervoort de ‘kadernota Westervoort Noord’ vastgesteld en op 27 mei 2024 heeft de gemeenteraad van Westervoort de ‘gebiedsvisie Westervoort-Noord’ vastgesteld. De kadernota en de gebiedsvisie zijn richtinggevend voor de verdere uitwerking van de plannen voor Westervoort-Noord. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 10 november 2025 het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie voor Westervoort-Noord vastgesteld. Bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de in de door de raad vastgestelde kaders en de gebiedsvisie.

Op deze gronden zijn momenteel nog de sportvelden van SC Westervoort, AVW'66 en TV Westervoort gevestigd. Om woningbouw mogelijk te maken op deze gronden is een omgevingsplanwijziging noodzakelijk. Deze planwijziging is in lijn met de eerder vastgestelde gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan opgesteld.
Na het vaststellen van het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie door de gemeenteraad is de planwijzigingsprocedure formeel opgestart en zijn de ontwerpplanen voor Westervoort-Noord, westelijk en oostelijk deel en het ontwerpplan voor het nieuwe Sportpark in Duiven gelijktijdig ter inzage gelegd.
Tijdens de zienswijzetermijn zijn 10 ontvankelijke zienswijzen ontvangen. Daarnaast is het plan in deze periode ook ambtelijk beoordeeld en zorgvuldig nagelopen.

Planning
De planning is om in 2029 te starten met woningbouw op de bestaande sportvelden aan de Brouwerslaan in Westervoort, aansluitend op de woningbouw op de agrarische gronden aan de Hamersestraat. De sportverenigingen moeten daarom medio 2028 verhuizen. Door deze omgevingsplanwijziging nu vast te stellen kan de verder uitwerking en voorbereiding van de bouwplannen voor deze woningbouwlocatie opgepakt worden.

Beoogd effect
De bouw van maximaal 390 woningen en een accommodatie voor primair onderwijs en kinderopvang in het gebied waar deze planwijziging betrekking op heeft.
Invulling geven aan de beleidsdoelen voor woningbouw die zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Westervoort, Woonvisie Westervoort 2021-2030 en het daarbij behorende Woningbouwprogramma Westervoort.

Argumenten
1.1 In het ontwerpplan zijn wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van ingediende zienswijzen.
In reactie op het ontwerpplan zijn tien ontvankelijke zienswijzen ontvangen. Een samenvatting hiervan en de beantwoording op deze zienswijzen zijn in de nota zienswijzen opgenomen. Een aantal zienswijzen geeft aanleiding tot wijzigingen in het juridisch bindend deel van het plan zijnde de verbeelding en de planregels. Vandaar wordt het plan ter gewijzigde vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze wijzigingen hebben onder andere betrekking op het opnemen van de actuele beschermingszone van de dijk op de verbeelding, het opnemen van een zone op de kaart die de trillingseffecten van het spoor op de toekomstige woningen borgt, en het aanscherpen van de bouwvoorschriften waardoor de planregels beter aansluiten bij zowel het stedenbouwkundigplan als het beeldkwaliteitsplan. De volledige lijst met wijzigingen naar aanleidingen van zienswijzen is opgenomen in Bijlage 2. Alle wijzigingen zijn ondergeschikt van aard en gericht op het verbeteren van het plan. Deze wijzigingen leveren geen wezenlijk ander plan op.

1.2 Het plan is naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen verbeterd
Tijdens de inzagetermijn is het plan ambtelijk opnieuw beoordeeld en zorgvuldig nagelopen. Deze check heeft geleid tot het signaleren van enkele kleine gebreken en optimalisaties, die als ondergeschikte ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan worden doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben onder andere betrekking op het toevoegen van het definitieve beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de planregels, het aanscherpen van de bouwvoorschriften waardoor de planregels beter aansluiten bij zowel het stedenbouwkundigplan als het beeldkwaliteitsplan en het aanvullen van het akoestisch

onderzoek waardoor de effecten van de nieuw te bouwen school op haar omgeving beter in beeld zijn gebracht. De volledige lijst met ambtshalve wijzigingen is opgenomen in Bijlage 4. Alle wijzigingen zijn ondergeschikt van aard en gericht op het verbeteren van het plan. Deze wijzigingen leveren geen wezenlijk ander plan op.

2.1 De omgevingsplanwijziging Westervoort-Noord, westelijk deel, met alle bijbehorende stukken, toont aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Om een omgevingsplan te kunnen wijzigen dient het te voldoen aan de wettelijk eis dat sprake is van ETFAL. Om deze vraag te beantwoorden is een afweging nodig tussen alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving met betrekking tot het plan. In de motivering behorende bij deze planwijziging (bijlage 3) is ingegaan op die regels, beleidsonderwerpen en onderzoeksaspecten die relevant zijn voor deze beoordeling. Naar aanleiding van de inzagetermijn is het plan geoptimaliseerd. Uit de definitieve motivering en bijbehorende onderzoeksrapporten (bijlage 3 t/m 24) blijkt dat er geen aspecten zijn die beperkend werken op de gewenste ontwikkeling en wordt geconcludeerd dat dit plan voldoet aan ETFAL.

2.2 Door te kiezen voor twee afzonderlijke planwijzigingen, voor respectievelijk het westelijk deel en het oostelijk deel van Westervoort-Noord, wordt voorkomen dat vertraging in één deelgebied de besluitvorming over het andere deelgebied beïnvloed.

De gebiedsontwikkeling Westervoort-Noord is opgesplitst in twee afzonderlijke omgevingsplanwijzigingen. Dit is gedaan omdat de gronden in het oostelijk deel momenteel in gebruik zijn als agrarische gronden en zodoende op korte termijn gereed gemaakt kunnen worden om de beoogde woningbouwplannen te realiseren. Op het westelijke deel zijn momenteel nog de sportvelden van SC Westervoort, AVW’66 en TV Westervoort gevestigd. De woningbouwontwikkeling op het westelijk deel is afhankelijk van de verplaatsing van de sportvelden en komt zodoende nog niet op korte termijn beschikbaar voor woningbouw. Door beide onderdelen van de gebiedsontwikkeling op te knippen worden de risico’s op vertraging in de planwijzigingsprocedure voor het oostelijke deel verkleint, dit alles met als doel te afhankelijkheid tussen beide plangebieden te minimaliseren.

2.3 Het omgevingsplan voorziet in een parkeernorm die aansluit bij het daadwerkelijke autobezit in de toekomstige situatie.

Om de parkeerbehoefte te bepalen is een onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in bijlage 2 bij de regels. Dit omdat in dit onderzoek ook een norm is opgenomen welke voor dit plan geldt. In dit onderzoek is geconcludeerd dat er rekening houdend met dubbelgebruik voor de functies in het plangebied sprake is van een parkeerbehoefte in de openbare ruimte van 248 parkeerplaatsen. In het plangebied is voldoende ruimte
om dit aantal parkeerplaatsen te realiseren, in het stedenbouwkundig plan is dit aantal ruimschoots gehaald. Het parkeeronderzoek onderschrijft dat het maatwerk beter aansluit bij het daadwerkelijke autobezit. Daarbij wordt geconcludeerd dat het realiseren van minder parkeerplaatsen de ruimtelijke kwaliteit van de wijk sterk verbeterd. Daarnaast wordt met een lagere parkeernorm autobezit ontmoedigt en gebruik van andere vervoersmiddelen gestimuleerd.

2.4 Het college van B&W heeft een hogere-waardenbesluit genomen voor een aantal nieuw te bouwen woningen in het plangebied.

Door het vaststellen van de hogere waarde wordt het mogelijk gemaakt dat woningen binnen de geluidzone van de nabijgelegen bedrijven gebouwd kunnen worden. Westervoort-Noord, westelijk deel ligt in de nabijheid van een geluid-gezoneerd industrieterrein dat grotendeels aan de noordzijde van de IJsseldijk ligt. Voor dit industrieterrein is een geluidzone vastgelegd in het omgevingsplan. Daarmee worden de rechten van de bedrijven in acht genomen. Binnen deze zone mogen alleen na een nadere afweging woningen worden gebouwd. Voor deze omgevingsplanwijziging is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin de vergunde situatie van alle bedrijven is meegenomen. Een deel van de nieuwe woningen/ appartementen die in de geluidzone komen te liggen hebben een gevelbelasting van meer dan 50 dB(A), maar maximaal 55 dB(A). Voor deze woningen is een hogere waarde daarom noodzakelijk. Het college heeft op grond van het gemeentelijke geluidbeleid een hogere waarde verleend voor deze woningen.

2.5 De planwijziging kan digitaal ontsloten worden als een TAM-omgevingsplanwijziging.
De Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) is een tijdelijke voorziening die gemeenten de mogelijkheid biedt om het omgevingsplan te wijzigen via de IMRO-standaard, zolang de volledige implementatie van de Omgevingswet en het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) nog niet is voltooid. Door deze systematiek toe te passen kan de benodigde planwijziging op een snelle en efficiënte wijze worden doorgevoerd. Deze methode is bruikbaar tot 1 januari 2026. Aangezien dit plan voor die datum ter inzage wordt gelegd is de toepassing van deze TAM rechtmatig.

3.1 Het verhalen van kosten via het omgevingsplan is niet nodig.
De gronden waarvoor in deze omgevingsplanwijziging een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt zijn of komen in eigendom van de gemeente Westervoort. De kosten en opbrengsten die gepaard gaan met deze ontwikkeling zijn opgenomen in de grondexploitatie Westervoort Noord welke op 10 november 2025 door de gemeenteraad van Westervoort is vastgesteld. Aangezien er geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt op gronden van andere eigenaren is geen kostenverhaal op andere eigenaren nodig, het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Kanttekeningen
Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële paragraaf
Op 10 november 2025 heeft de gemeenteraad van Westervoort de Grondexploitatie Westervoort Noord vastgesteld.
Deze grondexploitatie heeft als doel om de financiële borging voor het realiseren van een duurzame, toekomstbestendige en aantrekkelijke woonwijk alsmede de verplaatsing en aanleg van het toekomstbestendig sportcomplex voor SC Westervoort, AVW'66, TV Westervoort en KV Wesstar te verzekeren.
Door de grondexploitatie vast te stellen geeft de gemeenteraad goedkeuring aan de financiële onderbouwing van het plan en daarmee ook deze omgevingsplanwijziging.

Participatie en communicatie
Het participatietraject voor Westervoort Noord is vastgelegd in het communicatie- en participatieplan Westervoort Noord dat op 19 juni 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Bij het opstellen van zowel de gebiedsvisie als het stedenbouwkundig plan zijn diverse bewonersavonden en inloopavonden georganiseerd waarbij de deelnemers een raadplegende rol hadden.
Daarnaast is er een klankbordgroep samengesteld met daarin bewoners, (mogelijk) toekomstige bewoners, bedrijven en de gebiedspartners Natuurmonumenten, Waterschap Rijn en IJssel, Provincie Gelderland en het Rivierklimaatpark. De klankbordgroep heeft gedurende het gehele participatieproces een adviserende rol gehad.
Deze omgevingsplanwijziging vloeit voort uit de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan, welke in bovengenoemd participatief proces tot stand zijn gekomen.

Duurzaamheid
Het aspect duurzaamheid is verankert in de door de gemeenteraad vastgestelde kadernota en de gebiedsvisie Westervoort Noord. In het Beeldkwaliteitsplan Westervoort Noord wordt hier voor zowel de woningen als de in richting van de buitenruimte verder invulling aan gegeven. Het inrichtingsplan wordt opgesteld in nauw overleg met de afdeling R&B en Natuurmonumenten.

Intergemeentelijke samenwerking
Voor de verplaatsing van de sportvelden wordt samengewerkt met buurgemeente Duiven. Westervoort heeft hiervoor in overleg met Duiven gronden aangekocht. De wijziging van het omgevingsplan die nodig is voor de realisatie van het sportcomplex is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van de gemeente Duiven. Besluitvorming is voorzien in juni 2026.

Bijlagen

Nr.	Document nummer	Onderwerp	Openbaarheid
1	201728913	Concept-raadsbesluit gewijzigde vaststelling omgevingsplanwijziging ‘Westervoort-Noord, westelijk deel’	Openbaar
2	201729168	Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Westervoort-Noord, westelijk deel geanonimiseerd	Openbaar
3	201729127	Motivatie en Regels - omgevingsplanwijziging Westervoort-Noord, westelijk deel	Openbaar
4	201729128	Verbeelding - omgevingsplanwijziging Westervoort-Noord, westelijk deel	Openbaar
5	201729125	Bijlage 1 bij de regels - Beeldkwaliteitsplan	
6	201729126	Bijlage 2 bij de regels - Parkeeronderzoek	Openbaar
7	201729129	Bijlage 1 bij de motivering - Stedenbouwkundig ontwerp	Openbaar
8	201729130	Bijlage 2 bij de motivering - Quickscan waterhuishouding	Openbaar
9	201729131	Bijlage 3 bij de motivering - Grondwatermodellering	Openbaar
10	201729132	Bijlage 4 bij de motivering - Toelichting waterberging	Openbaar
11	201729133	Bijlage 5 bij de motivering - Bodemonderzoek	Openbaar

12	201729134	Bijlage 6 bij de motivering - Geuronderzoek	
13	201729135	Bijlage 7 bij de motivering - Akoestisch onderzoek	Openbaar
14	201729136	Bijlage 8 bij de motivering - Advies omgevingsveiligheid	Openbaar
15	201729137	Bijlage 9 bij de motivering - Advies Veiligheids- en gezondheidsregio	Openbaar
16	201729138	Bijlage 10 bij de motivering - Trillingsonderzoek	Openbaar
17	201729139	Bijlage 11 bij de motivering - M.e.r.-beoordelingsnotitie	Openbaar
18	201729140	Bijlage 12 bij de motivering - Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek	Openbaar
19	201729119	Bijlage 13 bij de motivering - Notitie archeologisch vriendelijk bouwen	Openbaar
20	201729120	Bijlage 14 bij de motivering - Quickscan Flora en Fauna	Openbaar
21	201729121	Bijlage 15 bij de motivering - Voortoets Natura 2000	Openbaar
22	201729122	Bijlage 16 bij de motivering - Stikstofonderzoek	Openbaar
23	201726333	Bijlage 17 bij de motivering - Verkeerskundig onderzoek ontsluiting Westervoort-Noord	Openbaar
24	201716221	Bijlage 18 bij de motivering - Participatieverslag	Openbaar

Westervoort, 22 juni 2026.

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort,

M. Sluiter (MA)
secretaris

Drs. A.J. van Hout
burgemeester