

Griffie Gemeente Westervoort

Technische vragen
Commissie Ruimte & Financiën
28 oktober 2025

Westervoort Noord (Openbaar)

Technische vragen GroenLinks fractie:

1. Waarom is de bijdrage van Westervoort aan het uitkopen van Struyk Verwo niet (meer) opgenomen in de GREX van Westervoort Noord? Moet Westervoort nog wel rekening houden met het bijdragen aan die uitplaatsing? En/of in algemene zin: Welke financiële en/of ruimtelijke consequenties heeft de mogelijke uitplaatsing of de zonering van Struyk Verwo voor deze ontwikkeling, en zijn die meegenomen in de exploitatie?

Antwoord: De bijdrage van de gemeente Westervoort aan de uitplaatsing van Struyck-Verwo is opgenomen in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing. De reden hiervoor is dat uit onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting van SV geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van Westervoort Noord. Op slechts een klein aantal woningen is de geluidbelasting te hoog, de bouw van deze woningen kan middels een besluit Hogere Waarden toch worden vergund. De gemeentelijk bijdrage aan de uitplaatsing van SV is hierom in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing ondergebracht.

7. Welke alternatieven zijn er (onderzocht) om wel minimaal 2/3 betaalbare woningen (conform de woondeal) te realiseren en wat is dan de consequentie? Scenario's dus.

Antwoord: In de woondeal is afgesproken dat Westervoort mag afwijken van het percentage sociale huur omdat Westervoort in de bestaande voorraad reeds een groot aandeel sociale huur en betaalbare koop heeft. Het percentage sociale huur is daarom van 30% naar 25% verlaagd over het hele woningbouwprogramma. In het kader van de Woondeal is het daarom niet noodzakelijk in Westervoort Noord 2/3 betaalbaar te realiseren. Mede gezien de financiële haalbaarheid van Westervoort Noord is dit verder niet onderzocht en is ingezet op een programma dat maximale kansen biedt voor doorstroming met marktconforme grondprijzen. In het totale woningbouwprogramma van Westervoort wordt 25% sociaal gebouwd en 2/3 betaalbaar.

8. Is er een marktanalyse gedaan om te kijken of de verschuiving van betaalbare koopappartementen/woningen naar vrije sectorappartementen/woningen voor Westervortse doorstromers haalbaar is en aansluit bij de behoeften van potentiële kopers?

Antwoord: Nee er is geen specifiek marktonderzoek gedaan naar de vraag van Westervortse doorstromers. We hebben tijdens de inloopavonden wel gemerkt dat er veel vraag is naar mogelijkheden om door te stromen, zowel naar appartementen als grondgebonden woningen. Bij het vaststellen van het programma is uitgegaan van algemene wensen van doorstromers als het gaat om type woningen en woonoppervlak. In zijn algemeenheid zoeken doorstromers die een grondgebonden woningen willen een woning

met veel ruimte op de begane grond én slaapkamers boven. Per saldo dus een grote woning. Met name dit gegeven leidt er toe dat grondgebonden levensloopbestendig binnen de huidige betaalbaarheidsgrenzen niet realiseerbaar is. Voor de grondgebonden woningen is uitgegaan van een gebruiksvloeroppervlak (GBO) van 110 m². Voor de appartementen in de betaalbare koop van 80 m² GBO en voor de vrije sector van 90 m² GBO.

9. Wat is de voorgestelde verdeling (in aantallen) van woontypen in dit stedenbouwkundig ontwerp in de afzonderlijke deelgebieden, enerzijds op de gronden van de projectontwikkelaar(s) (totaal 210 woningen) en anderzijds op gemeentegrond (totaal 372 woningen) en waarom is die verdeling zo?

Antwoord: Het totale woningbouwprogramma ziet er als volgt uit

Categorie	Woningtype	GBO (m ²)	BVO (m ²)	Aantal	
				BPD-Nikkels	Sportvelden
Sociale huur	Appartement	65	92	20	40
	Rijwoning	85	120	36	12
	Rijwoning	90	120	-	23
	Levensloop	85	115	-	14
Subtotaal				56	89
Betaalbare koop laag	Appartement	60	85	-	18
	Rijwoning	90	125	-	6
Subtotaal				0	24
Betaalbare koop hoog	Appartement	80	106	27	40
	Rug aan rug	60	90	-	20
	Rijwoning	120	192	47	34
Subtotaal				74	97
Vrije sector	Appartement	90	120	-	32
	Levensloop rijwoning	110	148	35	50
	Levensloop 2^1 kap	127	161	14	18
	2^1 kap	145	213	18	28
	Vrijstaand	150	221	13	37
Subtotaal				80	165
Totaal (582)				210	372

Uitgangspunt voor de uitwerking was het woningbouwprogramma uit de woondeal en de uitgangspunten zoals verwoordt in de kadernota en de gebiedsvisie.

10. Bijlage 3 bevat het advies van de klankbordgroep van 26 augustus jl. We hebben niet kunnen terugvinden of en hoe dit advies is verwerkt in het voorliggende stedenbouwkundig plan. Graag alsnog de expliciet reactie op alle adviezen van de klankbordgroep van 26 augustus jl, dus op de aspecten hoogbouw, ontsluiting en groen in de wijk.

Antwoord: zie bijlage

11. De raad heeft in voor Westervoortse initiatieven, zoals bijvoorbeeld het Knarrenhof-concept, die maart 2024 opdracht gegeven om in dit plan gelegenheid te bieden doorstroming vanuit bestaande woningen in Westervoort bevorderen. Op welke manier is daar in deze stedenbouwkundige visie uitvoering aan gegeven?

Antwoord: In het plan zijn 131 grondgebonden levensloopbestendige woningen opgenomen en 110 appartementen. Bij elkaar zijn ruim 40% van de woningen levensloopbestendig (definitie van levensloopbestendig is dat een volledig woonprogramma zonder trap bereikbaar is). Op dit moment worden nog geen gesprekken met initiatiefnemers gevoerd over concrete project dit volgt in een later stadium. Op grond van het Didam-arrest is het niet mogelijk één op één te gunnen aan marktpartijen. Met de initiatiefgroep Knarrenhof is een gesprek ingepland.