

COLLEGEVOORSTEL

Onderwerp : Vaststellen gebiedsvisie Westervoort Noord

Zaak- & documentnr.: Z/23/103400/ADV/23/201637709 **Opsteller:** Gert Jan Nust

Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter **Afdeling** : RSO

Openbaarheid : Openbaar m.i.v. verzending raadstukken

Afstemming met : J.H.J. Sluiter

Samenvatting

Op 6 maart 2023 heeft de gemeenteraad het plan van aanpak van Westervoort Noord gewijzigd vastgesteld en opdracht gegeven om te starten met de verdere planontwikkeling. Aanvullend aan het plan van aanpak is op 19 juni 2023 het participatie- en communicatieplan vastgesteld en op 11 maart 2024 is de Kadernota Westervoort Noord door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. De volgende stap in de planvorming is het opstellen en vaststellen van een gebiedsvisie voor Westervoort Noord.

Beslispunten

1. In te stemmen met de gebiedsvisie van Westervoort Noord en deze ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.
2. Kennis te nemen van het advies van de klankbordgroep over de gebiedsvisie van Westervoort Noord en deze aan de gemeenteraad aan te bieden.
3. Aan de gemeenteraad voor te stellen om opdracht te geven voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan voor de gronden van BPD, Nikkels en de gemeentelijke sportvelden nadat de gemeenteraad de gebiedsvisie heeft vastgesteld, een en ander conform het door de raad vastgestelde Plan van Aanpak Westervoort Noord.
4. Opdracht te geven om diverse scenario's op te stellen met betrekking tot de ontwikkeling en deze financieel uit te werken ten behoeve van de besluitvorming over het stedenbouwkundig plan in college en raad later dit jaar.

Aanleiding

Op 6 maart 2023 heeft de gemeenteraad het plan van aanpak van Westervoort Noord gewijzigd vastgesteld en opdracht gegeven om te starten met de verdere planontwikkeling. Aanvullend aan het plan van aanpak is op 19 juni 2023 het participatie- en communicatieplan Westervoort Noord vastgesteld. Vervolgens is het Kaderdocument Westervoort Noord op 11 maart 2024 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. De gemeente heeft, samen met BPD en Nikkels, Bureau SRO geselecteerd om een gebiedsvisie en een stedenbouwkundig plan op te stellen en alle onderzoeken uit te voeren die hiervoor nodig zijn en in een latere fase ook de onderlegger voor het Omgevingsplan zijn.

In de afgelopen maanden is hard gewerkt aan de gebiedsvisie. Op 21 juni jl. is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de inwoners en ondernemers van Westervoort welke zeer druk bezocht werd. Op basis van hetgeen op deze avond is opgehaald is de

gebiedsvisie verder uitgewerkt en heeft de klankbord groep Westervoort Noord in drie bijeenkomsten haar advies gegeven. De gemeenteraad heeft op 26 juni 2023. kennis genomen van de eerste verkenningen voor de gebiedsvisie en de tijdens de inloopavond opgehaalde reacties hierop.

Beoogd effect

Het vastleggen van een visie voor het plangebied Westervoort Noord binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten die zijn vastgelegd in het kaderdocument en die de basis vormt voor de verdere uitwerking.

Argumenten

1.1. Met het vaststellen van de gebiedsvisie wordt er richting gegeven aan de verdere uitwerking en planontwikkeling van Westervoort Noord.

Het Kaderdocument en de gebiedsvisie geven alle ruimtelijke randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling, waaronder de ruimtelijke hoofdstructuur, het woningbouwprogramma, klimaatadaptatie, duurzaamheid en circulariteit en verkeer. Dit geeft richting bij het verder uitwerken van de plannen voor Westervoort Noord in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan.

2.1. Bij het opstellen van de gebiedsvisie heeft er participatie plaatsgevonden.

Op 21 juni 2023 is er een drukbezochte inloopavond geweest. Ook zijn er gesprekken met inwoners gevoerd tijdens de zomerfair op 25 augustus 2023. En zijn er met verschillende bewoners en ondernemers 1-op-1 gesprekken gevoerd. Hierbij was sprake van participatieniveaus informeren en raadplegen.

2.2. Ook is er een klankbordgroep samengesteld. Hierin zitten bewoners, mogelijke toekomstige bewoners, bedrijven en de partners Natuurmonumenten, Waterschap Rijn en IJssel, Provincie Gelderland en het Rivierklimaatpark. Op 20 september, 21 november 2023 en op 20 februari 2024 heeft de klankbord geadviseerd over de concepten van de gebiedsvisie. De klankbordgroep heeft participatieniveau adviseren. Het advies van de klankbordgroep is (deels) verwerkt in de gebiedsvisie en is tevens als apart document bijgevoegd.

3.1 De gronden van BPD en Nikkels kunnen als eerste worden ontwikkeld.

In de Intentieovereenkomst met BPD en Nikkels is afgesproken dat partijen gezamenlijk een visie en een stedenbouwkundig plan maken voor Westervoort Noord voor zover het de gronden van de ontwikkelaars en de sportvelden betreft zodat er een samenhangend plan ontstaat. De gronden van de ontwikkelaars zijn als eerste beschikbaar voor uitvoering.

3.2 De gronden van Reijmer en van Essen nog niet meenemen in de uitwerking.

Met Reijmer en van Essen zijn nog geen afspraken gemaakt over een vervolg. Deze gronden komen pas in aanmerking voor woningbouw na het vertrek van Struyk-Verwo en het opheffen van de hindercirkel. Omdat dit naar verwachting nog enige jaren zal duren is het niet noodzakelijk ook voor dit plandeel nu al een uitwerking te maken en het is ook niet per se de rol van de gemeente om hiervan de trekker te zijn.

4.1 De gemeenteraad geeft aan zorgen te hebben over de financiële haalbaarheid van het plan Westervoort Noord en heeft gevraagd om een nadere toelichting hierop.

In de kennisgeving rond de aanvraag WBI subsidie is een besloten informatieavond voor de raad toegezegd om de grondexploitatie Westervoort Noord en de WBI aanvraag toe te lichten. Deze avond wordt eind april/begin mei gepland. Tijdens de behandeling van de kadernota Westervoort Noord in de commissie R&F heeft de portefeuillehouder toegezegd verschillende financiële scenario's op te stellen. Deze toezegging zal worden ingelost rond het vaststellen van het stedenbouwkundig plan in het najaar van 2024.

Kanttekeningen

1.1 *De financiële haalbaarheid staat onder druk*

Uit de bij deze gebiedsvisie opgestelde normatieve grondexploitatieberekening blijkt dat de planontwikkeling Westervoort Noord en de daarvoor benodigde verplaatsing van de sportvelden zonder subsidie een tekort kent. Om dit tekort te dekken is subsidie aangevraagd op grond van de Regeling Woningbouwimpuls (Wbi) zesde tranche. Een beschikking van de provincie betreffende de cofinanciering is verkregen en onderdeel van de subsidieaanvraag. In de gebiedsvisie worden slechts kaders gesteld en nog geen uitspraken gedaan over risico's en financiën. Op dit moment wordt nog geen keuze gemaakt over de wijze waarop het stedenbouwkundige plan feitelijk ingevuld gaat worden.

1.2 *In de gebiedsvisie wordt beperkt hoogbouw toegestaan.*

In de gebiedsvisie wordt voorgesteld om naast de locatie Reijmer/vEssen bij de wijkentrees aan de Brouwerslaan/IJsseldijk en de Liemersallee (beperkt) hoogbouw toe te staan. De Klankbordgroep adviseert hier negatief op. De inwoners van Westervoort voor zover vertegenwoordigd in de Klankbordgroep vinden hoogbouw niet passend bij het karakter van Westervoort.

3.1 *De ontsluiting van Westervoort Noord dient verder te worden onderzocht*

In het kader van de dijkversterking en de wens om de IJsseldijk verkeersveilig te maken wordt samen met het Waterschap Rijn en IJssel en het Rivierklimaatpark onderzocht welke inrichtingen van de dijk mogelijk zijn en op welke wijze Westervoort Noord hier op aan kan sluiten. Dit loopt in tijd parallel aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor Westervoort Noord.

Financiële paragraaf

Op basis van de gebiedsvisie is een normatieve grondexploitatie opgesteld voor het hele plangebied, inclusief de gronden van BPD en Nikkels. Uit de berekeningen blijkt dat de grondexploitatie met de huidige uitgangspunten nog niet sluitend is. Daarom is subsidie aangevraagd op grond van de Regeling Woningbouwimpuls (Wbi) zesde tranche. Als subsidie van Rijk en Provincie wordt verkregen zal de gemeente zelf ook een deel als cofinanciering moeten bijdragen. De grondexploitatieberekening en de WBI aanvraag worden onder geheimhouding met de raad besproken en toegelicht tijdens een besloten bijeenkomst met de raad.

Participatie en communicatie

Op 21 juni 2023 is er een drukbezochte inloopavond geweest. Ook zijn er gesprekken met inwoners gevoerd tijdens de zomerfair op 25 augustus 2023. En zijn er 1-op-1 gesprekken gevoerd met bewoners en bedrijven. Hierbij was sprake van participatieniveaus informeren en raadplegen.

Ook is er een klankbordgroep samengesteld. Hierin zitten bewoners, mogelijke toekomstige bewoners, bedrijven en partners Natuurmonumenten, Waterschap Rijn en IJssel, Provincie Gelderland en het Rivierklimaatpark. Op 20 september, 21 november 2023 en 20 februari is er een bijeenkomst geweest. De klankbordgroep heeft participatieniveau adviseren. Het advies van de klankbordgroep is als aparte bijlage bijgevoegd. Een lijst van deelnemers aan de klankbordgroep ligt voor raadsleden ter inzage bij de griffie.

Uitvoering

Na het vaststellen van de gebiedsvisie kan er gestart worden met het uitwerken van een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Zoals vastgelegd in het participatie- en communicatieplan zal ook in deze fase participatie plaatsvinden, namelijk met een informatieavond, 1-op-1 gesprekken en twee klankbordgroep bijeenkomsten.

Naar verwachting kunnen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan na de zomer van 2024 ter vaststelling worden aangeboden aan het college en de gemeenteraad. Met Nikkels en BPD worden in deze fase afspraken gemaakt over de samenwerking met de gemeente.

Bijlagen

- 201639574 - Gebiedsvisie Westervoort Noord
- 201639581 - Advies Klankbordgroep
- 201632072 - Verslag 1^{ste} bijeenkomst klankbordgroep
- 201639576 - Verslag 2^{de} bijeenkomst klankbordgroep
- 201652059 - Verslag 3^{de} bijeenkomst Klankbordgroep
- 201639589 - Opmerkingen Klankbordgroep op deelkaarten
- 201637842 - Raadsvoorstel gebiedsvisie Westervoort Noord
- 201637846 - Raadsbesluit gebiedsvisie Westervoort Noord