gemeente Westervoort

Griffie Gemeente Westervoort

Technische vragen
Commissie F&R
9 juni 2026

Vragen PVDAGL-fractie over:

1. In bijlage 3, wijziging omgevingsplan (ik neem versie oostelijk deel): staat op pagina 18, par 3.3.2 een deel van de verantwoording over het regionaal beleid, met name de toetsing aan de woondeal. Er staat dat 42% van de 610 woningen boven de betaalbaarheidsgrens zit en dat zijn er dus 42% van 610 = 256. Niettemin staat er dat dit past binnen de afspraken van de woondeal 2.1 waarin maximaal 33% boven de betaalbaarheidsgrens valt over geheel westervoort gerekend.

Vraag: graag zien we expliciet het hele rekensommetje van woondeal 2.1 voorgerekend mbt de 2/3 betaalbaar en 1/3 boven betaalbaarheidsgrens. Over hoeveel nieuwe woningen in Westervoort gaat het, welke projecten en welke jaren en hoe zijn die woningen qua betaalbaar/boven-betaalbaar verdeeld? Graag een overzichtelijke tabel.

NB (mijn poging tot berekenen) Dit project omvat 610 woningen met 256 boven betaalbaarheidsgrens (en 354 betaalbaar); Fort Geldersoord zijn 24 woningen allemaal boven de betaalbaarheidsgrens. Ook de 8 woningen van Pals 40 vallen boven die grens. Dat zijn al 288 woningen boven de betaalbaarheidsgrens. Als dit maximaal 1/3 van de nieuwe woningen omvat, moeten er dus minstens 3* 288 = 864 woningen onder de woondeal 2.1 gebouwd worden waarvan 2/3 betaalbaar (= 576 betaalbaar). Van deze 576 komen er 354 in westervoort noord, maar waar staan/komen dan die 222 andere woningen, die dan allemaal betaalbaar moeten zijn?
Met betaalbare woningen van de Clossei (25), Fliérefluiter (12) en centrum/wyborgh (52 van de 63?) ben je er nog lang niet.. Dan heb je immers 443 betaalbare van in totaal 742 woningen, wat er eigenlijk 495 moeten zijn.

Antwoord:
Onderstaand de gevraagde tabel.
Er is nog een rest opgave gelet op de behoefte. Deze rest opgave biedt ruimte om het percentage betaalbaar nog iets te verhogen.
Daar komt nog bij dat 75 woningen in het dure deel van Westervoort-Noord eigenlijk betaalbare levensloopbestendige koopwoningen zijn, die net boven de grens liggen vanwege de hogere bouwkosten. Hier heeft de raad mee ingestemd op 10 november 2025.

Totalen woondeal periode:		sociaal	betaalbaar			duur		onbekend
Westervoort								
planvoorraad	**805**	**235**	**44**	**8**	**164**	**308**		46
	%:	29%	5%	1%	20%	38%		6%
			27%					
gereed	**87**	**22**	**13**	**12**	**13**	**27**		
		25%	15%	14%	15%	31%		
			44%					
Totaal	**892**	**257**	**57**	**20**	**177**	**335**		**46**
		29%	6%	2%	20%	38%		5%
			28%					

Gecorrigeerd voor de 75 woningen in Westervoort-Noord die feitelijk betaalbare levensloopbestendige woningen zijn maar net boven de betaalbaarheidsgrens liggen. Rekening houdend met deze correctie zit Westervoort wel binnen de Woondeal afspraken.

Totalen woondeal periode:		sociaal	betaalbaar			duur		onbekend
Westervoort								
planvoorraad	**805**	**235**	**44**	**8**	**239**	**233**		46
	%:	29%	5%	1%	30%	29%		6%
			36%					
gereed	**87**	**22**	**13**	**12**	**13**	**27**		
		25%	15%	14%	15%	31%		
			44%					
Totaal	**892**	**257**	**57**	**20**	**252**	**260**		**46**
		29%	6%	2%	28%	29%		5%
			37%					

Het woningbouwprogramma Westervoort Noord

Categorie	type	Oost	West	totaal	totaal	perc.
sociale huur	app	20	35	55		
sociale huur	egw	33	40	73	142	24%
sociale huur	egw-l		14	14		
betaalbare koop laag	app		18	18		
betaalbare koop laag	egw	11	6	17		
betaalbar koop laag	ster		20	20	192	33%
betaalbare koop hoog	egw	36	34	70		
betaalbare koop hoog	app	27	40	67		
vrije sector	app		32	32		
vrije sector	egw-l	40	50	90		
vrije sector	egw			0	248	43%
vrije sector	2^1	18	28	46		
vrije sector	2^1-l	12	18	30		
vrije sector	vs	13	37	50		
TOTAAL		210	372	582	582	100%

2. Bodem: paragraaf 4.3 (pag 24 van oostelijk deel):
   Vraag: Wat zijn de overblijvende risico's van de achterblijvende (en afgedekte) verontreiniging op perceel 5711? Wat wordt er op dat perceel gebouwd en met welke beperkingen krijgen de toekomstige gebruikers te maken?

Antwoord:

In zijn algemeenheid kunnen verontreinigingen met OCB op drie manieren worden aangepakt:

1) de bovenste 0,3 tot 0,5 meter afgraven en afvoeren naar een erkend verwerker;
2) afdekken met een duurzame aaneengesloten afdeklaag (beton, asfalt, stelconplaten etc.) en
3) door er een meter (schone) grond op aan te brengen, met een "signaleringslaag" aan de onderkant (meestal worteldoek). Dit wordt een leeflaag genoemd.

Zodra dit is gedaan, zijn er geen risico's meer. Wel is het zo dat de duurzame aaneengesloten afdeklaag alleen mag worden doorboord/verwijderd met toestemming van het bevoegd gezag (de ODGM namens de gemeente). Datzelfde geldt voor het dieper graven dan een meter bij de leeflaag. Eventuele werkzaamheden in de verontreiniging mogen alleen worden uitgevoerd door bedrijven die zijn gecertificeerd conform de BRL SIKB 7000.
Verder komt er een kadastrale aantekening op de woningen in verband met deze gebruiksbeperkingen.

De aanpak zoals beschreven in bijlage 7 bij het omgevingsplan voldoet hieraan. De initiatiefnemer zal voordat de werkzaamheden starten een saneringsplan opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan het bevoegd gezag.

3. Bij diverse gelegenheden is vanuit inwoners gevraagd naar mogelijkheid om een Knarrenhof © in dit project te realiseren.
   Vraag: Op welke wijze is hiermee rekening gehouden in het plan en hoe is/wordt op dit verzoek gereageerd?

Antwoord:
Het omgevingsplan is de juridische vertaling van het op 10 november 2025 door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan Westervoort Noord. Behoudens enkele details in het oostelijk deel geldt dat het stedenbouwkundig plan van 10 november onderlegger is voor de omgevingsplannen. In het stedenbouwkundig plan is een programma opgenomen dat voor een groot deel geschikt is voor senioren, grondgebonden levensloopbestendig woningen en appartementen. Binnen dit programma en de regels van het omgevingsplan voor Westervoort Noord, westelijk deel, is het goed mogelijk een project voor senioren te realiseren á la Knarrenhof. Op dit punt is ook overleg geweest met en vertegenwoordiging van de stichting Knarrenhof die ook hebben aangegeven hier mogelijkheden te zien. Tegelijkertijd moet bij de verkoop van grond rekening gehouden worden met de 'Didam-regels' waardoor 1 op 1 verkoop op dit moment niet mogelijk is. Samenvattend: een seniorencomplex a la Knarrenhof is binnen het stedenbouwkundig pan en het omgevingsplan mogelijk, voor een één op één verkoop aan de stichting Knarrenhof zien wij momenteel geen mogelijkheden in verband met het Didam-arrest. Daarnaast is in het plan een appartementengebouw met sociale huurwoningen voor senioren voorzien, in de plint van dit gebouw is ruimte voor een ontmoetingsruimte en voorzieningen

4. In het zogenaamde participatieverslag staan van klankbordgroep en inloopsessies wel samenvattingen/opsommingen van de inbreng, maar wat er met die inbreng is gedaan is niet op een overzichtelijke wijze weergegeven/ danwel ontbreekt.
   Vraag/verzoek: Graag alsnog systematisch toevoegen.

   Antwoord:
   Voor de omgevingsplannen die nu ter besluitvorming voorliggen heeft geen aanvullende participatie plaatsgevonden, behoudens de ter inzage legging van de ontwerp omgevingsplannen. De omgevingsplannen zijn een juridisch vertaling van het stedenbouwkundig plan en hebben van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 ter inzage gelegen. Het participatieverslag bij de omgevingsplannen is een samenvatting van de participatie die in het voortraject heeft plaatsgevonden rond het opstellen van de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan. De verslaglegging aan de raad heeft plaatsgevonden bij de bespreking en vaststelling van de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan. Desgewenst kunnen deze documenten nogmaals worden toegestuurd.