

Aan:	De gemeenteraad
Van:	Het college van burgemeester en wethouders
Datum:	24 november 2025
Zaaknummer:	00001176378
Onderwerp:	Westrand Sint Pancras – archeologisch onderzoek

Aanleiding

Op 27 oktober 2025 heeft het college schriftelijke vragen ontvangen van raadslid Hendriks van de fractie DOP over DOP: Westrand. In dit collegebericht staan de antwoorden op deze vragen.

Toelichting van de vragensteller(s)

Op 24-09-2025 jongstleden was er een informatiebijeenkomst met onze toekomstige bewoners van de westrand Sint Pancras. Tijdens deze informatiebijeenkomst werden er beloften gedaan over een samenvatting van de avond en het opsturen van de presentaties, maar tot op heden is er nog niks ontvangen.

Additioneel zijn er in overleg met de inwoners stukken omhoog gekomen waar wij enkele vragen over hebben gezien de huidige situatie rondom de westrand.

Beantwoording

Het college beantwoordt de gestelde vragen als volgt.

1. Graag ontvangen wij, als reactie op dit stuk, het volledige verslag en presentaties van 24 september 2025

Antwoord van het college:

Van de avond is geen verslag gemaakt. Wel is er een vraag en antwoord overzicht opgemaakt. Dit overzicht is, evenals de gegeven presentatie, te vinden op de gemeentelijke website: www.dijkenwaard.nl/wonen-en-leven/bouwprojecten/nieuwbouw-en-kavels/sint-pancras/westrand. Het vraag en antwoord overzicht vindt u in bijlage 1. De presentatie is als bijlage 2 toegevoegd aan dit collegebericht.

2. Op 8 november 2017 wordt er door het college (Wethouder Jan Piet Beers) aangegeven dat er een informatiebijeenkomst wordt georganiseerd met de toekomstige grondeigenaren, uit stukken ontvangen van inwoners blijkt dat er toen uitspraken zijn gedaan over de kosten van het archeologisch onderzoek en alle effecten daaruit. Graag zouden wij de oorspronkelijke presentatie/ notulen ontvangen van deze sessie.

Antwoord van het college:

In de bijlagen 3 en 4 vindt u de presentatie en het verslag van de desbetreffende bijeenkomst van 8 november 2017.

3. Op 13 september 2022 neemt de raad het besluit Vaststelling Bestemmingsplan en Exploitatieplan Westrand aan in de stukken wordt besloten geen milieuraapport op te stellen en dat alle plankosten al zijn verrekend met de grondeigenaren via een anterieure overeenkomst

of op basis van het exploitatieplan. Waarom is hier niet het archeologisch onderzoek in meegenomen waaruit blijkt dat er nog additionele plankosten zijn voor de grondeigenaren?

Antwoord van het college:

De gemeente is verplicht de kosten van ruimtelijke plannen te verhalen bij die partijen die baat hebben bij de ruimtelijke ontwikkeling. Als de gemeente zelf eigenaar is van de grond, dan worden de (grond)kosten verrekend met de opbrengsten van grondverkoop. Als er sprake is van particuliere grondeigenaren, zoals in de Westrand, dan geeft de wet regels en mogelijkheden om de kosten te verhalen op partijen die het gebied ontwikkelen. In het project Westrand zijn de kosten door de gemeente enerzijds verzekerd via het sluiten van een anterieure overeenkomst met de coöperatie Gedempte Veert, anderzijds via het exploitatieplan. De gemeente heeft in dit project een volledig faciliterende rol.

Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure heeft de gemeente in 2018 een archeologisch verkennend booronderzoek en bureauonderzoek laten uitvoeren. Bij dit onderzoek zijn in het gebied 106 grondboringen gezet. Uit het onderzoek blijkt dat eventuele archeologische lagen aanwezig kunnen zijn, waardoor er bij ruimtelijke ingrepen een noodzaak tot vervolgstappen zijn die afhangen van de exacte aard van de voorgenomen bouwplannen. De noodzaak van archeologische vervolgstappen hangt af van de mate van verstoring van de ondergrond, de wijze van funderen, de aanwezigheid van een palenplan, de aanwezigheid van een (parkeer)kelder, het eventueel ophogen van het perceel en de intactheid van de bodem binnen het perceel. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij het bestemmingsplan Westrand Sint Pancras opgenomen. Naast diverse andere plankosten zijn de kosten voor dit archeologisch verkennend onderzoek opgenomen in het exploitatieplan als onderdeel van het kostenverhaal.

In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de coöperatie Gedempte Veert (vertegenwoordigd 31 grondeigenaren met in totaal 40 percelen) is opgenomen dat de eigenaren zich er bewust van zijn dat er op de kavels een dubbelbestemming komt in verband met de mogelijk archeologische waarde en dat de eigenaren zelf voor hun kavels een verdiepend archeologisch onderzoek moeten uitvoeren (artikel 4 lid 3 sub c).

In het kostenverhaal (onderdeel exploitatieplan) is het verkennend archeologisch onderzoek meegenomen. Dit geldt niet voor de vervolgstappen. De vervolgstappen betreft namelijk maatwerk en hangt af van de hierboven genoemde verschillende factoren, zoals bijvoorbeeld de mate van verstoring van de ondergrond en de aanwezigheid van een (parkeer)kelder

4. Op 1 november 2023 krijgen de inwoners een brief waarbij wordt aangegeven welke onderzoeken er worden gedaan door de gemeente (archeologie en natuur) en een akkoord dat het bouwplan voldoet aan het omgevingsplan. Waarom ontbreekt hierin de informatie over het archeologisch onderzoek dat de grondeigenaar zou moeten uitvoeren en wanneer zou worden gecommuniceerd over de natuur en archeologische resultaten vanuit de gemeente?

Antwoord van het college:

De brief van 1 november 2023 betreft een voortgangsbericht over het project, de planning en gewijzigde omgevingswet. Zie bijlage 5. De brief vormt geen uitputtende lijst van ieders verplichtingen en verantwoordelijkheden in het project, waaronder een uitwerking van de verplichtingen die grondeigenaren hebben bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning.

5. Na gesprek met een grondeigenaar die buiten het collectief valt, blijkt dat de informatievoorziening tussen 2018 en 2023 bestaat uit beperkt aantal brieven die het onderwerp archeologie beschrijven, maar waarbij de verregaande consequenties niet worden genoemd.

Antwoord van het college:

Op 13 september 2022 heeft de gemeenteraad van Dijk en Waard het bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan is ter visie gelegd en besluitvorming heeft in de openbaarheid plaatsgevonden. De dubbelbestemming en de verplichting tot archeologisch vervolgonderzoek is in de besluitvormingsstukken opgenomen.

Voorafgaand aan de besluitvorming heeft de gemeente op 19 januari 2022 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor kaveleigenaren. Er is toelichting gegeven op het bestemmingsplan en er is specifiek gewezen op de onderzoeksverplichtingen op het gebied van archeologie. Zie bijlage 6.

6. Wat was/is het plan vanuit de gemeente om deze grondeigenaren te voorzien van adequate informatie en welke maatregelen worden er genomen om, in hun ogen, verrassingen te voorkomen?

Antwoord van het college:

Zoals omschreven bij de beantwoording van vraag 3 en 5 heeft de gemeente adequate informatie verstrekt. Kaveleigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het bouwen op eigen kavel. Het onderzoeken van gestelde (archeologische) voorwaarden behoren tevens tot deze verantwoordelijkheid. Bestemmingsplandocumenten die dit voorschrijven betreffen openbare stukken, evenals de gemeentelijke besluitvorming hierover. Kaveleigenaren zijn bovendien door de gemeente actief gewezen op verplichte onderzoeken op verschillende momenten en in contracten.

Bijlagen

1. Overzicht vraag en antwoord bijeenkomst 24 september 2025
2. Presentatie infoavond 24 september 2025
3. Presentatie 8 november 2017
4. Verslag informatiebijeenkomst Westrand 8 november 2017
5. Brief aan grondeigenaren 1 november 2023
6. Presentatie Westrand 19 januari 2022