# Stedenbouwkundige verkenning

## Dorpstraat 100-108

3 juni 2025

SVP

# Colofon

SVP


## Publicatiedatum
3 juni 2025

## In opdracht van
Gemeente Westervoort



## Adres
SVP architectuur en stedenbouw
‘t Zand 17, 3811 GB Amersfoort

## E-mail
info@svp-svp.nl

## Projectteam
Andrea Fernández Ramírez
Wilco Huppelschoten



Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van de redactie te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

## Voorbehoud
Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# Stedenbouwkundige verkenning

## Dorpstraat 100-108

3 juni 2025

# Inhoud


**Introductie** **7**

**Context, analyse van de plek** **11**

**Modellenstudie Dorpstraat** **25**

Uitgangspuntenkaart 26

Variantenstudie 28

Een parkroute tussen station en Dorpstraat 30

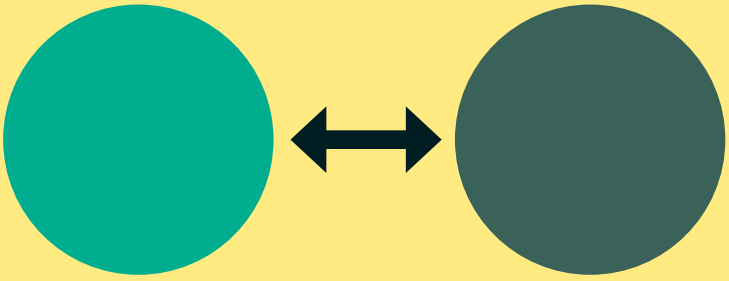
**Kavelpaspoort Dorpstraat** **43**

Ontwikkelwijze 44

Gebouwvolume 46

Inrichting kavels 50

Beeldkwaliteit 52



# Introductie

# Aanleiding studie

De gemeente Westervoort heeft voor het centrumgebied van het dorp een aantal doelen voor ogen die ze op middellange termijn graag gerealiseerd ziet worden:

1. Impuls van het centrumgebied door **toevoeging van woningen** in de juiste categorieën, als verrijking van het huidige woningaanbod in Westervoort.
2. Een betere **verbinding voor voetgangers en fietsers** vanuit het treinstation richting zowel het centrumplein als de Dorpstraat en de toekomstige wijk in Westervoort-Noord.
3. Met deze route de verkeerskundige **druk op het kruispunt Dorpstraat - Brugweg verminderen** en daarmee de doorstroom in het dorp bevorderen.
4. Verkennen of met deze ontwikkeling een bijdrage geleverd kan worden aan de gemeentelijke taakstellingen voor **opvang van vluchtelingen.**

De gemeente werkt aan deze doelen door op integrale wijze te studeren op twee deelgebieden, die de potentie hebben de gemeentelijke doelen te bereiken. Er is aanleiding deze studie te verrichten vanwege actuele gesprekken over de verplaatsing van het huidige gemeentehuis en gesprekken met meerdere kaveleigenaren aan de Dorpstraat.


Dorpstraat & Westervoort-Noord
Deelgebied 1
Deelgebied 2
Dorpsplein



# Context
## analyse van de plek

# Stedenbouwkundig weefsel

Beide locaties bevinden zich in de overgang tussen 2 zones:

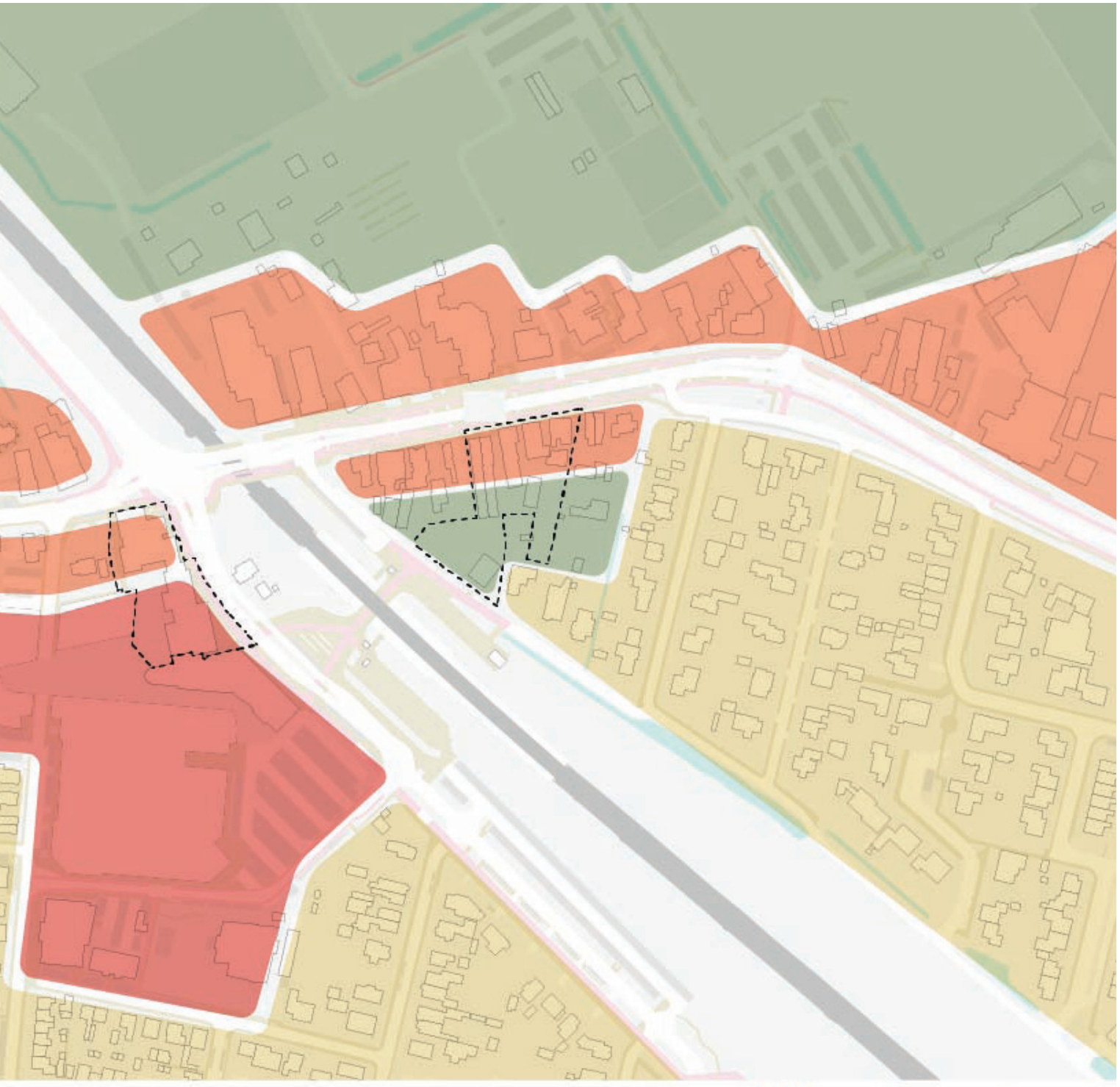
Kavels Dorpstraat bevinden zich tussen het oude lint en de (groene) achterzijde aan de spoordijk.

Het kavel van het gemeentehuis ligt op een overgangszone tussen het grootschalige centrumcluster en het kleinschalige oude dorpslint van de Dorpstraat.




**LEGENDA**

- Centrum cluster Westervoort
- Oud lint Dorpsstraat
- Woonwijk algemeen
- Achterkant lint (restant)



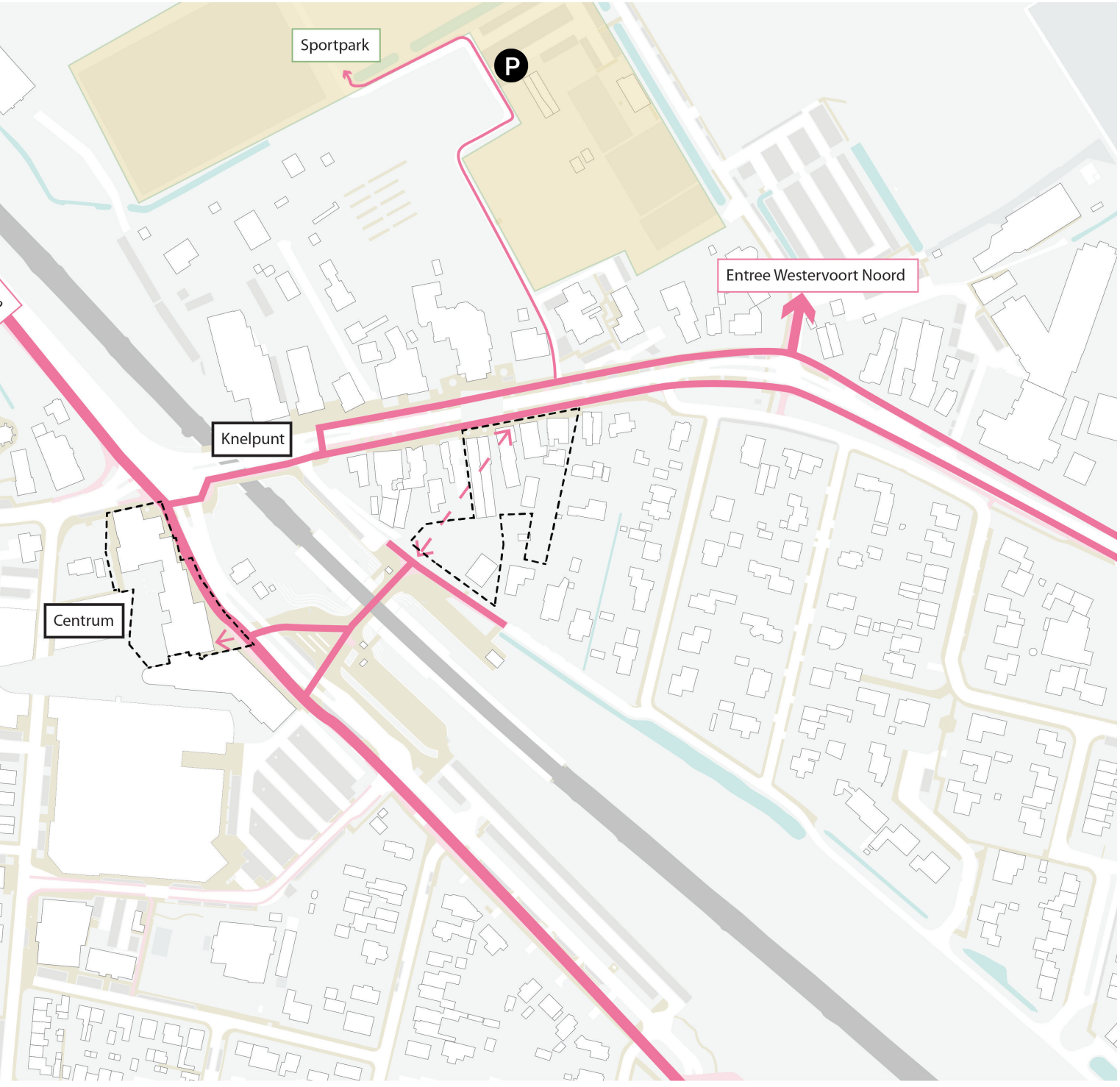
# Langzaamverkeer

Er is behoefte aan een directere route naar het centrum vanuit het noorden. Vanuit de onderdoorgang bij het station heeft een logische route over de plots aan de Dorpstraat daarbij de sterke voorkeur, ook om de druk op het kruispunt Dorpstraat - Brugweg te verminderen.

Wanneer deze nieuwe doorsteek aansluit op de Dorpstraat zijn vanaf daar alle verdere bestemmingen goed bereikbaar. Er is in deze studie in meer detail gekeken naar de aansluiting van deze nieuwe doorsteek op de verdere fietsroute naar Westervoort Noord.

De hoofdontsluiting van Westervoort Noord bevindt zich verder naar het oosten bij de rotonde. Het is in dit project niet mogelijk om daar rechtstreeks op aan te sluiten. Er is in Westervoort Noord een kans op een tweede fietsroute (richting het huidige sportpark). Deze is echter nog niet zeker. In de modellenstudie is afgewogen of het wenselijk is om daar rechtstreeks op aan te sluiten.



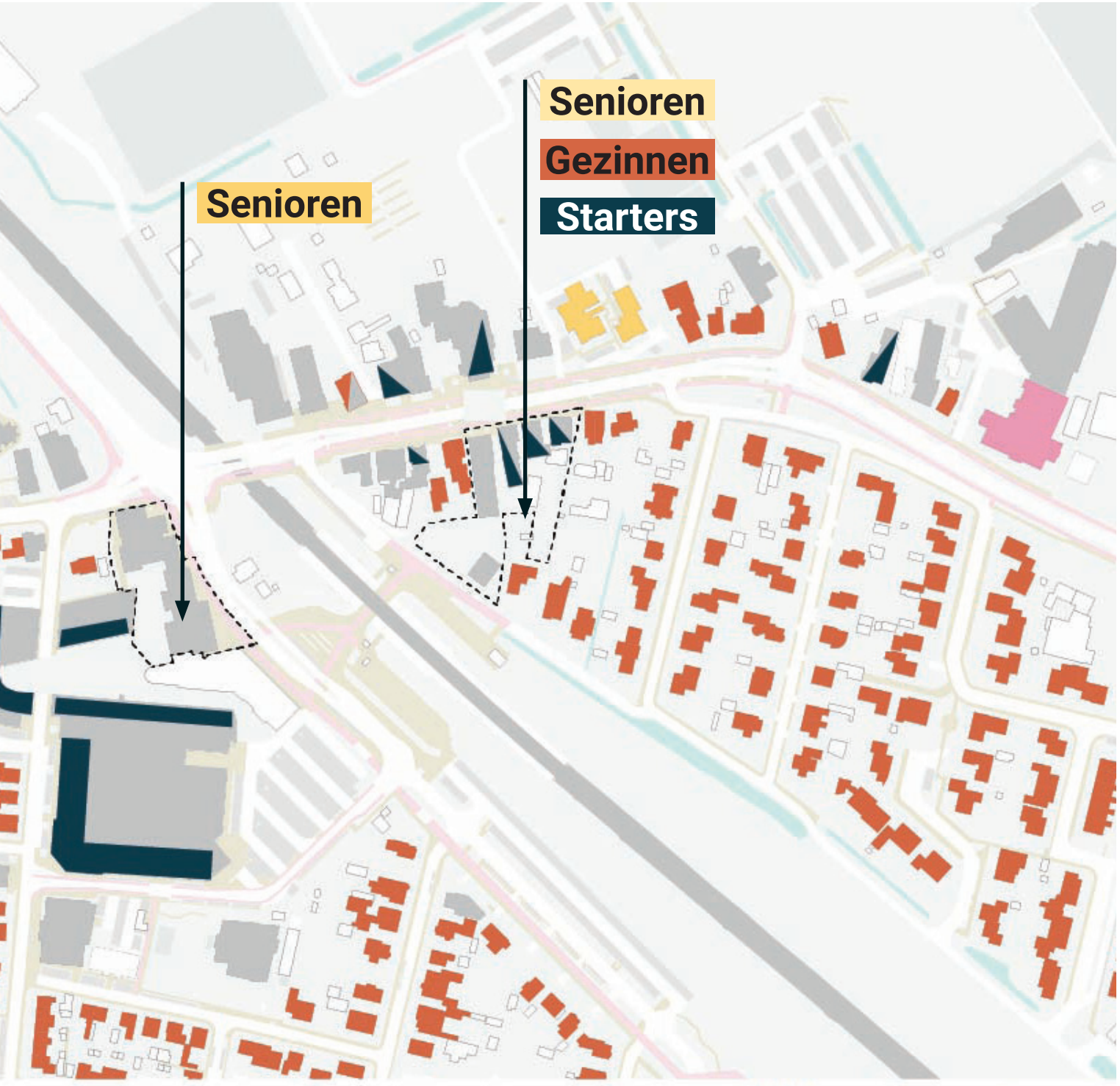

Sportpark
P
Entree Westervoort Noord
Knelpunt
Centrum

# Woningtypes

In het centrum van Westervoort is er momenteel sprake van een eentonig woningaanbod. Er is daarnaast behoefte aan een betere doorstroming van empty-nesters naar kleinere woningtypes om woningen vrij te maken voor jonge gezinnen.

Het studiegebied is erg kansrijk voor het toevoegen van woningen voor starters en senioren vanwege de nabijheid van voorzieningen en het treinstation. De toevoeging van deze woningtypes zouden de doorstroming in Westervoort dus kunnen stimuleren.




Senioren
Gezinnen
Starters
Senioren

# Doelgroepen

## Senioren / empty-nest'ers, middenduur

**Doelgroep:** 1-2 persoons huishoudens, specifiek senioren vanaf 60+, doorstroming uit bestaande bouw Westervoort.
Gebruiksoppervlakte appartementen: 70m$^2$-90m$^2$ (Dorpstraat)
**Prijsklasse:** Vanaf € 289.000 tot de betaalbaarheidsgrens (peil 2025: € 405.000)
**Kenmerken:** scootmobielstalling, eigen berging op begane grond, balkons met privacy, eigen parkeerplaats, lift.
Vergelijkbare ProductMarktCombinatie (conform woonstandaard): PMC 8-9 (met dien verstande dat deze levensloopbestendig moeten zijn. Aansluiting zoeken bij woonkeur plus)
**Belang voor Westervoort:** doorstroming op gang brengen.
**Voorkeurslocatie:** Dorpstraat (nieuwbouw) (ca. 10)





## Senioren / empty-nest'ers, middenduur - duur

**Doelgroep:** 1-2 persoons huishoudens specifiek senioren vanaf 60+ doorstroming uit bestaande bouw Westervoort.
Gebruiksoppervlakte range appartementen: (70m$^2$-100+ m$^2$)
**Prijsklasse:** betaalbaarheidsgrens (peil 2025: € 405.000)/ dure koop
**Kenmerken:** scootmobielstalling, eigen berging op begane grond, balkons ruim en met privacy, eigen parkeerplaats, twee volwaardige slaapkamers, lift.
Vergelijkbare ProductMarktCombinatie (conform woonstandaard): PMC 8-10 (met dien verstande dat deze levensloopbestendig moeten zijn. Aansluiting zoeken bij woonkeur plus)
**Belang voor Westervoort**: doorstroming op gang brengen.
**Voorkeurslocatie:** Dorpsplein, Westervoort (huidig gemeentehuis, ca. 20)

## Starters

**Doelgroep:** 1-2 persoons huishoudens (jong volwassenen) starters
Gebruiksoppervlakte range appartementen (60m$^2$-65m$^2$)
**Prijsklasse:** Betaalbare koop laag peil 2025 (€ 289.000) en landelijke betaalbaarheidsgrens peil 2025 (€ 405.000)
**Kenmerken:** gemeenschappelijke berging, eigen parkeerplaats gezien nabijheid station niet direct noodzakelijk), 1,5 slaapkamer, gericht op start wooncarrière in koop en daarmee ook doorstroming.
Vergelijkbare ProductMarktCombinatie (conform woonstandaard): PMC7
**Belang voor Westervoort:** deels ruimte bieden voor starters uit Westervoort en deels aantrekken van nieuwe bewoners.
**Voorkeurslocatie:** Noordelijke Parallelweg (ca. 10)



## Jonge gezinnen

**Doelgroep:** gezinnen
Gebruiksoppervlakte woningen: (minimaal 100m$^2$)
**Prijsklasse:** tot de betaalbaarheidsgrens (peil 2025: € 405.000)
**Kenmerken:** kleine voortuin, achterom, parkeren in het gebied, beukmaat minimaal 5.1
Vergelijkbare ProductMarktCombinatie (conform woonstandaard): PMC 4
**Belang voor Westervoort:** combinatie van ruimte bieden voor gezinnen uit Westervoort en aantrekken van nieuwe bewoners.
**Voorkeurslocatie:** Dorpstraat (tussengebied, ca. 4)

## Tijdelijke opvang (ontheemden)

**Doelgroep:** afhankelijk van de gebruiksmogelijkheden van het pand. Mogelijk tijdelijk voor opvang. Toekomst: wonen verdere studie noodzakelijk. Mogelijk meer geschikt voor 1-2 persoons huishoudens, niet specifiek senioren.
**Belang voor Westervoort:** voldoen aan doelstellingen, maatschappelijke taak
**Voorkeurslocatie:** Dorpstraat (voormalige parochie, ca. 40)





# Bebouwingshoogtes

De meeste gebouwen in het centrum van Westervoort zijn 2 of 3 verdiepingen hoog met als uitzondering een paar accenten die hoger zijn zoals de kerkgebouwen, het oude politiebureau op zijn hoogste punt en appartementengebouwen van 4 verdiepingen hoog.

De nieuwbouw in de Wyborg is in het algemeen 4 verdiepingen hoog, maar heeft plaatselijk een accent van 6 verdiepingen.

Nieuw te bouwen volumes dienen zich tot deze hoogtes te verhouden.



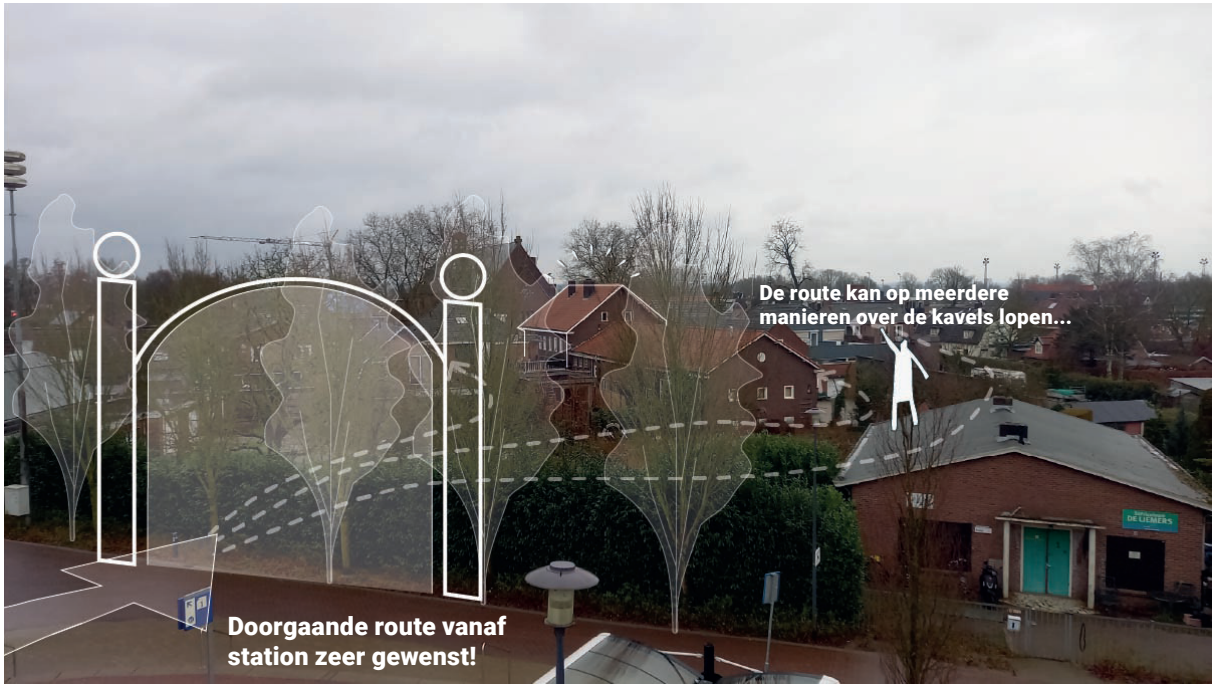





# Observaties Dorpstraat en station





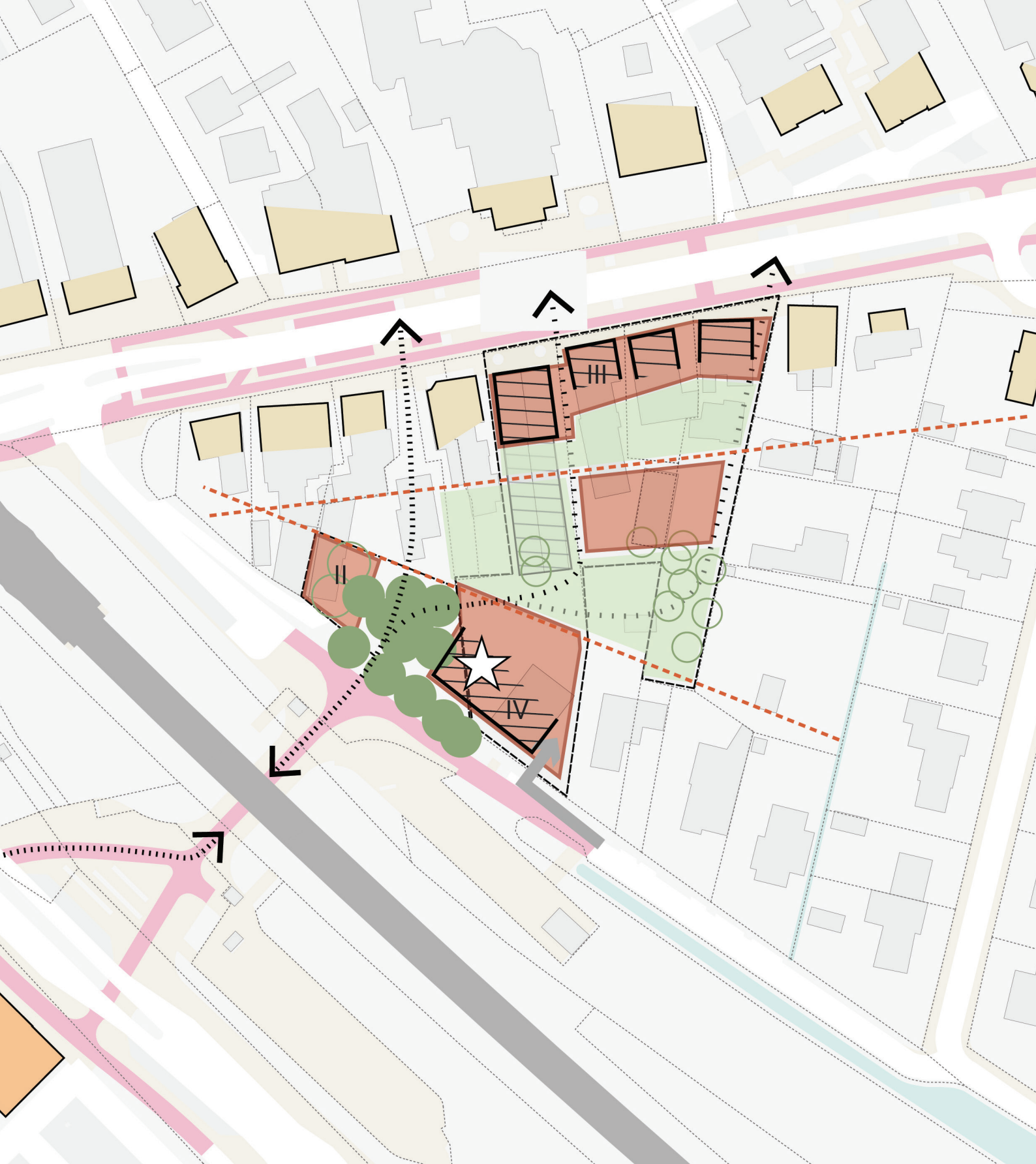


De route kan op meerdere manieren over de kavels lopen...
Doorgaande route vanaf station zeer gewenst!


Hier is ruimte voor het toevoegen van woningen..
Doorgaande route vanaf station zeer gewenst!



# Modellenstudie

en voorbeeld-uitwerking


III
II
IV

# Uitgangspuntenkaart

## Route door plangebied

Een langzaamverkeers-route verbindt het stationsgebied met de Dorpstraat en (op langere termijn) de nieuwe wijk in Westervoort Noord. De exacte positie van de route wordt onderzocht.

## Parochiegebouw

Het parochiegebouw is behoudenswaardig in het aanzien aan de Dorpstraat. De achterliggende zaal kan op kortere en/of lange termijn ook behouden blijven mits een goede bestemming en inpassing wordt gevonden.

## Bebouwing Dorpstraat en achterzijde

Nieuwbouw aan de Dorpstraat dient mee te gaan in het karakter van de straat en de bebouwing, in schaal en korrel. Bebouwingshoogte wordt onderzocht. Het achtergelegen gebied biedt ook ruimte voor ontwikkeling van woningen. De te kiezen ontsluiting is hierin cruciaal.

## Bebouwing stationszijde

Aan de stationszijde liggen kansen voor nieuwbouw. Deze bebouwing kan de route vanaf het station op goede wijze begeleiden, maar dient wel te passen bij de bebouwingskorrel aan de noordelijke parallelweg.

# Modellenstudie

Model 1 biedt directe aansluiting op Westervoort Noord, maar levert kwalitatief slechte route op en twijfelachtig cluster aan bebouwing.

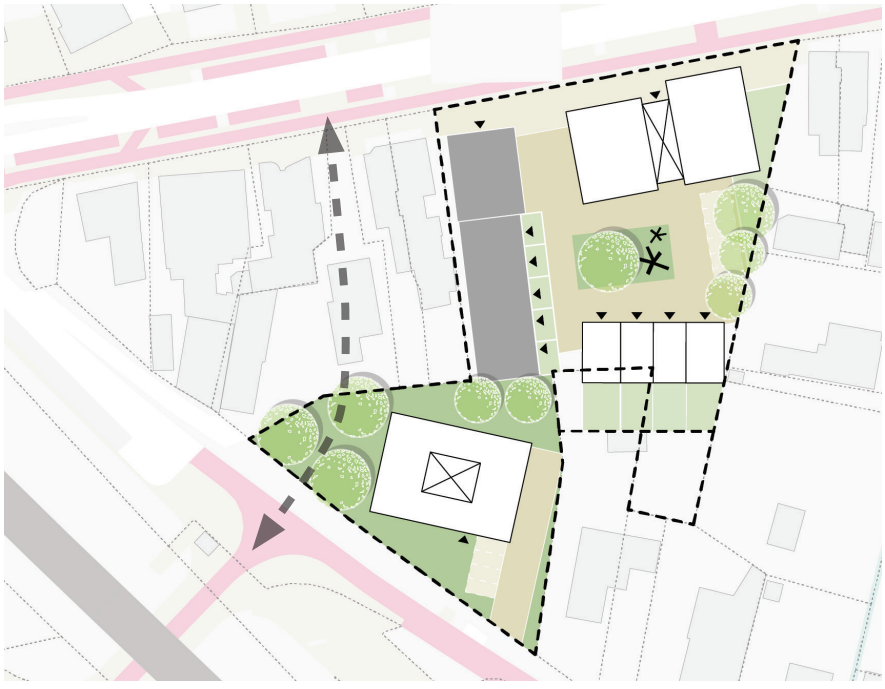
Model 2 faciliteert de route in een later stadium en behoudt zaal van parochie. Bebouwing heeft matige ruimtelijke kwaliteit, maar hoge woningaantallen.

Model 3 verenigt een ruimtelijk goede route (aansluitend op de kerk) en bebouwing die de route begeleidt. Nieuwe voorkanten worden gecreëerd. Ook qua faseerbaarheid en verdeling naar kaveleigendom is model 3 haalbaar.

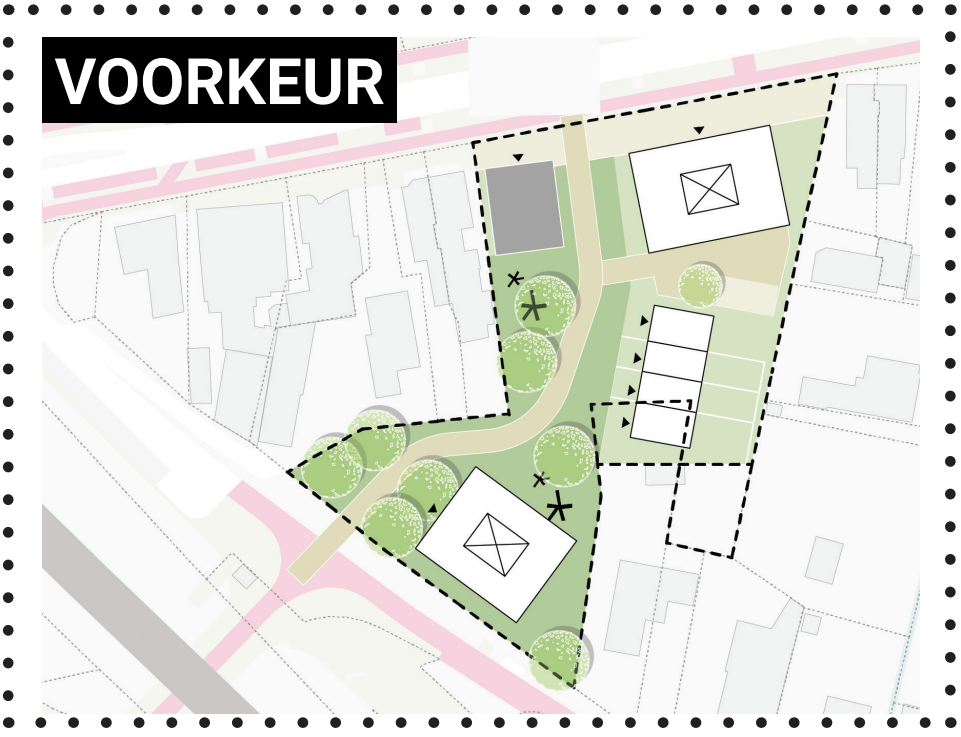
1



2



3



# **Model 3 - Parkroute** (voorbeelduitwerking)

De route vanaf het station ligt naast het Parochie-gebouw, waarmee een overzichtelijk en slingerend park ontstaat waar alle entree's aan liggen.

### Begeleidt route

De fietsroute wordt goed begeleid door de aanwezigheid van markante gebouwen en grondgebonden woningen langs de route. De oriëntatie richting de kerk versterkt de leesbaarheid van de route.

### Ontsluiting

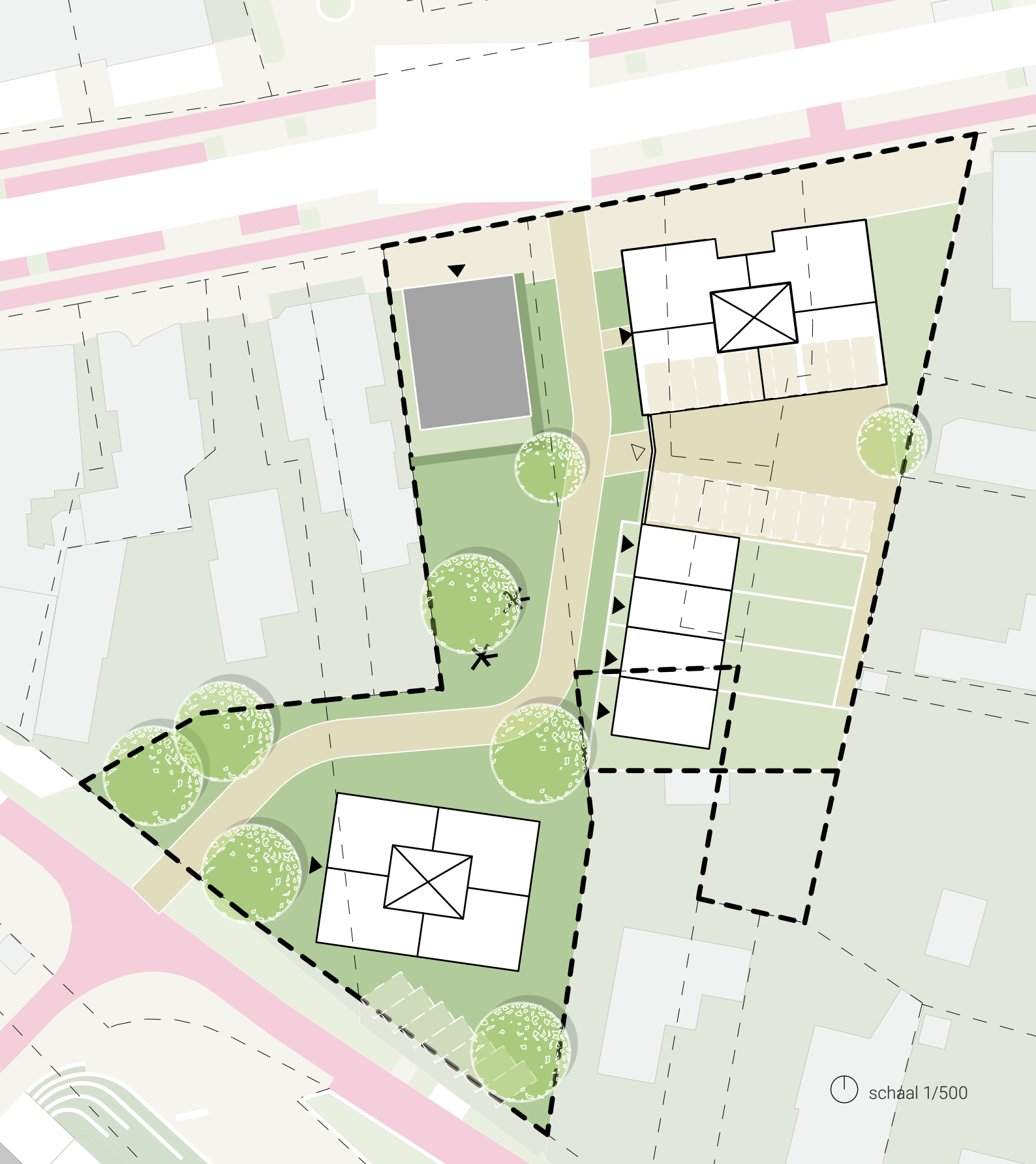
De ontsluiting voor auto's kan zowel via de Noordelijke parallelweg als via de Dorpstraat plaatsvinden. Hier kan in een verdere uitwerking voor de optimale variant gekozen worden. De breedte van het wegprofiel is afhankelijk van het gekozen ontsluitingsprincipe en keuze voor één- of tweerichtingsverkeer.

### Kansrijk voor de toekomst

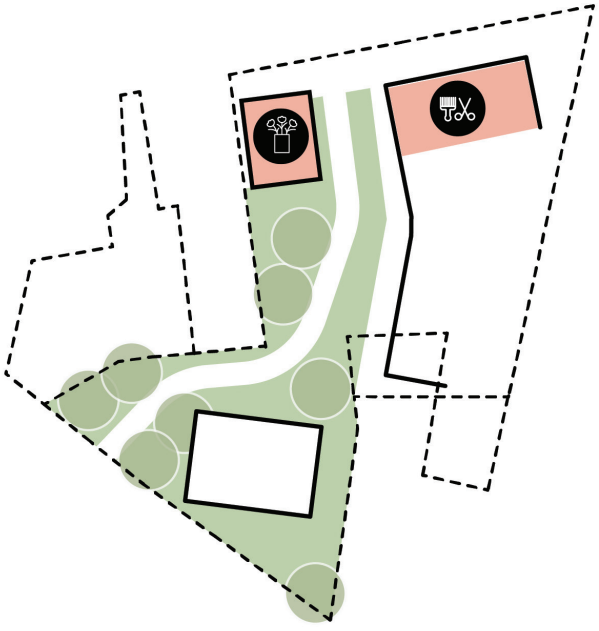
De aanleg van een park(route) op deze locatie creëert een zachte overgang naar een mogelijke toekomstige herontwikkeling van de kavels ten westen van het plangebied.

### Goed faseerbaar

Het plangebied is opgedeeld in drie logisch te realiseren fasen, waarbij elke fase op zichzelf een samenhangend geheel vormt.


schaal 1/500

# **Ontwerpprincipes** (voorbeelduitwerking)

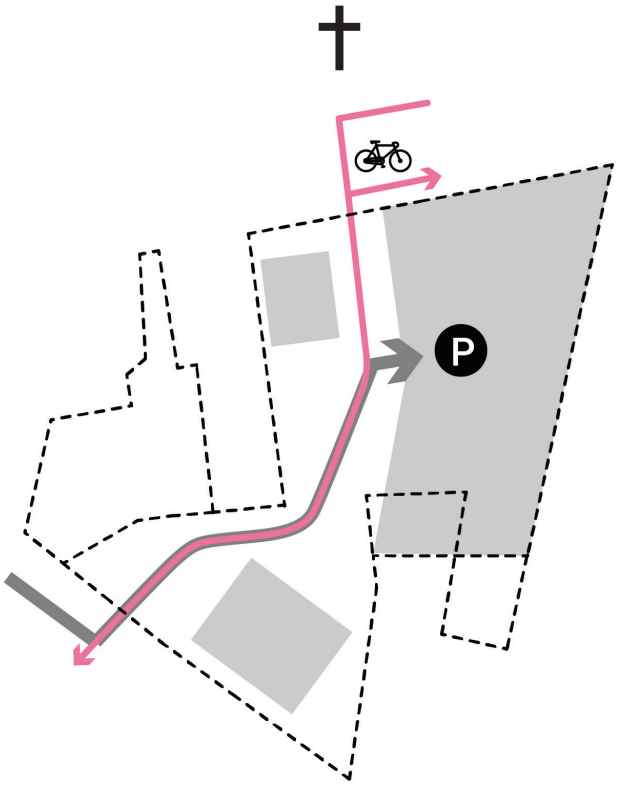


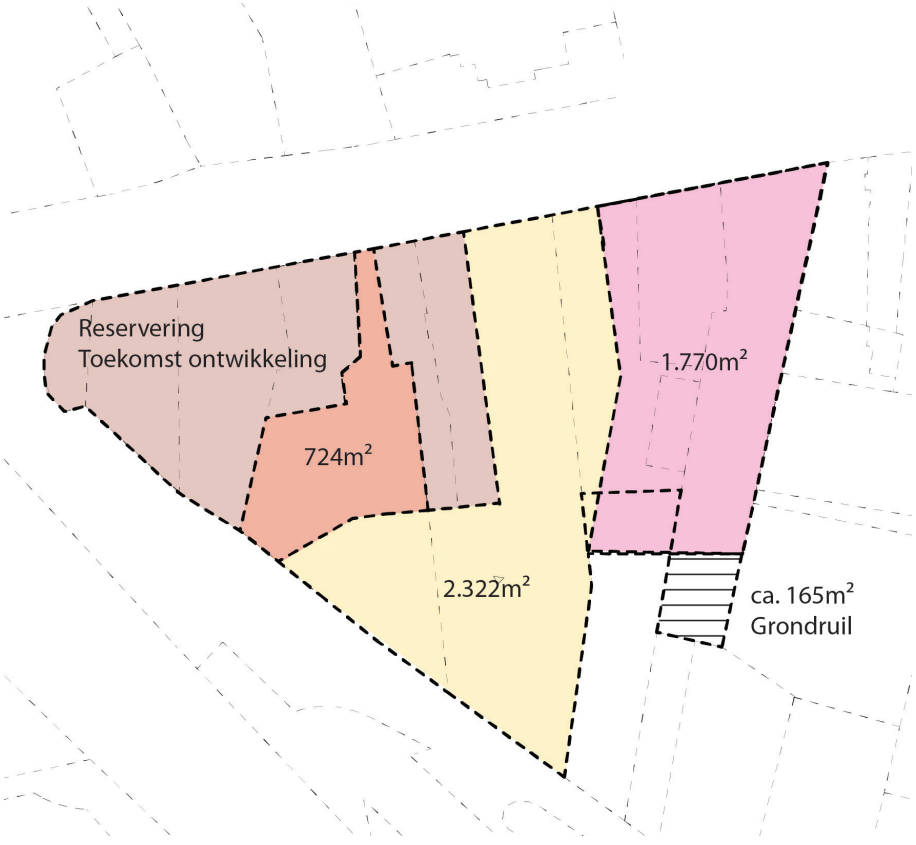
## Ruimtelijke structuur

- Een compact cluster met duidelijke voorkanten langs route en 2 losse volumes in het groen langs de route als orientatiepunten.
- Belangrijk om parochiegebouw alzijdig te laten worden

## Routing

- Heldere routing voor fietser en voetganger met kerkgebouw als orientatiepunt
- Autoverkeer hoeft niet vanuit Dorpstraat te komen (maar is wel mogelijk, dient verkeerstechnisch verder onderzocht te worden)
- De route is een shared space zone, waar de auto te gast is




## Ontwikkelstrategie

- Groot ontwikkelplot met compact cluster en losse blokken naast shared space route
- Kansrijke toekomstontwikkeling aan westzijde van de route
- Grondruil puntje Van Essen is niet striktnoodzakkelijk

# **Programma** (voorbeelduitwerking)

totaal aantal woningen: 30

## Parkblok starters

- 11x portiek-appartement
- ca.50m²GO  per woning
- parkeernorm 0,6*

## Parkwoningen

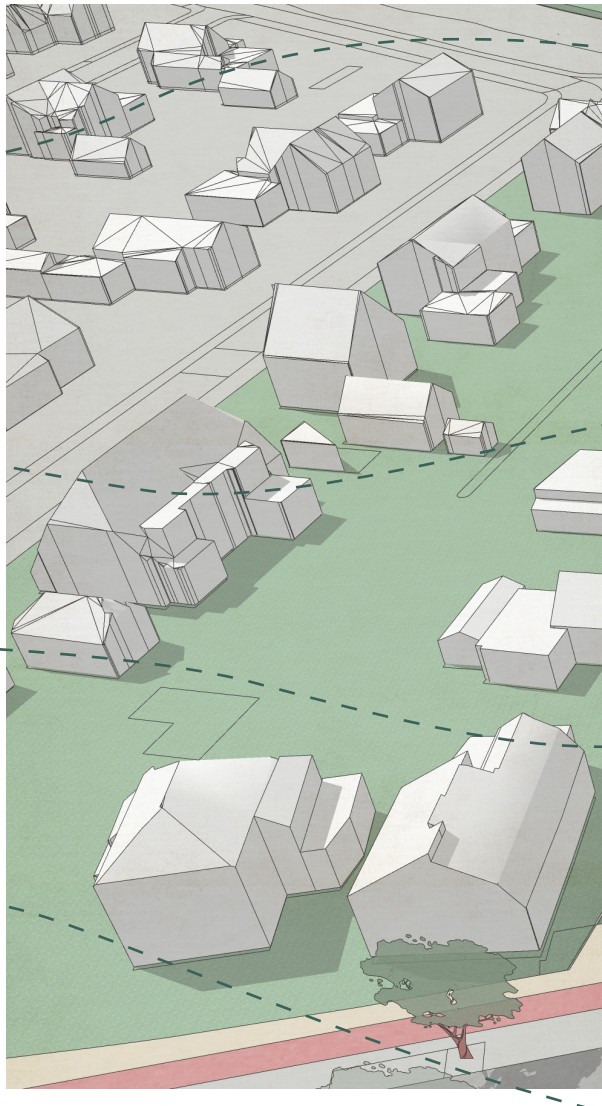
- 4x grondgebonden woningen
- 3x beuk 5,10m tussenwoning
- 1x beuk 5,7m hoekwoning
- ca. 590 m²  uitgeefbaar
- parkeernorm 1,7*

## Seniorenwoningen Dorpstraat

- 10x portiek-appartement + commerciele ruimte op begane grond
- ca. 70m² per woning
- parkeernorm 1,3*

## Parochiegebouw Dorpstraat

- tot 5x portiek-appartement  eventueel commerciele ruimte op begane grond
- parkeernorm 1,3*



*inclusief 0,3 bezoekersparkeren



# **Impressies** (voorbeelduitwerking)

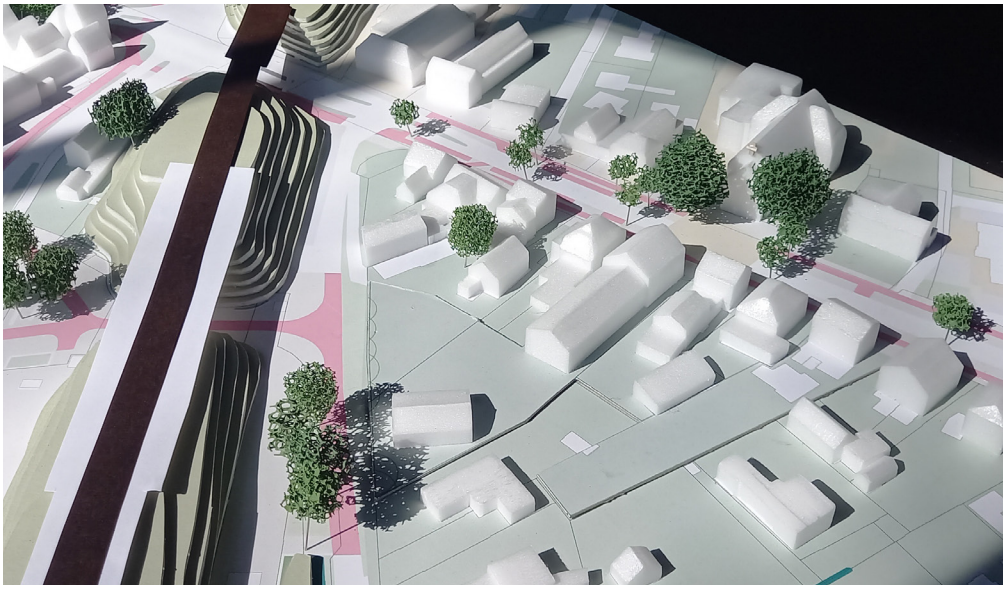



Parkwoningen route


Seniorenwoningen Dorpstraat

# **Maquettefoto's** (voorbeelduitwerking)





Bestaande situatie





Voorkeursmodel

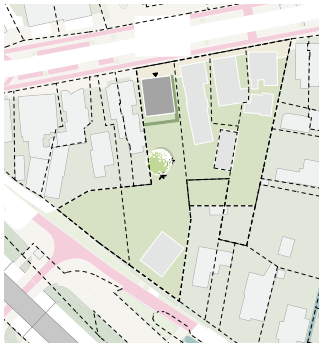
# **Ontwikkelstrategie** (voorbeelduitwerking)

Er zijn 3 deelprojecten in het plangebied.

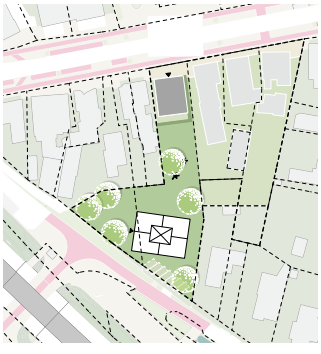
- K.1 Bestaat uit de bestaande Parochiegebouw en de zaal erachter.
- K.2 Bevat de achterterrein van de parochie en een deel van de achtertuin van Dorpstraat 94.
- K.3 Bevat 3 kavels van particulier eigendom.

- Elk deelproject kan los van elkaar ontwikkeld worden op een nader te bepalen volgorde.
- Bij de ontwikkeling van elk deelproject wordt de bijbehorende langzaamverkeersroute voorbereid. De gronden waarover de langzaamverkeerroute loopt worden eigendom van de gemeente.
- Ook bij het uitblijven van de ontwikkeling van de deelprojecten verkent de gemeente in overleg met grondeigenaren of de langzaamverkeersroute al tijdelijk is te realiseren.

- Er is verkend of een tijdelijke opvang van ontheemden in de fasering mogelijk is, maar daar zagen de gemeente en grondeigenaren geen concrete mogelijkheden voor.
- In een tijdelijke situatie wordt parkeren op de locatie van de gesloopte parochiezaal mogelijk gemaakt.



Fase 1: sloop parochiezaal en renovatie voorhuis (K.1)



Fase 2: ontwikkeling parkblok zuidzijde (K.2)

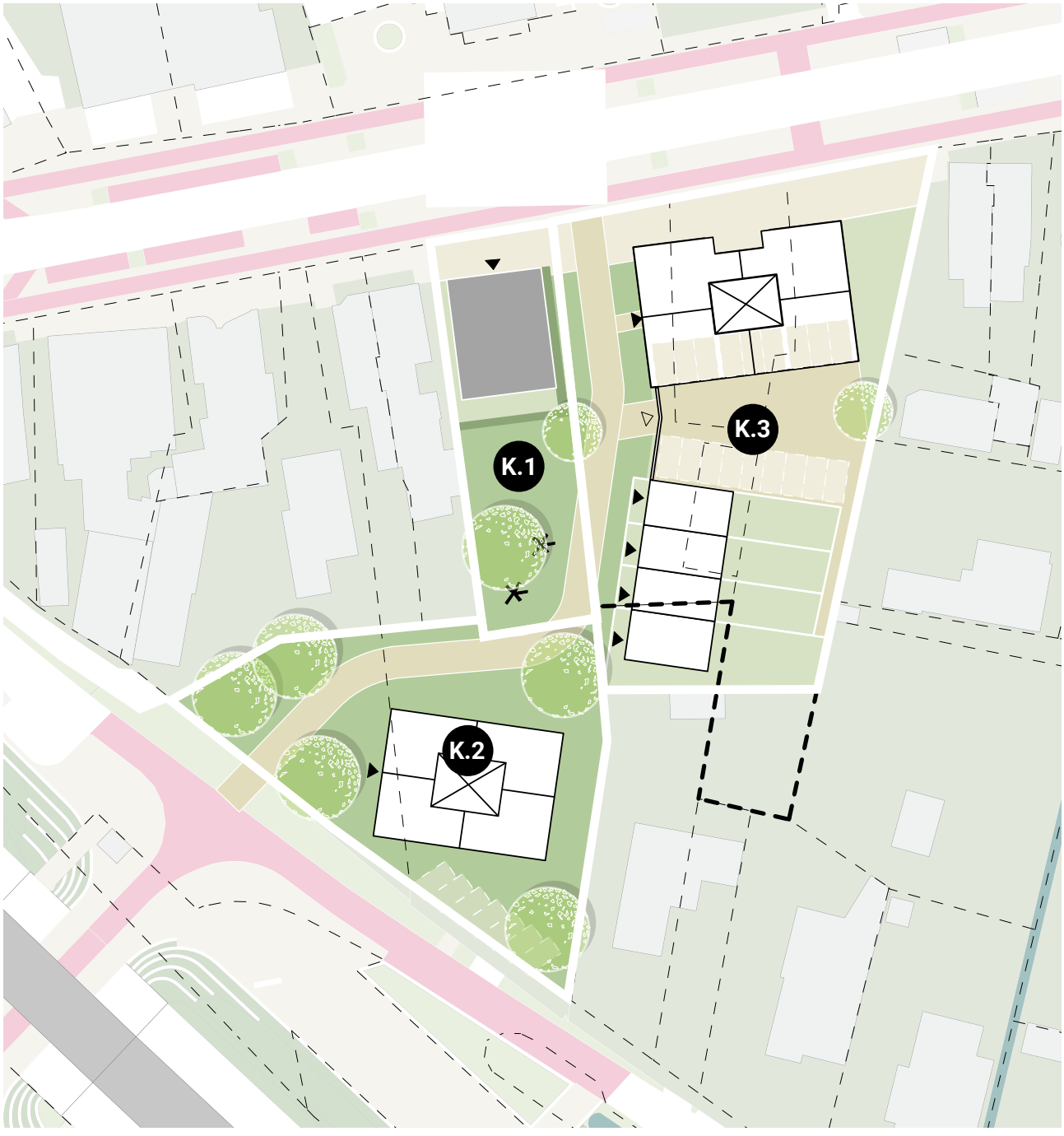


Fase 3: ontwikkeling woningbouw K.3



Fase 4: aanleg definitieve langzaamverkeersroute

De uiteindelijke fasering is afhankelijk van medewerking van grondeigenaren, planologische procedure en marktvraag. Bovenstaande volgorde is een weergave van het scenario dat op basis van de huidige kennis aannemelijk wordt geacht.


K.1
K.2
K.3

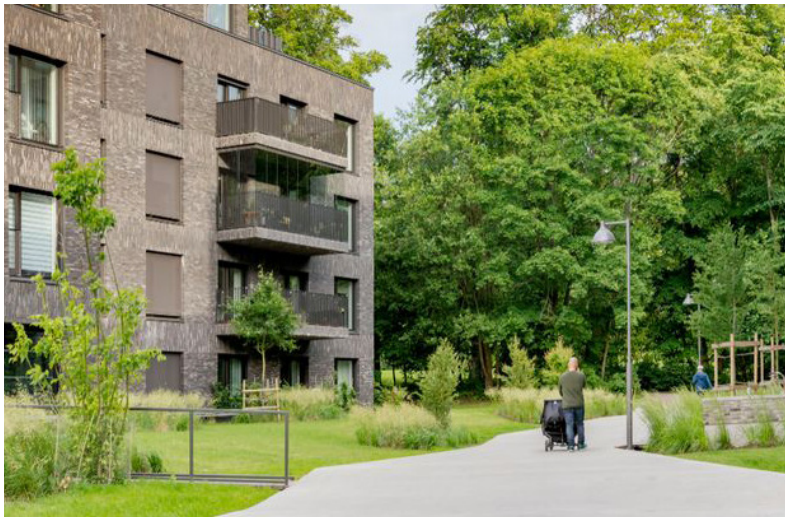
# **Beeldkwaliteit** openbare ruimte

- De langzaamverkeersroute wordt vormgegeven als een shared space, waarbij de nadruk ligt op het faciliteren van fietsers, het bieden van een kwalitatieve verblijf- en looproute voor voetgangers, en het toelaten van bestemmingsverkeer naar de parkeerterreinen.
- Het betreft een informele route met een groen, publiek karakter. Het heeft dus een landschappelijke, parkachtige uitstraling. Ook is er ruimte voor speelaanleidingen en zitgelegenheid.
- Het type verharding is nader te bepalen, maar versterkt het informele karakter van de route.
- Eventueel kan in de bestrating een scheiding worden aangebracht tussen de fietsers en de voetgangers.













# Over SVP

## Alles en iedereen met elkaar verbinden

Een brede en open blik kenmerkt ons bij SVP. In alles wat we doen. Of we nu met een groot- of kleinschalig ontwerptraject bezig zijn. Iets wat we al vaker in handen hebben gehad of een volstrekt nieuwe vraag. We integreren al onze nieuw verworven inzichten, drie decennia ervaring, persoonlijke kracht en kennis in alles wat we doen. Het is een no-brainer dat er binnen ons bureau kruisbestuiving plaatsvindt tussen stedenbouw en architectuur. Het maakt onze plannen beter, completer, waardevoller. En het leidt tot wederzijds respect, want alleen dan haal je het beste uit elkaar.

SVP

Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl