

4.1 Achtergrond

Aanbod

De bestaande woningvoorraad in Westervoort is grotendeels in de jaren '70 en '80 gebouwd. Dit zijn betaalbare woningen in zowel de koop- als de huursector. Door het grote aanbod van woningen uit deze periode, is er een eenzijdige voorraad van woningen ontstaan.

Vraag

Om een beeld te krijgen van de woningbehoefte is niet zozeer de bevolkingsontwikkeling maar vooral de huishoudensontwikkeling van belang. De ontwikkeling van de verschillende huishoudentypen geeft richting aan de gewenste omvang en kwaliteit van de woningvoorraad.

De bevolkingsomvang in Westervoort zal in de toekomst naar verwachting krimpen. Huishoudens worden kleiner, waardoor er nog steeds vraag naar woningen zal zijn. Naar verwachting zal het aantal huishoudens tot 2020 nog met ongeveer 620 toenemen. Juist nu de omvang van de vraag langzaam afneemt en de planologische mogelijkheden voor de realisatie van nieuwe woningen beperkt zijn, is het toevoegen van de juiste kwaliteit woningen steeds belangrijker.

De gemeente Westervoort zal de komende jaren niet in staat zijn om volledig invulling te geven aan haar eigen woningbehoefte. Hiervoor bestaan ruimtelijk te weinig mogelijkheden. Ook de afgelopen jaren heeft dit de gemeente Westervoort parten gespeeld, waardoor met name gezinnen en starters de gemeente hebben verlaten en elders woonruimte hebben gevonden. De gemeente wil met de beperkte mogelijkheden die zij heeft proberen om dit tijt te keren en kiest voor bijzondere aandacht voor de doelgroepen jongeren, gezinnen, starters en senioren.



De grote groep senioren en zorgbehoevenden wil zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en voldoende zorgmogelijkheden bij of nabij de woning hebben. De woningen moeten drempelloos zijn en aangepast kunnen worden gedurende de levensloop (levensloopgeschikte woningen). Starters hebben vooral behoefte aan eengezinswoningen met enkele slaapkamers en een tuin. Gezinnen en 1- en 2-persoonhuishoudens tot 55 jaar willen bij verhuizing wooncarrière maken. Niet door grote stappen te zetten, maar door een categorie hoger te zoeken: meer kwaliteit tegen een hogere prijs. Afgezet tegen de huidige woningvoorraad in Westervoort betekent dit vraag naar kwalitatief goede eengezinswoningen in het middeldure en dure segment. Deze woningtypen zullen met name in de vorm van nieuwbouw moeten worden gerealiseerd.

4.2 Ruimtelijke opgave

Woningbouwopgave

Tot 2012 staan er circa 220 woningen op de planning om in Westervoort te worden gebouwd op basis van de afspraken uit de periode 2005 - 2009. In de wetenschap dat met de bestaande locaties onvoldoende ruimte bestaat om invulling te geven aan de eigen woningbehoefte, zet de gemeente Westervoort in op het realiseren van 400 woningen in de periode van 2010 tot 2020. In totaal zal het dus gaan om een toename van circa 620 woningen. Om deze ambitie waar te maken is het belangrijk om de komende jaren te onderzoeken of er nog andere locaties binnen de gemeente geschikt zijn voor woningbouw. De consequenties van de beperkte ruimte aan woningbouwlocaties vraagt om heldere keuzes in het woningbouwprogramma.

Voor wat betreft de woningbouwdifferentiatie binnen bestaand bebouwd gebied geldt op basis van regionale afspraken een differentiatie van 50% betaalbare woningbouw en 50% duurdere woningbouw. Gezien de bestaande scheefheid in het Westervoortse woningaanbod wil de gemeente in de nabije toekomst met de Stadsregio Arnhem-Nijmegen andere afspraken over de differentiatie maken, namelijk 35% in de goedkope huur- en koopsector, waaronder starterswoningen en 65% in de duurdere sector. Met de realisatie van meer duurdere woningen tracht de gemeente mede gezinnen in Westervoort te behouden en doorstroming in de woningmarkt op gang te brengen. Goedkope koopwoningen komen daardoor vrij voor starters.

Nieuwbouw

Om aan de vraag te kunnen voldoen, is uitbreiding van de kern Westervoort noodzakelijk. Deze uitbreiding is voorzien richting het noordoosten, aan de overzijde van de spoordijk (Westervoort Noord). Hier zal een natuurlijke overgang worden gecreëerd tussen de kern en het



buitengebied in de vorm van een parkachtige ontwikkeling. De nadruk ligt in eerste instantie op natuur, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en recreatie, waarbij ondergeschikt woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Hiertoe zal onder andere de lintbebouwing langs de Hamersestraat worden doorgezet en is gevarieerde bebouwing richting de voormalige stortplaats voorzien. De bestaande sportvelden, ten zuiden van de IJsseldijk, worden in ieder geval voor wat betreft de planperiode van deze structuurvisie in stand gehouden. Gedurende de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie in de vorm van parkachtig woongebied ten noordoosten van Westervoort kan eventuele verplaatsing van de sportvelden mogelijk worden overwogen. Ten noorden van de Hamersestraat geldt vooralsnog, op basis van regionale afspraken, een woningbouwdifferentiatie van 90% betaalbare woningen en 10% duurdere woningen.

Aan de zuidzijde is eveneens een hoogwaardige afronding van de kern Westervoort voorzien en wel in de vorm van woningbouw op de locatie de Schans. Dit gebied heeft hoge archeologische en cultuurhistorische waarden, die bij de planontwikkeling moeten worden gerespecteerd. Tot slot is het plan Beekenoord, met in totaal 240 woningen, momenteel in ontwikkeling.

Daarnaast worden diverse inbreidingslocaties en kleine locaties aan de rand van de gemeente benut voor kleine en enkele grote woonprojecten benut. Grote woonprojecten zijn onder andere voorzien in het centrumgebied. Rondom het te realiseren station (zie hoofdstuk 5 en 6) wordt de ruimte gezocht voor de huisvesting van jongeren. Wanneer de situatie zich voordoet, zal de gemeente bezien of er mogelijk-

heden zijn bedrijven uit te plaatsen en ook vrijkomende schoollocaties te benutten voor woningbouw. De bouw van een binnendijs appartementencomplex met uitzicht op de IJssel behoort eveneens tot de mogelijkheden.

Bij de nieuwbouw van woningen heeft de gemeente, naast het voldoen aan voornoemde woonwensen van met name gezinnen, als doel de dichtheid van het aantal woningen per hectare te verlagen ten opzichte van de bestaande wijken. Bestaande wijken hebben een vrij hoge woningdichtheid. Door middel van het verlagen van de dichtheid is er meer ruimte voor groen, groenstructuur, speelplekken en gemeenschappelijke ontmoetingsruimten. Dit komt de kwaliteit van de wijken ten goede.

Bestaande woningen

Naast de toename van woningen zal ook de bestaande woningvoorraad worden aangepakt. Door middel van bouwtechnische aanpassingen moeten de woningen gaan voldoen aan de hedendaagse eisen van duurzaamheid, toegankelijkheid, en levensloopgeschiktheid (optussen van de woning).

Het aantal huurwoningen ligt op een stabiel niveau en voldoet aan de vraag. Voor huisvesting van mensen met een laag inkomen zijn er voldoende huurwoningen in Westervoort beschikbaar. Hierin moet enkel worden gestuurd op kwaliteit (aansluiten bij woonwensen) in plaats van kwantiteit. Concreet komt dit neer op het aanpassen van woningen aan voornoemde hedendaagse eisen, de verkoop van woningen en sloop en nieuwbouw.



Hoewel herstructurering van bestaande wijken niet direct aan de orde is, zal wel worden bekeken of de kwaliteit van deze wijken kan worden verbeterd door het aanpassen van de groenstructuur, infrastructuur en openbare ruimte. Een van de negatieve effecten van de eenzijdige opgezette wijken is dat de wijken erg op zichzelf staan en weinig onderlinge verbanden kennen. Een verbetering van de openbare ruimte en de kwaliteit van de woningen in de wijk kan bijdragen aan een hechter onderling verband en sociale duurzaamheid.

Voorzieningen in de woonomgeving

Het is belangrijk om bij een woningaanbod, dat past bij de woonwensen van bewoners, ook de juiste voorzieningen te treffen in de directe woonomgeving. Voor ouderen en gehandicapten is het van belang dat een woonwijk voorziet in een goede infrastructuur, zodat de bereikbaarheid van voorzieningen verbeterd wordt. Daarnaast kan de toepassing van domotica in een woning ervoor zorgen dat mensen langer zelfstandig kunnen wonen. Voor jongeren is het belangrijk te voorzien in voldoende speelplekken en een veilige infrastructuur. Op het noodzakelijke aanbod van voorzieningen in de wijk wordt in hoofdstuk 7 Welzijn, zorg en educatie nader ingegaan.

Duurzaam bouwen

Als laatste doelstelling heeft de gemeente de wens de nieuw te bouwen woningen te laten voldoen aan de huidige normen op het gebied van duurzaam bouwen. De gemeente hanteert het KAN-convenant Duurzaam Bouwen. Tevens worden mogelijkheden verkend voor het inzetten van het instrument GPR-gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn). Dit instrument biedt mogelijkheden om projecten, onder andere voor wat betreft het aspect duurzaamheid, te beoordelen.

4 Wonen

Ook wordt gestimuleerd dat bestaande woningen worden aangepast met het oog op duurzaamheid. Hierbij wordt gedacht aan het gebruik van duurzame bouwmaterialen, energiezuinig bouwen en het treffen van de juiste voorzieningen in een wijk. Een duurzame wijk ontstaat ook door te bouwen voor de juiste doelgroepen of de woningen zo te ontwerpen dat de woningen aangepast kunnen worden aan de steeds veranderende woonwensen.

4.3 Ruimtelijk programma structuurvisie op hoofdlijnen

- Het vergroten van slaagkansen van de doelgroepen jongeren, starters, senioren en gezinnen op de Westervoortse woningmarkt.
- Realisatie van circa 620 woningen tot 2020:
 - Het betreft 220 woningen tot 2012 op de locaties Beek-enoord (restant van in totaal 240 woningen), De Schans (circa 75 woningen), en Paepestraat 25 (Sports Planet) (circa 26 appartementen).
 - Het betreft 400 woningen in de periode 2012 - 2020, waarvan de exacte locaties nog niet volledig zijn uitgekristalliseerd. Mogelijke ontwikkelingslocaties betreffen het centrum (circa

40 appartementen), (lint)bebouwing langs de Hamersestraat en richting de voormalige stortplaats in Westervoort Noord, waaronder ook de locaties Huize Hamerden en Van Essen (150 tot 200 woningen), buurtcentrum Ganzenpoel (Coop) (14 appartementen) en het Forum-gebouw (8 stadswoningen of 20 appartementen), de locatie Sonnedach 1 (4 woningen of 8 appartementen of 16 zorgwoningen), een binnendijks appartementencomplex nabij de IJssel en de huisvesting van jongeren in de nabijheid van het te realiseren station.

Voor deze circa 620 woningen geldt binnen bestaand bebouwd gebied vooralsnog een differentiatie van 50% betaalbare woningbouw en 50% duurdere woningbouw. Gestreefd wordt, in overleg met de regio, in te zetten op een differentiatie van 35% in de goedkope huur- en koopsector en 65 % in de duurdere sector, met als doel doorstroming op de woningmarkt in gang te zetten. Voor de uitbreidingslocatie Westervoort Noord geldt vooralsnog een verdeling van 90% betaalbare woningen en 10 % duurdere woningen.

- Door middel van bouwtechnische aanpassingen moeten bestaande woningen gaan voldoen aan de hedendaagse eisen van duurzaamheid, toegankelijkheid, en levensloopgeschiktheid (opplussen van de woning).
- Het verbeteren van de kwaliteit van wijken door het aanpassen van de groenstructuur, infrastructuur en openbare ruimte.



Structuurvisie
Westervoort
Wonen en welzijn

STRUCTUURVISIE WESTERVOORT

wonen en welzijn



Westervoort

