



Provincie Gelderland
t.a.v. het college van Gedeputeerde Staten
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

Datum	ons kenmerk	collegebesluit	behandeld door	bijlage
16 juli 2020			5.1.2,e 5.1.2,e (0341) 25 99 11	1

onderwerp:

Stand van zaken 't Hul-Noord

Geacht College,

De woningbouwbehoefte in Nunspeet is gezond. Onze grootste woningbouwlocatie Molenbeek is naar verwachting in 2022 volledig ingevuld. Naar verwachting zullen ook de andere beschikbare bestaande locaties dan bebouwd zijn. Om een antwoord te kunnen blijven geven aan de woningbouwbehoefte, zien wij het plangebied 't Hul-Noord als een logische plek om hier in de toekomst 400 tot 600 nieuwbouwwoningen te realiseren. Het plangebied 't Hul-Noord is in de provinciale omgevingsverordening aangewezen als Waardevol open gebied en Nationaal Landschap buiten Gelders NatuurNetwerk (hierna: GNN). Over de woningbouwbehoefte van Nunspeet en de ontwikkeling van het plangebied 't Hul-Noord zijn wij met de Provincie al geruime tijd in overleg.

De gemeente heeft op het gebied eind 2018 het voorkeursrecht uit de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) gevestigd. Op basis van de Wvg heeft de gemeente inmiddels grondaankopen verricht. Om te voorkomen dat de gronden moeten worden afgeboekt naar agrarische gronden, dient de gemeenteraad op grond van het "Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten" (hierna: BBV) deze gronden de status "MVA warme gronden" toe te kennen. Hierbij is een belangrijke voorwaarde dat de Provincie ten opzichte van de voorgenomen woningbouwontwikkeling van 't Hul-Noord positief staat. De positieve grondhouding -onder voorwaarde- over het toekomstig woningbouwplan, heeft eerder mw J. Meijers zich al mondeling uitgesproken. Dit is echter nooit schriftelijk door de Provincie bevestigd.

Met deze brief willen wij u informeren over de voorgeschiedenis en actuele stand van zaken van dit project. Tevens lichten wij u toe hoe wij bij de ontwikkeling van het plan rekening houden met de provinciale belangen en beleidsuitgangspunten. Dit met als doel om de positieve houding van de Provincie ook schriftelijk te ontvangen.

Nr.

Voorgeschiedenis

De locatie 't Hul-Noord is reeds in 1994 in de gemeentelijke structuurvisie aangewezen als toekomstige grootschalige woningbouwlocatie. De locatie is blijvend actueel om te kunnen blijven voorzien in de vraag naar woningen in Nunspeet. Tot 2040 zijn 1320 nieuwe woningen nodig die niet allemaal een plek kunnen krijgen in inbreidingslocaties binnen de gemeente. In dit kader is 't Hul-Noord in 2018 in de gemeentelijke Omgevingsvisie aangewezen als zoekgebied voor woningbouw.

In 2018 had een marktpartij de intentie een strategische en grote grondpositie in het gebied in te nemen. Om speculatie met deze grondpositie te voorkomen en te waarborgen dat wij de actieve regie over de ontwikkeling zouden behouden, heeft de gemeenteraad op 27 september 2018 Wvg gevestigd op de gronden in het gebied 't Hul-Noord. In 2019 is gestart met het opstellen van een structuurvisie voor het gebied. In juni 2019 heeft dit geleid tot een préconceptstructuurvisie, die wij thans aan het uitwerken zijn tot een ontwerpstructuurvisie. De uitwerking geschiedt langs drie lijnen:

1. Actualisatie woningbehoeftecijfers
2. Participatie
3. Verdere concretisering

Actualisatie woningbehoefte

Het uitgangspunt van ons gemeentelijk woningbouwbeleid is dat we alleen bouwen voor onze lokale behoefte. Om de aanwezige opgave goed in beeld te brengen, hebben we ten behoeve van de uitwerking van de ontwerpstructuurvisie, de gemeentelijke Woonvisie en het daarbij behorende woningbehoefteonderzoek geactualiseerd. Deze zijn in februari 2020 door onze gemeenteraad vastgesteld. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er tot 2040 behoefte is aan 1320 nieuwbouwwoningen. De huidige planvoorraad (projectenportefeuille) is onvoldoende groot om in deze behoefte te voorzien. Dit resulteert in een realistisch tekort van 585 nieuwbouwwoningen tot 2040, waarvoor nog géén (uitbreidings)locatie(s) is/zijn gevonden¹.

Een deel van onze bewoners (onder aanvoering van de actiegroep 't Hul-Noord Nooit) is van mening dat dit tekort volledig kan worden ingevuld door inbreiding binnen de dorpskernen van onze gemeente. Wij begrijpen deze bezorgdheid. Wij stellen inbreiding voor uitbreiding mits dit in de tijd gezien kan worden geprogrammeerd en willen alleen bouwen voor de lokale behoefte. Er zijn zowel kwantitatief als kwalitatief onvoldoende mogelijkheden binnen onze dorpskernen beschikbaar, om in de volledige behoefte te kunnen voorzien. Wij zullen dit aantonen via een uitgebreide laddertoets in de ontwerpstructuurvisie.

We verwachten op basis van deze studie dat voor een groot deel van het huidige tekort van 585 woningen een nieuwe woningbouwlocatie noodzakelijk is. Om te anticiperen op de voorgenoemde vraag zien wij een nieuwbouwlocatie als 't Hul-Noord op middellange termijn noodzakelijk als opvolglocatie van Molenbeek. Door het plan fasegewijs te ontwikkelen, zorgen we ervoor dat we alleen bouwen voor de lokale behoefte, zodat we na iedere fase kunnen stoppen (zie voor een nadere toelichting in deze brief onder het kopje Provinciaal beleid).

¹ Bron: CBS, Primos 2019, gemeente Nunspeet, bewerking Atrivé, in: Woonvisie "Goed wonen in de gemeente Nunspeet, Woonvisie gemeente Nunspeet 2020-2025, pagina 33.

Nr.

Participatietraject

De gemeente hecht belang bij draagvlak vanuit de gemeenschap voor de woningbouwlocatie. Participatie is daarom een belangrijk onderdeel van het proces om te komen tot een structuurvisie. Op 16 juni 2020 zijn we gestart met een participatietraject met de omgeving. We hebben het voornemen om de wensen mee te laten wegen in de ontwerpstructuurvisie.

Op basis van de reacties van onze inwoners willen wij de ontwerpstructuurvisie concretiseren. In de ontwerpstructuurvisie verwerken wij ook uw op/aanmerkingen. De structuurvisie zal naar verwachting begin 2021 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Provinciaal beleid

Op maandag 13 mei 2019 heeft wethouder Groothuis met toenmalig Gedeputeerde Meijers de voorgenomen ontwikkeling van de locatie 't Hul-Noord tot woningbouwlocatie besproken. Destijds heeft mevrouw Meijers een positieve grondhouding uitgesproken ten aanzien van de voorgenomen woningbouwontwikkeling van 't Hul-Noord. Aan deze ontwikkeling heeft mevrouw Meijers drie voorwaarden gesteld welke voortkomen uit het Provinciale beleid, namelijk:

1. Uitsluitend bouwen voor de lokale woningbouwbehoefte
2. Behoud van de openheid van het landschap (Waarde volle open gebieden)
3. Versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap (Nationaal Landschap)

1. Uitsluitend bouwen voor de lokale woningbouwbehoefte

Met de ontwikkeling van 't Hul-Noord voorziet de gemeente in de lokale woningbehoefte. De huidige en toekomstige alternatieve beschikbare woningbouwlocaties binnen de gemeente bieden onvoldoende ruimte om in de behoefte te voorzien. Daarmee is sprake van groot openbaar belang van de gemeente. Dit wordt onderbouwd in het woningbouwbehoefteonderzoek van Atrivé dat deel uitmaakt van de gemeentelijke Woonvisie. Daarnaast vindt de Provincie het belangrijk dat uitsluitend gebouwd wordt voor deze behoefte. Door het uitgaan van een gefaseerde ontwikkeling, waarin de plandelen volledig zelfstandig kunnen functioneren voorzien wij hierin en kunnen we, indien noodzakelijk, na afronding van elke fase stoppen. Door te werken met een bestemmingsplan, waarvoor per plandeel een uitwerkingsplan moet worden vastgesteld, kunnen wij ook juridisch borgen dat uitsluitend voor de behoefte zal worden gebouwd.

De Provincie heeft in de provinciale omgevingsverordening het projectgebied aangewezen als Waardevol open gebied en Nationaal Landschap buiten GNN. De omgevingsverordening vormt de grondslag voor voorwaarde 2 en 3.

2. Behoud van de openheid van het landschap (Waarde volle open gebieden):

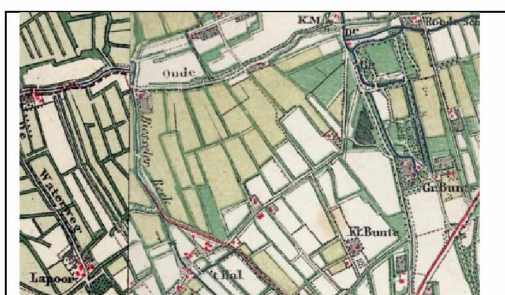
Voor Waardevolle open gebieden is de openheid van het landschap de belangrijkste kernkwaliteit. Als het gaat om een omvangrijke uitbreiding, zoals bij 't Hul-Noord, is een ruimtelijk-landschappelijk ontwerp bij de planuitwerking vereist. In dit ontwerp dient de openheid van het landschap als ontwerpcriterium te zijn meegenomen. Door het creëren van

Nr.

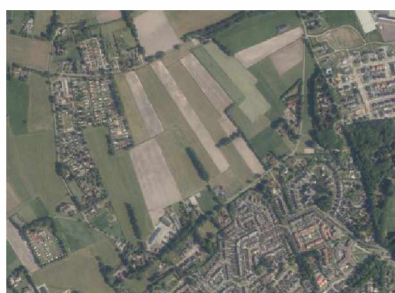
een zachte geleidelijke overgang tussen de nieuwbouwwijk en het omliggende landschap sluiten we aan bij dit ontwerpcriterium. Om dit verder concreet vorm te geven hebben wij een landschapsarchitect bij de planontwikkeling betrokken. In het toekomstig bestemmingsplan en bij het maken van het stedenbouwkundig ontwerp zullen wij dit nader motiveren.

3. Versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap (Nationaal Landschap)

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van 't Hul-Noord, zoals verwoord in de préconceptstructuurvisie, is dat de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap worden versterkt. Het landschap in het projectgebied kenmerkte zich rond 1900 door een strokenlandschap, waarbij houtwallen de percelen omzoomden. Daarnaast lagen in het gebied diverse bossparken. In de loop van de 20ste eeuw worden de meeste houtwallen verwijderd en zijn de bossparken verdwenen. In 2019 bestaat nog slechts een klein deel van de houtwallen. Om het Nationaal landschap te versterken wordt aangesloten bij deze historische context. Een deel van de verloren gegane houtwallen en bossparken zal zo mogelijk worden hersteld.



Het strokenlandschap in 1895



Het landschap in 2018

Actief grondbeleid

We hebben het voornemen om alle gronden in het plangebied 't Hul-Noord te verwerven om daarmee de maximale regie te voeren op de ontwikkeling, programmering en ruimtelijke kwaliteit van 't Hul-Noord. Als grondeigenaar kan de gemeente maximale invloed uitoefenen. Wij zorgen er zo voor dat op de juiste plek voor de juiste doelgroep woningen worden gebouwd zonder dat grondspeculaties hierin een belemmering vormen. Daarnaast kunnen wij als grondeigenaar zorgen dat de ontwikkeling van 't Hul-Noord bijdraagt aan het bereiken van belangrijke beleidsdoelstellingen, zoals een duurzame wijk, voldoende aanbod van betaalbare woningen en een aantrekkelijk- en divers aanbod van speelvoorzieningen. Met de mogelijke aankoop wordt voorkomen dat ontwikkelaars, zoals dit destijds bij de wijk Molenbeek is gebeurd, positie verkrijgen in het gebied. Hierdoor konden deze marktpartijen mede de inrichting van Molenbeek bepalen en bemoeilijkten ze het bereiken van de gestelde beleidsdoelstellingen.

Grondaankopen

Op basis van de Wvg zijn inmiddels 2 percelen aangeboden aan de gemeente. De gemeente heeft een strategisch belang. De percelen zijn daarom inmiddels aangekocht.

Op grond van het BBV moeten gronden die strategisch aangekocht worden gewaardeerd tegen de waarde van de huidige bestemming. Dit betekent dat bij een strategische aankoop in 't Hul-Noord voor het eind van het boekjaar moet worden afgewaardeerd naar de agrarische waarde.

Nr.

De verplichte afboekingen bij strategische grondaankopen drukken op het gemeentelijk weerstandsvermogen. Hierdoor ontstaat minder investeringsruimte, waardoor de ontwikkeling van 't Hul-Noord wordt bemoeilijkt. De commissie BBV heeft in de "Notitie Grondbeleid 2019" daarom de nieuwe categorie "MVA warme gronden" geïntroduceerd om te voorkomen dat bij strategische aankopen van gronden (waarvan duidelijk is dat zij in de toekomst als bouwgrond voor woningbouw zullen gaan functioneren, maar waarvoor geen grondexploitatie is vastgesteld) (tijdelijk) afwaardering moet plaatsvinden naar de waarde volgens de geldende bestemming. Volgens de commissie is de reden voor de introductie van deze categorie dat afboeking verstrekende negatieve gevolgen kan hebben voor de financiële positie van een gemeente en daarmee de voortgang van de woningbouwprojecten kan stagneren. Eén van de voorwaarden om aan de status "MVA warme gronden" te kunnen voldoen, is dat de Provincie positief staat ten opzichte van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Mocht u nog vragen hebben, kunt u contact opnemen met 5.1.2,e lijnprojectleider van de afdeling ROV (telefoonnummer 5.1.2,e of email 5.1.2,e nunspeet.nl.

Alvast bedankt voor uw reactie

Met vriendelijk groet.

Namens het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet,



Ir. A. Dickhof
Teamleider afdeling ROV
Gemeente Nunspeet

<BEGIN EMAIL BERICHT ZOALS VERSTUURD DD. 17.07.2020 08:36:26 >

Van : 5.1.2.e @nunspeet.nl
Aan : post@gelderland.nl
CC : 5.1.2.e @nunspeet.nl
: 5.1.2.e @nunspeet.nl
: 5.1.2.e @nunspeet.nl
: 5.1.2.e @nunspeet.nl
Onderwerp : 't Hul Noord correspondentie met de provincie
Prioriteit: normal

Bericht :
Geachte heer/mevrouw,

Zie bijgaande brief.

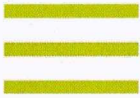
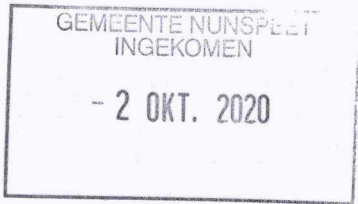
Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Team Informatie
Gemeente Nunspeet
Doorkiesnummer 5.1.2.e
E-mail: 5.1.2.e @nunspeet.nl

Bijgevoegde documenten:
20200716 Verzoek GS positieve grondhouding 't-Hul-Noord def.docx

<EINDE - EMAIL BERICHT ZOALS VERSTUURD DD. 17.07.2020 08:36:26 >

101919



Gemeente Nunspeet
T.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 79
8070 AB NUNSPEET

Datum
1 oktober 2020
Zaaknummer
2020-009791
Onderwerp
Woningbouwlocatie t Hul-Noord

Inlichtingen bij
5.1.2,e
5.1.2,e
post@gelderland.nl

Blad
1 van 2



Geacht College,

In de gemeente Nunspeet zijn de komende jaren nog nieuwbouwwoningen nodig om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. Eén van de toekomstige locaties waar deze woningen zouden kunnen komen, is 't Hul-Noord. De gemeente heeft op dat gebied eind 2018 het voorkeursrecht uit de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. Inmiddels zijn de eerste gronden aangekocht. Om te voorkomen dat deze gronden moeten worden afgeboekt, dient de gemeenteraad op grond van het "Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten" deze gronden de status "MVA warme gronden" toe te kennen. Om deze status te kunnen krijgen, vraagt u ons om een positief standpunt ten aanzien van de ontwikkeling. Met deze brief bevestigen wij onze positieve grondhouding.

Woningbehoefte

Wij monitoren jaarlijks de ontwikkelingen van de Gelderse woningbouw. Ook maken wij regelmatig prognoses om zicht te krijgen op verwachte toekomstige woningvraag. Voor de gemeente Nunspeet constateren wij dat de komende jaren er nog vraag naar woonruimte is. Met ons Actieplan Wonen zetten wij in op een versnelling van de bouw van met name betaalbare woningen. Wij zien 't Hul-Noord als een mogelijke locatie om in een deel van de Nunspeetse woningbehoefte te kunnen voorzien maar de locatie is ook landschappelijk waardevol. Dit vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke afweging.

Landschap

Ruimte is schaars en het buitengebied van Nunspeet is landschappelijk waardevol. Deze kwaliteiten dienen zo veel mogelijk behouden te worden. De locatie 't Hul-Noord ligt in Waardevol open gebied. Dit zorgt voor beperkingen. Tegelijkertijd zien wij dat uw woningvraag niet alleen binnenstedelijk kan worden opgevangen en zijn er in uw buitengebied geen andere geschikte locaties voor woningbouw op grotere schaal. Om die reden zijn we bereid om samen met u de mogelijkheid van woningbouw in 't Hul-Noord te verkennen, rekening houdend met de specifieke kenmerken van het landschap. Samen met bewoners in het gebied.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751



Datum
1 oktober 2020

Zaaknummer
2020-009791

Blad
2 van 2

Als (toekomstig) eigenaar van de gronden in het gebied kunt u sturen op betaalbaarheid en kwaliteit van de woningen en de invulling van de openbare ruimte. Door gefaseerd en stapsgewijs te ontwikkelen, kan telkens worden ingespeeld op de actuele en verwachte woningbehoefte. Dit kan ook betekenen dat voor een deel van de nieuwe wijk niet tot ontwikkeling over wordt gegaan, als blijkt dat er geen behoefte meer is aan woningen. Of als deze behoefte elders in Nunspeet ingevuld kan worden.

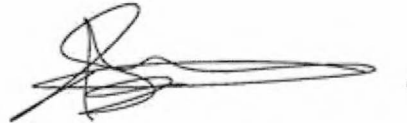
Vervolg

Wij blijven graag betrokken bij verder planvorming voor het gebied. Niet alleen voor verdere planvorming, maar ook in relatie met de Gelderse Maatregelen Stikstof. In het kader van het vooroverleg ex. Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening adviseren wij graag over de verdere invulling van de plannen voor 't Hul-Noord.

Met vriendelijke groet,
Gedeputeerde Staten van Gelderland



John Berends
Commissaris van de Koning



Stijn van Wely
Plv. ~~secretaris~~