

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201651281

Zaaknummer: Z/23/107815

Portefeuillehouder(s):

Voor vragen

Naam: Wouter van Boekel

Telefoon:

E-mail: w.vanboekel@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Woningbouw Wyborgh: bouwhoogte en proces openbare ruimte

Aanleiding voor deze kennisgeving

In de raadsvergadering van 29 januari jongstleden heeft de gemeenteraad de kaders en uitgangspunten van het centrumplan vastgesteld. Bij de behandeling van de kaders en uitgangspunten is er gesproken over de bouwhoogtes en een gewenste tussenstap in het proces openbare ruimte. In de raadsvergadering heeft de portefeuillehouder een aanvullende toelichting op deze aspecten toegezegd. Deze kennisgeving is de bedoelde toelichting.

Relevant beleidskader

- Coalitieakkoord 2022-2026 Bouwen aan Westervoort
- Toekomstvisie WC De Wyborgh (maart 2021)
- Vernieuwde Woonvisie 2021-2030
- Programmaplan Centrum Westervoort
- Kaders en Uitgangspunten Centrumplan Westervoort
- Participatieplan Centrum Westervoort

Inhoud van mededeling

Deel 1: Bouwhoogte: aan de gemeenteraad wordt gevraagd in de vergadering van 11 maart aanstaande een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Ruimtelijk

De ontwikkelaar heeft in afstemming met de gemeente plannen gemaakt voor de Wyborgh. Deze plannen zijn ook verwoord in een kennisgeving aan de raad in juni 2022. Het plan is dat de winkels gebundeld worden aan het plein en dat de winkels die nu aan de passage liggen vervangen worden door woningbouw. Het woongebouw boven de oude Hema op de hoek van de Kerkstraat en de straat Dorpsplein blijft behouden.

De gemeente wil graag dat de nieuwe woningbouw in maat en hoogte aansluit op de bestaande bebouwing. De stedenbouwkundige in opdracht van de gemeente heeft daarom aan de ontwikkelaar meegegeven dat het woonblok aan de Kerkstraat maximaal vier lagen hoog mag worden waarbij de bovenste laag iets verder naar achteren ligt (een zogeheten setback). Voor het woonblok aan de straat Dorpsplein is het uitgangspunt meegegeven dat de bebouwing aan de westzijde op het woongebouw boven de oude Hema maximaal vier lagen hoog mag zijn met een setback voor de bovenste laag. Dit bouwblok mag naar het

parkeerterrein oplopen naar maximaal vijf-zes bouwlagen. De gemeente wil ook dat de bebouwing de uitstraling van De Wyborgh naar het parkeerterrein verbeterd wordt. Omdat er aan deze zijde meer ruimte is rondom de bebouwing is het mogelijk hoger te bouwen. De extra bouwhoogte op deze locatie draagt ook bij aan het zichtbaarder maken van de Wyborgh naar het parkeerterrein.

Wens tot verdichting, woningbouwopgave

Met de genoemde plannen is er ruimte om circa 63 woningen te realiseren in de Wyborgh. Dit zullen voornamelijk appartementen voor 1 en 2-persoonshuishoudens zijn. Dit draagt significant bij aan de woningbouwopgave van Westervoort. Bovendien worden deze appartementen hier gebouwd dicht bij voorzieningen en dicht bij het station. Dit is daarom een erg aantrekkelijke locatie voor woningbouw. Wanneer de bouwhoogte wordt aangepast zullen er op een andere plek meer woningen gerealiseerd moeten worden die mogelijk meer verkeersbewegingen tot gevolg zullen hebben.

Financieel

Het Centrumplan Westervoort is aan alle kanten een financieel uitdagende ontwikkeling. Dit is ook al aangegeven in de kennisgeving aan de raad over de Subsidieaanvraag impulsaanpak Winkelgebieden. Het plan vraagt om een forse investering en de financiële ruimte voor de eigenaar, de winkeliers én de gemeente is beperkt. Het winkelcentrum is nu in een slechte staat. Voor de eigenaar is het project een defensieve ontwikkeling om verdere achteruitgang van het winkelcentrum tegen te gaan. In de subsidieaanvraag is met taxaties aangetoond dat er een tekort zit op de vastgoedontwikkeling, ook wanneer de plannen voor de woningbouw met een bouw tot 5-6 lagen wordt uitgevoerd.

Met de huidige kaders en afspraken hoeft de gemeente geen bijdrage te leveren aan de plannen en kan de ontwikkelaar de plannen zelf oppakken. Met het beperken van de bouwhoogte nemen de bouw mogelijkheden voor de ontwikkelaar af en ontstaat er een andere financiële afweging.

Voorgeschiedenis planontwikkeling

Op 14 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Westervoort de Toekomstvisie winkelcentrum De Wyborgh vastgesteld. In dit document, opgesteld door Bureau Stedelijke Planning worden twee ontwikkelscenario's voor de Wyborgh geschetst.

Naar aanleiding van dit document heeft de eigenaar van het winkelcentrum met de winkeliers de plannen verder uitgewerkt tot een voorkeursscenario. Hierover is de raad in juni 2022 geïnformeerd met een kennisgeving.

In 2023 zijn de plannen voor de Wyborgh verder uitgewerkt in overeenstemming met ondermeer de stedenbouwkundige van de gemeente. Dit gesprek heeft geresulteerd in een set van kaders voor de woningbouw. Deze zijn gebundeld in een document met kaders en uitgangspunten van het centrumplan die in januari 2024 zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

Binnen deze kaders en uitgangspunten heeft de ontwikkelaar voor de woningbouw een omgevingsvergunning afwijken van bestemmingsplan aangevraagd. Hiervoor is een Verklaring van Geen Bedenkingen nodig van de gemeenteraad en deze wordt op 27 februari 2024 besproken in de commissie.

De ingediende aanvraag gaat alleen over de afwijking van het bestemmingsplan. Hierin worden ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten afgewogen. Bij de aanvraag voor de bouwactiviteit in de 2e fase moet formeel aan de welstandsnota getoetst worden. Dit zal pas later in 2024 plaatsvinden.

Rol van Welstand: doet geen uitspraak over de bouwhoogte

In het kader van vooroverleg is het plan van de woningbouw voorgelegd aan welstand. Het vooroverleg is op 27 juli 2023 ingediend. Het plan is in de vergadering van 7 september besproken door welstand. De commissie heeft in dit overleg enkele adviezen meegegeven. De commissie loopt in dit advies vooral vooruit op de uiteindelijke beoordeling van de omgevingsvergunning bouw. Daarom is dit advies al behoorlijk gedetailleerd. De commissie adviseert om de samenhang tussen de bouwdelen te borgen en om aandacht te hebben voor de overgang van openbaar naar privé en de entrees van woningen. Ook wordt het advies gegeven om de opbouw van de gevels te optimaliseren. Deze adviezen kijken vooral vooruit naar het architectonische ontwerp en deze worden meegenomen naar de uiteindelijke uitwerking. De welstandscommissie geeft aan dat de materialisatie hoogwaardig aan doet en de gewenste samenhang brengt.

Deel 2: Vivare

In het project Wyborgh zitten twee woningbouwlocaties. In de raadsvergadering van januari 2024 is aangegeven dat de eigenaar / ontwikkelaar van de Wyborgh in gesprek is met Vivare over de woningbouwlocatie Kerkstraat. De eigenaar van het winkelcentrum is voornemens om zelf de huidige opstallen te slopen en is dan bereid het bouwrijpe kavel te verkopen aan Vivare. De eigenaar heeft hiervoor een aanbieding gedaan aan Vivare. Momenteel onderzoeken Vivare en de eigenaar of het lukt om tot overeenstemming te komen. De gemeente blijft hierover ook in gesprek met beide partijen. Wanneer er meer over bekend is wordt u daar nader over geïnformeerd.

Deel 3: Proces openbare ruimte en participatie

In de raadsvergadering van januari 2024 is er aangegeven dat er in het proces openbare ruimte een tussenstap wordt ingebouwd en dat onderzocht wordt of inwoners voldoende/naar wens van de gemeenteraad betrokken worden in het voorgestelde participatie- en communicatieplan'

In onderstaande procesaanpak wordt op hoofdlijnen toegelicht hoe deze tussenstap en het gewenste participatieniveau vormgegeven wordt.

Projectgroep en klankbordgroep

De gemeente stelt voor het project openbare ruimte een projectgroep samen en een klankbordgroep. In de projectgroep zit naast de te selecteren landschapsarchitect en de betrokken beleidsambtenaren van de gemeente ook ontwikkelaar Nieuw Holland als vertegenwoordiger van de eigenaar en de winkeliers.

Insteek is dat in de klankbordgroep inwoners van Westervoort zitten waaronder directe omwonenden, een vertegenwoordiger van de gehandicaptenraad, een selectie van de kopgroep van winkeliers én een of meerdere jongeren. Voor deze klankbordgroep wordt voor de publieke ruimte gekozen voor het participatieniveau 'adviseren'. Dit betekent dat ze adviseren over het plan en dat de gemeente onderbouwt wat er met deze adviezen is gedaan.

Tijdens het proces kan er besloten worden om nog een trede hoger te gaan op de participatieladder, naar het niveau 'co-productie'. Voor co-productie is een significante inzet en intrinsieke motivatie van de leden van de klankbordgroep noodzakelijk. Op dit moment is onvoldoende zeker of deze bereidheid er is, dit wordt pas duidelijk op het moment dat de klankbordgroep gevormd is. Er wordt in het proces onderzocht of het mogelijk is om op onderdelen van het plan, zoals bijvoorbeeld een kunstwerk in het centrum, in overleg met (een deel van) de klankbordgroep naar het niveau co-productie te gaan. Belangrijk is dan om

dit onderdeel af te zonderen van de overige participatie op het niveau 'adviseren'. Hier zijn ook heldere randvoorwaarden noodzakelijk en het initiatief moet echt vanuit de samenleving of klankbordgroep komen, niet vanuit de gemeente. Daarnaast is nog belangrijk te melden dat de besluitvorming bij co-productie ook bij de participanten ligt, de raad heeft op dat onderdeel dus geen stem meer in de besluitvorming.

Proces en 'tussenstap'

Voor de herinrichting openbare ruimte wordt onderstaande procesaanpak gehanteerd:

Februari - maart 2024: plan van aanpak, uitvraag landschapsarchitect, samenstellen klankbordgroep

In februari en maart wordt de aanpak voorbereid en wordt er een landschapsarchitect geselecteerd voor het ontwerp. Ook wordt er een klankbordgroep samengesteld. In de klankbordgroep wordt ruimte gereserveerd voor jongeren om specifiek input te geven.

April – mei: opstellen 3 scenario's / ontwerpmodellen

De geselecteerde landschapsarchitect begint met het verzamelen van de beschikbare informatie. In een startgesprek met de klankbordgroep en het projectteam worden wensen en ideeën voor de openbare ruimte opgehaald. Met deze wensen en ideeën stelt de landschapsarchitect drie verschillende scenario's of ontwerpmodellen samen. Deze drie scenario's / ontwerpmodellen worden in juni gepresenteerd aan de klankbordgroep, projectteam, het college en de raad om feedback en reacties te verzamelen.

Dit is de wijze waarop we vorm willen geven aan de voorgestelde tussenstap. De drie genoemde modellen bieden de mogelijkheden om te laten zien hoe verschillende in de raad genoemde inhoudelijke argumenten omtrent de openbare ruimte een plek zouden kunnen krijgen in verschillende uitwerkingen.

Juli – augustus: Opstellen schetsontwerp (SO) en klankbordgroep

In de zomer wordt de opgehaalde feedback verwerkt en wordt het plan verder uitgewerkt tot een schetsontwerp. Het plan is om dit schetsontwerp in september ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. Uiteraard wordt het plan in de tussentijd voorgelegd aan de klankbordgroep.

Eind 2024 – begin 2025: Voorlopig en Definitief Ontwerp

De landschapsarchitect werkt het schetsontwerp uit tot een voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. De ambitie is dat dit definitief ontwerp in mei vastgesteld kan worden door de gemeenteraad.

Tweede helft 2025: Aanbesteding werkzaamheden en aanvang werkzaamheden

Na deze stap kunnen de werkzaamheden worden aanbesteed en wordt er een aannemer geselecteerd. De ambitie is om in 2025 nog te beginnen met de aanleg van een eerste fase.

Westervoort, 20 februari 2024.

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort
M. (Maureen) Sluiter MA drs. A.J. (Arend) van Hout