

Notitie aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201466474

Zaaknummer: Z/20/068596

Portefeuillehouder(s): H. Sluiter

Voor vragen

Naam: Rudi Segers
Telefoon: 06-29593067
E-mail: r.segers@1stroom.nl

Onderwerp: Uitvoeringsprogramma Woningbouw gemeente Westervoort
2020 - 2024

Aanleiding voor deze kennisgeving

Op 4 februari 2019 heeft uw raad de woningbouwnotitie 2018 – 2027 vastgesteld. De woningbouwnotitie beschrijft hoeveel nieuwe woningen in de gemeente gebouwd moeten worden om aan de woonbehoefte te kunnen voldoen. Het programma geeft aan in welke mate bestaande, en al lopende plannen daaraan bijdragen.

Ook zijn er nieuwe plannen nodig om in deze woonbehoefte te voorzien. Hiervoor zijn mogelijke locaties in beeld gebracht en getoetst op ruimtelijk- en volkshuisvestelijk beleid. Nu blijkt op basis van het woningmarktonderzoek 2019 dat de aanvullende woningbehoefte groter is dan waar in de woningbouwnotitie 2018-2027 rekening mee werd gehouden. In deze notitie gaan we verder in op de uitvoerbaarheid en prioritering van de plannen en welke nieuwe plannen nodig zijn om in de periode 2020 – 2024 te kunnen voldoen aan de woningbehoefte in Westervoort.

Relevant beleidskader

Woningbouwnotitie 2018 – 2027, Woonvisie 2015 - 2020, Liemerse woonagenda 2020-2025, Prestatieafspraken met corporaties, Woondeal regio Arnhem en Nijmegen.

Inhoud van mededeling

Woonbehoefte

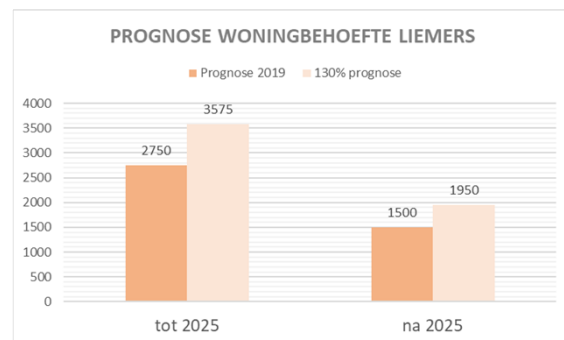
De behoefte aan extra woningen is groot en blijft naar verwachting ook de komende decennia hetzelfde. Op 4 maart 2020 is de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen met het Rijk gesloten om grote woningtekorten aan te pakken. De Woondeal is een actieve, langjarige samenwerking om de werking van de woningmarkt te verbeteren en op korte termijn voldoende (betaalbare) woningen bij te bouwen. De prognoses tot 2030 en 2040 laten zien dat de groei doorzet en dat zonder een extra stap van alle partijen de woningtekorten in de regio steeds groter worden. Er zijn afspraken gemaakt om sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen bij te bouwen. De regio zorgt daarbij voor een totale planvoorraad tot en met 2030 van 130% van de woningbehoefte.

Westervoort maakt onderdeel uit van de woningmarktregio Arnhem en heeft de Woondeal ook ondertekend. Ook zijn we onderdeel van een regionale woningmarkt. We willen ook graag specifieke aandacht blijven hebben voor de woonwensen van de Westervoorlse bevolking.

Door de vergrijzing en de steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens wordt er het komende decennium ook specifiek voor één- en tweepersoonshuishoudens gebouwd. Met deze gedachten kijken we welke mogelijkheden voor de bouw en herstructurering van woningen er zijn in Westervoort, zoals we ook al in de woningbouwnotitie 2018 – 2027 hebben gedaan. De nieuwe prognoses en de Woondeal leiden echter tot een extra vraag naar nieuwe woonlocaties. In de eerste plaats blijven we streven naar inbreiding. Gelet op deze nieuwe werkelijkheid is het niet meer de vraag óf we een uitbreidingslocatie nodig hebben: gelet op de actuele woonbehoefte hebben we zowel de inbreidingslocaties als een uitbreidingslocatie nodig. Daarbij houden we oog voor de kansen die het transformeren van bestaand vastgoed in onze woonkern naar woningen biedt.

Voorkomen dat het woningtekort verder oploopt in de Liemers

In de nieuwe woningbehoefteprognoses is er geen sprake meer van een krimp in de Liemers. De prognoses uit 2019 laten zeker tot 2040 een huishoudensgroei zien. Voor die groeiende vraag van huishoudens moeten nieuwe woningen gebouwd worden. De groei is het grootst in de komende vijf jaar (ongeveer 500 woningen per jaar). Vanaf 2025 ligt deze op ongeveer 300 per jaar en na 2030 wordt er een beperkte groei van 50 woningen per jaar voorzien.



Van deze Liemerse aanvullende woningbehoefte is het Westervoortse aandeel tot 2030 zo'n 30 tot 40 woningen per jaar. Over een periode van 10 jaar gaat het dan om zo'n 300 tot 400 woningen.

De woningbehoefte bestaat uit twee componenten, de huishoudensontwikkeling (er komen meer huishoudens ook door gezinsverdunding), en een tekort aan woningen dat er nu al is en ingelopen wordt. Dit tekort is in de Liemers berekend op 2% van de woningvoorraad. De inloop is gericht op een tekort van 2% (nodig voor een gezonde marktwerking/waarde behoud van vastgoed). De Liemers hoeft dus geen woningtekort in te lopen. In de Liemers zien we dat Westervoort en Duiven een grotere woningmarktdruk hebben door de samenhang met de Arnhemse woningmarktregio. Enige extra behoefte vanuit het tekort in de Arnhemse regio ligt dan ook voor Westervoort en Duiven voor de hand. Voor Westervoort wordt op basis van deze analyse dus eerder gekoerst op de toevoeging van zo'n 400 woningen in plaats van 300 woningen. Wel is het de uitdaging hoe deze extra woningvraag kwalitatief vorm te geven. Zonder dat er te veel concessies moeten worden gedaan aan de woonkwaliteit¹ van bestaande buurten (bij inbreidingsprojecten) en nieuwe buurten bij nieuwbouw. Met andere woorden het moet ook echt wat toevoegen aan de woonkwaliteiten van Westervoort.

Kwalitatieve toevoeging

De prognose laten zien dat het accent van de woningtoevoegingen nu sterk op de oplopende woningtekorten en de betaalbaarheid van woningen voor middeninkomensgroepen moet liggen. Volgens het woningbehoefteonderzoek zou in de Liemers tot 2025 bijna de helft van het woningbouwprogramma moeten bestaan uit betaalbare koopwoningen. Daarbij moet ook een deel van het programma uit middel dure huurwoningen bestaan. Mocht dit deel van het

¹ Dat wil zeggen rekening houden met: sociaal maatschappelijke effecten, geluid, fijnstof, infrastructuur, verkeer, klimaat, biodiversiteit, etc..

programma niet gerealiseerd kunnen worden dan verschuift deze vraag ook naar de betaalbare koop. Ook is er nog een uitbreidingsbehoefte aan sociale huur. Voor Westervoort en Doesburg is, gelet op de al aanwezig grote voorraad aan betaalbare koop, ruimte om juist ook duurdere woningen aan de voorraad toe te voegen. Bij toekomstige nieuwbouwplannen wordt vooral ingezet op betaalbare koop tot € 310.000,00 (NHG-grens) en midden dure en dure woningen zodat een evenwichtigere opbouw van het woningbestand van geheel Westervoort ontstaat. Ten aanzien van de sociale huurwoningen zijn we samen met Vivare aan het onderzoeken hoe we goed en betaalbaar wonen realiseren voor mensen die dat nodig hebben.

We zien ook in de sociale huur een toenemend aantal één- en tweepersoonshuishoudens² in de woningen en onder de woningzoekenden. Dit terwijl de bestaande woningvoorraad sociale huur vooral bestaat uit eengezinswoningen. Samen met Vivare kijken we dan ook hoe we nieuwe woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens kunnen toevoegen en (op termijn) een deel van de bestaande voorraad eengezinswoningen wellicht in de middel dure huur kunnen brengen. Dit, zodat ook de brede groep middeninkomens die niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, in Westervoort kan blijven wonen. Tegelijkertijd zorgt dit voor meer diversiteit in de bestaande woonbuurten. Deze opgave hebben we ook gezamenlijk vastgelegd in de prestatieafspraken.

Woningbouwlocaties

De tabel op de volgende bladzijde laat een overzicht zien van alle woningbouwlocaties die in Westervoort zijn opgenomen in de woningbouwnotitie 2018 – 2027. Deze locaties zijn op 4 februari 2019 door de gemeenteraad vastgesteld en met de kleur groen aangegeven in de tabel.

In de woningbouwnotitie 2018 – 2027 zijn we uitgegaan van een woonbehoefte van 280 woningen. De woningbehoefte en woonopgave is groter en blijft ook de komende decennia bestaan. In de nieuwe woningbehoefteprognoses wordt grofweg uitgegaan van een toevoeging van 300 tot 400 woningen in de periode van 2020 – 2030 in Westervoort. Dit betekent dat er naast de bestaande woningbouwlocaties behoefte is aan nieuwe locaties om aan deze woonbehoefte te voldoen. In de zoektocht naar nieuwe locaties zijn momenteel drie nieuwe locaties in beeld die onderzocht worden of hier woningen kunnen komen. Deze locaties hebben de kleur paars gekregen in de tabel. De komende periode gaan we met ontwikkelaars, omwonenden en andere mensen die een belang hebben kijken of op deze locaties het bouwen van woningen mogelijk is.

Het gaat om de volgende locaties:

- De Clossei
- Klapstraat 185
- Kerkstraat 28

Voor de Kerkstraat 28 is de gemeente in gesprek met een initiatiefnemer die in het pand appartementen wil realiseren.

Westervoort Noord

Voor het gebied Westervoort Noord zijn er meerdere initiatieven dan de ontwikkellocaties 17 en 18 van respectievelijk Maatschap Westervoort en BPD. Momenteel wordt er een haalbaarheidsstudie uitgevoerd voor Westervoort Noord om inzicht te krijgen in de functionele, ruimtelijke en financiële mogelijkheden van het gebied waarbij ook de sportaccommodaties en omgeving worden betrokken. Dit heeft een relatie met de uitplaatsing van Struyk Verwo en de maatregelen vanuit het rivier klimaatpark en de daaraan gekoppelde bijdragen en mogelijkheden voor ontwikkeling die ontstaan. Belangrijke vragen zijn hierbij:

² Van jong tot oud met en zonder zorgvraag.

- Wat zijn de mogelijkheden voor woningbouw;
- Wat kunnen de opbrengsten zijn en wat zijn de kosten;
- Wat zijn de mogelijkheden voor kostenverevening/kostenverhaal op de eigendommen van derden;
- Welke ontwikkelmogelijkheden zijn mogelijk tussen alle denkbare combinaties van ontwikkeling en welke zijn kansrijk;
- Wat zijn de afhankelijkheden en risico's.

De eventuele ontwikkeling op en rondom de sportaccommodaties zal geen gestalte krijgen binnen de reikwijdte van deze notitie die uitgaat van de uitvoering van het woningbouwprogramma tot 2024.

Het totaalaantal woningen die we op al deze woningbouwlocaties kunnen toevoegen bedraagt ca.350 (exclusief de woningen die uit de haalbaarheidsstudie naar voren komen). De peildatum is 1 januari 2020 waarbij ook alle woningen zijn opgenomen die op die datum nog niet gereed waren gemeld. Een aantal woningen waren op 1 januari 2020 al wel gereed voor bewoning.

Daarnaast is het ook nog mogelijk dat door woningsplitsing of individuele woningbouwplannen nog woningen toegevoegd kunnen worden. Deze ruimte is er. Wanneer een locatie door omstandigheden niet ontwikkeld kan worden moeten we op zoek naar alternatieve locaties die onderzocht moeten worden om in de woonbehoefte te kunnen voorzien. Als ontwikkelingen rondom het centrum niet mogelijk blijken te zijn dan is het interessant om voor het gebied ten zuiden van de spoorlijn een haalbaarheidsstudie te doen. Deze locatie heeft de kleur blauw in de tabel.

Volgnr	Plannaam	Straat	Huisnummer	Aantal woningen
1	Beekenoord, kavels Liemersallee	Liemersallee	15-27	7
2	Beekenoord, kavel maatschappelijk	Beekenoord	ongenummerd	24
3	Wonen achter de dijk	Schans	2	1
4	Fort Geldersoord	geen straatnaam		20
5	Het Geerken	Het Geerken	322-338	9
6	Hof van Hamerden	Keulsebaan/ Westeneynde		23
7	Ijsseldijk - Brouwerslaan	Brouwerslaan	7	2
8	Klapstraat 185	Klapstraat	185	22
9	Klapstraat 129	Klapstraat	129	4
10	Klapstraat 117/117a	Klapstraat	117	4
11	Klapstraat 233	Klapstraat	233	2
12	Heilweg 65	Heilweg	65	6
13	De Pals, 3/4 initiatieven	De Pals	ongenummerd	9
14	Centrum Westervoort	Dorpsplein	ongenummerd	50
15	Dorpstraat - Hamersestraat	Dorpstraat	ongenummerd	15
16	Flierefluiter, voormalige schoollocatie	Vrouwenslag	61	12
17	Westervoort Noord korte termijn	onbekend		30
18	Westervoort Noord lange termijn	onbekend		50
19	Kerkstraat 28 - 28a	Kerkstraat	28	6
20	De Clossei	De Clossei	ongenummerd	35
21	Woningsplitsing en kleinschalige inbreiding	onbekend		15
22	Stationsgebied	Stationsomgeving	ongenummerd	ntb
				346

Als vervolg op deze notitie wordt van elke locatie de stand van zaken toegelicht en eventuele andere bijzonderheden benoemd.

Stand van zaken

1. Beekenoord, kavels Liemersallee

Het plan Beekenoord is bijna afgerond. Aan de Liemersallee liggen nog 5 potentieel te vergeven kavels. Deze kavels zijn bestemd voor wonen met aan huis gebonden beroepen of bedrijven. Twee kavels worden nu bebouwd en de overige staan in de verkoop. De verwachting is dat de overige kavels snel verkocht worden of deze zijn inmiddels al (deels) verkocht.



2. Beekenoord, kavel “maatschappelijk”

Naast de hierboven genoemde kavels ligt er ook nog een kavel met de bestemming maatschappelijk vlak bij de Liemersallee. Voor deze kavel heeft zich een ontwikkelaar gemeld om de mogelijkheden te onderzoeken om hier maximaal 24 appartementen te bouwen. Deze appartementen zijn geschikt voor één en/of twee persoons huishoudens in plaats van een maatschappelijke functie. Deze appartementen komen tegemoet aan de woonbehoefte die er is in Westervoort. Om dit verder te onderzoeken is een intentieovereenkomst opgesteld die door de gemeente en de ontwikkelaar is ondertekend op 6 juli 2020. Door in plaats van de maatschappelijke bestemming, woningbouw op deze locatie te realiseren, wordt ook uitvoering gegeven aan aanbevelingen vanuit de “Notitie Sociale Spankracht Westervoort”. Om dit woningbouwplan te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan Beekenoord 2016 nodig die momenteel in voorbereiding is. Ook wordt als vervolg op de intentieovereenkomst een anterieure overeenkomst overeengekomen.

3. Wonen achter de dijk (de Schans)

Alle kavels binnen dit deelproject van de Schans zijn inmiddels verkocht en de woningen zijn gebouwd. De laatste woning is bijna klaar. Dit deel van het plan de Schans wordt binnenkort afgerond.

4. Fort Geldersoord



Ontwikkelaar Van Bakkum heeft aan de gemeente laten weten niet verder te willen gaan met de ontwikkeling en realisatie van woningbouw binnen het gebied van Fort Geldersoord. Een andere ontwikkelaar Bemog (destijds 2^e bij de inschrijving voor de Schans waarvan Fort Geldersoord onderdeel uitmaakt) wil de ontwikkeling van Fort Geldersoord oppakken. Met het huidige bestemmingsplan kunnen er 24 rijwoningen gebouwd worden. Om tot een succesvolle ontwikkeling te komen is een nieuw plan ontwikkeld voor de bouw van 20 ruime twee onder één kapwoningen. Deze woningen passen beter bij de locatie en passen ook binnen de voorgeschreven beeldkwaliteit. Dit nieuwe bouwplan is inmiddels al een keer voorgelegd aan het Samenwerkingsverband Cultuurhistorie Gelderland omdat op een archeologisch rijksmonument gebouwd wordt. Het plan is positief ontvangen. Ook met het Waterschap Rijn en IJssel en met de nutsbedrijven heeft een eerste afstemming plaatsgevonden over het nieuwe plan. Voor dit nieuwe plan wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt. De onderlinge afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst die momenteel in voorbereiding is. Met ontwikkelaar van Bakkum wordt een ontbindingsovereenkomst afgesloten voor Fort Geldersoord.

5. Het Geerken

Alle kavels binnen dit deelproject van de Schans zijn inmiddels verkocht en de woningen zijn gebouwd of in aanbouw. De verwachting is dat eind van dit jaar dit deel van het plan de Schans is afgerond.

6. Hof van Hamerden

Er zijn inmiddels 11 van de 23 woningen opgeleverd. Vier woningen zijn nog in aanbouw. Van de resterende acht woningen zijn er twee verkocht. Naar verwachting worden de overige woningen snel verkocht. Ook is een klein deel van de openbare ruimte woonrijp gemaakt.



7. IJsseldijk – Brouwerslaan

Voor dit gebiedje is een ontwerp bestemmingsplan gemaakt. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de bouw van een twee onder één kap woning en twee kleinschalige bedrijfsgebouwen van elk 150 m² mogelijk, samen met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hiervoor wordt de grote bedrijfsloods aan de IJsseldijk 38 gesloopt en de bebouwing wordt groen/landschappelijk ingepast.

Na de vaststelling wordt het plan verder ontwikkeld. De inspraakprocedure en het overleg op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hebben plaatsgevonden. Op dit moment wordt nog wel een mogelijk geval van verontreiniging van de bodem en/of het grondwater in het gebied onderzocht. Dit geeft vertraging voor de (zienswijzen)procedure van de planherziening. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

8. Klapstraat 185

Dit is een nieuwe locatie die niet was opgenomen in de woningbouwnotitie 2018 – 2027. Deze locatie is eerder al in beeld geweest als woningbouwlocatie. Kortgeleden heeft zich een ontwikkelaar gemeld die de mogelijkheden wil onderzoeken om op deze locatie woningbouw te realiseren. Daarbij blijven de bestaande boerderij, maar ook de aanwezige opstallen, (zoveel mogelijk) behouden. Een snelle eerste verkenning laat zien dat er hier mogelijkheden zijn voor levensloopbestendige woningen maar ook appartementen. Indien deze locatie wordt toegevoegd als mogelijk woningbouwlocatie worden de ontwikkelmogelijkheden verder verkend en worden omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd en betrokken.

9. Klapstraat 129

Er is een vraag om de bedrijfsbebouwing met bovenwoning om te vormen naar vier appartementen en een kleine kantoorruimte. Gelet op de economische visie en het feit dat in de directe omgeving wonen de hoofdfunctie is, is het passend om voor dit soort locaties langs de Klapstraat de bedrijfs- of detailhandelsbestemming om te vormen naar een woonbestemming.

10. Klapstraat 117/117a

Bedrijfsbebouwing die niet meer als bedrijf gebruikt wordt. Gelet op de ruimtelijke kwaliteit van de huidige bebouwing, de economische visie en het feit dat in de directe omgeving wonen de hoofdfunctie is, is het passend om voor dit soort locaties langs de Klapstraat de bedrijfs- of detailhandelsbestemming om te vormen naar een woonbestemming.

11. Klapstraat 233

Voor dit gebied is een ontwerpbestemmingsplan gemaakt. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de bouw van een twee onder één kap woning mogelijk. Dit komt dan in de plaats van de (overigens al lang niet meer functionerende) bedrijfsbestemming en de sloop van de bedrijfsbebouwing. De voormalige, particulier verkochte, bedrijfswoning wordt gelijktijdig tot reguliere woning bestemd. Het plan zit nu in de fase van de start van de inspraakprocedure en het overleg op grond van het Besluit ruimtelijke ordening. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

12. Heilweg 65

Op deze locatie tussen Heilweg 63 en 70 hebben in het verleden 10 noodlokalen voor basisschool de Brug gestaan. Er is geen behoefte meer om aan de huidige bestemming 'maatschappelijk' invulling te geven. De grond is in eigendom van de gemeente. Herontwikkeling met woningbouw vormt een passende toevoeging in het gebied. De kleine oppervlakte biedt ruimte aan maximaal zes woningen. De locatie is ook in beeld als kiss en ride zone voor de naastgelegen basisschool.

13. De Pals, 3/4 initiatieven

Het was de bedoeling om in het voorjaar van 2020 het overleg te starten met de adviesgroep van dit project. Met als doel om te komen tot de voorbereiding van een besluit over een ruimtelijke visie voor het gebied de Pals. Aan de hand waarvan de (drie) al ingediende woningbouwinitiatieven verder kunnen worden beoordeeld. Vanwege de maatregelen rondom het coronavirus heeft dat overleg niet plaatsgevonden. Als vergaderen in grote groepen weer mag, gaat de adviesgroep weer starten. De planning van het project schuift hiermee wel op. Apart van dit traject heeft zich kortgeleden een vierde initiatiefnemer met een woningbouwplan gemeld.

14. Centrum Westervoort

Vanuit het economisch kader Westervoort en de behoefte aan woningen voor één en twee persoonshuishoudens is het winkelhart van Westervoort een zeer belangrijke potentiële woningbouwlocatie. Daarbij is de gemeente deels eigenaar van panden binnen het gebied en eigenaar van de openbare ruimte.

Het gaat hierbij om een grootschalige en ingewikkelde opgave, maar gelet op het economisch en volkshuisvestelijk belang willen we woningbouw in dit gebied serieus onderzoeken. Vooralsnog wordt gedacht aan een woningbouwprogramma van 50 woningen voor dit gebied.

Woningbouw in en rondom het centrum wordt samen met de eigenaar van de Wyborgh en ondernemers opgepakt en is daarbij sterk afhankelijk van de toekomstige plannen van de eigenaar, de wensen van de ondernemers en van de andere relevante zaken zoals

leegstand, sloop en/of herschikking van m2 winkelruimte. Woningbouw op de korte termijn (2020-2024) is vanwege de ingewikkelde en grootschalige opgave, de eigendomsverhoudingen en de te doorlopen procedures niet te verwachten.

15. Dorpstraat – Hamersestraat

Vanuit de conclusie uit het economisch kader Westervoort willen we eigenaren van vastgoed met een detailhandels bestemming de mogelijkheid geven om woningen te ontwikkelen in de plaats van de huidige bedrijfspanden. Op die manier kan detailhandel zich meer in en rondom de Wyborgh verzamelen. Voor de huidige maatschappelijke en dienstverleningsbestemmingen is de omzetting naar wonen minder vanzelfsprekend. Deze bestemmingen zijn nog wel van toegevoegde waarde aan de Dorpstraat – Hamersestraat. Maar het ombouwen naar woningen is ook voor deze bestemmingen niet geheel uitgesloten als dit in relatie tot zijn omgeving tot een betere omgeving leidt. We gaan er van uit dat de komende jaren zo'n 15 woningen kunnen worden toegevoegd in dit gebied. De rol van de gemeente is afhankelijk van de behoefte en het aantal initiatieven. Voor Dorpsstraat 75 heeft zich pasgeleden een initiatiefnemer gemeld waarmee de mogelijkheden voor woningbouw worden onderzocht.

16. Flierefluiter, voormalige schoollocatie

Half juni 2020 is de inschrijvingsprocedure voor de herontwikkeling van deze schoollocatie naar woningbouw gestart. Er is met zes marktpartijen contact gezocht. We verwachten dat niet eerder dan in de maand september 2020 bekend wordt of er aan een marktpartij een concept (anterieure) koop- en samenwerkingsovereenkomst kan worden voorgelegd. Dat op basis van een bieding met een schetsplan gevolgd door een definitief besluit tot gunning. De herontwikkeling vindt plaats binnen het richtinggevend kader dat de gemeenteraad op 3 februari 2020 heeft vastgesteld. De partijen die eerder bij de herontwikkeling betrokken zijn geweest (de woonomgeving, de Stichting Mikado/gebruikers Groenteplein, de wijkraad) worden continu op de hoogte gehouden.

17. Westervoort Noord korte termijn

18. Westervoort Noord lange termijn

Westervoort Noord, locatie nummer 17 en 18 op de kaart van Maatschap Westervoort en BPD, is in de Woondeal regio Arnhem en Nijmegen aangemerkt als een uitbreidingslocatie waar op redelijk korte termijn woningbouw gerealiseerd zou kunnen worden. Voor de ontwikkeling van geheel Westervoort Noord, waar onder andere de gronden van de Maatschap Westervoort en BPD, onderdeel van uitmaken, zijn wij kortgeleden gestart om een haalbaarheidsonderzoek voor te bereiden voor het gehele gebied, inclusief de sportaccommodaties en omgeving. Er spelen binnen dit gebied een aantal



zaken/ontwikkelingen die we nu in beeld willen brengen zodat we een totaalplaatje hebben. Wat voor deze gebiedsontwikkeling - gelet op de bestaande (verkeer)situatie, de diversiteit aan ideeën/plannen en hun onderlinge verschillen - echter cruciaal is, zijn antwoorden op de volgende vragen:

- Op welke wijze kan heel dit gebied goed en veilig worden ontsloten als al deze ontwikkelingen (of een gedeelte daarvan) doorgaan?
- Welke infrastructurele maatregelen zijn waar nodig om dat te kunnen bereiken?
- Welke gevolgen heeft dat voor de eigendomsposities in het gebied?
- Welke afhankelijkheden zijn er tussen de verschillende ontwikkelingen?

Dat moet eerst duidelijk zijn om verder te kunnen gaan met de ontwikkelingen op de locaties van onder andere Maatschap Westervoort en BPD.

Woningbouw in Westervoort-Noord moet vrijwel volledig op de Dorpstraat-Hamersestraat afgewikkeld worden. Een drukke straat waar de doorstroming, ook zonder woningbouw in Westervoort-Noord, soms onder druk staat. Een analyse van de huidige capaciteit van de wegen en de gevolgen van woningbouw op de doorstroming en de bestaande infrastructuur is noodzakelijk. Vooral het kruispunt Dorpstraat-Brouwerslaan lijkt een bottleneck te vormen wanneer dit kruispunt zwaarder wordt belast.

Het is daarom zeer belangrijk om de verkeerseffecten van deze ontwikkelingen mee te nemen in de verdere visievorming en ook een vertaling te maken naar een nieuwe verkeersstructuur in het gebied bij realisatie van de verschillende plannen. Dat geeft namelijk een beeld van de potentiële infrastructurele kosten die woningbouw met zich meebrengt.

19. Kerkstraat 28-28a

Dit is een nieuwe locatie die niet was opgenomen in de woningbouwnotitie 2018 – 2027. Op het perceel aan de Kerkstraat 28-28a, bevindt zich een leegstaand winkelpand. Het pand draagt momenteel de bestemming 'Gemengd'. Boven het winkelpand, op de verdieping, zit één woning. De gemeente is in gesprek met een initiatiefnemer die in het pand appartementen wil maken. De initiatiefnemer wil ook een extra bouwlaag toevoegen. Voor deze aanpassingen wordt momenteel een ruimtelijke onderbouwing geschreven waarmee de initiatiefnemer moet kunnen aantonen dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

20. De Clossei

Vanuit onze gezamenlijke opgave voor de toevoeging van sociale huurwoningen hebben we in de prestatieafspraken 2020 afgesproken dat er uiterlijk 2020 een overzicht van locaties is waar woningen door Vivare kunnen worden toegevoegd. Om



betaalbaar wonen mogelijk te maken is het daarbij nog de uitdaging dat er nagenoeg geen grondwaardes op de locaties mogen drukken. Betaalbare woningbouw is anders niet mogelijk zonder extra bijdragen. In de zoektocht naar mogelijke locaties zijn we uitgekomen bij 2 grasvelden aan de Clossei die in eigendom zijn van de gemeente Westervoort zonder onderliggende grondwaarden. Deze locatie lijkt kansrijk voor de bouw van de ongeveer 30 woningen door Vivare. Deze locatie hebben we bij Vivare ingebracht om daar een haalbaarheidsstudie voor uit te voeren. Indien deze locatie wordt toegevoegd als mogelijk woningbouwlocatie gaan we met Vivare de ontwikkelmogelijkheden verder verkennen en ook de omwonenden en andere belanghebbenden hierbij betrekken. De locatie aan het Clossei biedt de mogelijkheid om op een inbreidingslocatie nabij voorzieningen woningen voor één en twee persoons huishoudens te realiseren.

21. Woningsplitsing en kleinschalige woningbouwinitiatieven

In de woningbouwnotitie Gemeente Westervoort 2018-2027 was opgenomen dat een beleid gemaakt wordt om het splitsen van woningen mogelijk te maken. Maandag 3 februari 2020 heeft de gemeenteraad van Westervoort de 'Beleidsnotitie woningsplitsing,

kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen' vastgesteld. Op grond van deze notitie is de verwachting dat de komende jaren tot 2024 15 woningen worden toegevoegd.

22. Reserve locatie Stationsgebied

Vooralsnog wordt dit gebied niet als een potentiële bouwlocatie gezien. Dit komt omdat andere plekken meer geschikt zijn voor woningbouw.

Als ontwikkelingen rondom het centrum niet mogelijk blijken te zijn dan is het interessant om voor het gebied ten zuiden van de spoorlijn een haalbaarheidsstudie te doen.

Financiën

Per ontwikkellocatie wordt een anterieure overeenkomst en/of een exploitatieplan overeengekomen. In deze overeenkomsten worden verdere afspraken vastgelegd over de samenwerking tussen partijen, kostenverhaal, de rolverdeling maar ook over de wijze waarop de verdere samenwerking, planontwikkeling en realisatie van de woningen binnen het plangebied plaats moeten vinden.

Communicatie

Per ontwikkellocatie wordt er een apart communicatietraject opgestart omdat alle locaties zich in een andere fase van ontwikkeling bevinden. Omwonenden en belanghebbenden worden hierbij uiteraard betrokken. Het is maatwerk dus de vorm van de communicatie verschilt per locatie. Het belangrijkste is om omwonenden en belanghebbende een rol te geven in dit traject. Hoe meer je ze kunt betrekken, hoe beter. Zo komt er ook minder weerstand tegen de plannen. De omwonenden van de nieuw toegevoegde locaties de Clossei en de Klapstraat 185 worden ingelicht over het feit dat de locaties onderzocht worden als mogelijke inbreidingslocatie direct nadat een positief besluit over deze locaties is genomen.

Samenvatting

Met bovenstaande initiatieven en ontwikkellocaties kunnen we invulling geven aan de woningbouwopgave die er ligt voor de gemeente Westervoort op de "korte termijn". Er zijn, zoals aangegeven, drie nieuwe locaties toegevoegd boven op de locaties die genoemd zijn in de woningbouwnotitie 2018 – 2027. Deze locaties worden, na vaststelling, de komende periode verder onderzocht door de initiatiefnemers, ontwikkelaars en/of Vivare. Daarna vindt er afstemming plaats met de omwonenden en belanghebbenden. Het definitieve besluit om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een locatie maar ook het uiteindelijke bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning worden voorgelegd aan het college. Als het nodig is komt het ook richting de gemeenteraad.

Wanneer een locatie niet tot ontwikkeling komt dan moet er gezocht worden naar alternatieve locaties om de woningbouwopgave te vervullen en tegemoet te komen aan de woonbehoefte voor de komende 10 jaar in de gemeente Westervoort.

Voor geheel Westervoort Noord wordt momenteel een haalbaarheidsstudie uitgevoerd waarbij ook de sportaccommodaties en omgeving betrokken worden. Deze ontwikkeling zal geen gestalte krijgen binnen de reikwijdte van deze notitie die uitgaat van de uitvoering van het woningbouwprogramma tot 2024.

Westervoort, .

Burgemeester en wethouders van Westervoort,

J. Kersten
Secretaris

drs. A.J. van Hout
Burgemeester

Bijlagen:

Bijlage:

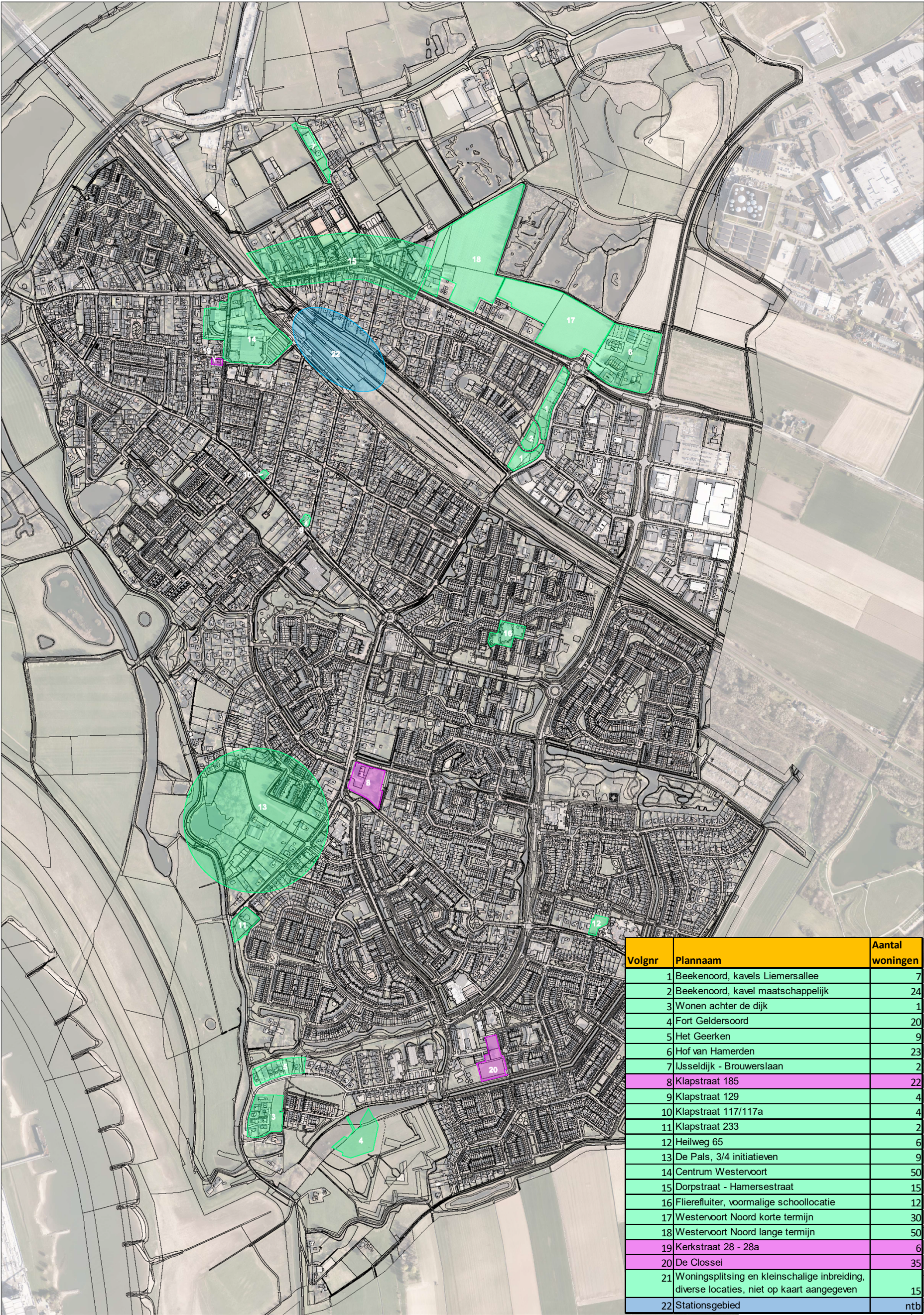
1. Bijlage 1

2. Bijlage 2

Omschrijving:

Kaart met locaties

Overzichtstabel van locaties



Bijlage 2, Overzichtstabel van locaties

Volgnr	Transformatie of nieuwbouw	Planning startbouw	Verwachting periode oplevering	Plannaam	Straat	Huisnummer	Postcode	Planstatus	Inbreiding Uitbreiding	Eigendom	Woonvorm	Prijssegment	Aantal woningen
1	Nieuwbouw	2020	2020-2024	Beekenoord, kavels Liemersallee	Liemersallee	15-27	6931 KH	Hard	Inbreiding	Koop	Eengezins/woon, werk	Koop > € 310.000,-	7
2	Nieuwbouw	2021	2021-2025	Beekenoord, kavel maatschappelijk	Beekenoord	ongenummerd	6931 LC	Zacht	Inbreiding	Huur en Koop	Appartement	Koop < € 310.000/middenhuur	24
3	Nieuwbouw	2019	2020-2024	Wonen achter de dijk	Schans	2	6931 SG	Hard	Inbreiding	Koop	Eengezins	Koop > € 310.000,-	1
4	Nieuwbouw	2021	2021-2025	Fort Geldersoord	geen straatnaam			Hard	Inbreiding	Koop	Eengezins	Koop > € 310.000,-	20
5	Nieuwbouw	2019	2020-2024	Het Geerken	Het Geerken	322-338	6931 MX	Hard	Inbreiding	Koop	Eengezins	Koop > € 310.000,-	9
6	Nieuwbouw	2019	2020-2024	Hof van Hamerden	Keulsebaan/ Westeneynde		6931 MB	Hard	Inbreiding	Koop	Eengezins	Koop > € 310.000,-	23
7	Transformatie	2020	2020-2024	IJsseldijk - Brouwerslaan	Brouwerslaan	7	6931 AC	Hard	Inbreiding	Koop	Eengezins	Koop > € 310.000,-	2
8	Transformatie	2021	2021-2025	Klapstraat 185	Klapstraat	185	6931 CH	Zacht	Inbreiding	Onbekend	Eengezins/Appartement	Onbekend	22
9	Transformatie	2021	2021-2025	Klapstraat 129	Klapstraat	129	6931 CH	Zacht	Inbreiding	Onbekend	Appartement	Onbekend	4
10	Transformatie	2021	2020-2024	Klapstraat 117/117a	Klapstraat	117	6931 CH	Zacht	Inbreiding	Huur	Appartement	Onbekend	4
11	Transformatie	2020	2020-2024	Klapstraat 233	Klapstraat	233	6931 CH	Zacht	Inbreiding	Koop	Eengezins	Koop > € 310.000,-	2
12	Nieuwbouw	2023	2023-2029	Heilweg 65	Heilweg	65	6932 KG	Zacht	Inbreiding	Onbekend	Eengezins	Onbekend	6
13	Nieuwbouw	2025	2025-2029	De Pals, 3/4 initiatieven	De Pals	ongenummerd	6931 DK	Zacht	Inbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	9
14	Transformatie		2025-2029	Centrum Westervoort	Dorpsplein	ongenummerd	6931 CZ	Zacht	Inbreiding	Onbekend	Appartement	Onbekend	50
15	Transformatie	2021	2022-2029	Dorpstraat - Hamersestraat	Dorpstraat	ongenummerd	6931 BM	Zacht	Inbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	15
16	Transformatie	2021	2021-2025	Flierefluiter, voormalige schoollocatie	Vrouwenslag	61	6931 WP	Zacht	Inbreiding	Onbekend	Eengezins	koop < 200.000	12
17	Nieuwbouw		2023-2029	Westervoort Noord korte termijn	onbekend			Zacht	Uitbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	30
18	Nieuwbouw		2025-2029	Westervoort Noord lange termijn	onbekend			Zacht	Uitbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	50
19	Transformatie	2021	2021-2025	Kerkstraat 28 - 28a	Kerkstraat	28	6931	Zacht	Inbreiding	Huur	Appartement	Onbekend	6
20	Nieuwbouw	2021	2021-2025	De Clossei	De Clossei	ongenummerd		Zacht	Inbreiding	Huur	Eengezins/Appartement	Onbekend	35
21	Transformatie	2021	2021-2024	Woningsplitsing en kleinschalige inbreiding	onbekend			Zacht	Inbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	15
22	Reserve Locatie			Stationsgebied	Stationsomgeving	ongenummerd					Onbekend	Onbekend	ntb
Totaal													346

woningbouwlocaties die zijn opgenomen in de woningbouwnotitie 2018 – 2027

nieuwe onderzoekslocaties woningbouw

reserve locatie