Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: Zaaknummer: Z/22/097900/201576162

Portefeuillehouder(s): J.H.J. Sluiter

Voor vragen
Naam: Gert Jan Nust
Telefoon: 06 10943936
E-mail: g.nust@1stroom.nl

Onderwerp: Haalbaarheidsstudie Westervoort Noord

Aanleiding voor deze kennisgeving

In 2020 is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen in Westervoort Noord. Dit naar aanleiding van de structuurvisie Rivierklimaatpark, de verplaatsing van Struyk-Verwo en een studie naar de toekomst van de buitensportaccommodaties in Westervoort. Op 14 juni 2021 heeft de raad de notitie haalbaarheidsstudie en vervolg Westervoort Noord vastgesteld. Ook is een krediet beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van de vervolgstappen.

Relevant beleidskader

IGSV Rivierklimaatpark, Masterplan Westervoort-Noord, Omgevingsvisie Westervoort, Woonvisie Westervoort.

Inhoud van mededeling

De haalbaarheidsstudie schetst welke mogelijkheden er zijn voor woningbouw in het gebied Westervoort Noord. En op welke locatie de buitensportaccommodaties zich toekomstbestendig kunnen ontwikkelen. Daarnaast is geïnventariseerd of de gemeente met de woningbouwontwikkeling haar bijdrage aan de verplaatsing van Struyk-Verwo en een nieuw sportcomplex voor de buitensport kan bekostigen.

Volgens de haalbaarheidsstudie 2020 zijn er mogelijkheden voor woningbouw én een toekomst voor de buitensport in Westervoort Noord. Een aantal onderwerpen hebben verdieping nodig. Het gaat dan om de verkeerssituatie, de marktbehoefte aan woningen en financiële aspecten, zoals verwerving van gronden voor een nieuw sportcomplex.

Naar verwachting zijn de vervolgstappen eind dit jaar afgerond. Op basis hiervan presenteert het college u voorstellen voor het vervolg van de planontwikkeling.
In deze notitie geven we alvast een tussenstand.

Aanleiding
Binnen de gemeentegrenzen is Westervoort Noord de laatste plek waar we een substantieel aantal woningen kunnen toevoegen. We mogen hier afwijken van de regionale afspraken en meer duurdere woningen realiseren. Zo komt het woningaanbod in Westervoort meer in balans. Hiermee kunnen we de doorstroming bevorderen en verschillende doelgroepen een

perspectief bieden. Met een flink aantal nieuwe woningen neemt ook het draagvlak voor de voorzieningen in Westervoort toe. Zo draagt de bouw van woningen in Westervoort Noord bij aan de verbetering van het woon-, werk-, en leefklimaat in heel Westervoort.

De sportverenigingen
Onderdeel van de verdieping zijn de gesprekken met de buitensportverenigingen over verplaatsing naar een nieuwe locatie aan de Rivierweg (tussen Liander en van Essen). SC Westervoort, AVW ’66 en KV Westar willen in principe meewerken aan een verplaatsing naar deze locatie. TV Westervoort geeft de voorkeur aan de huidige locatie. Net als veel andere tennisverenigingen willen zij padel aan hun aanbod toevoegen. De tennisvereniging ziet verplaatsing naar het nieuwe sportcomplex als “plan B”.

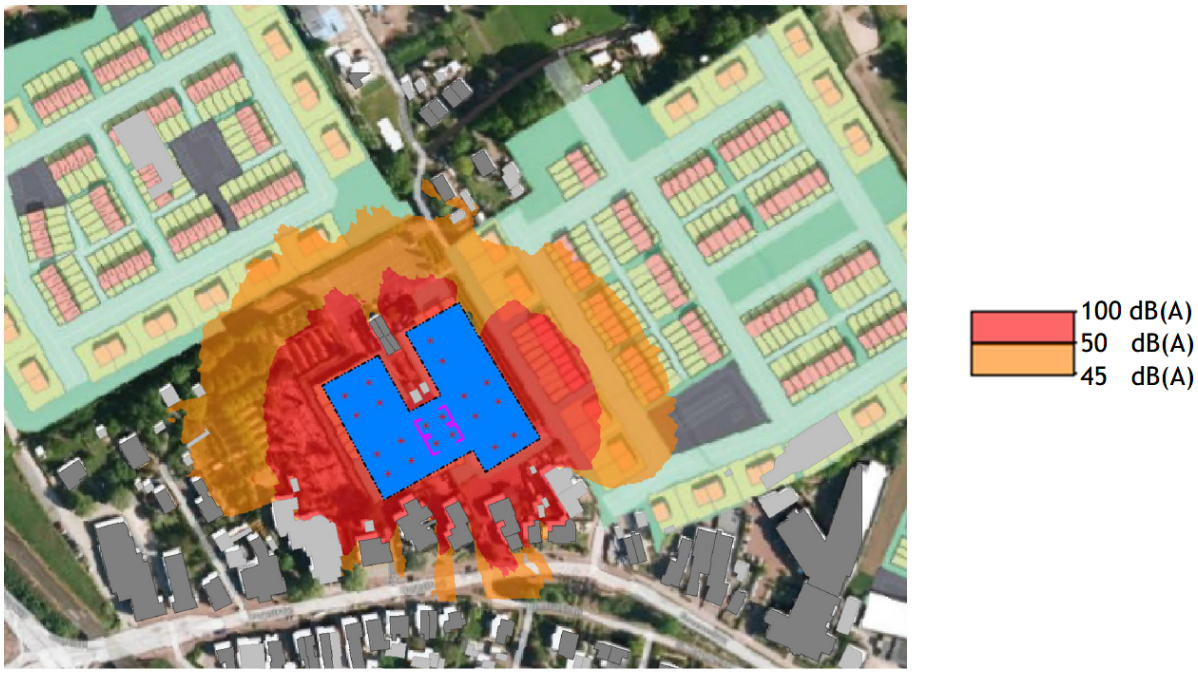
Samen met de vier sportclubs hebben we de afgelopen maanden gewerkt aan een schetsontwerp voor het nieuwe sportpark. Ook is een programma van eisen gemaakt voor een clubgebouw. We hebben hiervoor een aantal recent gerealiseerde sportcomplexen bezocht. Daarnaast is onderzocht of het mogelijk is bij de huidige tennisvereniging padelbanen te realiseren.

De locatie voor het nieuwe sportcomplex lijkt op het oog niet heel ruim. Toch blijkt ze groot genoeg om – binnen alle normen van de sportbonden - 6 voetbalvelden, 4 tennisbanen, 2 padelbanen, een korfbalveld en een clubgebouw met kantine(s) en kleedkamers te realiseren. Hierbij is rekening gehouden met de huidige omvang van de verenigingen en mogelijke groei door de nieuwe woningen. Een nieuw sportcomplex op deze locatie biedt daarmee een langjarig perspectief voor voetbal, korfbal en tennis in Westervoort

Op basis van het schetsontwerp en het concept programma van eisen laten we een kostenraming doen. Deze komt in de financiële paragraaf van het haalbaarheidsonderzoek.

Wat betreft de locatie van het nieuwe sportcomplex: de raad heeft in het kader van de Regionale Energie Strategie (RES) op 15 juni 2020 besloten om te onderzoeken of de gemeentelijke gronden aan weerszijden van de Rivierweg geschikt zijn voor een zonneveld. Inmiddels hebben diverse gegadigden laten weten dat hier geen sluitende businesscase op te maken is.

Padel
Samen met de TV Westervoort is onderzocht of padel mogelijk is op het huidige complex van de tennisvereniging. De vraag hierbij was of de geluidbelasting van de tennisbanen samen met padel past binnen de maximale geluidbelasting op de woningen in de buurt. En welke effecten deze geluidbelasting heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen voetbalvelden. De tekening laat zien wat de geluideffecten van tennis en padel zijn.



In de rode zone is de geluidbelasting 50 – 100 dB(A), in de oranje zone is de geluidbelasting 45 – 50 dB(A). In deze beide zones is de geluidbelasting te hoog. De geluidbelasting van de padelbanen voldoet in de bestaande situatie dus niet aan de eisen uit het Activiteitenbesluit milieu (artikel 2.17) en is te hoog. Padel is daarom niet mogelijk op de huidige locatie van de tennisvereniging. Op de tekening is daarnaast te zien dat de geluidbelasting van padel ook de ontwikkelmogelijkheden van de voetbalvelden beperkt.

Ontsluiting
Westervoort Noord ligt tussen de IJsseldijk en de Hamersestraat. Op voorhand waren er twijfels of de bestaande wegen het verkeer van een nieuwe woonwijk aankunnen. Samen met de provincie Gelderland en Waterschap Rijn en IJssel heeft de gemeente daarom bureau Goudappel de opdracht gegeven om dit te onderzoeken. Voor het onderzoek is uitgegaan van 300 tot maximaal 600 woningen, met ontsluiting van de wijk deels op de Hamersestraat en deels op de IJsseldijk. Bureau Goudappel heeft ook gekeken of de ambitie om de IJsseldijk autoluwer te maken te realiseren is. De in het onderzoek gehanteerde woningenaantallen zijn fictief en zijn niet gebaseerd op uitgewerkte plannen.

Voor het onderzoek zijn onder andere verkeerstellingen uitgevoerd. Het onderzoek is inmiddels afgerond. Een samenvatting van de conclusies:
- Op één uitzondering na kunnen alle kruisingen en wegvakken de extra verkeerstromen (ook bij 600 extra woningen) goed verwerken.
- Alleen voor het rechtdoorgaande verkeer vanaf de A12 richting Westervoort is een extra rechtdoorstrook nodig. Het extra verkeer uit de nieuwe woonwijk is de druppel die hier de emmer laat overlopen.
- De verkeersintensiteit op de IJsseldijk tussen de Brouwerslaan en Putman is zo hoog dat er kans op bermschade ontstaat. Dat is niet goed voor de veiligheid van fietsers.
- Volgens dit onderzoek is het waarschijnlijk ook mogelijk om de hele nieuwe woonwijk op de Hamersestraat te ontsluiten. Zo krijgt de IJsseldijk geen extra belasting.

Marktpartijen
Zo'n 45% van het plangebied Westervoort Noord is eigendom van marktpartijen: Bouwfonds Property Development (BPD) en Van Berlo. De gemeente heeft in december 2021 met deze partijen een intentieovereenkomst gesloten. Hierin hebben we afgesproken om samen te

onderzoeken of een financieel haalbare ontwikkeling van Westervoort Noord mogelijk is. BPD en Van Berlo dragen bij in de kosten van dit haalbaarheidsonderzoek. Vervolgens zijn gesprekken gestart om de financiële haalbaarheid te onderzoeken. Deze vormen de onderlegger voor verdere besluitvorming eind dit jaar. Uitgangspunt bij de financiële haalbaarheid: met de woningbouwontwikkeling kan de gemeente de verplaatsing van de sportverenigingen financieren en ook de bijdrage aan het Rivierklimaatpark (RKP) (verplaatsing Struyk-Verwo, voet- en fietspaden, ontsluiting RKP) .

Woningmarkt
Op verzoek van BPD, Van Berlo en de gemeente heeft BPD afdeling Research de Westervoortse woningmarkt geanalyseerd. Uit de analyse blijkt dat de gemiddelde transactieprijs in Westervoort lager ligt dan gemiddeld in de regio. De Westervoortse woningmarkt kenmerkt zich door een oververtegenwoordiging in het lagere prijssegment. Daarnaast constateren de onderzoekers dat Westervoort Noord op korte afstand van het centrum van Arnhem ligt en daarmee ook aantrekkelijk is voor woningzoekers uit Arnhem.

Westervoort Noord kan een onderscheidend woonmilieu in Westervoort worden, onder andere door deels duurdere woningen aan te bieden. Door de gunstige ligging ten opzichte van openbaar vervoer en het centrum van Arnhem is de locatie interessant voor doorstomers uit Westervoort, maar ook voor woningzoekenden uit de regio. Marktpartijen en gemeente zijn daarom van mening dat de locatie Westervoort Noord ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Kanttekening is wel dat de woningmarkt weliswaar krap is maar ook onvoorspelbaar. Als de hypotheekrente blijft stijgen, kan dit effect hebben op de verkoop van woningen.

Overige stakeholders
De afgelopen maanden hebben we intensief overlegd met provincie en waterschap. Zo hebben we samen opdracht gegeven voor het verkeersonderzoek. Qua planning lopen de ontwikkeling van het Rivierklimaatpark, de dijkversterking en Westervoort Noord redelijk parallel.

Ook met Natuurmonumenten heeft inmiddels een gesprek plaatsgevonden over de ontwikkeling van Westervoort Noord. We stemmen de planontwikkeling verder af met deze stakeholders. Dit doen we zodra er meer duidelijkheid is over de (financiële) haalbaarheid van de plannen voor Westervoort Noord en over de randvoorwaarden voor de uitwerking.

Grondverwerving
Als onderdeel van de haalbaarheidsanalyse onderzoeken we of we de gronden die nodig zijn voor het sportcomplex kunnen aankopen. De gronden zijn getaxeerd en er vinden gesprekken plaats met de particuliere eigenaren.

Participatie
Eind 2022/begin 2023 rapporteert het college aan de gemeenteraad over de (financiële) haalbaarheid van de plannen voor Westervoort Noord. We doen dan ook voorstellen over het vervolgproces. En over de wijze waarop we de huidige bewoners van Westervoort Noord betrekken bij de planvorming.

Westervoort, 23 augustus 2022.

Burgemeester en wethouders van Westervoort,

M. Sluiter MA	drs. A.J. van Hout
secretaris	Burgemeester