

RAADSINFORMATIEBRIEF

Datum 19 november 2024
Zaaknummer Z/22/414165 /ADV/24/1234116
Onderwerp Grootschalige Woningbouw Locatie De Liemers
Portefeuillehouder A. van Orden

Aan de gemeenteraad,

Inleiding

De minister VRO heeft, gelet op het enorme woningtekort, aangegeven op zoek te zijn naar meer locaties voor grootschalige woningbouw. De provincie Gelderland wil fors bijdragen aan het verminderen van de woningnood in Nederland, ook omdat de trek van de randstad naar het oosten blijft groeien. Gedeputeerde Staten heeft de vraag opgepakt en heeft op 19 november 2024 besloten een drietal locaties in de provincie Gelderland, die door de provincie als kansrijk worden geacht, aan het Rijk voor te stellen. Daarbij is het gebied Westervoort-Duiven-Zevenaar aangewezen als één van de drie locaties in Gelderland die wat betreft de provincie door het Rijk aangewezen zouden moeten worden als grootschalige woningbouwlocatie (hierna te noemen GWL). De andere twee locaties zijn de gemeente Doetinchem en de stedendriehoek: Apeldoorn, Deventer en Zutphen. Via deze raadsinformatiebrieven informeert het college u daar verder over.

Kernboodschap

In de Liemers (Duiven, Westervoort, Zevenaar en Doesburg) werken we aan de woningbouwopgave uit de Woondeal GMR 2.0. De locaties hiervoor zijn in beeld en aan planvorming en realisatie wordt hard gewerkt. Naast de Woondeal zijn ook de verstedelijkingstrategie (2022) en het Regioarrangement (2023) door de gemeenteraden vastgesteld. Deze documenten geven richting voor de lange termijn (2040).

Het Rijk is op zoek naar extra grootschalige woningbouwlocaties. De ruimtelijke puzzel met noodzakelijke mobiliteitsinvesteringen hebben wij in de Liemers ook. Daarom hebben we de kans aangegrepen om ons bij de provincie Gelderland aan te melden. Gedeputeerde Staten erkent nu dat Liemers een kansrijk gebied is binnen de provincie om, met hulp van het Rijk, deze uitdagingen aan te pakken.

Context

- ☒ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☐ Collegeprogramma
- ☐ Motie/amendement/toezegging
- ☐ Anders, namelijk

Inhoudelijke boodschap

Doel opgave wonen in het gebiedsprogramma

Het doel voor de toekomstige woonopgave in de Liemers is om, in lijn met de Woondeal 2.0, te voldoen aan de woonbehoefte, het woningtekort (versneld) terug te dringen en voldoende betaalbare woningen te realiseren. Daarbij gelden een viertal subdoelen:

- Continuïteit en versnelling van de bouwproductie: realisatie van het aantal woningen waarover in de Woondeal afspraken zijn gemaakt voor de periode tot 2030.
- We realiseren bij nieuwbouw minimaal 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur.
- Beter benutten van de bestaande voorraad.
- In beeld brengen woningbouwopgave en zoeklocaties voor de periode 2030- 2040, rekening houdend met Water en Bodem Sturend.

Woningbouwopgave na 2030

De woningbouwopgave na 2030 is in veel gevallen nog niet concreet aan locaties gekoppeld. We willen dan ook scherper in beeld krijgen waar de beste kansen liggen voor woningbouw, in samenhang met de andere bouwstenen en passend bij het verstedelijkingsconcept. Een mogelijke optie hiervoor zijn de spoorzones in Duiven, Westervoort en Zevenaar. Door hier te verdichten, kunnen de groene ruimtes buiten deze zones opengelaten worden, terwijl verdichting bij het spoor en bij bestaande reeds aanwezige snelfietsroutes meer draagvlak biedt voor hoogwaardig openbaar vervoer en lagere parkeernormen. We willen de kansen voor inbreiden in de spoorzones verder verkennen en een beter beeld krijgen van de gewenste maat van verdichting. Onze inzet is een integrale gebiedsaanpak voor de drie spoorzones, waarbij de mobiliteitsvisie, een visie op groenblauw (stedelijke uitloopgebieden) en een woon(zorg)visie samenkomen. Een aanwijzing als GWL kan dit integrale plan met bijbehorende mobiliteitsoplossingen ondersteunen.

Waarom nu al vooruitkijken naar de periode 2030-2040?

Het ontwikkelen van plannen kost tijd. Zo gemiddeld 3 tot 10 jaar. Door te weinig locaties beschikbaar te stellen, blijft de bouw altijd achter op de vraag, waardoor er te weinig woningen gerealiseerd worden. Om adaptief te kunnen doorprogrammeren is het daarom noodzakelijk om nu al kansen in kaart te brengen.

Verkenningen naar woningbouw in de spoorzone levert kansen op

Met ondersteuning van het versnellings-team woningbouw van de provincie Gelderland is onderzoek gedaan naar het gebiedspotentieel voor wonen bij de spoorzones in de Liemers. Uit het onderzoek blijkt dat het gebiedspotentieel van de spoorzone voor deze gemeenten in totaal aanzienlijk is met een capaciteit van ruim 4.000 woningen in de Liemers. Dit aantal zegt momenteel nog zeer weinig. Meer onderzoek is daarvoor noodzakelijk.

Het aandeel van Zevenaar in het onderzoek is circa 2.100 -2.500 woningen (bruine gebieden op onderstaande tekening rondom het spoor). In de ontwerpversie van de Omgevingsvisies Zevenaar 2040 staat deze tekening met toelichting opgenomen. De ontwerpversie wordt in januari 2025 aan uw gemeenteraad voorgelegd.





Het aanmelden bij het Rijk als grootschalige woningbouwlocatie biedt mogelijkheden

Nu het Rijk vraagt om extra locaties voor grootschalige woningbouw, is dit het moment om het gebiedspotentieel in de spoorzones verder te kunnen onderzoeken en om noodzakelijke mobiliteitsinvesteringen in beeld te brengen. We zien dat (zoals in de huidige woondeal GMR 2.0 al is gesteld) dat mobiliteit een zeer belangrijk onderwerp en knelpunt is. Niet alleen op toekomstige opgaven voor woningbouw ook op het gebied van economie en andere ontwikkelingen (op ruimtelijke domeinen) in de Liemers. Denk bij mobiliteit bijvoorbeeld aan de huidige gelijkvloerse spoorwegovergangen. Hiervoor zijn onder andere investeringen noodzakelijk. Investeringen die vragen om middelen van hogere overheden, zoals het Rijk.

Wat betekent het om door het Rijk aangewezen te worden als GWL?

Er zijn nu zo'n 19 grootschalige woningbouwlocaties in Nederland. Om deze locaties leefbaar te houden, moet een ruimtelijke puzzel van werken, wonen, vervoer en voorzieningen gelegd worden. Daarbij zijn vooral extra investeringen in mobiliteit nodig. Over de ondersteuning van het Rijk bij deze ruimtelijke puzzel en extra investeringen in mobiliteitsoplossingen worden afspraken gemaakt tussen de GWL gebieden en het Rijk. Het gaat daarbij niet alleen om financiële bijdragen, maar ook om ondersteuning van integrale planvormings- en afwegingsprocessen, actieve samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf, het organiseren van extra investeringscapaciteit vanuit de verschillende overheidslagen, het verruimen van mogelijkheden voor investeringen door corporaties, inzet van extra capaciteit etc..

Samenwerking met het Rijk is nodig om onder meer de volgende knelpunten goed aan te kunnen:

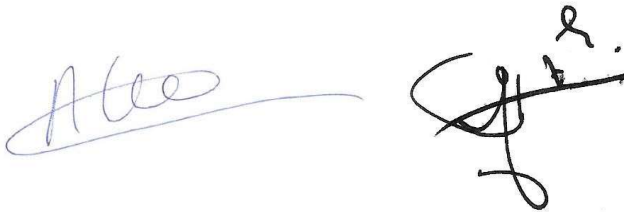
- Er is steun nodig om te zorgen dat de regio niet verder vastloopt qua mobiliteit. In de huidige plannen wordt uitgegaan van de aanleg en verbreding van de A12 en A15, maar dit is met de nieuwe woningbouwplannen niet afdoende. Belangrijk hierbij zijn de aanleg van ontbrekende schakels in de fiets- en regionale infrastructuur en de realisatie hoogwaardig openbaar vervoer.
- In de stationsgebieden zal het nodig zijn om tot ongelijkvloerse spoorwegovergangen te komen.
- Deze gemeenten hebben baat bij procesbegeleiding rond bedrijfsverplaatsingen, want in de stationsgebieden zijn veel bedrijven gelegen.
- Er is steun nodig bij het opstellen van een gezamenlijk gebiedsprogramma om de plannen te concretiseren, met aandacht voor onder meer mobiliteit, milieu, water en bodem.

Een eventuele aanwijzing als Grootschalige Woningbouw Locatie (GWL) biedt ook een kans om belangrijke (financiële) ondersteuning te krijgen om de reeds aanwezige (mobiliteits)knelpunten bij onze (huidige) woningbouwlocaties en de kernen op te lossen. Verder biedt het kansen om de additionele woningbouw verder te onderzoeken en de randvoorwaarden voor die additionele woningbouw in te vullen.

Communicatie en vervolgproces

De brief met de drie locaties voor grootschalige woningbouwlocaties wordt na besluitvorming door Gedeputeerden Staten gestuurd naar het ministerie, met daarbij de uitnodiging voor een werkbezoek. Het ministerie zal vervolgens de locaties beoordelen en dan wordt duidelijk of de Liemers in aanmerking komt als gebied waar grootschalige woningbouw met ondersteuning vanuit provincie en het Rijk mogelijk wordt gemaakt. Besluitvorming hierover wordt verwacht in de Nota Ruimte die voor de zomer van 2025 gepubliceerd zou moeten worden. Wij zullen u als gemeenteraad uiteraard op de hoogte stellen indien er ontwikkelingen zijn.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Ron Dragt
loco secretaris

Lucien van Riswijk
burgemeester

Bijlagen:

1. INK/24/1234124: Brief Provincie
2. INK/24/1234125: Bijlage bij brief provincie