

RAADSBRIEF

Aan: Gemeenteraad Montferland

Onderwerp: Raadsbrief resultaten onderzoek aanvullende woningbouwlocatie Zeddam noord

Portefeuillehouder: Wethouder Nijland

Telefoonnummer: (0316) 291 658

Datum: 11-06-2024

Registratienummer: 24int00946

Geachte gemeenteraad,

Aanleiding

Tijdens de behandeling van de plannen voor Didam, Zeddam, Beek, Kilder en Stokkum heeft u op 30 november 2023 met een amendement opdracht gegeven om de alternatieve locatie noord van Zeddam als aanvulling op de bestaande ontwikkellocaties te onderzoeken. Daaropvolgend zijn verkennende gesprekken opgestart met de eigenaar van de locatie en diverse ruimtelijke aspecten onderzocht.

Uitkomsten

Verwerving

Al snel werd duidelijk dat de eigenaar bereid is de locatie te verkopen. Dit is in diverse gesprekken uitgewerkt in een concept overeenkomst uitgaande van de gangbare verwervingsprijs van €35 per m². Met 62.290m² resulteert dit in een totaalprijs van €2.180.150,00.

Behoefte

In 2019 heeft de gemeenteraad de notitie Woningbehoefte 2019-2030 gemeente Montferland vastgesteld. In deze notitie staat een kwantitatieve uiteenzetting van de opgave per kern. Vervolgens is in 2023 de regionale Woondeal 2.0 gesloten, waarvoor Montferland de concrete ambitie heeft vastgesteld om circa 1.500 woningen te realiseren in de periode 2022 t/m 2030. In het algemeen wordt uitgegaan van een planuitval van ongeveer 30%, als gevolg waarvan wordt ingezet op een plancapaciteit van 130%, kortom ruim 1.900 woningen. De meest actuele gegevens zijn gepubliceerd in het recent uitgevoerde regionale woningbehoefteonderzoek van Bureau Companen (2023), met doorkijk op regionaal, subregionaal en lokaal niveau. Dit onderzoek voorziet een woningbouwopgave die nog hoger ligt dan de afspraken uit de Woondeal.

Op 8 januari 2024 heeft u in een informatieavond kennis kunnen nemen van de stand van zaken woningbouwplannen van de gemeente. Op deze avond is aangegeven dat de plancapaciteit in de gemeente Montferland ruim groter is dan de benodigde 1.900 woningen, ook met de grotere opgave dan is opgenomen in de ambitie. De plancapaciteit bestaat uit diverse inbreidingslocaties aangevuld met uitbreidingslocaties waar voornamelijk de gemeente zelf actief ontwikkelt.

De aankoop van de grond noord van Zeddam is een aanvulling op de al eerder aangekochte grond in Zeddam. Uitbreiding op deze locatie is niet noodzakelijk om te voldoen aan de ambitie van 1.500 nieuwe woningen t/m 2030. Wel past de ambitie om meer woningen te realiseren bij de bestuurlijke ambitie van het Rijk zoals gevraagd door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in zijn kamerbrief "Marktomstandigheden, plancapaciteit en woondealafspraken" van 30 januari 2024 en bij de ambitie van de provincie, de regio en de gemeente om woningbouw te realiseren.

De keuze voor uitbreiden noord van Zeddam voorziet daarmee in het bouwen voor de bovenregionale vraag en heeft daarmee een grotere aantrekkende werking op mensen uit heel Nederland dan bestaande woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente. De

aankoop betreft een strategische verwerving van een grondpositie waarmee op de lange termijn aan de woningbouwbehoefte kan worden voorzien.

Om de haalbaarheid te toetsen is een quickscan opgesteld door het bureau GAJ|VBW architecten uit Arnhem. Op basis van gangbare aantallen woningen per hectare (25/ha), uitgaande van een uitbreidingslocatie van een dorp in het buitengebied, en een woningbouwprogramma conform de woondeal lijkt de ontwikkeling ruimtelijk en financieel haalbaar. Er zijn echter diverse risico's van financiële aard die de haalbaarheid onder druk kunnen zetten.

Risico's

Parrallel aan de gesprekken met de eigenaar is de haalbaarheid van de locatie onderzocht. Hieruit zijn diverse ruimtelijke en financiële risico's naar voren gekomen.

Open landschap en behoefte

De locatie is gelegen in een gebied dat wordt omschreven als open bouwland. Dit is beschermd via de landschapsregels in de provinciale verordening. Per 1 januari 2024 is deze bescherming aangescherpt en wordt hier strenger op getoetst. De openheid als belangrijkste kwaliteit dient in dit gebied beschermd te worden. Woningbouw is een aantasting van deze kernkwaliteit. Aantasting is mogelijk onder voorwaarden, waarbij eerst moet worden onderbouwd dat woningbouw noodzakelijk is om aan de vraag te voldoen en dat dit niet op andere locaties mogelijk is. Het is onzeker of de provincie van mening gaat zijn dat de uitbreiding noodzakelijk is aangezien de plancapaciteit van de gemeente voldoende is om de ambitie tot 2030, gebaseerd op behoefteonderzoek, te realiseren. Vervolgens is het de vraag of hard kan worden gemaakt dat de woningen niet elders kunnen worden gerealiseerd. De vraag is of dit kan met het uitgangspunt van 50 woningen op de uitbreidingslocatie aan de Vinkwijkseweg, waar plannen lagen voor 78 woningen met een relatief laag percentage uitgeefbare grond.

Als de noodzaak van woningbouw en het gebrek van alternatieve locaties is aangetoond moet vervolgens worden beargumenteerd hoe aantasting van het open landschap vermeden kan worden, door in het ontwerp hier rekening mee te houden, passend bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap. Op het toepassen van zichtlijnen in de wijk na, is openheid in de praktijk niet te combineren met woningbouw. Volgens de provinciale verordening moet dan landschapsversterking plaatsvinden. Dit kan nabij het project, of elders. Het is op dit moment onduidelijk wat dit praktisch zal betekenen en financieel zal kosten.

Archeologie

In 2007 is onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de verwachting voor archeologie op de locatie hoog is. De bodemopbouw is nog intact, waardoor de archeologie bewaard is gebleven. Om meer inzicht te krijgen is proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Bij eerdere plannen op deze locatie was de te verwachten potentieel hoge kostenpost archeologie een struikelblok.

Netcongestie

Recent is de onzekerheid over het aansluiten van nieuwbouwwoningen op het stroomnet fors toegenomen. Het is hoogst onzeker of de aantallen woningen passend bij de locatie noord van Zeddam voor 2030 aangesloten kunnen worden.

Conclusie

Met het onderzoeken van de aanvullende locatie door middel van gesprekken met de eigenaar en het in kaart brengen van diverse ruimtelijke aspecten heeft het college opvolging gegeven aan de motie van de gemeenteraad. Vanwege het gebrek aan aantoonbare behoefte en diverse ruimtelijke en financiële risico's heeft het college geen voorgenomen besluit tot aankoop (onder voorbehoud van een kredietbesluit van de gemeenteraad) genomen.

Consequenties

Het niet verwerven van de grond heeft geen toekomstige financiële consequenties. Er is geen mogelijkheid om een deel van de categorieën goedkoop en betaalbaar van de locatie aan de Vinkwijkseweg over te nemen. Daardoor moet voor de locatie aan de

Vinkwijkseweg worden onderbouwd wat het woningbouwprogramma is en waarom dit voldoet aan zowel een goede ruimtelijke ordening als woningbouwafspraken.

Vervolgtraject

Zodra de uitwerking van de plannen voor de locatie aan de Vinkwijkseweg (gebaseerd op het uitgangspunt van 50 woningen) gereed is, wordt het onderwerp woningbouw in Zeddam aangeboden aan de agendacommissie.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Montferland
de secretaris, de burgemeester,

B.F.M. Booltink

H.H. de Vries

De volgende stukken zijn als bijlage toegevoegd:

1. Notitie Woningbehoefte 2019-2030 gemeente Montferland (bijlage 1)
2. Regionale Woondeal 2.0 (bijlage 2)
3. Regionale woningbehoefteonderzoek van Bureau Companen (bijlage 3)
4. Presentatie 8 januari 2024 over stand van zaken woningbouwplannen (bijlage 4)
5. Kamerbrief "Marktomstandigheden, plancapaciteit en woondealafspraken" van 30 januari 2024 (bijlage 5)
6. Streekgids Liemers (bijlage 6)
7. Handreiking omgevingsverordening regels landschap (bijlage 7)
8. en 9. Archeologisch bureauonderzoek (bijlage 8 en 9)
10. Archeologisch inventariserend veldonderzoek (bijlage 10)
11. Quicksan GAJ|VBW architecten (bijlage 11)

De volgende stukken zijn digitaal ontsloten:

Landschapsregels provinciale verordening, meer informatie o.a. over hoe te raadplegen via <https://www.gelderland.nl/themas/omgeving/omgevingsverordening>

Vertrouwelijk ter inzage voor raadsleden en fractievolgers:

Concept koopovereenkomst