Inspraak Raadsvergadering gemeente Rozendaal dd 28 februari 2023

Door: J.H. Klein Molekamp

Betreft Woondeal regio Arnhem-Nijmegen

Leden van de Raad,

In alle programma's van de politieke partijen wordt met trots gewezen op het groene karakter van onze gemeente .En dat moet zo blijven; en die mening wordt gedeeld door onze inwoners.

En deze woondeal is zeker geen versterking van dat groene karakter; integendeel. En dan moet je als Raad de inwoners heel goed kunnen uitleggen waarom de gemeente zich aan deze deal committeert en hoe uitvoerbaar deze deal is. En natuurlijk ook wat de gevolgen voor de gemeente Rozendaal en haar inwoners zijn. Helaas is de toelichting van het College daarin te mager. Noch ruimtelijk noch financieel wordt aangegeven wat de gevolgen zijn voor onze gemeente. Dat betekent dat goedkeuring door uw Raad een slag in de ruimte is. En sterker ik zal proberen aan te tonen dat uitvoering niet eens mogelijk is.

In Rozendaal kunnen alleen nieuwe woningen gebouwd worden als de bestemmingsplannen worden gewijzigd. Dit is een tijdrovend en kostbaar proces, waar de inwoners vele beroepsmogelijkheden hebben. En reken maar dat ze daar gebruik van zullen maken. Daarom is het verstandig als de gemeente laat nagaan hoe kansrijk deze procedures zijn, voordat gemeente en inwoners hoge juridische kosten gaan maken. Ik acht de inwoners heel kansrijk.

Laten we kijken naar de haalbaarheid. Nog centraler dan het woonbeleid staat bij dit kabinet het stikstof beleid. De Natura 2000 gebieden staan onder druk, en de uitstoot van stikstof in Nederland moet met enkele tientallen procenten terug. De Raad van State is hier duidelijk over. Rozendaal bestaat voor 70% uit Natura 2000 gebieden, en dat betekent dat elke toename bij dit gebied door de Raad van State wordt afgewezen. En elke nieuwe woning die ten koste van groen wordt gerealiseerd, betekent een extra uitstoot. Daarom moet bij elke nieuwe bouwaanvraag een stikstofberekening zitten. Voordat Rozendaal toezegt extra woningen te bouwen zal ze eerst zo'n stikstofrapport moeten laten opstellen, en dat is volgens mij nog niet gebeurd. Zonder zo'n rapport is de handtekening van de gemeente onder de woondeal een slag in de ruimte, en is elke besluitvorming hierover onzorgvuldig.

En dan wordt gesproken over een toename van sociale woningbouw. De minister spreekt van 30 % per gemeente. Rozendaal scoort met 7 % landelijk het laagst. Maar dat is niet zonder reden. De laatste sociale woningbouw was bij het Kapellenberg project. En dat kon , omdat de winst die gemaakt werd op de verkoop van de grond voor de vrije sector woningen de financieringsbron was voor sociale huursector. Dit is een niet ongebruikelijke constructie. Maar er kan geen grootschalige woningbouw project in Rozendaal worden gerealiseerd, dus ook geen verschrijving ten gunste van de sociale huur. Aangezien de grondprijs in Rozendaal hoog is, zal of de gemeente aanzienlijke bedragen moeten bijleggen om de grondprijs naar beneden te krijgen of er komt hoogbouw, en niet zo'n klein beetje ook. Wie denkt dat kleinschalige sociale woningbouw zonder subsidies mogelijk is, is naïef

En wat zal dit alles in de praktijk betekenen. Tot nu toe zijn de stukken groen in Rozendaal niet in handen gekomen van speculanten of projectontwikkelaars, omdat men wist dat in Rozendaal niet gebouwd mag worden. Maar nu met deze woondeal wordt het interessant om bv de grond van

Leermolens Enk van de erven van Palland te kopen in de hoop hier in de toekomst te kunnen bouwen. De omwonenden zullen zeker naar de Raad van State gaan, en zullen naar mijn mening na 2 jaar of langer procederen gelijk krijgen. Dit betekent voor de gemeente en de inwoners hoge kosten en veel irritatie zonder dat er uiteindelijk iets veranderd is. Inmiddels is een projectontwikkelaar of speculant eigenaar geworden; een ongewenste situatie die de leefbaarheid van onze gemeente niet ten goede zal komen. In de Gelderlander van vanmorgen werd nog eens duidelijk hoe een projectontwikkelaar een gemeente onder druk kan zetten. En dit zal voor meer stukken (snipper) groen in onze gemeente gelden. Kort samengevat er veranderd niets, maar de sfeer in het dorp wordt jarenlang verziekt en speculanten worden grondeigenaren van ons groen.

Voordat uw Raad een inhoudelijk oordeel over deze woondeal kan geven , zullen er meer gegevens beschikbaar moeten komen:

1 een onderzoek naar de extra stikstofdepositie (voor hoeveel woningen?) waardoor de uitvoerbaarheid van deze woondeal voor Rozendaal moet blijken.
2 Een juridisch advies hoe kansrijk de gemeente is bij procedures bij de Raad van State
3 Een financiële onderbouwing, waarin meegenomen de ambtelijke en advieskosten voor de wijziging van de bestemmingsplan(nen), de verwachte juridische kosten, de noodzakelijke subsidies voor de sociale woningbouw en de planschade die betaald moet worden door wijziging in het bestemmingsplan. En al die bedragen kunnen fors oplopen, en zeker een miljoen euro overstijgen.

In het raadsvoorstel worden kanttekeningen geplaatst bij de positie van Rozendaal gezien haar ligging. Maar het is niet verantwoord een handtekening te plaatsen zonder dat u de haalbaarheid van de plannen in kaart heeft gebracht. Zeker omdat u weet dat deze woondeal – die haaks staat op alles wat tot nu toe aan de inwoners is toegezegd- tot veel onrust in ons dorp zal leiden. Het College van B en W toont zelf haar twijfels door te stellen dat de aangegeven doelstellingen niet realistisch zijn. Dit betekent dat gemeente, bewoners en projectontwikkelaars ieder hun eigen verwachtingspatroon kunnen ontwikkelen met alle onzekerheden van dien.

Als U zonder deze onderzoeken uw handtekening zou zetten onder deze woondeal kunnen de inwoners u, leden van de Raad, grote onzorgvuldigheid verwijten.

De woondeal heeft tot doel meer woningen te bouwen vooral in het lagere segment. Als die doelstellingen voor Rozendaal door het College als niet realistisch worden gezien moet je niet tekenen. Gezien de beperkte omvang van onze gemeente is het inhoudelijk niet van belang of Rozendaal een bijdrage levert of niet. Ik ben er van overtuigd dat de andere gemeenten er begrip voor hebben dat Rozendaal gezien haar ligging in het Natura 2000 gebied eerst de haalbaarheid in kaart brengt met een depositie onderzoek. Niemand in de regio zit te wachten op toezeggingen die niet nagekomen kunnen worden.