



Afzender Emmerikseweg 43 7077AN Netterden

Netterden 20 januari 2023

Geachte fracties en fractieleden,

Tijdens de raadsvergadering van 26 januari aanstaande, neemt u een besluit inzake de gronduitgifte ten behoeve van woningbouw op de Kamp in Netterden.

Eerst willen we u complimenteren met de plannen die voorliggen. Het ziet ernaar uit dat we in Netterden na lange tijd weer geschikte nieuwbouwwoningen kunnen gaan realiseren. De komst van meer starters- en levensloopbestendige woningen is cruciaal voor de leefbaarheid en het nu nog bloeiende verenigingsleven in ons dorp.

De gemeente is van plan om elf kavels voor woningen op de Kamp tegelijk, als één project en één geheel, aan te bieden. Dit vindt naar verwachting begin februari 2023 plaats.

Tijdens de raadsvergadering neemt u ook een beslissing over de omvorming van 'bestemming groen' naar 'bestemming wonen' bij een aantal kleinere percelen op de Kamp, dit steunen wij volledig. Ook steunen wij de gedachte dat een gebalanceerde, en bij het dorp passende, instroom van nieuwe inwoners een mooie kans voor Netterden is.

Uit het DKK onderzoek is gebleken dat de inwoners van Netterden de wens hebben naar kleinschalige, langzame groei – hier bedoelen we mee een jaarlijkse groei 3 tot 4 woningen passend bij de 203 woningen die Netterden in 2020 telde. In het verleden is gebleken dat dit een geleidelijke doorstroom voor inwoners heeft gecreëerd. Helaas was hier de afgelopen jaren door de afwezigheid van betaalbare grond of woningen, bijna geen sprake van. Er is uitdrukkelijk de wens uitgesproken deze vorm van groei in toekomst weer opnieuw te stimuleren. In de vergaderingen met de woonwensenwerkgroep en de gemeente is bovendien nooit ter sprake gekomen dat de percelen op de Kamp tegelijk en als één geheel gaan worden aangeboden.

In 2020 waren meer dan 40% van de mensen in het woonwensenonderzoek starters. Bij de verkoop van de elf kavels aan een projectontwikkelaar of grotere partij is het maar zeer de vraag of al deze Netterdense starters plotsklaps de (financiële) middelen hebben om binnen een door de ontwikkelaar gesteld termijn deel te nemen. Bij een snelle uitvoering door een projectontwikkelaar zal dus een substantieel deel van de Netterdense starters achter het net vissen. Hoewel er wel andere, private, ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw in het dorp gaande zijn, is dit gezien de huidige prijsontwikkelingen en onzekerheden, voor ons een onwenselijk risico.

Anderzijds is het door de economische ontwikkelingen ook geenszins zeker dat er een partij de koop van deze elf kavels in deze vorm aandurft. Hiervan is het risico voor Netterden juist dat er de komende tijd nog steeds geen starterswoningen beschikbaar komen. In beide scenario's bestaat er dus voor Netterden een reële kans dat we nu, of zeer binnenkort, geen woningen voor onze starters kunnen realiseren.



Afzender Emmerikseweg 43 7077AN Netterden

Hierom zouden wij graag een toevoeging doen aan het nu voorgestelde besluit. Een voor ons wenselijke oplossing is de uitvoering van een plan B mocht blijken dat er midden mei weinig of geen animo voor de koop van alle elf kavels blijkt. Dit voorstel werd al kort tijdens de commissievergadering besproken en hebben wij in een gesprek met het RO-team op 13 januari verder toegelicht.

Wij zouden het, als beheerder van de DKK woonwensenlijst, erg toejuichen als wij vanaf medio mei 2023 door de heer Hiddinga en het verantwoordelijke team worden betrokken bij het opstellen van dit zogenoemde plan B, waarbij het huidige plan wordt opgeknipt in meerdere projecten. Hierdoor verkleinen we het risico op stagnatie en bestaat er een kans om straks alsnog de kleinschalige groei te faciliteren.

Wel stellen we zeer op prijs dat er randvoorwaarden zijn opgesteld welke onder andere de mensen van de woonwensenlijst 3 maanden voorsprong bij de koop zullen geven. Maar ook hier hebben we enkele twijfels over de bestendigheid van deze regels als een koper toch een andere keuze maakt.

Wij pleiten daarom:

1. Vóór de bestemmingswijziging van 'groen' naar 'wonen' bij enkele percelen op de Kamp,
2. Vóór de uitvoering van dit plan, met een goede navolging van de randvoorwaarden zoals deze nu zijn gedefinieerd,
3. En vóór een toevoeging voor de uitvoering van een mogelijk "plan B". Als het in de maand mei 2023 duidelijk wordt dat er geen of weinig vorderingen inzake de verkoop van de elf kavels wordt geconstateerd, willen wij overgaan op dit "plan B". Hierin kan vervolgens worden vastgelegd dat de elf kavels worden opgeknipt in meerdere projecten.

Wij gaan ervan uit dat u zich, als onze volksvertegenwoordigers, zult inzetten voor de wensen die er in Netterden zijn en de portefeuillehouder oproept om ook tot deze inzichten in dit dossier te komen die beter passen bij de ontwikkeling van Netterden.

Met vriendelijke groeten, namens het bestuur,

Peter Postma voorzitter Stichting 't Gemeynt Netterden