

Haalbaarheidsstudie en Vervolg Westervoort-Noord



23 april 2021



Inleiding

In 2020 is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de mogelijke voor 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 buitensportaccommodaties in Westervoort en een aantal woningbouwinitiatieven in het gebied.

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

In deze notitie worden de belangrijkste uitkomsten uit de haalbaarheidsstudie weergegeven. De uitkomsten van de haalbaarheidsstudie vragen om een verdieping op onderdelen. In het tweede deel van deze notitie wordt uiteengezet op welke onderdelen een verdieping van de haalbaarheidsstudie wordt uitgevoerd, welke middelen daarvoor nodig zijn en hoe we dit organiseren. We streven naar het afronden van de verdieping voor de zomer van 2022.

Haalbaarheidsstudie Westervoort-Noord

Aanleiding

Zoals hiervoor is aangegeven komt de haalbaarheidsstudie voort uit een aantal onderwerpen: toekomst van de buitensportverenigingen, het Rivierklimaatpark, de uitplaatsing van Struyk-Verwo en woningbouw in Westervoort-Noord. In 2020 zijn we in gesprek gegaan met de buitensportverenigingen (KV Wesstar, TV Westervoort, Sportclub Westervoort en AVW '66 over hun toekomst. Uit onderzoek van de gemeente (uitgevoerd door ICS en de Gelderse Sportfederatie) blijkt dat de toekomst van de buitensportverenigingen in Westervoort onder druk staat. Intensieve samenwerking en fusies worden nodig geacht om de buitensportverenigingen in Westervoort voldoende perspectief te geven voor een gezond sportaanbod in Westervoort. Dit uitgangspunt brengt ook een accommodatie vraagstuk met zich mee. Op welke locatie kan de buitensport in Westervoort bloeien en welke vormen van sport zijn daarbij haalbaar? Daarnaast rijst de vraag in hoeverre investeringen in buitensport realistisch zijn en welke mogelijkheden zijn er om op vrijkomende locaties woningbouw te plegen als verdienmodel? Deze vragen zijn beantwoord in de haalbaarheidsstudie Westervoort-Noord.

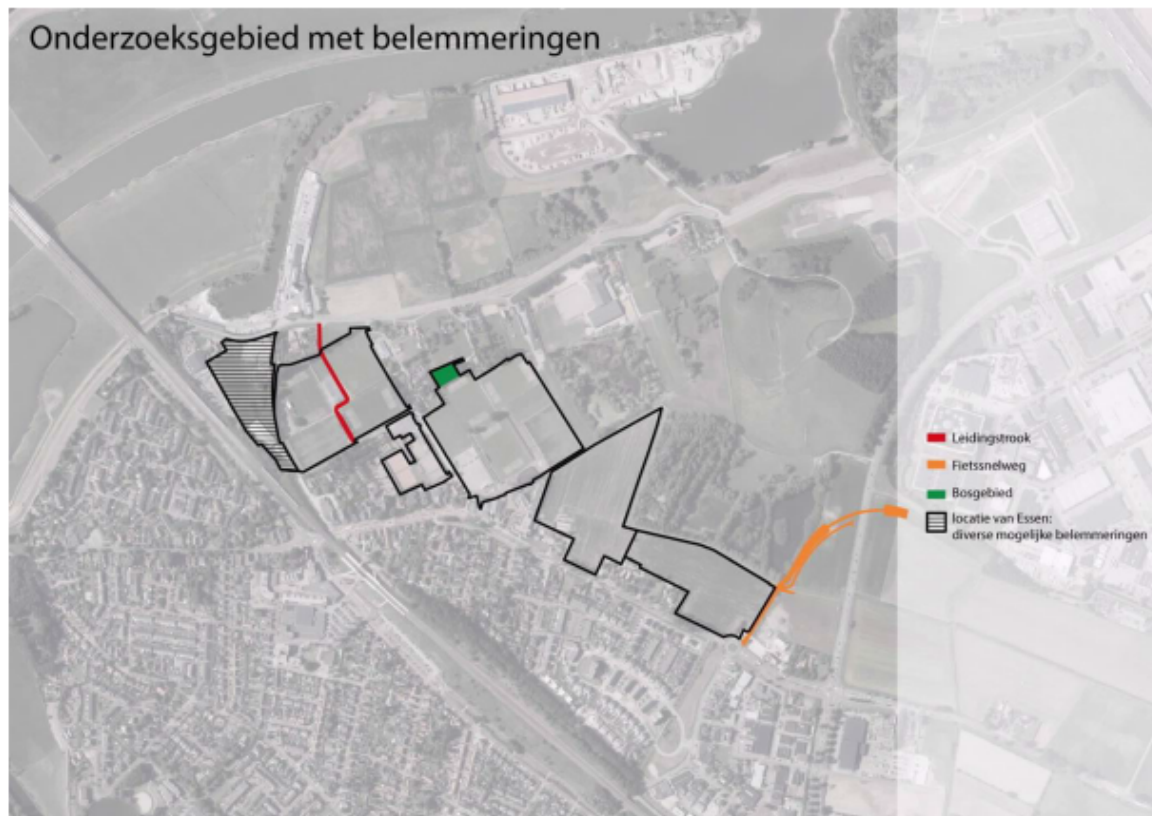
Tijdens het uitvoeren van de onderzoeken is contact geweest met een afvaardiging van de verschillende sportverenigingen. Zij staan niet onwelwillend tegenover samenwerking/fusie en een nieuwe locatie voor de buitensport in Westervoort, maar vragen wel om duidelijkheid over de haalbaarheid en een standpunt vanuit de gemeente over de gewenste toekomstsituatie. Daarnaast hebben zij de leden nog niet actief kunnen informeren over de ideeën die er leven over de toekomstige locatie. Met de voorgestelde route wordt toegewerkt naar een beslismoment medio 2022 waarin wij als gemeente de verenigingen deze duidelijkheid bieden.

De ontwikkeling van het Rivierklimaatpark heeft een lange voorgeschiedenis. Bij het vaststellen van de intergemeentelijke structuurvisie met daarin de uitplaatsing van Struyk-Verwo opgenomen, heeft uw raad tevens besloten hiervoor een extra bijdrage voor te leveren van 1 miljoen euro vanuit de gemeente Westervoort. Uitgangspunt daarbij was dat de extra bijdrage bekostigd kan worden uit de ontwikkeling van woningbouw op de huidige sportvelden en er een nieuwe locatie voor de buitensportverenigingen gezocht wordt.

In het gebied Westervoort-Noord zijn verschillende grondeigenaren die bij de gemeente een verzoek hebben ingediend om woningen te bouwen. Deze verzoeken variëren van een idee, tot een uitgewerkt stedenbouwkundig plan. De ontwikkeling van de gronden van de ontwikkelaars voor woningbouw heeft impact op de ruimtelijke structuur van Westervoort-Noord en is van invloed op de mogelijkheden van woningbouw op de vrijkomende sportvelden. Daarnaast liggen er verbanden met het toegankelijk maken van natuurgebied Driegaarden en de aanleg van de Snelfietsroute F12. Dit vraagt om een integrale aanpak om het gebied Westervoort-Noord te ontwikkelen. De haalbaarheidsstudie geeft een eerste aanzet tot een integrale gebiedsontwikkeling.

Haalbaarheidsstudie

Met de haalbaarheidsstudie hebben we getracht een samenhangend inzicht krijgen in functionele, ruimtelijke en financiële mogelijkheden van het gebied. Hieronder worden de belangrijkste onderwerpen uit de haalbaarheidsstudie uiteengezet. Vanwege financiële belangen van Westervoort zijn er geen financiële gegevens en zoeklocaties van het nieuwe sportpark in deze notitie opgenomen. Het onderzochte gebied is in onderstaande figuur weergegeven.



De locaties kennen enkele belemmeringen:

- Er loopt een gasleiding onder een van de gebieden, daar ligt een zone boven die vrijgehouden moet worden.
- We hebben één 'groenplek' op voorhand uit het onderzoek gehouden: het lijkt ons maatschappelijk niet haalbaar deze weg te halen.
- De snelfietsroute F12 is zo geprojecteerd dat deze de rotonde Hamersestraat – Liemersallee kruist. De route loopt voor een klein deel over het perceel dat in eigendom is van Van Berlo.

Een hele serie van potentiële ruimtelijke beperkingen zoals geluid, natuur, dijkbeschermingszone, archeologie zijn globaal bekeken op basis van bestaande stukken. De beoordeling is dat deze, in deze fase, geen harde belemmeringen opleveren. Bij de daadwerkelijke planontwikkeling moet de aard van de beperkingen nauwkeuriger in kaart worden gebracht.

De locatie van Essen nemen we wel mee in dit overzicht maar vanwege de mogelijke beperkingen is de geschiktheid daarvan voor woningontwikkeling niet goed in te schatten. Wat zijn die mogelijke beperkingen: er is een sterke verdenking van vervuilde grond, er ligt een bedrijf naast en de locatie ligt dicht bij de spoorlijn.

Met de beschikbare gronden is een aantal verschillende ontwikkelopties te maken. Als het gaat om de gemeente-eigendommen dan zijn er twee modellen met een positief financieel resultaat bij lage en hoge woningdichtheid en één model met tekorten die mogelijk gedekt kunnen worden.

- Model 1: alle sportvelden (voetbal en tennis) ontwikkelen met woningen en elders een nieuw sportpark voor voetbal, tennis en korfbal maken.
- Model 2: de voetbalvelden ontwikkelen met woningen, het tenniscomplex behouden en elders een nieuw sportpark voor voetbal maken.
- Model 3: Voetbal concentreren op het terrein van AVW '66, het tenniscomplex behouden en woningen ontwikkelen op het terrein van Sportclub Westervoort.

Model 3 is in de huidige financiële context van Westervoort niet haalbaar. Er zijn immers geen budgetten beschikbaar om een tekort te dekken. Daarnaast is in dit model nog geen rekening gehouden met het toekomstperspectief van de korfbalvereniging. Daardoor resteren modellen 1 en 2.

Het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden is de spil in het ontwikkelbeeld. De woningbouw op de gemeentelijke locaties kan met een lage dichtheid of met een hoge dichtheid ontwikkeld worden. In de haalbaarheidsstudie hebben we als uitgangspunt gekozen dat altijd minimaal 50% 'betaalbaar' moet zijn conform de regionale woondeal (deze grens van betaalbare woningen loopt gelijk op met de NHG-grens, die bij het schrijven van de studie op 310.000 euro inclusief btw lag). De volgende tabel geeft aan wat er mogelijk is aan woningbouw binnen de twee haalbare modellen en bij twee verschillende dichtheden.

Tabel: detaillering bandbreedte woningaantallen gronden van de gemeente

	dorpse dichtheid (laag)			Uitlegdichtheid (hoog)		
	types	Aandeel	Aantallen woningen	types	Aandeel	Aantallen woningen
model 1, totaal	totaal		266	totaal		343
	tussenwoning	20%	53	tussenwoning	40%	137
	hoekwoning	30%	80	hoekwoning	35%	120
	tweekapper	40%	106	tweekapper	21%	72
	vrijstaand	10%	27	vrijstaand	4%	14
model 2, behoud tennis	totaal		227	totaal		293
	tussenwoning	20%	45	tussenwoning	40%	117
	hoekwoning	30%	68	hoekwoning	35%	103
	tweekapper	40%	91	tweekapper	21%	62
	vrijstaand	10%	23	vrijstaand	4%	12

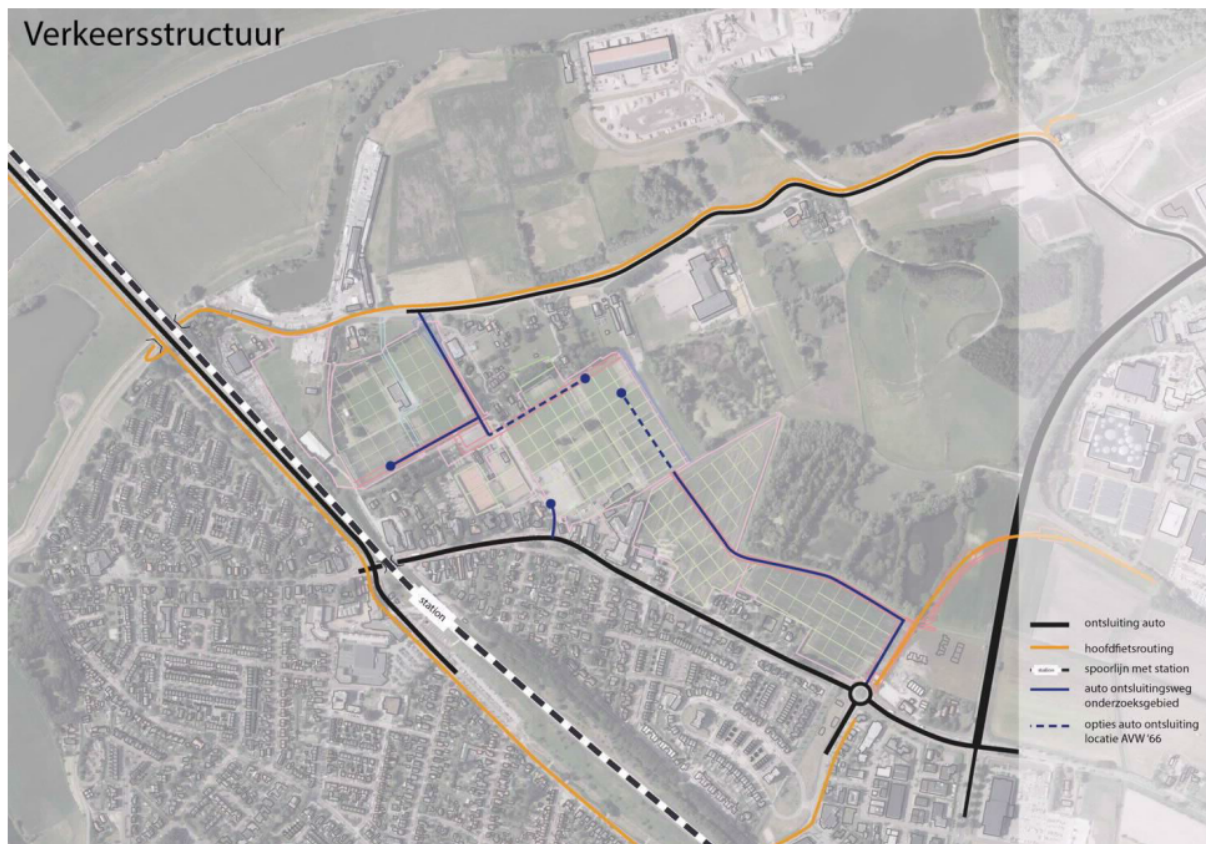
Een belangrijke vraag is of deze aantallen woningen in Westervoort inderdaad afgezet, verkocht, kunnen worden in het benodigde tempo om voldoende financiële middelen te genereren. De vraag in de regio is groot maar willen voldoende mensen een woning in Westervoort kopen? De schaal van de locatie vraagt om een nadere studie naar de potentie van de locatie op de regionale markt.

Een hogere dichtheid brengt meer op dan een lagere dichtheid. Voor een inzicht in de financiële haalbaarheid is niet alleen het resultaat van de gebiedsontwikkeling op zich relevant, het gaat ook om de vraag of de overige kosten gedekt kunnen worden uit het resultaat. Die overige kosten bestaan uit afdrachten voor de uitplaatsing van Struyk-Verwo, een bijdrage aan de recreatieve voorzieningen in het Rivierklimaatpark, waaronder de aanleg van een fietspad bij de dijkverbetering en de aanleg van vervangende sportvoorzieningen. Hieruit blijkt dat modellen 1 en 2 direct een positief saldo hebben in zowel een hoge als een lage dichtheid. Dat positieve saldo is deels nodig voor nog onbekende posten. Of dat in alle gevallen toereikend is valt in dit stadium niet met 100% zekerheid te voorspellen. Met name de grondverwerving voor het nieuwe sportpark is van belang voor het financiële resultaat.

De nieuwe wijk genereert nieuwe autobewegingen. Niet alleen de woningen op gemeentegrounden genereren verkeer, ook de woningen op de locaties van ontwikkelaars langs de Hamersestraat (tussen de 83 en 106 afhankelijk van gekozen dichtheid en gekozen model). De ontwikkelmogelijkheden op de locatie van Essen zijn te onduidelijk om mee te nemen.

Met name de Dorpstraat is al erg druk. De capaciteit van die straat wordt negatief beïnvloed door de aansluitingen, hoe minder aansluitingen, of hoe minder druk op de bestaande aansluitingen, hoe meer auto's de weg kan verwerken. Daarnaast wil je de regionale verkeerstromen, inclusief de auto's naar Arnhem, zoveel mogelijk via de A12 leiden.

Om de totale beschikbare capaciteit van de wegen het meest optimaal te gebruiken, worden auto's van de nieuwe wijk deels via de rotonde bij Hof van Hamerden geleid en deels via de dijk naar de Drieggaardensestraat.



De rotonde bij Hof van Hamerden kan de extra verkeersbewegingen aan. Welk deel via de Dorpstraat en welk deel via de A12 zal rijden moet uitgezocht worden, maar er is in principe voldoende restcapaciteit op deze wegen. Op de dijk rijden ter hoogte van de brug volgens de modelberekening nu zo'n 1400 auto's per dag en bij Seingraaf zo'n 2200. Als het maximale aantal via de dijk wordt geleid moet de weg op de dijk tot bij de Putman-aansluiting verbreed worden met zo'n 50 cm asfalt én moet er een aparte fiets/wandelpad worden aangelegd. De aanleg van een fiets/wandelpad langs de dijk draagt aanzienlijk bij aan de capaciteit voor auto's. Een apart fiets en wandelpad is ook verkeersveiliger en heeft ook een recreatieve functie.

Maar deze situatie (verbreding van de dijk) doet zich waarschijnlijk niet voor omdat de dijk ter hoogte van de Westervoortse brug waarschijnlijk afgesloten moet worden voor auto's in het geval dat er woningen op de sportvelden ontwikkeld worden. Als je de weg op de dijk niet zou afsluiten ontstaat er nieuw verkeer door de bestaande woonwijken van Westervoort vanuit de nieuwbouw.

Vanwege deze verwachte afsluiting zal de toename van het verkeer op de dijk dus beperkt zijn en met het fietspad als extra is er voldoende ruimte. Dit is een belangrijke beslissing om te nemen en komt ook ten goede aan het project Mosterdhof waar een betere relatie van de uiterwaarden met de wijk wordt nagestreefd. Een apart fiets en wandelpad is ook verkeersveiliger en heeft ook een recreatieve functie.

Consequenties van deze verkeersstructuur zijn:

- Vanuit nieuwe woningen die via de dijk ontsloten worden moet je omrijden om met de auto bij het centrum van Westervoort te komen. Daar staat tegenover dat de afstand naar het centrum, en het station, met de fiets en lopend kort is. De opzet past in het algemene streven om fietsgebruik te bevorderen, en andere vormen van mobiliteit te onderzoeken (startnotitie omgevingsvisie). Daarnaast is de omrijafstand acceptabel.
- Vanuit deze nieuwe woningen, vooral die via de dijk ontsloten zijn maar ook de andere wordt het vanzelfsprekend om de A12 route te gebruiken waardoor de Dorpstraat minder zwaar belast wordt.
- De bestaande woningen nabij de dijk krijgen met een nieuwe situatie te maken. Er zijn verschillende opties om deze woningen voor auto's te ontsluiten. Maar een ontsluiting zowel via de dijk als via de Brouwerslaan-Dorpstraat, zoals nu, is in een aantal varianten moeilijk te handhaven, ook al omdat de Brouwerslaan al snel een 'sluiproute' tussen dijk en Dorpstraat is.
- De bestaande aansluiting Brouwerslaan-Dorpstraat wordt in modellen 1 en 2 veel minder zwaar waardoor de capaciteit van de Dorpstraat groter wordt.
- Er zijn effecten op de dijk die nader onderzocht moeten worden: het verkeer van Struyk-Verwo is er af. Moet er wel een doorgaande autoroute onder de brug blijven, kan het geplande fietspad langs de dijk tegen de kruin aanliggen? Daarnaast is de ingeschatte huidige intensiteit op de dijk een modelmatige berekening en is het aan te bevelen om hier een verkeerstelling voor uit te voeren.
- Bepaald moet worden wat de effecten op de capaciteit van het kruispunt Seingraaf zijn. Een verdieping van de verkeerskundige (on)mogelijkheden van de ontwikkeling van Westervoort-Noord is noodzakelijk. De dijkverzwaring van de IJsseldijk, de ontwikkeling van bedrijventerrein Seingraaf in Duiven, de ontwikkeling van het bedrijf Putman en de doortrekking van de A15 zijn externe factoren die van invloed zijn op de mogelijkheden om een deel van de ontsluiting via de dijk te laten lopen.

Conclusies

Het aantal te ontwikkelen woningen op de gemeentelijk locaties heeft een bandbreedte van 120 tot 340 grondgebonden woningen. Daarnaast is er met een bandbreedte van 83 tot 106 grondgebonden woningen op de locaties van de ontwikkelaars gerekend. Let wel; dit is op basis van een eerste analyse, in deze fase is nog geen onderzoek verricht naar hoogbouw/gestapelde woningen.

Ontwikkeling van de sportvelden met woningen is (onder voorwaarden) financieel en functioneel haalbaar. Een volledige ontwikkeling, met uitplaatsing van de voetbalvelden en tennisvelden, is 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. Vragen zijn dan: is er een locatie te verwerven, is er draagvlak en is er functioneel/ruimtelijk een goed plan te maken? Daarnaast gaat hier de vraag spelen in welke tempo je dergelijke aantallen woningen kunt en wilt afzetten en voor wie die dan zijn.

Nieuwe woningen genereren verkeersbewegingen. Niet alleen de woningen op gemeentegrounden 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

dijk 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, waaronder een variant met een verkeersluwe dijk.

Vanuit de toekomstbestendigheid van de sportverenigingen is de voorkeur om een nieuw sportpark voor alle buitensportaccommodaties te ontwikkelen. De investering voor het nieuwe sportpark is een eenmalige investering in velden en clubgebouw en dat levert schaalvoordelen en kans voor duurzaamheid op. Het delen van infrastructuur met andere 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 financieel de meest aantrekkelijke optie (afhankelijk van aankoopkosten grond).

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

Vervolg Westervoort-Noord

Uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat het aannemelijk is dat de ontwikkeling van Westervoort-Noord financieel haalbaar is. Uit de studie komt ook een aantal onderwerpen naar voren die vragen om een verdieping om de onzekerheden uit de haalbaarheidsstudie zoveel mogelijk weg te nemen. In deze notitie wordt ingegaan op de manier waarop we de verdieping gaan uitvoeren. Daarnaast wordt in kaart gebracht welke middelen we nodig hebben om de vragen te beantwoorden en welke kanttekeningen en risico's verbonden zijn aan het nemen van deze stappen.

Deze notitie is opgesteld in het licht van het preventief toezicht door de provincie. Daarom wordt voorgesteld om een kleine vervolgstap te nemen om meer zekerheid te krijgen over de haalbaarheid voordat de gebiedsontwikkeling wordt opgestart.

Het vervolg

Op basis van de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie wordt een verdieping op onderdelen uitgevoerd en gaan we in gesprek met de belangrijkste stakeholders in het gebied. Hierdoor brengen we de haalbaarheid van de plannen in Westervoort-Noord verder in kaart. De uitkomst van dit vervolg is een raadsvoorstel medio 2022 op basis waarvan een besluit genomen kan worden om met de gebiedsontwikkeling van Westervoort-Noord aan de slag te gaan en de manier waarop we de bijdrage van Westervoort aan het uitplaatsen van Struyk-Verwo en het Rivierklimaatpark kunnen voldoen.

Verdieping haalbaarheidsstudie

Voordat er enige voortgang geboekt kan worden op de ontwikkeling van Westervoort-Noord, moeten er middelen beschikbaar komen. Vanwege de financiële situatie in Westervoort, zoeken we ook nadrukkelijk naar middelen van externe partijen. Daarom gaan we, na het besluit over het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet door de gemeenteraad, als eerste aan de slag met het sluiten van intentieovereenkomsten met de ontwikkelaars in het gebied.

Het sluiten van de intentieovereenkomsten is, samen met het besluit om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen, het eerste go no-go moment van de verdere ontwikkeling van Westervoort-Noord. Wanneer de financiële middelen geborgd zijn komen de volgende stappen in beeld. De periode tot medio 2022 benutten we voor:

- Sluiten intentieovereenkomsten met ontwikkelaars
- Verkenning verwerving gronden sportpark
- Overleg met stakeholders, zoals natuurmonumenten en waterschap
- Contact met de provincie
- Overleg met de sportverenigingen
- Woningmarktconsultatie
- Verkeersstudie
- Opstellen projectplan Westervoort-Noord

Sluiten intentieovereenkomsten met ontwikkelaars

Een absolute voorwaarde voor het uitvoeren van deze verdieping is het verkrijgen van financiële middelen. Daarmee kunnen we capaciteit inhuren en onderzoeken uitvoeren. Voordat we aan de slag kunnen, moeten de benodigde middelen bij de ontwikkelaars geborgd zijn. We sluiten de overeenkomsten met de belangrijkste betrokken grondeigenaren in het gebied: BPD en Van Berlo. Indien er geen overeenstemming bereikt wordt met de ontwikkelaars of er onvoldoende middelen verkregen worden, dan zal de gebiedsontwikkeling Westervoort-Noord niet opgestart worden. Pas als de financiële

middelen geborgd zijn, wordt het mogelijk om capaciteit in te huren en verdiepende onderzoeken te starten.

Verkenning verwerving gronden sportpark

Een van de voorwaarden voor de ontwikkeling van Westervoort-Noord is een toekomstbestendige locatie voor de buitensportverenigingen in Westervoort. Hiervoor wordt gekeken naar een nieuwe locatie in Westervoort. We gaan in gesprek met de eigenaren van het zoekgebied van het toekomstige sportpark. We verkennen de mogelijkheden voor grondaankoop en verscherpen de benodigde investering voor het aankopen van de grond.

Overleg met stakeholders

We voeren gesprekken met verschillende belanghebbenden in het gebied om dwarsverbanden en belangen in beeld te brengen (zoals van de ontwikkelaars, maar ook partijen als het Waterschap Rijn en IJssel en Natuurmonumenten). Daarnaast informeren we de omgeving over de voortgang door middel van nieuwsbrieven. Omdat we in deze fase de haalbaarheid verder onderzoeken, is het nog niet mogelijk om inhoudelijke informatie te delen met de omwonenden. Daarom kiezen we er in deze fase nog niet voor om actief in gesprek te gaan met de omgeving.

Contact met provincie

Er zal intensief contact met de provincie zijn gedurende deze fase. Het is belangrijk om de provincie aangehaakt te houden vanuit een inhoudelijke positie bij het Rivierklimaatpark, de (boven)lokale verkeersstromen en de woningbouwopgave, maar ook vanuit een toezichthoudende rol in de context van het preventief toezicht. Daarnaast bekijken we of er vanuit subsidieregelingen van de provincie ondersteuning mogelijk is in expertise of geld.

Overleg met de sportverenigingen

Onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling is het realiseren van een nieuw sportpark voor de buitensportverenigingen in Westervoort. Het komend jaar benutten we om de sportverenigingen gezamenlijk na te laten denken over hun toekomst dit sportpark en de onderlinge samenwerking. We bieden procesondersteuning aan met als doel dat de verenigingen een beeld vormen over de toekomst van de vereniging en de positie op het toekomstige sportpark Westervoort.

Woningmarktconsultatie

We voeren een woningmarktconsultatie uit naar de marktruimte voor het bouwen van woningen in het duurdere segment. Daarnaast zorgt de bandbreedte van de aantallen te bouwen woningen ervoor dat we een deel van de bovenlokale markt aan moeten boren. Uit een analyse moet blijken of Westervoort-Noord hiervoor geschikt is. Daarbij wordt ook gekeken naar woningtypes en doelgroepen.

We voeren de marktconsultatie uit door marktpartijen het gebied te laten beoordelen en de marktpotentie ervan in kaart te brengen. Hiervoor gaan we met ontwikkelaars, beleggers en makelaars in de regio in gesprek te gaan om de plannen te beoordelen. Hierbij zoeken we nadrukkelijk bovenlokaal opererende partijen op.

Verkeersstudie

We verdiepen het onderzoek naar de verkeerssituatie. De ontsluiting via de dijk vraagt om een nadere studie en intensief contact met de organisatie van het Rivierklimaatpark. In hoeverre sluiten de doelen daarvan aan op een ontsluiting van een nieuwe woonwijk via de dijk? Wat zijn de gevolgen van uitgangspunten als: geen verkeerstoename op de dijk, op de mogelijkheden van het ontsluiten van woningen via de dijk? Alternatieve vormen van ontsluiting worden daarom ook onderzocht. Zo krijgen we een breed beeld van het mobiliteitsvraagstuk bij woningbouw in het gebied. Ook de capaciteit op de Dorpstraat, het kruispunt Brouwerslaan en de verbinding van de Dorpstraat via de Brouwerslaan met de

IJsseldijk vragen aandacht. Daarnaast wordt de toegang van het sportpark nader onderzocht, hoe komen bezoekers op het sportpark, maar ook mindervaliden en laad- en losmogelijkheden moeten in kaart gebracht worden. De verkeerssituatie op bovenlokale wegen in beheer bij de provincie en buurgemeente Duiven vragen ook om een bredere blik op het verkeer. Een mobiliteitsstudie is noodzakelijk om meer grip te krijgen op de verkeerskundige aspecten.

Projectplan

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 planontwikkeling op te starten. Het voorstel aan de gemeenteraad wordt voorzien van een Projectplan Westervoort-Noord. Daarin is onder andere aandacht voor: projectresultaat, personele capaciteit, benodigde financiën, organisatie, planning, kanttekeningen, risico's en communicatie.

Planning

De voortgang van de verdieping is sterk afhankelijk van de beschikbaarheid van middelen van externe partijen. Het streven is om voor de zomer van 2022 een voorstel aan de raad aan te leveren met de uitkomsten van de verdieping en een voorstel voor de verdere planontwikkeling van Westervoort-Noord.

In tijd ziet de voorlopige planning van het proces er als volgt uit:

	2021								2022					go, no-go, raadsbesluit medio 2022	
	Mei	Juni	go, no-go moment 14 juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr		Mei
Overeenkomsten ontwikkelaars															
Verwerving gronden sportpark															
Overleg stakeholders															
Overleg provincie															
Overleg verenigingen															
Woningmarktconsultatie															
Verkeersstudie															
Projectplan															
Vorbereiden besluit raad															
Besluitvorming raad															

Organisatie

Voor het uitvoeren van de verdieping tot medio 2022 hebben we een brede ambtelijke inzet nodig. De ambtelijke organisatie die aan de slag gaat met de verdieping bestaat uit:

- projectleider
- verkeerskundige
- adviseur volkshuisvesting
- adviseur ruimtelijke kwaliteit
- planoloog
- communicatiemedewerker

Naast de inzet van de ambtelijke organisatie wordt op deelonderwerpen externe expertise ingehuurd, zoals een jurist, een rentmeester/grondverwerver, adviseur sport(accommodaties) en een planeconoom. Daarnaast worden verschillende disciplines ad hoc aangehaakt.

Financiën

Om de verdieping uit te voeren zijn middelen nodig om personele capaciteit vrij te maken of in te huren en opdracht te geven voor de verdiepende onderzoeken. De totale verwachte kosten bedragen € 222.500,-. De kosten die we in deze fase maken worden gedekt uit de intentieovereenkomsten die we met de grondeigenaren sluiten, de reserve Masterplan Westervoort-Noord en het voorbereidingskrediet wat gevraagd wordt aan de gemeenteraad. Daarnaast zijn er subsidiemogelijkheden bij de provincie. Door deze aanpak loopt de gemeente Westervoort zo min mogelijk financiële risico's in deze fase.

De bekostiging 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.

De volgende kosten komen voor rekening van de ontwikkelaars:

• ambtelijke organisatie (incl. inhuur)	€	79.500
• verdiepend onderzoek verkeer	€	17.500
• woningmarktconsultatie	€	6.000
• communicatie	€	5.000

<i>Totaal dmv intentieovereenkomsten</i>	€	<i>108.000</i>
--	---	----------------

De volgende kosten komen voor rekening van de gemeente:

• projectleider	€	31.000
• grondverwerving	€	12.000
• verkeerskundige	€	5.000
• verdiepend onderzoek verkeer	€	17.500
• planeconomie	€	22.000
• woningmarktconsultatie	€	6.000
• adviseur sport	€	10.000
• adviseur sportaccommodaties	€	6.000
• communicatie	€	5.000

<i>Totale kosten gemeente</i>	€	<i>114.500</i>
-------------------------------	---	----------------

Dekking kosten gemeente

• Reserve Masterplan Westervoort-Noord	€	10.476
• Subsidiemogelijkheden	€	25.000
• Voorbereidingskrediet	€	79.024

Uit contact met de provincie blijkt dat zij volledig op de hoogte zijn van de financiële afspraken voor het Rivierklimaatpark (RKP) en de rol die de gebiedsontwikkeling Westervoort Noord daarin speelt. Ook op bestuurlijk niveau. Provincie Gelderland ziet de voorbereiding & ontwikkeling van het project Westervoort Noord niet als nieuw beleid.

Kanttekeningen en risico's

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.

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.

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. Daarentegen verwachten we in een later stadium anterieure overeenkomsten te sluiten waarin nieuwe afspraken gemaakt worden tussen ontwikkelaar en gemeente. Het sluiten van de intentieovereenkomst is de start van een meerjarige verbintenis die we aangaan met de ontwikkelaars. Dat betekent dat er niet alleen voor dit jaar, maar ook voor de komende jaren inzet wordt verwacht van de gemeente.

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.

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.