*ZFDAC5A5660
*
RAADSVOORSTEL

gemeente Westervoort

Onderwerp : Haalbaarheidsstudie en vervolg Westervoort-Noord

Zaak- & documentnr. : Z/21/076689/201503746
Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter
Opsteller : Tim Nijs
Team : Projectenbureau
Telefoonnr.

Samenvatting

In 2020 is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de mogelijkheden van woningbouw en een nieuwe buitensportaccommodatie in Westervoort-Noord. De studie moet verder uitgewerkt worden. Daarvoor wordt de raad gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Beslispunten

1. De notitie 'Haalbaarheidsstudie en vervolg Westervoort-Noord' vaststellen.
2. Een voorbereidingskrediet van € 79.024 en de reserve Masterplan Westervoort-Noord van € 10.476 beschikbaar stellen om de vervolgstappen uit de notitie 'Verdieping haalbaarheidsstudie Westervoort-Noord' uit te voeren.
3. Op grond van artikel 25, lid 3 Gemeentewet de geheimhouding te bekrachtigen die het college van B&W heeft gelegd op 'Haalbaarheidsonderzoek ontwikkeling Westervoort-Noord' inclusief de bijbehorende bijlagen en geen datum vast te leggen waarop de geheimhouding vervalt.

Aanleiding

In 2020 is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in Westervoort-Noord. De aanleiding van deze studie was het Rivierklimaatpark, de uitplaatsing van Struyk-Verwo, een studie naar de toekomst van de buitensportverenigingen in Westervoort en een aantal woningbouwinitiatieven in het gebied.

In de haalbaarheidsstudie is een beeld geschetst van de mogelijkheden voor woningbouw in het gebied Westervoort-Noord en op welke locaties de buitensportverenigingen zich toekomstbestendig kunnen ontwikkelen. Daarnaast is geïnventariseerd of de verplaatsing van Struyk-Verwo en een nieuw sportpark voor de buitensportverenigingen uit de opbrengsten van woningbouw betaald kan worden.

De haalbaarheidsstudie laat zien dat er een integrale gebiedsontwikkeling mogelijk is met woningbouw in het gebied Westervoort-Noord, een toekomstbestendige situatie voor de buitensportverenigingen en een bijdrage aan het verplaatsen van Struyk-Verwo. Tegelijkertijd komen er uit de haalbaarheidsstudie ook een aantal onderwerpen naar voren die verdieping vereisen om onzekerheden weg te nemen: de verkeerssituatie, de marktbehoefte aan woningen en financiële aspecten, zoals verwerving van gronden voor een nieuw sportpark Westervoort.

De notitie Haalbaarheidsstudie en Vervolg Westervoort-Noord is opgesteld om uw raad te informeren over de haalbaarheidsstudie en een besluit te nemen over de verdieping van de

haalbaarheidsstudie om meer zicht te krijgen op de haalbaarheid van de ontwikkeling in Westervoort-Noord.

Planning

Na besluitvorming door uw gemeenteraad, beschikbaarheid van subsidie en overeenstemming met de ontwikkelaars over de bijdrage kan gestart worden met de uitvoering van de vervolgstappen.. Het streven is om voor de zomer van 2022 een voorstel aan uw raad aan te leveren met de uitkomsten van de verdieping en een voorstel voor de verdere planontwikkeling van Westervoort-Noord. Dit zal ook een vraag voor het beschikbaar stellen van aanvullende financiële middelen bevatten.

Beoogd effect

Een besluit nemen over het vervolg van de integrale gebiedsontwikkeling Westervoort-Noord.

Argumenten

1.1 In de notitie Haalbaarheidsstudie en vervolg Westervoort-Noord zijn de belangrijkste uitkomsten van de haalbaarheidsstudie weergegeven.
Uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat het aannemelijk is dat de ontwikkeling van Westervoort-Noord financieel haalbaar is. Een volledige ontwikkeling, met uitplaatsing van de voetbalvelden en tennisvelden, lijkt (onder voorwaarden) financieel en functioneel haalbaar. Dat geldt ook voor een variant waarbij de tennisvelden op de huidige locatie blijven. Belangrijke voorwaarde is dat de sportvelden naar een andere plek te verhuizen zijn. De beschikbaarheid van gronden én de prijs bepaalt of de verplaatsing van de buitensportverenigingen naar een nieuwe locatie haalbaar is. De uitplaatsing van Struyk-Verwo lijkt, in de variant met een nieuw sportpark elders in Westervoort, betaald te kunnen worden uit de opbrengsten van woningbouw op de huidige sportvelden.

Het aantal te ontwikkelen woningen op de gemeentelijk locaties heeft een bandbreedte van 120 tot 340 grondgebonden woningen. Dit is afhankelijk van de mogelijkheden om een nieuw sportpark te realiseren elders in Westervoort, waardoor een groot aantal woningen gebouwd kan worden op de locatie van de twee voetbalverenigingen. Een alternatief is concentratie van voetbal op de huidige locatie en woningbouw op de vrijkomende grond op het huidige sportpark wat de woningbouwmogelijkheden beperkt. Daarnaast is er, op basis van een eerste analyse met een bandbreedte van 83 tot 106 grondgebonden woningen op de locaties van de ontwikkelaars gerekend. Een belangrijke vraag is of deze aantallen woningen in Westervoort inderdaad afgezet, verkocht, kunnen worden in een redelijk tempo. De vraag in de regio is groot maar willen voldoende mensen een woning in Westervoort kopen? De schaal van de locatie vraagt om een nadere studie naar de potentie van de locatie op de regionale markt.

Nieuwe woningen genereren verkeersbewegingen. Niet alleen de woningen op gemeentegronden genereren verkeer, ook de woningen op de locaties van ontwikkelaars langs de Hamersestraat. Met name de Dorpstraat is al erg druk. Om de totale beschikbare capaciteit van de wegen het meest optimaal te gebruiken, worden in de haalbaarheidsstudie auto’s van de nieuwe wijk deels via de rotonde bij Hof van Hamerden geleid en deels via de IJsseldijk naar de Driegaardensestraat. Een verdieping van de verkeerskundige (on)mogelijkheden van de ontwikkeling van Westervoort-Noord is noodzakelijk vanwege de implicaties van deze ontsluiting en de impact op het bovenlokale wegennet en ontwikkelingen buiten de gemeente. Het is daarom raadzaam om een nadere studie uit te voeren, waarin verschillende alternatieven worden onderzocht.

1.2 In de notitie Haalbaarheidsstudie en vervolg Westervoort-Noord is aangegeven welk vervolg wordt voorgesteld voor de integrale gebiedsontwikkeling Westervoort-Noord
Uit de haalbaarheidsstudie komt een aantal onderwerpen naar voren die vragen om een verdieping om de onzekerheden uit de haalbaarheidsstudie zoveel mogelijk weg te nemen. Voorgesteld wordt om met deze onderwerpen aan de slag te gaan om de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling scherp te krijgen. De periode tot medio 2022 wordt benut voor:

- Sluiten van intentieovereenkomsten met ontwikkelaars
- Verkenning verwerving gronden sportpark
- Overleg met stakeholders, zoals natuurmonumenten en waterschap
- Overleg met de provincie
- Overleg met de sportverenigingen
- Woningmarktconsultatie
- Verkeersstudie

De uitkomsten van de verdiepende onderzoeken zorgen voor meer inzicht in de haalbaarheid van Westervoort-Noord. Bij een positieve uitkomst wordt een projectplan opgesteld om de gebiedsontwikkeling op te starten.

1.3 Een volledige ontwikkeling met uitplaatsing van alle buitensport levert kansen op voor de sportverenigingen.
De realisatie van een nieuw sportpark ergens anders in Westervoort geniet de voorkeur. De investering voor het nieuwe sportpark is een eenmalige investering in velden en clubgebouw en dat lever schaalvoordelen en kans voor duurzaamheid op. Het delen van infrastructuur met meerdere verenigingen en inzet van multifunctionele velden (deelgebruik tennis, korfbal en voetbal) zorgt voor uitwisselingsmogelijkheden. Er is sprake van gezamenlijk onderhoud en investering in parkeren en groen.

Op de nieuwe locatie is een groeimodel mogelijk van sportclubs of breder sportaanbod in de toekomst. Zo zijn er mogelijkheden om het tennisaanbod uit te breiden met padel, kan de korfbalvereniging voorzien worden in het noodzakelijke kunstgrasveld en zijn er mogelijkheden om 3 kunstgras voetbalvelden aan te leggen. Het biedt meer mogelijkheden voor de open club-gedachte door het slim inrichten van de accommodatie. Een nieuw sportpark lijkt ook financieel de meest aantrekkelijke optie (afhankelijk van aankoopkosten grond).

2.1 Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet kan het vervolg voor Westervoort-Noord worden betaald.
Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet kunnen de kosten voor de gemeente voor het uitvoeren van het vervolg worden gedekt. Met deze middelen wordt personeel ingezet en onderzoeken naar de belangrijkste onzekerheden uit de haalbaarheidsstudie.

3.1 *Geheimhouding leggen op 'Haalbaarheidsonderzoek ontwikkeling Westervoort-Noord' inclusief de bijbehorende bijlagen.*
Het college heeft geheimhouding opgelegd op Haalbaarheidsonderzoek ontwikkeling Westervoort-Noord inclusief de bijbehorende bijlagen en stelt voor geen datum vast te leggen waarop de geheimhouding vervalt. Bij het aanbieden van de uitkomsten van de vervolgstudie kan, als gewenst, besloten worden om de geheimhouding op de haalbaarheidsstudie op te heven.

Uw raad moet op grond van artikel 25, lid 3 deze geheimhouding bekrachtigen. Dit kan alleen gemotiveerd.

De haalbaarheidsstudie bevat financiële berekeningen over de haalbaarheid van de ontwikkeling van Westervoort-Noord. Wanneer deze informatie beschikbaar is voor derden zal dit de onderhandelingspositie van de gemeente met de grondeigenaren van het mogelijke toekomstige sportpark en de afspraken met de ontwikkelaars in het gebied sterk verzwakken. In de haalbaarheidsstudie staan daarnaast ook afhankelijkheden van de ontwikkeling van het gebied, die van invloed zijn op de gesprekken met de ontwikkelaars.

Kanttekeningen

1.1 De uitplaatsing van Struyk-Verwo is niet zeker
De plannen voor Westervoort-Noord worden gemaakt op basis van het uitgangspunt dat Struyk-Verwo wordt verplaatst. Als er geen akkoord bereikt wordt met Struyk-Verwo is er ook geen sprake van woningbouw op de locatie van Sportclub Westervoort vanwege de hindercirkel van Struyk-Verwo die grotendeels over het terrein van Sportclub Westervoort ligt. Het is in het belang de betrokken partijen in het Rivierklimaatpark en de doelstellingen die in het Rivierklimaatpark zijn vastgelegd om de verplaatsing van Struyk-Verwo mogelijk te maken.

In de periode tot eind 2023 (huidige planning) wordt in het kader van het Rivierklimaatpark de intergemeentelijke structuurvisie uitgewerkt in planologische besluiten, het doorlopen van een MER en worden de benodigde vergunningen aangevraagd. Onderdeel hiervan is ook de privaatrechtelijke overeenkomst met Struyk-Verwo over de verplaatsing van het bedrijf. Dat betekent dat het in gang zetten van Westervoort-Noord risico's met zich meebrengt zolang over de verplaatsing geen overeenstemming is. Het brengt ook onzekerheden met zich mee voor de sportverenigingen en bewoners in het gebied.

1.2 De financiële middelen om aan de slag te gaan zijn nog niet beschikbaar
De benodigde middelen moeten voor een deel beschikbaar komen van bijdrages van de ontwikkelaars en subsidie van de provincie. Dat betekent dat er geen expertise wordt ingehuurd en aanvullende onderzoeken niet gestart worden, voordat er zekerheid is met betrekking tot deze bijdrages. Op basis van eerste verkennende gesprekken met de ontwikkelaars in het gebied, blijkt dat zij open staan voor een financiële bijdrage om de benodigde verdieping uit te voeren.

1.3 Het maken van afspraken met de ontwikkelaars in deze planfase kan een risico opleveren bij de verdere uitwerking van de plannen.
Het is belangrijk om de afspraken met de ontwikkelaars zo te formuleren dat deze voldoende ruimte laten voor toekomstige en niet voorzienbare ontwikkelingen.

1.4 De variant van een nieuw sportpark kent ook nog een aantal aandachtspunten.
Er is onzekerheid over de benodigde aankoop van grond voor het nieuwe sportpark. De realisatie van een nieuw sportpark vraagt om een intensieve samenwerking van vier verenigingen. Dat betekent dat er extra geïnvesteerd moet worden in de onderlinge samenwerking en ondersteuning richting de verenigingen.

1.5 De invoering van de omgevingswet en de onduidelijkheid van de nieuwe planologische instrumenten vormen een risico bij de planvorming.
Een groot aantal onderdelen van de Omgevingswet (zoals het Omgevingsplan en kostenverhaal) zijn nog niet bekend of definitief. Afspraken die gemaakt worden onder het oude RO-regime komen bij de invoering van de Omgevingswet mogelijk in een ander daglicht te staan. Omdat een aantal belangrijke bouwstenen nog niet bekend zijn, is het lastig een inschatting te maken van dit risico.

1.6 De beschikbare ambtelijke capaciteit en de beschikbaarheid van externe expertise is een belangrijk risico voor de uitvoering van deze fase.
Op dit moment is er onvoldoende capaciteit beschikbaar binnen de ambtelijke organisatie om een project van deze orde van grootte te begeleiden. Externe inhuur is noodzakelijk om ambtelijke capaciteit vrij te spelen. Dit brengt onzekerheden met betrekking tot de benodigde ureninzet en de daaraan gekoppelde financiële gevolgen met zich mee. Het valt niet uit te sluiten dat er extra middelen vrijgemaakt moeten worden.

Financiële paragraaf

De totale kosten voor het uitvoeren van de vervolgstappen zijn € 222.500. De kosten die we maken voor de verdieping van de haalbaarheidsstudie worden gedekt uit de intentieovereenkomsten die we met de grondeigenaren sluiten, het inzetten van de reserve Masterplan Westervoort-Noord, subsidie van de provincie en het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet door uw gemeenteraad. We kiezen uitdrukkelijk voor deze aanpak om de financiële risico's voor de gemeente Westervoort te beperken.

De dekking van een deel van de uitgaven door de ontwikkelaars, betekent dat er onderscheid gemaakt moet worden tussen de kosten die zijn toe te rekenen aan de ontwikkeling van de gebieden van de ontwikkelaars en de kosten die gemaakt worden voor de overige ontwikkelingen. Dit leidt tot de volgende verdeling van de kosten:

- Bijdrage ontwikkelaars € 108.000
- Reserve Masterplan Westervoort-Noord € 10.476
- Subsidie provincie € 25.000
- Voorbereidingskrediet € 79.024

Het voorbereidingskrediet kan bij het opstarten van een grondexploitatie voor Westervoort-Noord als kosten ingebracht worden, waardoor het geen gevolgen heeft voor de financiële reserve van Westervoort. Voorwaarde is dat 5 jaar na het besluit om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen, er een grondexploitatie wordt gestart.

Bij het raadsvoorstel medio 2022 met de resultaten van de verdieping van de haalbaarheidsstudie, wordt een aanvullend voorbereidingskrediet gevraagd om de gebiedsontwikkeling verder vorm te geven. Dit aanvullende krediet zal hoger zijn dan het krediet wat nu aan uw raad gevraagd wordt. Wanneer er geen grondexploitatie wordt gestart komen de gemaakte kosten ten laste van het financiële resultaat van de gemeente Westervoort.

Met de provincie is op ambtelijk en bestuurlijk niveau contact geweest over dit voorstel in verband met de onder toezicht stelling. De uitkomst daarvan is dat de ontwikkeling van Westervoort-Noord valt onder bestaand beleid. De ontwikkeling van Westervoort-Noord is vanuit de woningbouwopgave en het rivierklimaatpark ook van provinciaal belang. Wanneer een grondexploitatie wordt opgestart, is het voorbereidingskrediet niet van invloed op de financiële positie van de gemeente Westervoort.

Participatie en communicatie

Er is gesproken met de betreffende ontwikkelaars in het gebied. Zij hebben aangegeven open te staan voor een bijdrage in deze fase van de gebiedsontwikkeling Westervoort-Noord.

Inwoners worden in deze fase van de planvorming nog niet betrokken bij de verdieping van de haalbaarheidsstudie. Wel willen we de bewoners informeren over de gebiedsontwikkeling door middel van een aantal nieuwsbrieven. Wanneer uw gemeenteraad medio 2022 besluit

om met de gebiedsontwikkeling van start te gaan, wordt het participatietraject met inwoners opgestart om de input van inwoners vanaf de start van de planvorming te betrekken.

Met de sportverenigingen is tijdens het opstellen van de haalbaarheidsstudie intensief contact geweest over de toekomstscenario's van de buitensport in Westervoort. Dit contact wordt komend jaar voortgezet.

Duurzaamheid
Het onderwerp duurzaamheid is in deze fase van de planvorming (haalbaarheidsfase) niet aan de orde. Bij de uitwerking van plannen over de woningbouwontwikkeling en het sportpark, zal duurzaamheid, maar bijvoorbeeld ook toekomstbestendigheid en klimaatadaptatie, een belangrijk thema zijn.

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

201510804 – Raadsbesluit d.d. 29/4/2021
201510091 – Notitie Haalbaarheidsstudie en Vervolg Westervoort-Noord d.d. 23/4/2021
201510089 – GEHEIM Haalbaarheidsonderzoek Westervoort-Noord d.d. 18/10/2020

Westervoort,

Burgemeester en wethouders van Westervoort,

mr. J. Kersten	drs. A.J. van Hout
secretaris	burgemeester