

9 december 2024

Onderwerp: *voorgenomen woningbouw locatie Zeddam*

Geachte wethouder Nijland, heer [REDACTED] en leden van de Raad

Op vrijdag 22 november hebben wij van meneer [REDACTED] een mail ontvangen omtrent de stand van zaken betreffende de voorgenomen woningbouwlocatie in Zeddam.

Naar voren komt dat voor Zeddam een tweede scenario bestaat, namelijk de in een opdracht door de raad vastgesteld uitgangspunt van 50 woningen.

De Raad heeft zich duidelijk uitgesproken voor een maximaal aantal van 50 woningen en heeft dat ook vastgelegd in een aangenomen motie. Dan bevreemd het ons dat het aantal van 78 nog steeds rond zwervt in stukken en in de ambtelijke mond.

Wat ons daarnaast ook erg bevreemd na het lezen van deze mail is dat de duidelijk aanwezige waterproblematiek waar wij als omwonenden u telkens op hebben gewezen niet eens wordt benoemd. Maar enkel wordt aangegeven als een onderwerp waar goed naar moet worden gekeken. Hoe kan men spreken over een al dan niet winstgevende, neutrale of verliesgevende GREX als niet alle factoren die specifiek gelden voor het onderhavige gebied onderzocht worden? De aanwezige waterproblematiek die in dit gebied heel duidelijk aanwezig is door de geografische ligging is niet enkel regionaal, niet landelijk maar wereldwijd en vraagt om adaptief denkvermogen bij voortschrijdend inzicht om zo erger te voorkomen. Wij verwijzen u hierbij ook graag naar het artikel in de Gelderlander met als titel: ***Ramp, waar bijna niemand op rekent, kan hier ineens 'uit de lucht vallen': moet je hier straks op een luchtbed over straat?*** Geschreven door Daan Rieken op 23-10-2024

In alle vijf de scenario's is het financiële resultaat in belangrijke mate het gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden volgens het college. Zij spreken over laag blijvende rente, afvlakkende kostenstijgingen en stijgende woningprijzen, waardoor de residuele waarde van de gronden toenemen.

Wij vragen ons af of bij deze afvlakkende kostenstijgingen ook rekening wordt gehouden met peperdure verduurzamingsambities, de nog altijd stijgende arbeidskosten vanwege aanhouden krapte op de markt en de nog altijd aanwezige prijsstijgingen m.b.t. transport- en materiaalprijzen, de huidige inflatie, de energie prijzen en de onzekerheid in de markt ten gevolge van alle aanwezige spanningen in de wereld. Om dat nu al te spreken van positieve marktomstandigheden lijkt wat voorbarig, zeker nu dit project op korte termijn nog geen doorgang kan vinden. Er wordt heel makkelijk gesproken over allerlei voorgestelde scenario's m.b.t. een al dan niet haalbare financiële GREX maar nogmaals een financieel resultaat bestaat uit kosten en baten en men krijgt geen eerlijk beeld van dit resultaat als bepaalde kosten simpelweg buiten beeld worden gelaten.

Ook het verkeersprobleem wordt heel snel van tafel geveegd in alle scenario's in dit gebied en een eventuele landbouwsluit zou afdoende zijn om de toegangsroute van de Bornhofweg te compenseren voor de landbouw maar wederom wordt hier de voetbalvereniging achterwege gelaten, terwijl dit de belangrijkste toegangsweg naar deze vereniging vormt. Het feit dat de gemeente zelf bij zware regenval de Vinkwijkseweg afsluit (waarvan meermaals vastgelegd beeldmateriaal) i.v.m.

omhoog springende putdeksels wordt voor het gemak buiten beschouwing gelaten. Dit alles brengt mee dat allerlei sluiptwegen door Zeddam zullen worden genomen waarvan de welbekende 7 sprong een heel belangrijke kruispunt zal zijn en welke door Veilig Verkeer Nederland als heel onduidelijk en onveilig wordt beschouwd dus als gevolgd daarvan ook aanpassing behoeft.

Wij treden in herhaling maar enkel omdat wij denken dat dit nodig is u nogmaals te waarschuwen voor uw voorgenomen woningbouwplannen in dit gebied, zeker nu de door de gemeente uitgegeven omgevingsvisie de woningbouw op deze plek zelf ook tegensprekt. Daarin komt ook in geografische kaarten duidelijk naar voren dat dit gebied van Zeddam het laagst gelegen is en erg nat. Daaropvolgend wordt gesproken over principes van bodem en water sturende klimaateffecten leidend te laten zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen om toekomstige klimaat gerelateerde schade te voorkomen. Er wordt gesproken over plekken die een belangrijke bijdrage leveren aan waterberging en het tegengaan van hittestress, waarbij water een toegevoegde waarde vervult voor de woonomgeving.

Waarom dan kiezen voor bouw op het laagst gelegen punt van Zeddam, waar water altijd blijft staan en waar met de huidige rioleringsproblematiek in Zeddam dit nog steeds de bottleneck in het dorp blijft terwijl een beter alternatief voorhanden ligt?

Hoe kan er gesproken worden over een haalbare GREX terwijl er geen economische waarde wordt toegekend aan de andere verantwoordelijkheden die de gemeente ook heeft en welke duidelijk al van nature aanwezig zijn in dit gebied?

Wij vragen u nogmaals te kijken naar ons alternatieve plan het klimaatpark Vinkwijk waarbij volledig wordt ingespeeld op deze verantwoordelijkheden die in de kernpunten van de omgevingsvisie zo duidelijk worden genoemd. Met relatief lage kosten zorg je dan als gemeente voor een klimaat adaptieve leefomgeving waarbij we in staat zijn door middel van voortschrijdend inzicht en ontwikkelingen in ons klimaat plannen bij te stellen, waar nodig aan te passen en met de natuur samen te werken. Simpelweg door te kijken naar haar geografische ligging en niet door met grondverbetering en grond ophoging met man en macht te zorgen dat alsnog een plek wordt voor woningbouw. En nogmaals, wellicht ten overvloede, terwijl er een beter alternatief voorhanden ligt.

CONCLUSIE:

Wij zijn als bezorgde omwonenden nog steeds voor het idee: 'beter een goed plan nu, dan een slecht plan over tien jaar' maar wij willen u nogmaals wijzen op al uw verantwoordelijkheden als gemeente en de mogelijkheid om deze op een klimaat adaptieve wijze in te passen in ons dorp, zonder afbreuk te doen aan de benodigde woningbouw en de te volgen woondeal.

Het feit dat het scenario met 78 woningen nog steeds wordt voorgelegd als optie vinden wij zorgwekkend zeker nu wij zelfs met een scenario van 50 woningen door uitblijvende onderzoeken naar de aanwezige waterproblematiek en verkeersmoeilijkheden niet worden gerustgesteld. Na een veelbewogen periode

waarin wij als vereniging ons hebben ingezet voor dit gebied en waarbij
dientengevolge een opdracht door de Raad werd gegeven voor 50 woningen.
Waarbij de door ons genoemde problematieken zouden worden onderzocht hadden
wij gehoopt, na deze lange periode van stilte, op meer kennis en inzicht.