RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Plan van Aanpak Westervoort Noord

Zaak- & documentnr. : Z/23/103400/201596986
Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter
Opsteller : Gert Jan Nust
Team : RSO
Telefoonnr. :

Samenvatting

Op 12 juni 2021 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven voor een verdere studie naar de haalbaarheid van de verplaatsing van de sportvelden en de ontwikkeling van woningen in Westervoort Noord. De vervolgstudie is afgerond en op basis daarvan is een plan van aanpak opgesteld voor de verdere planontwikkeling Westervoort Noord.

Beslispunten

1. De notitie “Vervolg haalbaarheidsonderzoek Westervoort Noord” vast te stellen (bijlage1).
2. Het Plan van Aanpak Westervoort Noord vast te stellen (bijlage 4).
3. Het reeds beschikbaar gestelde krediet van € 89.500,-- (voorbereidingskrediet van € 79.024 en de reserve Masterplan Westervoort-Noord van € 10.476) op te hogen met een voorbereidingskrediet ad. € 228.000,-- om de vervolgstappen uit het Plan van Aanpak Westervoort Noord uit te voeren.
4. Op grond van artikel 25, lid 3 Gemeentewet de geheimhouding te bekrachtigen die het college van B&W heeft gelegd op de notitie “financiële haalbaarheid Westervoort Noord” (bijlage 2) en deze te laten voorduren tot het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld.
5. De sportvelden in Westervoort Noord (SC Westervoort, AVW’66 en TV Westervoort) te verplaatsen ten behoeve van woningbouw.
6. Het college van B&W opdracht te geven voor de verdere uitwerking van de plannen voor Westervoort Noord en een nieuw sportcomplex zoals beschreven in het Plan van Aanpak.

Aanleiding

In 2021 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven vervolgonderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden van woningbouwontwikkeling in Westervoort Noord. De deelopdrachten hieruit zijn uitgevoerd en het resultaat hiervan is verwoord in de notitie “vervolg haalbaarheidsonderzoek Westervoort Noord”. Op basis van dit vervolgonderzoek wordt geconstateerd dat de verplaatsing van de sportvelden en de ontwikkeling van Westervoort Noord als woningbouwlocatie onder voorwaarden haalbaar is. Ook financieel lijkt de ontwikkeling haalbaar mits de (woning)bouwmarkt zich de komende jaren stabiliseert.

Planning

Na besluitvorming door uw gemeenteraad wordt conform het plan van aanpak gestart met het opstellen van een visie voor Westervoort Noord en worden gesprekken gestart met de ontwikkelaars om tot een verdere samenwerking te komen. Naar verwachting kan de visie Westervoort Noord in de tweede helft van 2023 aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd.

Beoogd effect
Met de vaststelling van het Plan van Aanpak Westervoort Noord kan het planvormingsproces voor de woningbouw worden opgestart. Met het besluit dat de sportvelden worden verplaatst maken college en gemeenteraad de weg vrij om een alternatieve locatie aan te wijzen en aan te kopen en een plan voor een nieuw sportcomplex op te stellen. Tevens wordt hiermee besloten dat de huidige sportvelden op termijn beschikbaar komen voor woningbouw.

Argumenten
1. *De vervolgstudie laat zien dat woningbouw in Westervoort Noord onder voorwaarden haalbaar is.*
   Uit de vervolgstudie blijkt dat bij een woningaantal van ca. 500 woningen een sluitende grondexploitatie gerealiseerd kan worden. Een en ander is wel afhankelijk van de marktontwikkelingen de komende jaren. Daarnaast ligt op dit moment nog een hindercirkel op de velden van SC Westervoort. Zodra Struyk-Verwo verdwijnt kan deze hindercirkel vervallen en komen ook deze velden voor bestemmingswijziging in aanmerking.

2. *Het plan van Aanpak is opgedeeld in fases. Na elke fase vindt opnieuw bestuurlijke besluitvorming plaats*
   In het plan van aanpak wordt eerst een visie opgesteld waarin de randvoorwaarden voor de ontwikkeling worden verwoord en een eerste stedenbouwkundige schets wordt opgesteld. Na besluitvorming in de gemeenteraad wordt op basis hiervan een stedenbouwkundig plan opgesteld dat op haar beurt weer wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Na elke fase wordt de haalbaarheid opnieuw getoetst en meegewogen in de besluitvorming.

3.1 Met de marktpartijen wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Westervoort Noord
Parallel aan het opstellen van een visie wordt een samenwerkingsovereenkomst met Van Berlo en BPD opgesteld. Uitgangspunt is een gezamenlijke ontwikkeling van Westervoort Noord. Als dit niet mogelijk is wordt met de marktpartijen een anterieure overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van hun gronden en ontwikkelt de gemeente haar eigen gronden.

3.2 Voor de planvorming zijn ambtelijke uren nodig en moeten externe adviseurs worden ingeschakeld.
In de vertrouwelijke financiële bijlage is aangegeven hoeveel ambtelijke uren nodig zijn voor de planvorming tot en met het opstellen van het stedenbouwkundig plan en welke kosten worden verwacht voor de inschakeling van adviseurs. Het voorstel is om de kosten die in deze fase moeten worden gemaakt naar rato van het grondeigendom te verdelen over gemeente en marktpartijen. Het aandeel van de gemeente is daarom 59%.

5.1 Het besluit dat de sportvelden verplaatst worden geeft richting verenigingen duidelijkheid.
TV Westervoort heeft aangegeven niet te willen verplaatsen, de voetbalverenigingen en KV Wesstar zijn hier wel toe bereid. Door het besluit te nemen dat de sportvelden worden verplaatst is hier geen discussie meer over en kan één integraal plan voor woningbouw in Westervoort Noord worden ontwikkeld. Daarnaast is daarmee ook duidelijkheid dat er een nieuw sportcomplex moet komen dat zowel voetbal, korfbal als tennis moet accommoderen.

5.2 TV Westervoort neemt veel ruimte in beslag en kan wellicht als tennisvereniging niet voortbestaan
Met acht velden neemt de tennisvereniging in de qua oppervlakte kleinste gemeente van Nederland relatief veel ruimte in beslag. Op basis van de KNLTB normen zouden, gezien het aantal leden, vier velden voldoende zijn. Daarnaast heeft de tennisvereniging eerder aangegeven geen bestaansrecht meer te hebben als er geen padel banen kunnen worden gerealiseerd. Uit onderzoek blijkt dit laatste niet te kunnen op de huidige locatie. Door nu te kiezen voor verplaatsing is de combinatie tennis/padel op een nieuw complex mogelijk en kan de nieuwe woonwijk zonder hindercontouren van de tennisvereniging worden ingericht.

5.3 Gezien de kwaliteit van de voetbalvelden en de woningnood is het wenselijk zo snel mogelijk tot uitvoering te komen.
Er is in Westervoort behoefte aan (duurdere) woningen. Als laatste grote bouwlocatie kan Westervoort Noord hier een substantiële bijdrage aan leveren. De kunstgrasvelden van de beide voetbalverenigingen zijn versleten en worden met kunst- en vliegwerk bespeelbaar gehouden. Het is daarom raadzaam zo snel mogelijk de planvorming voor woningbouw en een nieuw sportpark ter hand te nemen zodat eind 2024 kan worden begonnen met de woningbouw en ook het nieuwe sportcomplex zo snel mogelijk gerealiseerd kan worden.

Kanttekeningen

3.1 Op basis van de opgestelde grondexploitatie is het niet mogelijk alle gemeentelijke kosten te dekken
De grondexploitatie levert niet voldoende middelen op om de gemeentelijke bijdrage aan het RKP (Rivierklimaatpark) te voldoen en het nieuwe sportpark te financieren. Nader onderzoek moet uitwijzen of de plannen geoptimaliseerd kunnen worden en/of alternatieve financiering mogelijk is (bijvoorbeeld subsidies).

5.1 Er is nog geen 100% zekerheid dat woningbouw ontwikkeling in Westervoort mogelijk is.
Gezien de onzekerheden op de (woning)bouwmarkt is het moeilijk te voorspellen of woningbouw in Westervoort Noord over 2 tot 3 jaar rendabel is. Niets doen leidt er in ieder geval toe dat er over 2 à 3 jaar niet wordt gebouwd en er weer moet worden geïnvesteerd in de bestaande voetbalvelden.

5.2 Er is nog geen alternatieve locatie gekozen.
Als gevolg van de ontwikkeling van Westervoort-Noord moeten de bestaande sportvelden verplaatst worden. Op dit moment is hiervoor een zoeklocatie aan de Rivierweg in beeld. Mogelijk zijn er elders binnen het gebied nabij de bebouwde kom van Westervoort eveneens geschikte locaties voor een sportpark van 10-15 ha. Daarbij kan ook de mogelijke synergetische relatie met kansen voor sport en recreatie vanuit de Duivense gemeenschap betrokken worden. Ook bij deze ontwikkeling rekening houdend met de groenblauwe opgaven. In de vervolgstudie “Natuurinclusieve ontwikkeling tussengebied Westervoort en Duiven” wordt de locatiekeuze voor een sportcomplex nadrukkelijk meegenomen.

5.3 De locatie zal aangekocht moeten worden.
Welk locatie ook de voorkeur heeft, voor elke denkbare locatie geldt dat deze geen eigendom van de gemeente betreft. Na de definitieve keuze zal een verwervingstraject moeten worden ingezet.

Financiële paragraaf

Uit de normatieve grondexploitatieberekening blijkt dat een ontwikkeling van ca. 500 woningen in Westervoort Noord haalbaar kan zijn. Onderzocht moet worden of de kosten van het sportpark en de bijdrage RKP geheel of gedeeltelijk op een andere manier kunnen worden gedekt. Het plan van aanpak voorziet hierin. Verdere financiële gegevens zijn opgenomen in de vertrouwelijke bijlage bij de notitie ”vervolg haalbaarheidsonderzoek Westervoort Noord”.

Participatie en communicatie

Het plan van aanpak voorziet in het opstellen van een communicatie- en participatieplan. Naar aanleiding van de besluitvorming door het college worden de sportverenigingen mondeling geïnformeerd en wordt een persbericht uitgestuurd (bijlage).

De projectpagina (www.westervoort.nl/westervoort-noord) wordt aangepast met de actuele procesinformatie.

Duurzaamheid

In het Plan van Aanpak is opgenomen dat de vastgestelde en in voorbereiding zijnde beleidskaders op het gebied van duurzaamheid uitgangspunt zijn voor de planvorming. Ook de randvoorwaarden van het Waterschap Rijn en IJssel zijn leidend voor de uitwerking.

Intergemeentelijke samenwerking

In de regio de Liemers maken de gemeenten afspraken over het woningbouwprogramma. De ambitie van Westervoort met Westervoort-Noord is bekend in de regio.

Bijlagen

201596969 Resultaat vervolg haalbaarheidsonderzoek Westervoort Noord
201596974 GEHEIM/NIET OPENBAAR Financiële haalbaarheid Westervoort Noord
201596985 Onderzoek stikstofdepositie Westervoort Noord
201596967 Plan van Aanpak Westervoort Noord
201596988 Raadsbesluit Plan van Aanpak Westervoort Noord
201596977 Persbericht plan van aanpak Westervoort Noord

Westervoort, 6 maart 2023

Burgemeester en wethouders van Westervoort,

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