RAADSVOORSTEL

Agendapunt	.
Nr.	.
Datum college	10 november 2020.
Raadsvergadering	17 december 2020
Datum commissie	7 december 2020
Commissie	Ruimte en Wonen
Portefeuillehouder	J. Groothuis.
Onderwerp	Toekenning status MVA Warme gronden en het verstrekken van een planvoorbereidingskrediet (0302109099)

Voorstel

1. Aan de verworven en nog te verwerven gronden binnen het plangebied 't Hul-Noord op grond van het BBV de status MVA Warme gronden toe te kennen
2. Een planvoorbereidingskrediet voor het project 't Hul-Noord te verstrekken ad € 600.000 (ten behoeve van de uitwerking van de structuurvisie tot een ruimtelijk plan en te komen tot vaststelling van de grondexploitatie).
3. Het op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b en g Wob bekrachtigen van de door het college bij besluit d.d. 10 november opgelegde geheimhouding op de bijlagen het taxatierapport, het Position Paper, de rapportage van Bakertilly en de financiële onderbouwing van het planvoorbereidingskrediet.

Geachte raad,

Aanleiding / Probleemstelling

De gemeenteraad heeft op 27 september 2018 een voorkeursrecht gevestigd op de gronden in het gebied 't Hul Noord conform de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). In juli 2019 is de Commissie BBV met de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) gekomen als richtlijn. Deze notitie schrijft onder andere voor onder welke voorwaarden strategische aankopen van gronden voor bouwprojecten te verantwoorden in de gemeentebegroting. Standaard moeten verworven gronden gewaardeerd worden in de begroting tegen de waarde van het vigerende bestemmingsplan. Dit zou leiden tot afboeking op de gemeentebegroting tenzij de gemeenteraad besluit de gronden aan te merken als MVA Warme gronden en/of hiervoor een grondexploitatie te laten vaststellen.
In het voorliggend voorstel gaan wij hierop in. Daarnaast onderbouwen we waarom we voor het verder tot ontwikkeling te brengen een planvoorbereidingskrediet vragen.

Het voorstel is zo opgesteld dat met uitzondering van de bijlagen deze in openbare vergadering kan worden besproken.

Stand van zaken

Anno 1 november 2020 hebben we twee percelen mede als gevolg van het voorkeursrecht aangekocht en zijn we met één partij in onderhandeling over de aankoop van het perceel. Wij verwachten dat naar aanleiding van vaststelling van de ontwerpstructuurvisie meerdere partijen hun gronden aan ons zullen aanbieden op grond van het gevestigde voorkeursrecht. Hierdoor wordt de keuze hoe wij deze gronden financieel verantwoorden nog belangrijker en is het van belang om hier op korte termijn besluitvorming over te laten plaatsvinden.

Nr.

BBV Status
De Commissie BBV geeft aan dat gronden die strategisch worden aangekocht de volgende drie classificaties kan krijgen, namelijk:

1. Materiële vaste activa (hierna: MVA) strategische gronden.
2. MVA warme gronden
3. Bouwgrond-in-exploitatie genomen gronden (BIE)

MVA strategische gronden.
Dit zijn gronden die voor toekomstige exploitatie, zijn aangekocht waarvan het op voor hand niet vaststaat welk programma wordt gerealiseerd en er is doorgaans ook nog geen haalbaarheidsanalyse uitgevoerd. De gronden mogen in de begroting maximaal worden gewaardeerd voor de waarde van de huidige bestemming. Dit betekent bij een strategische aankoop in 't Hul-Noord direct moet worden afgewaardeerd naar de agrarische waarde. In het geval X wordt verworven tegen bijvoorbeeld € 15 per m2, betekent dus dat direct € 10 per m2 moet worden afgeboekt.
De verplichte afboekingen bij strategische grondaankopen drukken op het gemeentelijk weerstandsvermogen. Hierdoor ontstaat minder investeringsruimte voor andere bestedingen / beleidskeuzen.

MVA warme gronden.
De commissie BBV heeft in de notitie Grondbeleid 2019 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. De reden voor de introductie van deze categorie volgens de commissie is dat afboeking verstrekkende negatieve gevolgen kan hebben voor de financiële positie van een gemeente en daarmee de voortgang van de woningbouwprojecten kan stagneren. Het grote voordeel van deze categorie t.o.v. 1 is dat de gronden mogen worden gewaardeerd tegen de waarde van de toekomstige bestemming minus de risico's. Het voordeel van deze categorie is dat t.o.v. ad 1 de gronden tegen doorgaans een veel hogere waarde in begroting mag worden opgenomen en dus geen of een kleiner effect heeft op het gemeentelijke weerstandsvermogen. Deze categorie valt om deze redenen te verkiezen boven 1.
De verworven gronden voldoen aan alle voorwaarden voor het toekennen van de status van MVA Warme gronden zo blijkt uit zowel het gemeentelijk position paper als mede de externe beoordeling van Baker Tilly.
Het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland heeft schriftelijk een positieve grondhouding uitgesproken tot medewerking bij de ontwikkeling van 't Hul-Noord tot een woningbouwlocatie waarmee aan één van de voorwaarden voor de 'Warme gronden' status is voldaan.

Bouwgrond-In-Exploitatie genomen gronden
Dit betreft de financiële vertaling van een reëel ruimtelijk plan. Het is een overzicht van grondkosten en -opbrengsten uitgezet in de tijd, rekening houdend met opbrengsten- en kosten stijging en rentetoerekening. Een grondexploitatiebegroting moet worden vastgesteld door de raad en wordt ook wel grondexploitatie (GREX) genoemd. Omdat er nog geen reëel ruimtelijk plan ligt (een vlekkenplan of een stedenbouwkundig schetsontwerp) stedenbouwkundig plan ontbreekt, is het toekennen van de BIE-status bij 't Hul-Noord nog niet mogelijk. De structuurvisie is hiervoor te globaal.

Planvoorbereidingskrediet
Het planvoorbereidingskrediet is nodig om te komen van ontwerpstructuurvisie tot een bouwgrondexploitatie.

Nr.

In de bijgevoegde niet openbare bijlage planvoorbereidingskosten zijn alle kosten geraamd om te komen van ontwerpstructuurvisie tot een bouwgrondexploitatie. Hierin hebben we zowel alle ambtelijke kosten als externe onderzoekskosten alsmede participatiekosten opgenomen. De geraamde hoogte van deze kosten is vergelijkbaar met vergelijkbare complexe projecten in Nederland. In deze raming zijn niet de kosten opgenomen voor eventuele toekomstige verwervingen van de Wet Voorkeursrecht gemeenten.

Het verstrekte planvoorbereidingskrediet zal na vaststelling van de grondexploitatie onderdeel uitmaken van de grondexploitatiebegroting.

Geheimhouding
Openbaarmaking van de bijlagen schaadt het belang van de gemeente
In de bijlagen bij dit voorstel is financiële informatie opgenomen. Openbaarmaking van deze informatie schaadt het financieel belang en onderhandelingspositie van de gemeente. Daarom stellen wij voor om op grond van de Gemeentewet en de Wet openbaarheid van bestuur de opgelegde geheimhouding te bekrachtigen. De bijlagen inclusief bijlagen worden openbaar één jaar nadat het project 't Hul Noord volledig is gerealiseerd en financieel is afgesloten.

De opgelegde geheimhouding vervalt in het geval de gemeenteraad niet in de eerstvolgende zitting de geheimhouding bij expliciet besluit bekrachtigd. In artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet is bepaald dat stukken die aan de raad zijn overlegd, de raad deze in de eerstvolgende vergadering, waarin blijkens de presentielijst tenminste de helft van de zitting hebbenden leden middels een expliciet besluit dient te bekrachtigen. Doet de raad dat niet (omdat zij dit vergeet te doen of omdat zij dit niet wenst) dan is vanaf dat moment de geheimhouding opgeheven. Zoals in argument 3.1 toegelicht, schaadt het nu opheffen van deze geheimhouding het financieel belang van de gemeente.

Wat moeten we meewegen bij dit besluit: kanttekeningen (nadelen en risico's)
Het niet vaststellen van de status van MVA Warme gronden leidt tot afboeking van de waarde van de reeds verworven gronden. Voor de omvang hiervan verwijzen we naar het niet openbare Position Paper.

Bijlagen:
1. Het Taxatierapport (GEHEIM)
2. Position paper (GEHEIM)
3. Rapportage Baker Tilly (GEHEIM)
4. Planvoorbereidingskredietraming (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
de secretaris, de burgemeester,

mr. A. Heijkamp B. van de 5.1,2,e

COMMISSIEVOORSTEL

0302109099

Commissie	:	Ruimte en Wonen
Datum commissievergadering	:	7 december 2020
Agendapunt	:	5b.
Datum college	:	10 november 2020
Onderwerp	:	Toekenning status MVA warme gronden 't Hul Noord.
Bevoegd orgaan	:	Commissie
Portefeuillehouder	:	J. Groothuis
Behandeling	:	advies
Stukken ter inzage	:	– het taxatierapport, het Position Paper, de rapportage van Baker Tilly en de financiële onderbouwing (geheimhouding: voor raadsleden ter inzage bij de griffie).
Bijlage(n)	:	– concept-raadsvoorstel MVA Warme gronden.

Voorstel
De gemeenteraad te adviseren om:

1. Aan de verworven en nog te verwerven gronden binnen het plangebied 't Hul-Noord op grond van het BBV de status MVA Warme gronden toe te kennen;
2. Een planvoorbereidingskrediet voor het project 't Hul-Noord te verstrekken ad € 600.000 (ten behoeve van de uitwerking van de structuurvisie tot een ruimtelijk plan en te komen tot vaststelling van de grondexploitatie);
3. Het op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b en g Wob bekrachtigen van de door het college bij besluit d.d. 10 november opgelegde geheimhouding op de bijlagen het taxatierapport, het Position Paper, de rapportage van Baker Tilly en de financiële onderbouwing van het planvoorbereidingskrediet.

Geachte commissie,

De gemeenteraad heeft op 27 september 2018 een voorkeursrecht gevestigd op de gronden in het gebied 't Hul Noord conform de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). In juli 2019 is de Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) met de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) gekomen als richtlijn. Deze notitie schrijft onder andere voor onder welke voorwaarden strategische aankopen van gronden voor bouwprojecten te verantwoorden in de gemeentebegroting. Standaard moeten verworven gronden gewaardeerd worden in de begroting tegen de waarde van het vigerende bestemmingsplan. Dit zou leiden tot afboeking op de gemeentebegroting tenzij de gemeenteraad besluit de gronden aan te merken als MVA Warme gronden en/of hiervoor een grondexploitatie te laten vaststellen. In het bijgevoegde concept-raadsvoorstel wordt hierop in gegaan en een verdere toelichting gegeven.

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
de secretaris, de burgemeester,

mr. A. Heijkamp B. van de 5.1,2,e

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

In te vullen door DIV			Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
datum	bestuurlijk verantw.	B				
		W				
		W				
	primair verantw.	W				
		W				
		W				
		S				
		Datum beslissing				

Ambtenaar:	5.1.2,e 5.1.2,e	Raad	ja
Afd/team:	Afdeling ROV		
Naam afd.hfd./teamleider:	A. Dickhof	Commissie	Ruimte en Wonen
Directie:	mr. P.F.A. Klein	- advies	
		- peiling	
		- t.k.n.	
Bijlage(n) :	reserves en voorzieningen 2020; concept-raadsvoorstel	OR	nee
Portefeuillehouder :	J. Groothuis	Openbaar	ja
		Communicatie	nee
		Datum	3 november 2020

Onderwerp
Nota reserves Toekenning status MVA Warme gronden en het verstrekken van een planvoorbereidingskrediet voorzieningen 2020

Samenvatting
De gemeenteraad heeft op 27 september 2018 een voorkeursrecht gevestigd op de gronden in het gebied 't Hul Noord conform de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). In juli 2019 is de Commissie BBV met de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) gekomen als richtlijn. Deze notitie schrijft onder andere voor onder welke voorwaarden strategische aankopen van gronden voor bouwprojecten te verantwoorden in de gemeentebegroting. Standaard moeten verworven gronden gewaardeerd worden in de begroting tegen de waarde van het vigerende bestemmingsplan. Dit zou leiden tot afboeking op de gemeentebegroting tenzij de gemeenteraad besluit de gronden aan te merken als MVA Warme gronden en/of hiervoor een grondexploitatie te laten vaststellen.
In het bijgevoegde concept-raadsvoorstel wordt hierop in gegaan en een verdere toelichting gegeven.

Advies aan burgemeester en wethouders
De raad voorstellen:

1. Aan de verworven en nog te verwerven gronden binnen het plangebied 't Hul-Noord op grond van het BBV de status MVA Warme gronden toe te kennen

2. Een planvoorbereidingskrediet voor het project 't Hul-Noord te verstrekken ad € 600.000 (ten behoeve van de uitwerking van de structuurvisie tot een ruimtelijk plan en te komen tot vaststelling van de grondexploitatie).
3. Het op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b en g Wob bekrachtigen van de door het college bij besluit d.d. 10 november opgelegde geheimhouding op de bijlagen het taxatierapport, het Position Paper, de rapportage van Bakertilly en de financiële onderbouwing van het planvoorbereidingskrediet.

COLLEGEVERGADERING VAN: **NR.:**

BESLISSING COLLEGE:

Gedeeltelijk gerealiseerd	resterend
Harderwijkerweg 265a-267	3
resterend programma	3

Gerealiseerd	gerealiseerd
F.A. Molijnlaan 1 (2e en 3e gebouw)	26
Harderwijkerweg 265a-267	1
Stationslaan 21A (WOM 2018)	3
Enkweg 64 - 66 (WOM)	5
Eperweg 21 (WOM 2018)	6
Stationslaan 24-26 (WOM 2018)	11
Uddelerweg 8 (WOM 2018)	10
Stakenbergweg 195 - 197	2
Groenling 1-23	12
	76

Beeindigd/Gestopt	
Staverdenseweg 89 (WOM)	5
Bergakkerweg 7a (WOM 2019)	1
Bergakkerweg 28 (WOM 2019	10
Driestweg 43-45 (WOM 2019)	2
Hoek Nunspeterweg Ds van Gilstweg	2
Vierhouterweg 18 (WOM 2019)	8

-28 Deze zijn niet meer opgenomen in programma per 1-10

Programma gewijzigd			
Molenbeek Fase 2	67	57	-10
Molenbeek Fase 3 (na 2024)	60	79	19
Kijktuinen	70	67	-3
Driestweg 6-8 (WOM --> 2019)	7	21	14
Elspeter Bosweg 7-9	8	9	1
Verschil			21
Omvang huidig programma	212	233	

Ongewijzigd	
Molenbeek Supermarkt	27
Grote Bunte(14 woningen + 7 in koetshuis)	21

Molijnlaan 166 en 172	9
Marktstraat 15 (WOM)	21
Van Oordtstraat 3 (WOM)	3
Schapendrift 23/23a (WOM)	10
Brinkersweg 2 / Dorpsstraat 54 (WOM 2018 --> 2019)	3
Ds. Martiniuslaan 10 (WOM 2018)	3
Elspeterweg 12 (WOM 2018--> 2019)	33
Staverdenseweg 54-56 (WOM 2018)	29
Stakenbergweg 28 (WOM 2018)	2

Laan 9 (WOM 2019)	6
Laan 68-70 (WOM 2019)	22
Vennenpad 5 (WOM 2019)	21
Molenweg 67 (WOM 2019)	2
Nijverheidsweg 10-12 (WOM 2019)	17
Nunspeterweg 86-90 (WOM 2019)	10
Staverdenseweg 93 (WOM 2019)	5
Krommeweg 25 (WOM)	1
Bovenweg 106 en 114	1
't Hoge 18-20	2
Molenbergweg 24	1
Nunspeterweg 116	1
Plaggebaan 20	1
Stakenbergweg 33a - 35	1
Stakenbergweg 50	2
Veelhorsterweg 7	2
ongewijzigd programma	256

	aantal
Resterend programma	3

gerealiseerd programma	
ongewijzigd programma	256
programma gewijzigd	233
beeindigd gestopt	
Programma exclusief realisatie	492
gerealiseerd programma	76
Subtotaal programma incl. realisatie	568
WOM2020	41
Elspeet NW	85
Weversweg	30
subtotaal	156
Totaal	648

Projecten beeindigd 28

Deze woningen zij niet meer opgenomen in overzicht per 1-10

Datum
1 oktober 2020

Zaaknummer
2020-009791

Onderwerp
Woningbouwlocatie t Hul-Noord

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

Blad
1 van 2

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

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.

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

RAADSVOORSTEL

Agendapunt	.
Nr.	.
Datum college	10 november 2020.
Raadsvergadering	17 december 2020
Datum commissie	7 december 2020
Commissie	Ruimte en Wonen
Portefeuillehouder	J. Groothuis.
Onderwerp	Ontwerpstructuurvisie 't Hul-Noord (**0302109099**)

Voorstel

1. In te stemmen met de vaststelling van de participatienota door het college en daaruit voortkomende wijzigingen van de préconceptstructuurvisie naar de ontwerpstructuurvisie;
2. In te stemmen met de vaststelling van de ontwerpstructuurvisie door het college;
3. In te stemmen met het voornemen van het college om zowel de ontwerpstructuurvisie alsmede de participatienota op basis van de gemeentelijke inspraakprocedure ter visie te leggen voor zienswijzen;
4. In te stemmen met de ontwikkeling van 't Hul-Noord tot woningbouwlocatie.

Geachte raad,

1. Inleiding

In juni 2019 is in de gemeenteraad een préconcept structuurvisie voor de locatie 't Hul-Noord besproken. Destijds zijn door ons met de raad drie afspraken gemaakt, die moeten zijn uitgevoerd alvorens er een formele ontwerpstructuurvisie conform de gemeentelijke inspraakprocedure ter inzage mag worden wordt gelegd. Dit betreffen de volgende drie afspraken:

1. de woningbehoefte voor 't Hul-Noord moet zijn aangetoond;
2. er moet een participatietraject met bewoners moet zijn gevolgd
3. de structuurvisie moet verder worden geconcretiseerd

Per punt lichten wij u toe hoe wij uitvoering hebben gegeven aan de gemaakte afspraken

1. Het aantonen van de woningbehoefte voor 't Hul-Noord

Met de vaststelling van de gemeentelijke Woonvisie in februari 2020 hebben wij in samenspraak met de gemeenteraad het woningbehoefteonderzoek doorlopen. Inmiddels zijn we ruim 10 maanden verder. Veel participanten stellen de uitkomsten van dit woningbehoefteonderzoek ter discussie. Om hier geen enkele discussie over te laten bestaan hebben we door de onderzoeksbureaus ABF en Atrivé de meest recente woningbehoefte laten actualiseren en onderbouwen. De uitkomsten hiervan zijn dat de woningbehoefte gegroeid is van 1.320 woningen (februari 2020) naar 1.590 woningen (oktober 2020) tot 2040. Hierdoor is het tekort waarvoor binnen Nunspeet nog geen projectlocatie is gevonden, gestegen van 585 woningen naar 877 woningen. In hoofdstuk 2 van de ontwerpstructuurvisie wordt dit onderzoek uitgebreid toegelicht. Ook hebben wij een locatieonderzoek uitgevoerd naar alternatieve locaties voor 't Hul-Noord (zie hoofdstuk 3 van de ontwerpstructuurvisie). De uitkomst van dit onderzoek is dat "t Hul-Noord de meest geschikte locatie is voor een woonwijk van 500-600 inwoners.

2. Doorlopen van een participatietraject

Begin juni 2020 is door ons voor 't Hul-Noord een participatieplan vastgesteld. In dit participatieplan hebben wij vastgelegd hoe de Nunspeters worden betrokken bij de mogelijke

Nr.

toekomstige invulling van 't Hul-Noord als woonwijk. De afgelopen maanden is dit participatieplan uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn de participatienota en de hieruit voortkomende wijzigingen van het préconcept in de ontwerpstructuurvisie. Dit om recht te doen aan de reacties van onze inwoners.

De basis voor dit participatietraject was de préconcept structuurvisie 2019. Met belanghebbenden is het gesprek gevoerd over welke richting een toekomstige invulling van het gebied moet krijgen. Het préconcept is daarbij gebruikt als het voorbereidend discussiestuk om samen met onze bewoners tot een ontwerpstructuurvisie te komen. De uitkomst van dit participatietraject vormt een afwegingskader in het besluit van de gemeenteraad om 't Hul-Noord wel of niet aan te wijzen als toekomstig woningbouwgebied.

We hebben van 143 participanten één of meer reacties mogen ontvangen. Wij zijn van mening dat door deze participatie de ontwerpstructuurvisie verbeterd en verrijkt is.

3. Uitwerking naar een ontwerpstructuurvisie

De uitkomsten van het participatietraject hebben wij gebruikt om te komen tot concretisering en uitwerking van het préconcept- naar een ontwerpstructuurvisie. Hoe we dit hebben gedaan wordt toegelicht onder 3. Daarnaast heeft aanvullend onderzoek ertoe geleid dat we concretere keuzes konden maken in de visie. Zo is door Goudappel Coffeng verkeersonderzoek uitgevoerd naar een optimale toekomstige verkeersinrichting, waaruit blijkt dat alleen de Bovenweg geschikt is als hoofdverkeersontsluiting van 't Hul-Noord. De keuze voor deze hoofdontsluiting leidt ook tot de keuze voor de ontwikkelingsrichting (vanaf Molenbeek).
Het resultaat van deze concretiseringsslag is direct zichtbaar in de gewijzigde structuurvisiekaart.

Hieronder lichten wij ons voorstel nader toe.

2. Bevoegdheid

Vanuit de Wet op de ruimtelijke ordening zijn wij zelfstandig bevoegd om de ontwerpstructuurvisie vast te stellen en in procedure te brengen. Wij vinden het echter vanwege het bestuurlijk draagvlag en het groot maatschappelijk belang van de ontwikkeling van 't Hul-Noord om u hierbij als gemeenteraad te betrekken. Te meer omdat u als gemeenteraad op basis van de participatie een beslissing neemt of u wel of niet 't Hul-Noord wil ontwikkelen als woningbouwlocatie en omdat u vanuit de wet bevoegd bent om de definitieve structuurvisie vast te stellen.

Met dit voorstel leggen wij de ontwerpstructuurvisie 't Hul-Noord (inclusief bijbehorende participatienota) aan u voor en vragen daarbij uw instemming. De ontwerpstructuurvisies vormt na vaststelling door de gemeenteraad het ruimtelijk kader voor de verdere ontwikkeling van 't Hul-Noord

3. Wat willen we bereiken?

Wij willen komen tot een zoveel mogelijk door onze bewoners en bedrijven gedragen ontwikkeling van 't Hul-Noord tot woningbouwlocatie om daarmee ook op middellange termijn te kunnen voorzien in de lokale woningbouwbehoefte.

4. Overige argumenten

Wijzigingen participatienota

De participatiereacties hebben we waar mogelijk gebruikt om te komen tot verbetering en aanpassing van de ontwerpstructuurvisie. Naar aanleiding van de 145 participatiereacties hebben

Nr.

wij om recht te doen aan de uitkomsten van de participatie op een groot aantal punten de structuurvisie aangevuld en verbeterd. De belangrijkste hiervan zijn:
a) Door middel van woningbehoefteonderzoek hebben wij aangetoond dat de lokale woningbehoefte dusdanig groot is dat het noodzakelijk is om een grootschalige locatie zoals 't Hul-Noord te ontwikkelen om in de behoefte te voorzien. Door het uitvoeren van een locatieonderzoek naar alternatieve grootschalige locaties voor 't Hul-Noord hebben wij aangetoond dat er geen reëel alternatief is voor een grootschalig woningbouwlocatie ;t Hul-Noord;
b) In de structuurvisie hebben we diverse extra waarborgen opgenomen om te zorgen dat bestaande bewoners en omwonenden op een zorgvuldige wijze in het traject zullen worden ingepast. Zo nemen we in de visie op dat de bouwhoogte niet hoger zal zijn dan drie bouwlagen en streven we er naar om tussen bestaande bewoners en de nieuwe ontwikkeling een groene buffer te realiseren;
c) Verschillende opmerkingen door participanten werden gemaakt over verkeer- en vervoer, met name over de huidige onveilige verkeersituatie op de omliggende wegen en de toekomstige ontsluiting van de wijk. Om tot uitdrukking te laten komen dat een integrale verkeersoplossing noodzakelijk voor de wijk 't Hul-Noord hebben wij de omliggende wegen nu in het plangebied getrokken en hebben wij besloten om de hoofdverkeersontsluiting via de Bovenweg te realiseren, waarbij er naar gestreefd wordt om de omliggende wegen rond het plangebied zo min mogelijk te belasten.
d) We hebben nadrukkelijker het behoud en versterking van de cultuur-historische en recreatief-economische waarden van molen de Duif in de visie opgenomen. Voor een volledige afweging en een antwoord op alle reacties verwijzen wij naar de reactie op de (participatie)reactienota.

Procedure inspraak
Wat procedure betreft hebben wij de gemeentelijke inspraakprocedure toegepast en is er voldoende ruimte voor participanten om hun reactie te geven op de ontwerpstructuurvisie en de antwoorden van het college op de participatienota. Een aantal participanten geven daarbij aan dat ze een spreektijd van 5 minuten onvoldoende vinden in de raadscommissie Ruimte en Wonen om hun visie aan de gemeenteraad kenbaar te maken. Door het grote aantal participanten is het organisatorisch gezien niet haalbaar om meer spreektijd te geven om hierin te voorzien. Mogelijk zullen omdat 145 reacties zijn samengevat en gebundeld ook enkele participanten vinden dat onvoldoende reactie is gegeven op hun reactie. Door het toepassen van de gemeentelijke inspraakprocedure heeft ieder de mogelijkheid om gedurende 6 weken hun reactie te geven op de participatienota en de ontwerpstructuurvisie.

Wij zijn zelfstandig bevoegd om de ontwerpstructuurvisie en de participatienota in procedure te brengen. Echter vanwege de grote maatschappelijke gevoeligheid en de grote financiële investeringen die nodig zijn, vragen wij instemming van de gemeenteraad om zodoende verzekerd te zijn van voldoende draagvlak.

Wvg
Het vaststellen en tijdig ter visie leggen van een ontwerpstructuurvisie is noodzakelijk om het door de gemeenteraad gevestigde Wet voorkeursrecht gemeente te handhaven. Binnen 3 jaar na vaststelling van de Wvg dient op grond van de Wvg een structuurvisie te worden vastgesteld. Wij hebben op 3 juli 2018 de Wvg vastgesteld. Dit betekent dus dat uiterlijk 3 juli 2021 de structuurvisie door de gemeenteraad moet zijn vastgesteld. Anders vervalt de Wvg. Dit betekent dat rekening houdend met de gemeentelijke inspraakprocedure uiterlijk in januari in de raadscommissie en in februari in de gemeenteraad de ontwerpstructuurvisie moet zijn goedgekeurd.

Standpunt provincie
Het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland heeft schriftelijk een positieve

Nr.

grondhouding uitgesproken tot hun medewerking bij de ontwikkeling van 't Hul-Noord tot woningbouwlocatie.

5. Wat moeten we meewegen bij dit besluit: kanttekeningen (nadelen en risico's)

Mogelijk zal een deel van de indieners van een participatiereactie een zienswijze indienen. Doordat we niet aan alle participatiereacties en daarin geformuleerde bezwaren tegemoetkomen, bestaat de kans dat indieners in de volgende fase een zienswijze gaan indienen.

Het meest voorkomende argument dat tijdens de participatie genoemd is dat een participant zich in meer of mindere mate zich tegen de plannen voor woningbouw in 't Hul-Noord uitspreekt. Aangezien wij actief de participatie gericht hebben op de doelgroepen die meer of mindere geraakt worden door de plannen (bijvoorbeeld door het verlies van uitzicht of doordat de gemeente op het eigendom de Wet voorkeursrecht gemeenten heeft gevestigd) past dit bij de verwachting. Hoewel naar aanleiding van deze reacties een groot aantal maatregelen zijn getroffen om een belangrijk deel van de bezwaren weg te nemen (zie ook..) zorgt de keuze voor de ontwikkeling van 't Hul-Noord er simpelweg voor dat we niet aan deze bezwaren (zoals ontwikkeling van 't Hul-Noord, het verlies van uitzicht, etc.) niet kunnen tegemoet kunnen komen.

Volgens een deel van de participanten is door ons gekozen voor een onjuiste invulling van de participatie. Op basis van de raadscommissievergadering Ruimte en Wonen in juni 2019 zou de participatie moeten gaan over de nut en noodzaak van 't Hul-Noord als woningbouwlocatie én niet over hoe de invulling van de toekomstige woonwijk eruit zou moeten zien. Om deze reden zou er procedurefouten zijn gemaakt en zou de participatie niet juist zijn uitgevoerd.

Wij hebben in samenspraak met de gemeenteraad er juist voor gekozen om in een zeer vroeg stadium bewoners bij de ontwikkeling van 't Hul-Noord te betrekken door middel van het participatietraject.Het participatietraject is een vrijwillige vorm van inspraak, waarbij niet voorgeschreven is hoe de participatie moet worden uitgevoerd en waarover deze moet gaan. Om deze reden hebben wiij een participatieplan vastgesteld, waarin we onze werkwijze hebben vastgelegd. Zoals in onder andere de uitnodigingsbrieven, het persbericht en op de gemeentelijke webpagina staat, zal de gemeenteraad mede op basis van de participatiereacties besluiten om 't Hul-Noord wel of niet te ontwikkelen tot woningbouwlocatie. Hiermee wordt dus ook voorzien in de wens van participanten.

6. Wat kost het?

Voor't Hul-Noord is de financieel-economische uitvoerbaarheid onderzocht. Voorwaarde bij de verdere planuitwerking is dat de ontwikkeling moeten leiden tot een positief financieel eindresultaat voor de gemeente en dat lijkt mogelijk te zijn. Gelijktijdig met dit openbare inhoudelijke voorstel zal ook aan u in een niet openbare vergadering, het voorstel voorgelegd , waarin vertrouwelijk wordt ingegaan op de financiën.

7. Aanpak, uitvoering en participatie

Begin juni 2020 stelde wij voor 't Hul-Noord een participatieplan vast. In dit participatieplan hebben wij vastgelegd hoe wij onze inwoners zouden betrekken bij de mogelijke toekomstige invulling van 't Hul-Noord als woonwijk. De afgelopen maanden hebben wij dit participatieplan uitgevoerd. We hebben van 143 participanten een reactie ontvangen en deze verwerkt in zowel de participatienota als de ontwerpstructuurvisie.

Nr.

Na besluitvorming starten wij de in de gemeentelijke inspraakprocedure geregelde procedure. Dit betekent dat wij de ontwerpstructuurvisie inclusief de participatienota gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen en een ieder een zienswijze kan indienen. De beantwoording van de zienswijzen wordt middels een reactienota door het college bij de vaststelling van de structuurvisie voorgelegd aan de gemeenteraad.

Bij het ter visie leggen van de ontwerpstructuurvisie worden degenen die een participatiereactie hebben ingediend, persoonlijk schriftelijk geïnformeerd. Ook krijgen alle omwonenden in een straal van 250 meter rond het plangebied een brief. Daarnaast wordt de terinzagelegging aangekondigd via de website van de gemeente, de Staatscourant en het Nunspeet-Huis-Aan-Huis. Tevens wordt er een webinar georganiseerd.

De plannen voor 't Hul-Noord liggen gevoelig in de buurt. Dit maakt dat de communicatie intensief. De communicatie verloopt goed, hetgeen wij ook terug horen in de gesprekken met bewoners. De projectleider houdt de contactpersonen van deze groepen persoonlijk op de hoogte van de voortgang van het proces. Dit neemt niet weg dat de spanning tussen de bezwaren vanuit de buurt en de uitvoering van dit besluit voelbaar zal zijn in de contacten.

8. Evaluatie

Zodra de ontwerpstructuurvisie door ons ter visie is gelegd, krijgt een ieder 6 weken de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Het aantal zienswijzen geeft een beeld van de effectiviteit van de communicatie tijdens het participatietraject. Op basis daarvan kijken we of we aanvullende communicatiemiddelen inzetten.

9. Bijlagen

Bijlage 1a Memo Atrivé m.bt. de raming van de actuele woningbouwbehoefte
Bijlage 1b Toelichtende presentatie van Atrivé inzake de woningbouwbehoefte
Bijlage 2 Memo van ABF Research inzake de woningbouwbehoefte
Bijlage 3 Woningbouwprojecten per 1-10-2020
Bijlage 4 Verschillen tussen de woningbouwprojecten per 1-10 en per 1-1-2020
Bijlage 5 WOM-prognose
Bijlage 6A t/m 6F Overzicht paarticipatiereacties AVG-proof
Bijlage 7 Participatienota
Bijlage 8 Brief van GS
Bijlage 9 Ontwerpstructuurvisie

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
de secretaris, de burgemeester,

mr. A. Heijkamp B. van de Weerd

COMMISSIEVOORSTEL

0302109099

Commissie	:	Ruimte en Wonen
Datum commissievergadering	:	7 december 2020.
Agendapunt	:	.
Datum college	:	10 november 2020.
Onderwerp	:	Ontwerpstructuurvisie 't Hul-Noord.
Bevoegd orgaan	:	burgemeester en wethouders.
Portefeuillehouder	:	J. Groothuis.
Behandeling	:	vaststelling
Stukken ter inzage	:	.
Bijlage(n)	:	divers

Voorstel

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. In te stemmen met de vaststelling van de participatienota door het college en daaruit voortkomende wijzigingen van de préconceptstructuurvisie naar de ontwerpstructuurvisie;
2. In te stemmen met de vaststelling van de ontwerpstructuurvisie door het college;
3. In te stemmen met het voornemen van het college om zowel de ontwerpstructuurvisie alsmede de participatienota op basis van de gemeentelijke inspraakprocedure ter visie te leggen voor zienswijzen;
4. In te stemmen met de ontwikkeling van 't Hul-Noord tot woningbouwlocatie.

Geachte commissie,

In juni 2019 is door het college met de Raadscommissie Ruimte en Wonen afgesproken dat om te komen tot ontwerpstructuurvisie voor 't Hul-Noord de volgende drie onderwerpen nader zouden moeten zijn uitgevoerd, namelijk de woningbehoefte moet duidelijk zijn, er dient participatie te hebben plaatsgevonden en de preconceptstructuurvisie moet nader zijn geconcretiseerd. Met de voorliggende ontwerpstructuurvisie en participatienota is uitvoering gegeven aan de gemaakte afspraken. Het college heeft dan ook het voornemen om de ontwerpstructuurvisie alsmede de participatienota op basis van de gemeentelijke inspraakprocedure ter visie te leggen voor zienswijzen, mits hiervoor instemming van de gemeenteraad is verkregen. Daarnaast wordt de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met de ontwikkeling van 't Hul-Noord als woningbouwlocatie. In het bijgevoegde concept-raadsvoorstel wordt hier nader op in gegaan en een verdere toelichting gegeven.

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit voorstel.
Bijlage 1a Memo Atrivé m.bt. de raming van de actuele woningbouwbehoefte
Bijlage 1b Toelichtende presentatie van Atrivé inzake de woningbouwbehoefte
Bijlage 2 Memo van ABF Research inzake de woningbouwbehoefte

Nr.

Bijlage 3 Woningbouwprojecten per 1-10-2020
Bijlage 4 Verschillen tussen de woningbouwprojecten per 1-10 en per 1-1-2020
Bijlage 5 WOM-prognose
Bijlage 6A t/m 6F Overzicht participatiereacties AVG-proof
Bijlage 7 Participatienota
Bijlage 8 Brief van GS
Bijlage 9 Ontwerpstructuurvisie
Bijlage 10 Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
de secretaris, de burgemeester,

mr. A. Heijkamp B. van de Weerd

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

In te vullen door DIV			Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
datum	bestuurlijk verantw.	B				
		W				
		W				
	primair verantw.	W				
		W				
		W				
		S				
0302109099		Datum beslissing				

Ambtenaar:	5.1.2,e 5.1.2,e	Raad	ja
Afd/team:	Directieteam ROV		
Naam afd.hfd./teamleider:	ir. A. Dickhof	Commissie	Ruimte en Wonen
Directie:	mr. P.F.A. Klein	- advies	
		- peiling	
		- t.k.n.	
Bijlage(n) :		OR	nee
Portefeuillehouder :	J. Groothuis	Openbaar	ja
		Communicatie	ja
		Datum	3 november 2020

Onderwerp
Ontwerpstructuurvisie 't Hul-Noord

Samenvatting
In juni 2019 is door het college met de Raadscommissie Ruimte en Wonen afgesproken dat om te komen tot een ontwerpstructuurvisie voor 't Hul-Noord de volgende drie onderwerpen nader zouden moeten zijn uitgevoerd, namelijk de woningbehoefte moet duidelijk zijn, er dient participatie te hebben plaatsgevonden en de preconceptstructuurvisie moet nader zijn geconcretiseerd. Met de voorliggende ontwerpstructuurvisie en participatienota is uitvoering gegeven aan de gemaakte afspraken. In het bijgevoegde concept-raadsvoorstel wordt hier nader op in gegaan en een verdere toelichting gegeven.

De gemeenteraad voor te stellen om:
1. In te stemmen met de vaststelling van de participatienota door het college en daaruit voortkomende wijzigingen van de préconceptstructuurvisie naar de ontwerpstructuurvisie
2. In te stemmen met de vaststelling van de ontwerpstructuurvisie door het college
3. In te stemmen met het voornemen van het college om zowel de ontwerpstructuurvisie alsmede de participatienota op basis van de gemeentelijke inspraakprocedure ter visie te leggen voor zienswijzen.
4. In te stemmen met de ontwikkeling van 't Hul-Noord tot woningbouwlocatie.

COLLEGEVERGADERING VAN: NR.:

BESLISSING COLLEGE:

TOELICHTING

Zie voor de toelichting het bijgevoegde commissie en raadsvoorstel.

Bijlagen

Bijlage 1a Memo Atrivé m.bt. de raming van de actuele woningbouwbehoefte
Bijlage 1b Toelichtende presentatie van Atrivé inzake de woningbouwbehoefte
Bijlage 2 Memo van ABF Research inzake de woningbouwbehoefte
Bijlage 3 Woningbouwprojecten per 1-10-2020
Bijlage 4 Verschillen tussen de woningbouwprojecten per 1-10 en per 1-1-2020
Bijlage 5 WOM-prognose
Bijlage 6A t/m 6F Overzicht paarticipatiereacties AVG-proof
Bijlage 7 Participatienota
Bijlage 8 Brief van GS
Bijlage 9 Ontwerpstructuurvisie
Bijlage 10 Raadsvoorstel
Bijlage 11 Commissievoorstel

Structuurvisie ‘t Hul-Noord

Een nieuwe groene, gezonde, veilige en vitale Nunspeetse wijk

Gemeente Nunspeet

november 2020

ONTWERP

GEMEENTE Nunspeet

PROJECT

Structuurvisie ‘t Hul-Noord

Gemeente Nunspeet

Projectnummer: 24.10.25

INITIATIEFNEMER

Gemeente Nunspeet

Markt 1, 8071 GJ Nunspeet

Contactpersoon: R. van der Straaten

OPSTELLER

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: E. Mekelenkamp

T (026) 35 23 125

E arnhem@buro-sro.nl

DATUM EN STATUS

11 november 2020 ontwerp

Inhoud

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Ligging studiegebied 5
1.3 Proces en leeswijzer 5

Structuurvisie deel A 7

2 Analyse woningopgave 8

2.1 Inleiding 8
2.2 Zo veel mogelijk alleen bouwen voor de lokale behoefte 8
2.3 De ontwikkeling van woningbehoefte in de woonvisie 9
2.4 Plancapaciteit in Nunspeet 11
2.5 Woningbehoeftecijfers geactualiseerd 13

3 Afweging uitleglocaties Nunspeet 16

3.1 Waar kunnen we in Nunspeet uitbreiden? 16
3.2 Afweging uitleglocaties 22
3.3 Conclusie 28

Structuurvisie deel B 31

4 Ruimtelijke analyse plangebied 33

4.1 Historie 33
4.2 Geomorfologie en hoogteverschil 35
4.3 Landschappelijke structuur 37
4.4 Bebouwingsstructuur 39
4.5 Verkeersstructuur 41
4.6 Conclusie ruimtelijke analyse 43

5 Beleidsanalyse plangebied 44

5.1 Omgevingsverordening Gelderland 44
5.2 Omgevingsvisie 2018 Nunspeet 46
5.3 Landschapsontwikkelingsplan 2005 47
5.4 Geldend bestemmingsplan 48
5.5 Milieutechnische randvoorwaarden 49
5.6 Conclusie beleid 50

6 Visie 51

6.1 Hoofdopzet en uitgangspunten 51
6.2 Bebouwingsstructuur 54
6.3 Primaire ontsluiting autoverkeer 57
6.4 Verkeersstructuur lokaal 58
6.5 Groen- en waterstructuur 60
6.6 Overige structurerende elementen 62
6.7 Klimaat 64
6.8 Mens - leefkwaliteit 67

7 Proces en totstandkoming 68

7.1 Inleiding 68
7.2 Het totstandkomingsproces 68
7.3 Terinzagelegging preconceptstructuurvisie 71
7.4 Participatiereacties preconcept en wijzigingen ontwerp 71
7.5 Participatiemomenten vervolgtraject 75

8 Uitvoerbaarheidsparagraaf 77

8.1 Inleiding 77
8.2 Ontwikkelstrategie 77
8.3 Financiële uitvoerbaarheid 78
8.4 Planning 80

uitsnede openstreetmap en luchtfoto met globaal studiegebied t Hu

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Uit de bevolkingsprognoses voor de gemeente Nunspeet tot en met 2040 blijkt dat er een behoefte is van 1.590 extra woningen[1]. De gemeente Nunspeet wil in deze behoefte voorzien en er voor zorgen dat zowel ouderen als jongeren een fijne woonplek in Nunspeet kunnen houden en/of vinden. Bestaande herstructureringsplannen leveren een gedeelte van de benodigde plancapaciteit. Deze plannen zijn deels nog zacht en bovendien ontoereikend om in de behoefte te voorzien. Na afronding van de wijk Molenbeek in 2023/2024 is er behoefte aan nieuwe, vergelijkbare woningbouwlocaties. Een van de locaties waar dit kan, is 't Hul-Noord.
't Hul-Noord is in de Omgevingsvisie Nunspeet (vastgesteld 2018) als zoekgebied aangewezen om een groot deel van deze behoefte op te vangen voor de komende decennia. In het Structuurplan 1995 is 't Hul-Noord ook al als potentiële uitbreidingslocatie voor de toekomst benoemd.

Deze structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke afwegingen en beleidsafwegingen van hoe een deel van dit gebied gefaseerd kan worden ontwikkeld, waarbij naast de woningbouwopgave ook nadrukkelijk naar landschappelijke versterking wordt gekeken. Deze opgave en doelstelling zijn geïntegreerd in één visie om te komen tot uitgangspunten voor een nieuwe groene, gezonde, veilige en vitale Nunspeetse wijk!

1.2 Ligging studiegebied

Het studiegebied is aangegeven met een rode lijn. Binnen dit gebied zal de nieuwe wijk een plek krijgen naast de bestaande functies waaronder bestaande woningen, het recreatiepark De Hofstee en enkele agrarische bedrijven. Het toekomstige woongebied wordt begrensd door de wegen Kolmansweg, Hullerweg/Molenweg en Oude Zeeweg. Mede als gevolg van de participatie is het studiegebied vergroot door de omliggende wegen rond 't Hul-Noord toe te voegen aan het gebied. Hiermee wordt geborgd dat met de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk ook wordt gezorgd voor een integrale veilige verkeersinrichting en ontsluiting van de toekomstige woonwijk 't Hul-Noord met omliggende wegen.

1.3 Proces en leeswijzer

In de structuurvisie worden de uitgangspunten en principes vastgelegd voor het gebied. Dit is gedaan in twee delen: in deel A gaat het over het hoe en waarom van deze ontwikkeling. Hierbij wordt eerst ingegaan op de woningbehoefte en plancapaciteit die in Nunspeet aanwezig is (hoofdstuk 2). Daarna wordt in hoofdstuk 3 verslag gedaan van de studie naar uitbreidingslocaties rondom Nunspeet.
Vervolgens wordt in deel B verder ingezoomd op het plangebied van 't Hul-Noord met een ruimtelijke analyse en beleidsanalyse (hoofdstuk 4 en 5). Hieruit volgen de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling. Dit leidt tot de visie in hoofdstuk 6. Daarbij zijn ook de uitkomsten van het participatietraject opgenomen met bewoners en belanghebbenden meegenomen. Dit participatietraject is ook beschreven in hoofdstuk 7. Tot slot worden de economische uitvoerbaarheid en het vervolgproces beschreven (hoofdstuk 8).

[1] bron: actualisatie Woningbehoefte vs. plancapciteit 2020 Atrivé

Structuurvisie deel A

2 Analyse woningopgave

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de lokale woningbehoefte van de gemeente Nunspeet. Bij het bepalen van de lokale woningbehoefte is uitgegaan van de meest actuele gegevens en wordt aangesloten bij de uitgangspunten die in alle regiogemeenten worden gehanteerd. Om discussie over de juistheid van de ramingen te voorkomen, zijn de ramingen opgesteld en geverifieerd door de deskundigenbureaus ABF Research en Atrivé. In de komende paragrafen wordt nader ingegaan op de totstandkoming van deze woningbehoefte.
Eerst wordt uitgelegd hoe Nunspeet kan bouwen voor de eigen, lokale behoefte. Daarna wordt in paragraaf 2.3 een samenvatting gegeven van de vastgestelde woonvisie (februari 2020), waarna wordt ingegaan op waar zich globaal de huidige plancapaciteit in Nunspeet bevindt per 1 oktober 2020 (paragraaf 2.4). In paragraaf 2.5 is de woningbehoefteraming geactualiseerd, waarbij rekening is gehouden met de beschikbare plancapaciteit.

2.2 Zo veel mogelijk alleen bouwen voor de lokale behoefte

De gemeente streeft ernaar om zich bij nieuwbouwprojecten, zoals 't Hul-Noord, zo veel mogelijk te richten op de lokale woningbehoefte. De gemeente wil er daarmee voor zorgen dat voor iedere Nunspeter die een woning wenst te kopen en/of te huren een passende woning beschikbaar is. Het toekomstig woningaanbod van 't Hul-Noord moet zich daarom richten op alle leeftijdsgroepen en inkomensklassen binnen de gemeente. Zo wordt een afspiegeling van de lokale bevolking gevormd.

De gemeente richt zich nadrukkelijk niet op het aantrekken van kopers en huurders van buiten Nunspeet. De gemeente kan echter geen hek om Nunspeet zetten. Ook kan de gemeente Nunspeters en marktpartijen niet verplichten om hun koopwoning te verkopen en/of hun huurwoning te verhuren aan Nunspeters. Rekenkundig gezien zou je een dergelijk hek wel kunnen plaatsen door de lokale woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0 te berekenen. Dit leidt er echter toe dat niet alle Nunspeters die een woning willen huren en/of kopen in onze gemeente hiertoe de mogelijkheid hebben. De dagelijkse praktijk is dat bewoners van buiten Nunspeet hier een bestaande woning kunnen kopen en/of huren (net zoals er Nunspeters zijn die verhuizen uit Nunspeet [2]). Deze nieuwe Nunspeters komen hoofdzakelijk uit de omliggende regiogemeenten. De Nunspeetse woningmarkt maakt deel uit van de regionale woningmarkt, waar tussen gemeentes verhuisbewegingen plaatsvinden.
Dat de gemeente erin slaagt om met het bouwen van nieuwbouwwoningen in de lokale behoefte te voorzien, blijkt uit onderzoek dat is uitgevoerd bij de realisatie van fase 1 van Molenbeek. Ongeveer 90% van de eerste bewoners bleek volgens dit onderzoek afkomstig te zijn uit Nunspeet en nog eens ongeveer 4% bestond uit oud-Nunspeters.

Dat de gemeente zich richt op de lokale behoefte en niet op meer, houdt ook in dat we niet meer willen en zullen bouwen dan wat feitelijke lokale

[2] In 2019 zijn er 913 personen verhuisd uit Nunspeet en 1136 personen van buiten Nunspeet hier komen wonen. (Bron: CBS)

behoefte is. Om dit te kunnen realiseren, zal de toekomstige woonwijk gefaseerd worden ontwikkeld waarbij ervoor gezorgd wordt dat na elke fase gestopt kan worden met de ontwikkeling.

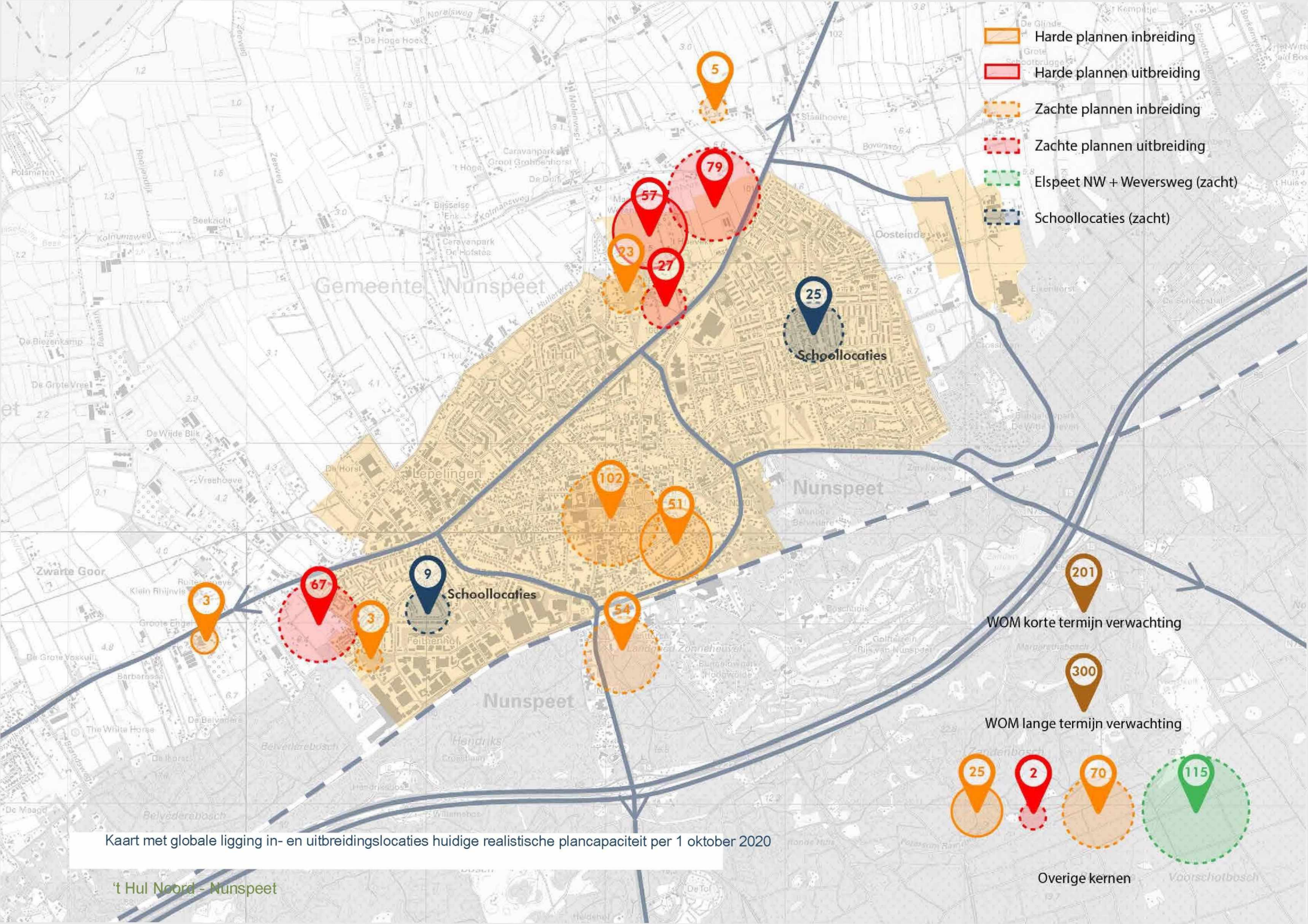
2.3 De ontwikkeling van woningbehoefte in de woonvisie

Om de woningbehoefte in de gemeente te onderzoeken, heeft onderzoeksbureau Atrivé de woonvisie 'Goed wonen in de gemeente Nunspeet' opgesteld. Deze gemeentelijke woonvisie is in februari 2020 vastgesteld. Conclusie uit de woonvisie is dat er nog steeds sprake is van druk op de woningmarkt, ondanks het feit dat de gemeente de afgelopen jaren de woningbouwproductie fors heeft verhoogd. Dit blijkt uit de fors stijgende koop- en huurprijzen van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen de afgelopen jaren. Het aantal huishoudens neemt toe en er is sprake van een inhaalvraag als gevolg van de huidige krapte in de markt. Naast de natuurlijke groei van het aantal huishoudens komt nog het woningtekort van starters en spoedzoekers. Op basis van de huishoudensprognose (Bron: Primos 2019) en 25% extra woningbehoefte van spoedzoekers (Bron: Provincie Gelderland) is de totale woningbehoefte berekend. Tot en met 2025 moeten 670 woningen worden toegevoegd.

Op 1 januari 2019 kende Nunspeet volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) 10.851 woningen. De vraag is hoeveel woningen in 2025 nodig zijn om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. In de huishoudensprognoses in de woonvisie wordt voor Nunspeet voor de periode 2019-2025 een toename van 535 huishoudens verwacht. We hebben echter ook te maken met een huidig woningtekort van huishoudens die nu al graag een zelfstandige woning wensen in Nunspeet maar nog niet zelfstandig wonen. Dit woningtekort moet bij de geraamde groei van het aantal huishoudens worden opgeteld om tot een reële woningbehoefte te komen. Het is niet duidelijk hoe groot dit tekort in Nunspeet precies is, maar de provincie Gelderland raamt voor de hele provincie dat de woningbehoefte ongeveer 25% hoger ligt dan de groei van het aantal huishoudens. Wanneer deze vuistregel wordt toegepast op Nunspeet is in de gemeente tot 2025 sprake van een extra woningbehoefte van ongeveer 670 woningen. Tot 2040 is er volgens de woonvisie behoefte aan 1.320 nieuwbouwwoningen.

In de woonvisie is de woonopgave vertaald naar drie ambities die overgenomen zijn in deze visie:

1. Betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte
   We willen dat alle inwoners van Nunspeet zo passend mogelijk wonen en we willen onze gemeente levendig houden. Daarvoor is een uitbreiding van onze woningvoorraad nodig. Voor starters en senioren zien we de grootste urgentie. Dit vraagt voor starters om meer betaalbare woningen: sociale huur en betaalbare koop.
2. Een duurzaam huis
   In het coalitieakkoord van Nunspeet zijn landelijke ambities en normen voor verduurzaming vertaald naar het wonen in Nunspeet. We willen een duurzame woningvoorraad die zich kenmerkt door groen en zuinig energieverbruik, dan wel energieneutraliteit.
3. Zorgzame en inclusieve wijken
   In de gemeente Nunspeet maken we goed wonen voor mensen met een zorgbehoefte mogelijk. Dat vraagt om een integrale benadering



Kaart met globale ligging in- en uitbreidingslocaties huidige realistische plancapaciteit per 1 oktober 2020

van wonen, welzijn en zorg, samenwerking, mogelijkheden voor ontmoeting en geschikte woonvormen op de juiste plek. Mensen moeten zo veel mogelijk een wooncarrière in de eigen omgeving kunnen maken, zodat mensen goed wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen en waar zij een netwerk hebben of kunnen opbouwen.

Conclusie: in de woonvisie 'Goed wonen in de gemeente Nunspeet' wordt aangegeven dat er een aanzienlijke woningbehoefte aanwezig is voor de nabije toekomst (tot 2025) maar dat deze behoefte ook op de langere termijn (tot 2040) blijft bestaan.

2.4 Plancapaciteit in Nunspeet

Om inzicht te krijgen hoeveel ruimte gereserveerd moet worden om in de woningbehoefte te voorzien, houdt de gemeente een overzicht bij met plannen die in de pijplijn zitten. Zowel gemeentelijke initiatieven en plannen van ontwikkelaars en particulieren worden hierin meegenomen. Ook wordt een prognose gemaakt van hoeveel woningen op inbreidingslocaties verwacht worden op basis van een trend vanuit afgelopen jaren. Zowel harde plancapaciteit (plannen waarvoor al een bestemmingsplan vastgesteld is) als zachte plancapaciteit (locaties die vrijkomen, ideeën van initiatiefnemers, et cetera) worden daarin meegenomen. Het overzicht per 1 oktober 2020 is in de tabel hieronder samengevat en verbeeld op de hiervoor opgenomen pagina.

Plancapaciteit in gemeente Nunspeet per 1 oktober 2020	2020-2025	2025-2040	Totaal
Harde plannen inbreiding	79	0	79
Harde plannen uitbreiding	57	0	57
Subtotaal harde plannen	136	0	136
Zachte plannen inbreiding	257	0	257
Zachte plannen uitbreiding	175	0	175
Subtotaal zachte plannen	432	0	432
Nominale totale plancapaciteit exclusief WOM en schoollocaties**	568	0	568
WOM-prognose inbreiding	201	300	501
Schoollocaties inbreiding	0	34	34
Elspeet-Noordwest fase 3 en Weversweg uibreiding	115	0	115
Nominale plancapaciteit inclusief WOM en schoollocaties	884	334	1.218
Realistische plancapaciteit uitbreidingslocaties (20% planuitval)	278	0	278
Realistische plancapaciteit inbreidingslocaties (50% planuitval WOM)	269	167	436
Totale realistische plancapaciteit	546	167	714

Plancapaciteit per 1 oktober 2020

In totaal wordt voor plannen die bekend waren bij de gemeente bij het opstellen van de woonvisie (aangevuld met enkele toekomstige projecten, zowel de 'harde' als de 'zachte' plancapaciteit) in 714 woningen voorzien. De hierop aangegeven aantallen betreft de zogenoemde 'realistische plancapaciteit'. Dit betekent dat op basis van praktijkervaring rekening is gehouden met onzekerheid en uitval van een deel van de plancapaciteit en dat daarom met een percentage daarvan wordt gerekend. Dit wordt hierna verder uitgelegd.

Op basis van ervaring van projecten uit het verleden blijkt er een verschil te zitten tussen de slagingskans van uitbreidings- en inbreidingslocaties. Ongeveer 80% van de uitbreidingslocaties waarmee wordt gestart, wordt succesvol afgerond tegen slechts ongeveer 50% van de inbreidingslocaties. In de praktijk ligt de slagingskans van uitleglocaties dus hoger dan inbreidingslocaties. Dit komt doordat inbreidingslocaties veel complexer zijn vanwege de ligging, beperkte ruimte, de woonomgeving, milieuproblematiek en bezwaar en beroep van omwonenden. Bij inbreidingsprojecten is het daardoor veel moeilijker om een financieel sluitende ontwikkeling te realiseren. De slagingskans ligt hierdoor lager.

In oktober 2015 stelde het college de beleidsregel Woningbouw op Maat vast (hierna WOM). Doel van deze beleidsregel is om de markt uit te nodigen om te komen met haalbare initiatieven die aansluiten bij de marktbehoefte en waarbij de gemeente faciliteert en ruimte creëert binnen het woningbouwprogramma om dit te realiseren. WOM richt zich op het realiseren en stimuleren van woningbouw op inbreidingslocaties. Op basis van WOM heeft het realiseren van inbreidingslocaties prioriteit, omdat de ruimte buiten de kern Nunspeet schaars is en het algemene principe van inbreiding boven uitbreiding geldt. Sinds 2016 wordt jaarlijks een aantal WOM-woningbouwprojecten toegekend. Formeel betreft dit maximaal 30 woningen per jaar. Het gemiddelde ligt in werkelijkheid hoger omdat al wordt voorgesorteerd op uitval. Wel wijzen de cijfers van de afgelopen jaren uit dat slechts 46% van de WOM-woningen in de jaren 2016, 2017 en 2018 is gerealiseerd. Het is daarom gerechtvaardigd om uit te gaan van een slagingspercentage van 50% van inbreidingsprojecten, zoals in de vorige alinea al is benoemd.

In de WOM-prognose is rekening gehouden met het karakter van Nunspeet. Nunspeet kenmerkt zich als een groen dorp en dit authentieke karakter is ook voor de toekomst belangrijk. Inbreiding is daardoor niet onbeperkt mogelijk, anders 'versteent' het dorp. De beperkte beschikbare ruimte voor inbreiding wordt in de loop van de tijd steeds schaarser. Overigens zal een deel van de inbreidingslocaties niet beschikbaar zijn voor woningbouw omdat deze ingevuld worden met andere functies zoals horeca, winkels en maatschappelijke voorzieningen. In de WOM-prognose is daarom rekening gehouden met het karakter van Nunspeet en een lager aantal voor de verre toekomst gerekend.

Een ander type inbreidingslocatie vormen de verschillende schoollocaties in Nunspeet. In het Strategisch Huisvestingsplan is aangegeven dat verschillende schoolgebouwen verouderd zijn en waar mogelijk worden vernieuwd. De wens is om verschillende locaties te combineren zodat van el-

kaars voorzieningen gebruikgemaakt kan worden. Dit is niet op alle locaties eenvoudig te realiseren waardoor ook nieuwe plekken in beeld komen. De oude locaties zouden dan geherstructureerd kunnen worden en ingevuld met woningbouw. Ook voor deze locaties geldt dat realisatie nog onzeker is én dat mogelijk andere invullingen dan woningbouw logischer zijn. Ook geldt dat voor nieuwbouwlocaties nieuwe plekken gezocht moeten worden. Het Strategisch Huisvestingsplan gaat er vooralsnog van uit dat alle schoollocaties voor onderwijshuisvesting nodig blijven. Omdat in de prognose uitgegaan wordt van een langere horizon (tot 2040), wordt ingeschat dat in de periode 2035-2040 enkele schoollocaties vrijkomen. Daarom is voor deze locaties een relatief laag slagingspercentage gerekend.

Conclusie: op basis van de realistische plancapaciteit (dus inclusief uitval en andere onzekere factoren) zijn in de gemeente Nunspeet plannen voorzien met een totale woningcapaciteit van 714 woningen.

2.5 Woningbehoeftecijfers geactualiseerd

Om een zo reëel en actueel mogelijk beeld te geven van de lokale woningbehoefte van de gemeente Nunspeet zijn de ramingen uit de Woonvisie geactualiseerd naar 1 oktober 2020. Daarbij zijn de voor alle betrokken regiogemeenten vergelijkbare uitgangspunten gehanteerd.
Om discussie over de juistheid van deze ramingen te voorkomen, zijn de ramingen opgesteld en geverifieerd door de deskundigenbureaus ABF Research en Atrivé. De uitkomsten resulteren in een woningbehoefte van 2020 tot 2025 van 1.020 nieuwbouwwoningen en van 2025 tot 2040 in 570 nieuwbouwwoningen. Ten opzichte van de gemeentelijke Woonvisie is de behoefte gegroeid. De procentuele groei is echter vergelijkbaar met de omliggende Veluwse gemeenten. In deze paragraaf wordt de totstandkoming van deze raming nader toegelicht.

Jaarlijks worden op zowel regionaal als provinciaal niveau de actuele gemeentelijke woningbehoeftecijfers vastgesteld. Als basis voor deze ramingen wordt door alle betrokken overheden (gemeente Nunspeet, de regio Noord-Veluwe en de daartoe behorende regiogemeenten en de provincie Gelderland) gebruikgemaakt van de zogenoemde ‘Primos-raming’. Binnen Nederland wordt dit gezien als het toonaangevende prognosemodel dat elk jaar in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) wordt geactualiseerd. Dit model maakt gebruik van een aantal aannames die voor een belangrijk deel gebaseerd zijn op ontwikkelingen uit het verleden. De prognoses zijn dus geen feiten, maar bieden een betrouwbare indicatie van de ontwikkelingsrichting van de vraag naar woningen. Wanneer een of meer aannames over de ontwikkeling van de vraag in werkelijkheid anders uitpakken dan verwacht, levert dit een ander toekomstbeeld op dan voorspeld.

De Primos-raming is gebaseerd op de landelijke prognose van het CBS voor de bevolkingsgroei of -afname. Deze bevolkingsgroei is het resultaat van geboorte- en sterftecijfers en emigratie- en immigratiecijfers. Ook gaat de Primos-raming ervan uit dat het Nunspeetse woningaanbod deel uitmaakt van de regionale woningmarkt Noord-Veluwe. Op basis van de landelijke prognose worden vervolgens de huishoudensgroei per regio en de regionale woningbehoefte berekend. Vervolgens wordt de lokale wo-

ningbehoefte van de regionale behoefte afgeleid, waarbij rekening wordt gehouden met lokale specifieke kenmerken, zoals sociale verbondenheid, verhuisbereidheid en de tradioneel-conservatieve cultuur. De verhuizingen tussen de verschillende regiogemeenten worden verklaard door verschillen in het beschikbare woningaanbod tussen de gemeenten en de verschillen in lokale specifieke kenmerken. Naarmate het lokale woningaanbod groter is, kan een gemeente in een groter deel van de totale behoefte van de regio voorzien. Dit kan niet onbegrensd. De berekende regionale behoefte van de plancapaciteit van de regiogemeenten samen vormen de maximale regionale plancapaciteit. Met deze wijze van berekenen wordt dus rekening gehouden met concurrerend aanbod in de regiogemeenten.
Op grond van provinciaal beleid stemmen de gemeente Nunspeet, de regio Noord-Veluwe en de gemeenten binnen de regio en de provincie de woningbehoefte met elkaar af. Hierdoor wordt overprogrammering in de regio voorkomen.

In de woonvisie 'Goed wonen in de gemeente Nunspeet', die in februari 2020 is vastgesteld, is gebruikgemaakt van Primos2019. Inmiddels is Primos2020 beschikbaar. Uit een analyse van Atrivé en ABF-research (opsteller van Primos2020) blijkt dat de regiogemeenten niet op dezelfde wijze hun plancapaciteit opgeven. Omdat Nunspeet een deel van haar zachte plancapaciteit niet opgaf omdat deze te onzeker was en de regiogemeenten dit wel hebben gedaan, verslechterde volgens Primos2020 het procentuele aandeel van Nunspeet binnen het woningmarktgebied. Het resultaat

	2020-2025	2025-2040	Totaal
Woningbehoefte*	1.020	570	1.590
Harde plannen inbreiding	79	0	79
Harde plannen uitbreiding	57	0	57
Zachte plannen inbreiding	257	0	257
Zachte plannen uitbreiding	175	0	175
Nominale totale plancapaciteit exclusief WOM en schoollocaties**	568	0	568
WOM-prognose inbreiding	201	300	501
Schoollocaties inbreiding	0	34	34
Elspeet-Noordwest fase 3 en Weversweg uibreiding	115	0	115
Nominale plancapaciteit inclusief WOM en schoollocaties	884	334	1.218
Realistische plancapaciteit uitbreidingslocaties (20% planuitval)	278	0	278
Realistische plancapaciteit inbreidingslocaties (50% planuitval WOM)	269	167	436
Nominaal tekort plancapaciteit	-136	-236	-372
Realistisch tekort plancapaciteit	**-474**	**-403**	**-877**

* = Verwachte woningbehoefte per 1-10-2020 + 25% voor inlopen huidig woningtekort tot 2030
** = WOM dat na 1-1-2020 toegekend is, is hierin niet opgenomen. Dit is opgenomen in de prognose
*** = WOM-prognose inbreiding. Dit betreft de prognose vanaf 2021 + 41 WOM-woningen die voor 2020 zijn toegekend
Bron: CBS, Nieuwe doorrekening Primos2020, gemeente Nunspeet, bewerking Atrivé

hiervan is dat in Primos2020 de huishoudensgroei en de woningbehoefte te laag worden geraamd. Op verzoek van de gemeente is bij de actualisatie van de ramingen door ABF Research in samenspraak met Atrivé een nieuwe doorrekening gemaakt, waarbij voor alle regiogemeenten dezelfde vergelijkbare uitgangspunten en gegevens zijn gehanteerd.

Kwantitatieve woningbehoefte

Deze nieuwe doorrekening van de huishoudensprognose is gebruikt om de kwantitatieve woningbehoefte in Nunspeet uit de woonvisie te actualiseren. Daarbij is voor vergelijkbaarheid ook gebruikgemaakt van het actuele overzicht van de projecten per 1-10-2020, inclusief 76 woningen die in de periode 1-1-2020 tot 1-10-2020 zijn gerealiseerd. De nieuwe doorrekening verwacht voor de periode 2020-2025 een toename van 818 huishoudens. Hiermee ligt de verwachte huishoudensgroei hoger dan in de vastgestelde woonvisie (535). Naast de huishoudensgroei hebben we ook nog te maken met een huidig woningtekort van huishoudens die nu al graag een zelfstandige woning wensen in Nunspeet maar nog niet zelfstandig wonen. Dit woningtekort moet bij de geraamde groei van het aantal huishoudens worden opgeteld om tot een reële woningbehoefte te komen. Het is niet duidelijk hoe groot dit tekort in Nunspeet precies is, maar de provincie Gelderland raamt voor de hele provincie en de regio dat de woningbehoefte ongeveer 25% hoger ligt dan de groei van het aantal huishoudens. De ambitie is om dit woningtekort tot 2030 in te lopen.
Wanneer deze vuistregel toegepast wordt op Nunspeet is in de gemeente tot 2025 sprake van een extra woningbehoefte van ongeveer 1.020 woningen. Voor de periode 2025-2040 gaat het om respectievelijk een huishoudensgroei van 491 huishoudens en een extra woningbehoefte van 570 woningen. Ten opzichte van de gemeentelijke Woonvisie is de behoefte dus gegroeid. De procentuele groei is echter vergelijkbaar met de omliggende Veluwse gemeenten.

Behoefte vs. plancapaciteit

In het overzicht op de vorige pagina wordt de geraamde woningbehoefte vergeleken met de plancapaciteit. Per 1-10-2020 kent de gemeente een plancapaciteit van 1.218 woningen. Wanneer we deze plancapaciteit afzetten tegen de geraamde woningbehoefte blijkt dat Nunspeet onvoldoende plannen heeft om in de verwachte extra woningbehoefte te kunnen voorzien, zowel voor de periode tot 2025 als daarna. De realiteit is dat een deel van de plannen uiteindelijk niet doorgaat. Als we rekening houden met dergelijke planuitval blijkt het tekort aan woningbouwplannen nog groter. Tot 2025 komt de gemeente plannen te kort voor ongeveer 474 woningen. In de periode 2025-2040 gaat het om 403 woningen. Volgens de actuele raming van Atrivé op basis van Primos2020 is tot 2040 het tekort aan nieuwbouwwoningen waarvoor nog geen projectlocatie is gevonden, 877 nieuwbouwwoningen groot.

Conclusie: volgens de actuele raming van Atrivé op basis van Primos2020 is tot 2040 het tekort aan nieuwbouwwoningen waarvoor nog geen projectlocatie is gevonden, 877 nieuwbouwwoningen groot. Hiermee is dit tekort toegenomen ten opzichte van de vastgestelde woonvisie, wat overeenkomt met de ontwikkeling die zichtbaar is bij de regiogemeenten. De invulling van een locatie als ‘t Hul-Noord als woningbouwlocatie is nodig om te voorzien in deze behoefte.

3 Afweging uitleglocaties Nunspeet

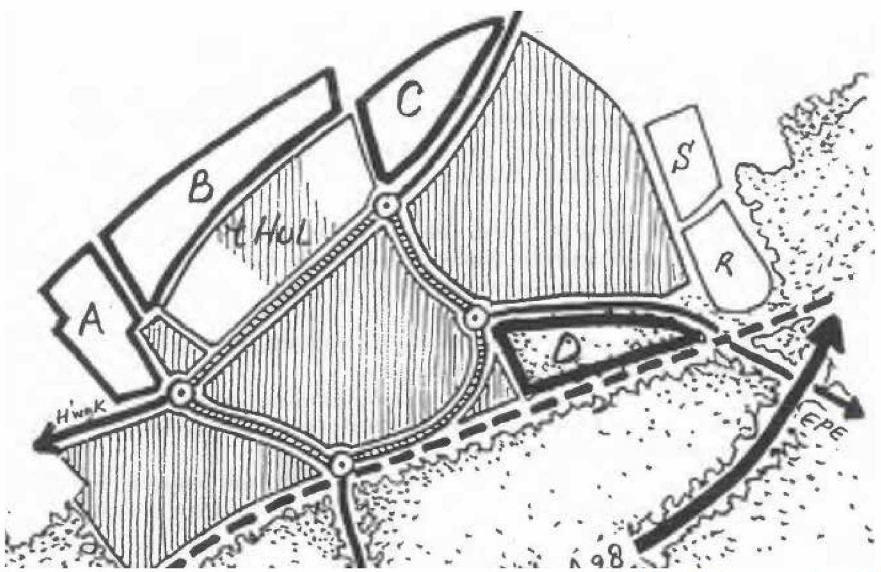
3.1 Waar kunnen we in Nunspeet uitbreiden?

Algemeen

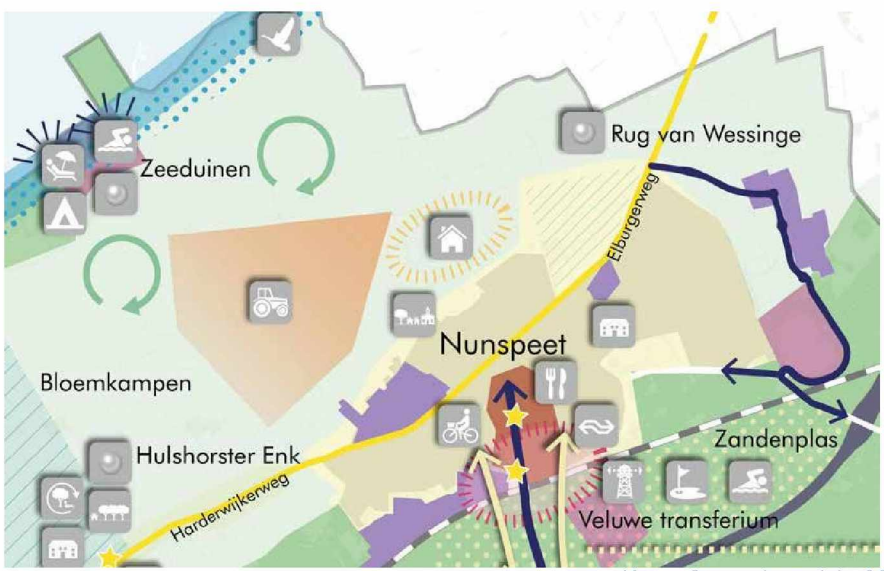
In het vorige hoofdstuk is gebleken dat op geplande locaties in de gemeente Nunspeet onvoldoende ruimte is om aan de toekomstige woningbehoefte te voldoen. In de raming van de plancapaciteit wordt ervan uitgegaan dat er tot 2040 336 woningen binnen de kern (232 buiten de kern) worden gerealiseerd. Dit is beduidend te weinig om in de behoefte van 1.590 woningen te voorzien.

Het authentieke karakter van Nunspeet is een dorp met veel groen. Het realiseren van nog meer inbreidingsprojecten kan leiden tot aantasting van dit karakter. Het is dus niet realistisch om de behoefte van 877 extra nieuwbouwwoningen alleen op inbreidingslocaties te realiseren. Daarom moet gezocht worden naar uitleglocaties buiten de bestaande bebouwde kom. Dit geldt voor alle kernen in de gemeente. De grootste woningbehoefte bevindt zich echter in de kern Nunspeet. In dit hoofdstuk wordt daarom alleen de uitbreiding van de kern Nunspeet behandeld.

In het verleden is hier al meerdere malen onderzoek naar gedaan. Zo is er al in 1995 in het toenmalige structuurplan gekozen voor een uitbreiding op Lepelingen, 't Hul-Noord, Molenbeek en het bos ten zuiden van de Eperweg. Daarin werd geconcludeerd dat uitbreiding op Molenbeek en 't Hul-Noord het best ingepast kon worden. Inmiddels is Molenbeek



Kaart Structuurplan 1995



Kaart Omgevingsvisie 2018

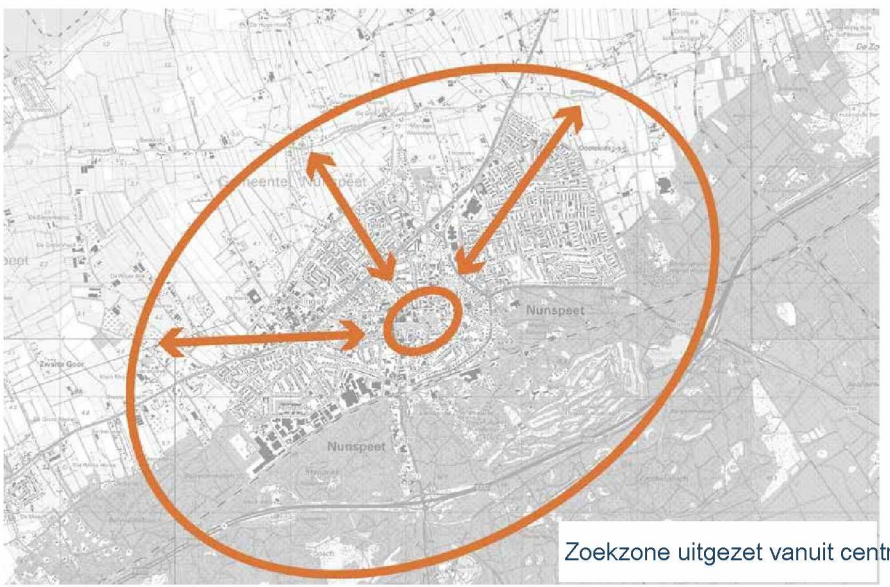
daarvan gedeeltelijk gerealiseerd (naar verwachting in 2023 gereed). In de omgevingsvisie van 2018 is ‘t Hul-Noord als potentiële uitbreidingslocatie aangegeven. De uitbreiding moet aansluiten op de gebiedskarakteristiek, moet goed landschappelijk worden ingepast en goed bereikbaar zijn.

Omdat de studie naar uitbreidingslocaties in de basis al uit 1995 stamt, worden de verschillende opties die er voor uitleggebieden zijn opnieuw tegen het licht te houden. In dit hoofdstuk wordt dit onderzocht.

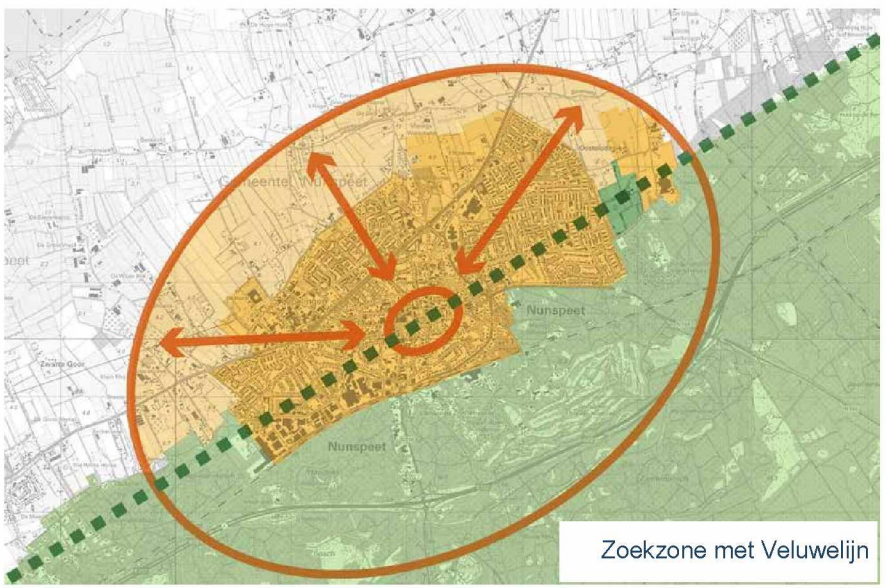
Zoekzone rondom Nunspeet

Om te onderzoeken welke locatie de beste plek is voor een nieuwe woonbuurt, is in een zone rondom de bebouwde kom van Nunspeet gezocht naar mogelijke locaties. Immers, de uitleglocatie moet onderdeel worden van de bebouwde kom en zo aangesloten worden op het stedelijk weefsel. Als een uitleglocatie als ‘satelliet’ in het buitengebied wordt gesitueerd, is de landschappelijk impact veel groter dan wanneer dit tegen de kern aan wordt gelegd. Op bijgevoegde kaartbeelden is de zoekzone weergegeven.

De zoekzone is vanuit het centrum van Nunspeet uitgezet. Zo blijft de afstand tot de voorzieningen in het centrum zo veel mogelijk beperkt. Aan de oostzijde vormt het bedrijventerrein De Kolk al de rand van het plangebied; dit bedrijventerrein ligt al redelijk ver van het centrum van Nunspeet af. Tegelijkertijd is zichtbaar dat ten zuidoosten van de kern, door de aanwezigheid van het Natura2000-gebied Veluwe, geen mogelijkheden zijn voor een uitleglocatie.



Zoekzone uitgezet vanuit centrum



Zoekzone met Veluwelijn

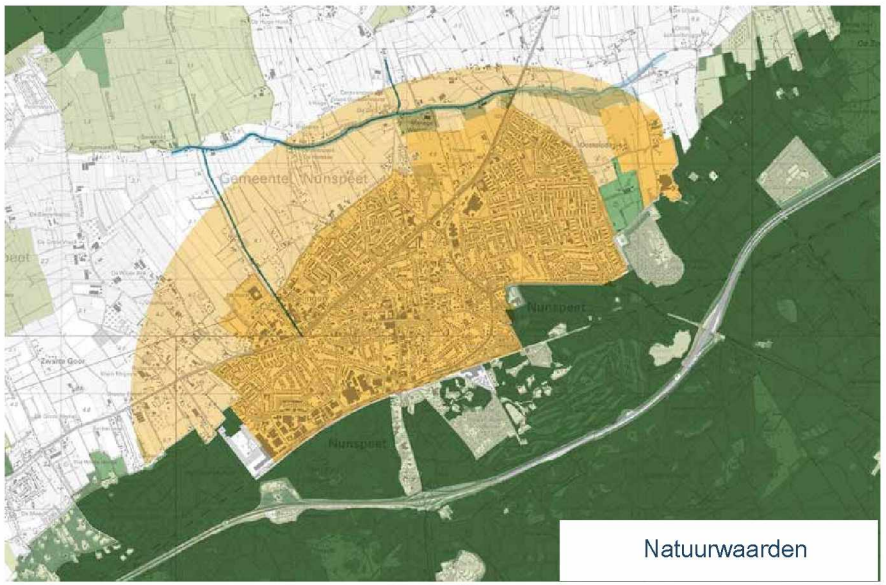
Natuur en landschap

Als volgende stap is onderzocht welke beperkingen in deze zoekzone aanwezig zijn. Zowel de beleidsmatige als milieukundige alsook de ruimtelijke mogelijkheden zijn onderzocht.

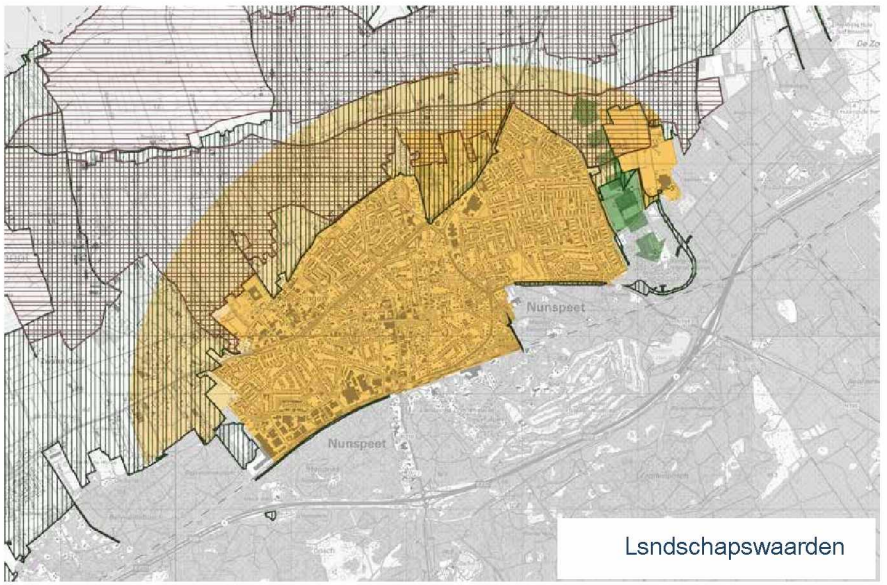
Als eerste zijn de natuur- en landschapswaarden geïnventariseerd. De provincie Gelderland heeft de contouren van deze beschermde waarden vastgesteld. Op de kaarten is zichtbaar dat de natuurbescherming rondom Nunspeet een grote rol speelt. Nieuwe uitleggebieden zijn hier in de praktijk niet mogelijk.

De zones in het buitengebied die geen deel uitmaken van beschermde natuurgebieden, zijn door de provincie aangewezen als 'Nationaal landschap Veluwe' waarbij een groot deel is aangewezen als 'Waardevol open landschap'. Deze zones zijn op de rechter kaart hieronder aangegeven.

Uit deze kaarten kunnen we opmaken dat elke locatie in de zoekzone voor uitleglocaties te maken heeft met het beleid ten aanzien van 'Nationaal Landschap' danwel 'Waardevol open landschap'. Ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar ze mogen de bestaande kernkwaliteiten van deze landschappen niet aantasten en waar mogelijk moeten ze die versterken. Door een goed ontwerp en een goede landschappelijke inpassing kan een bijdrage aan die kernkwaliteiten geleverd worden.



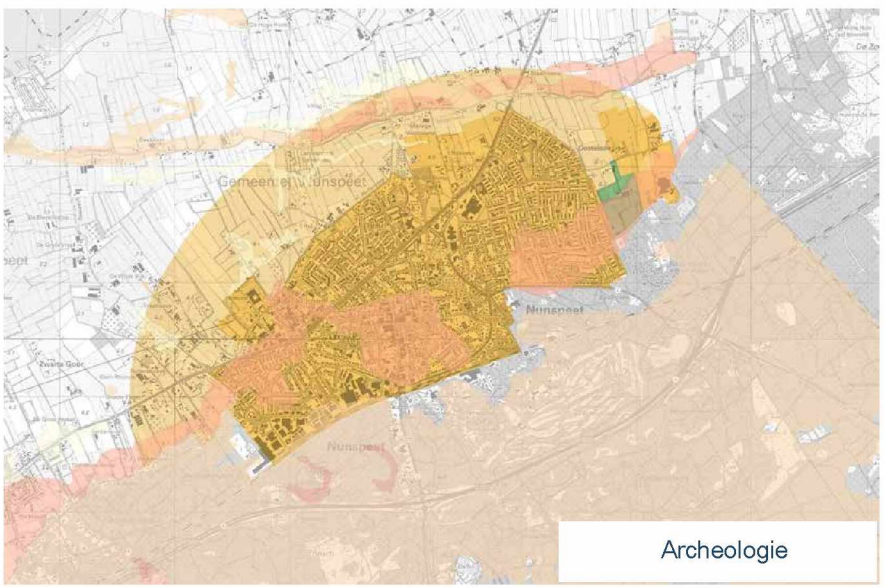
Natuurwaarden



Lsndschapswaarden

Archeologie

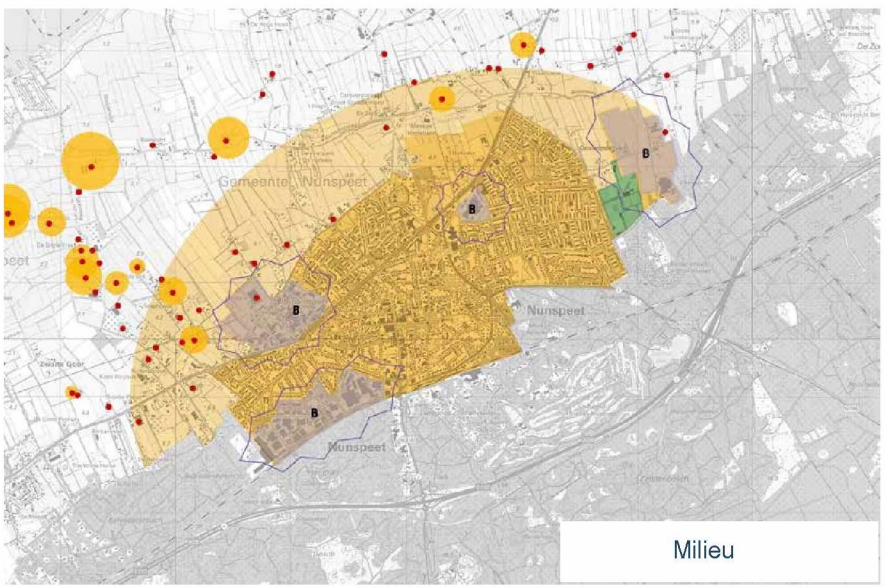
Een ander beleidsmatig en ook fysiek aspect is het archeologisch bodemarchief. Dit beleid is vastgelegd in het rapport ‘Archeologische monumentenzorg in de gemeente Nunspeet’. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden waar een hoge verwachtingswaarde geldt ten aanzien van archeologische vondsten en gebieden waar een lage verwachtingswaarde geldt. Op de kaart linksonder valt vooral de ‘Rug van Wessinge’ op, een al lang bewoond hoger gelegen gebied. Hier hebben de gronden een hoge archeologische waarde en nieuwe ontwikkelingen zijn daar minder gewenst.



Archeologie

Milieu

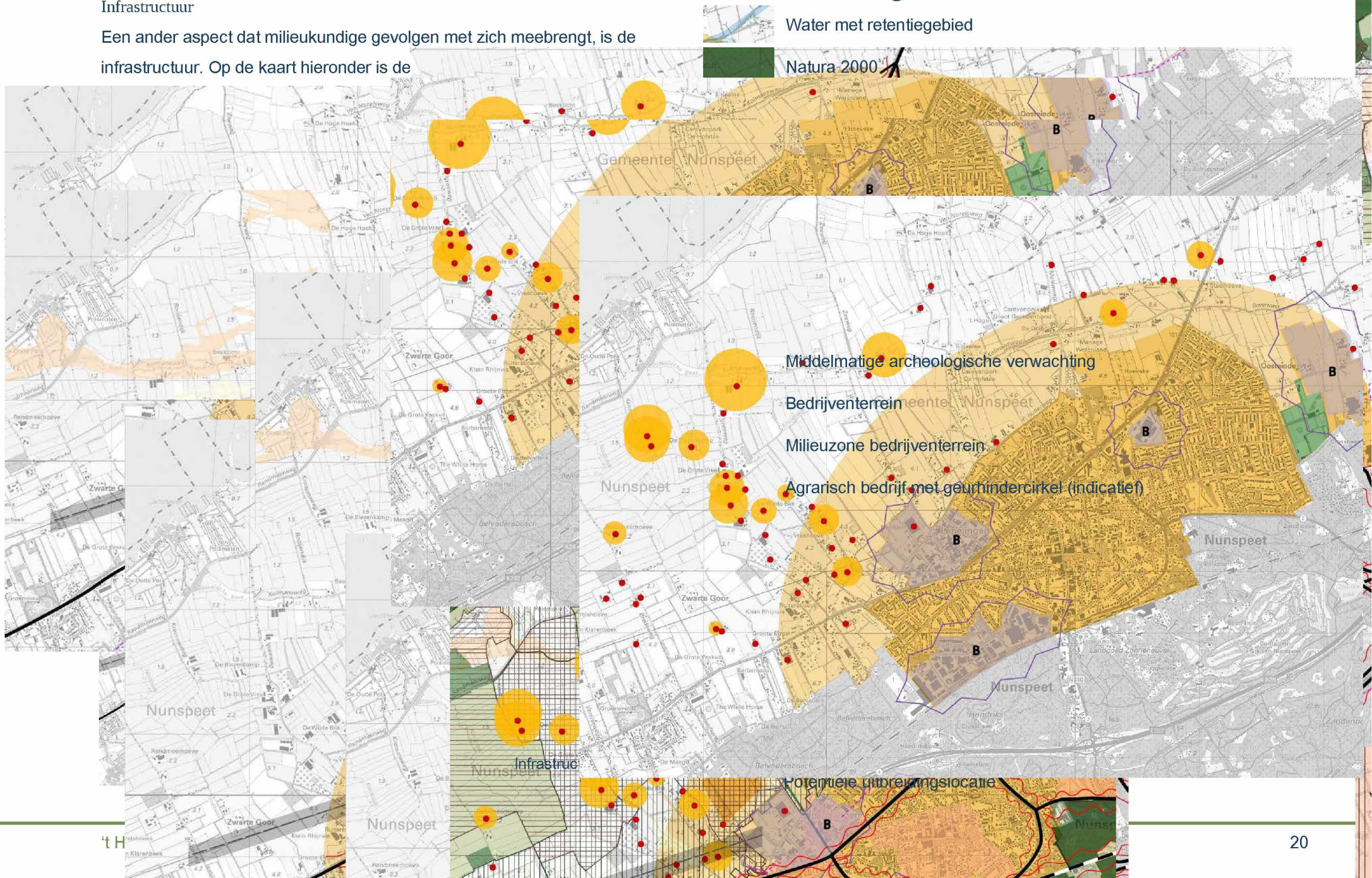
Wonen is in milieukundige zin een gevoelige functie. Als ergens een woonfunctie wordt gerealiseerd, moet aangetoond worden dat het woon- en leefklimaat hiervoor geschikt zijn. Concreet betekent dit dat er geen overlast mag zijn van naburige bedrijvigheid, wat bijvoorbeeld geur- en/of lawaaioverlast kan geven. Op de rechter kaart hieronder is aangegeven waar de bedrijventerreinen van Nunspeet liggen (omgeven door een indicatieve milieuzone). Ook zijn enkele agrarische bedrijven met een indicatieve geurcontour aangegeven. Op de kaart wordt meteen zichtbaar dat op enkele plekken in de zoekzone voor uitleggebieden geen woningbouw in te passen is. Dit is wel mogelijk als omliggende bedrijven besluiten te stoppen. Gebeurt dit echter niet of brengt dit te hoge kosten met zich mee, dan zijn andere plekken logischer als woonlocatie.

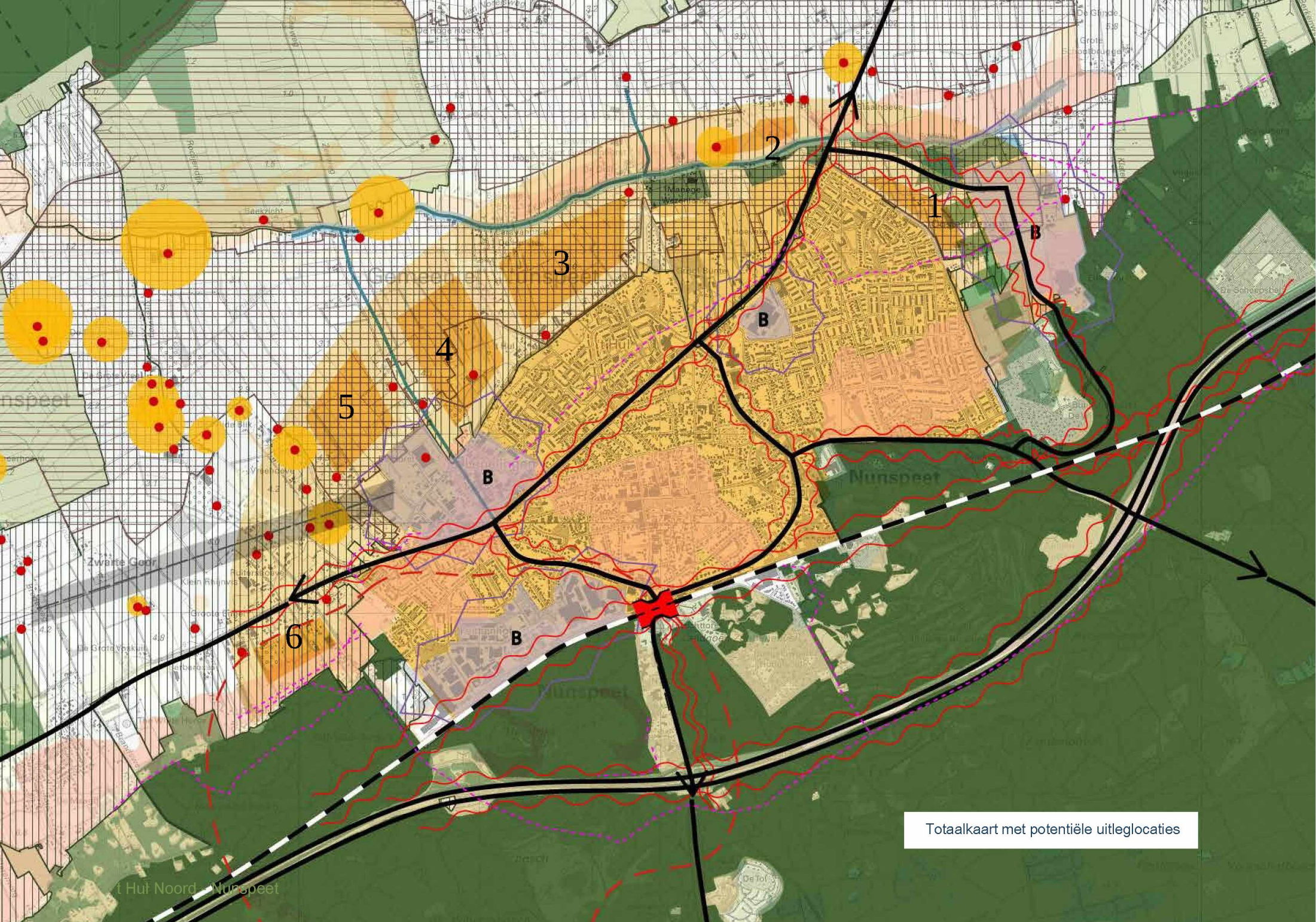


Milieu

Infrastructuur

Een ander aspect dat milieukundige gevolgen met zich meebrengt, is de infrastructuur. Op de kaart hieronder is de




1
2
3
4
5
6
B
B
B
Totaalkaart met potentiële uitleglocaties

verschillende beleidsaspecten, milieukundige en fysieke belemmeringen slechts een deel van de zoekzone overblijft om een uitleglocatie te realiseren. Er ontstaan zes verschillende gebieden waarin een potentiële uitbreiding van Nunspeet mogelijk is. Op de vorige pagina is deze kaart groot afgebeeld. In de volgende paragraaf worden de verschillende plekken in deze zoekzone afgewogen, om te komen tot een locatie die integraal de meeste potentie heeft.

Conclusie: op de totaalkaart is te zien dat niet overal rondom Nunspeet gebouwd kan worden. Door verschillende beleidsmatige, fysieke en milieukundige beperkingen zijn er slechts enkele locaties waar een uitbreiding van Nunspeet kan plaatsvinden.

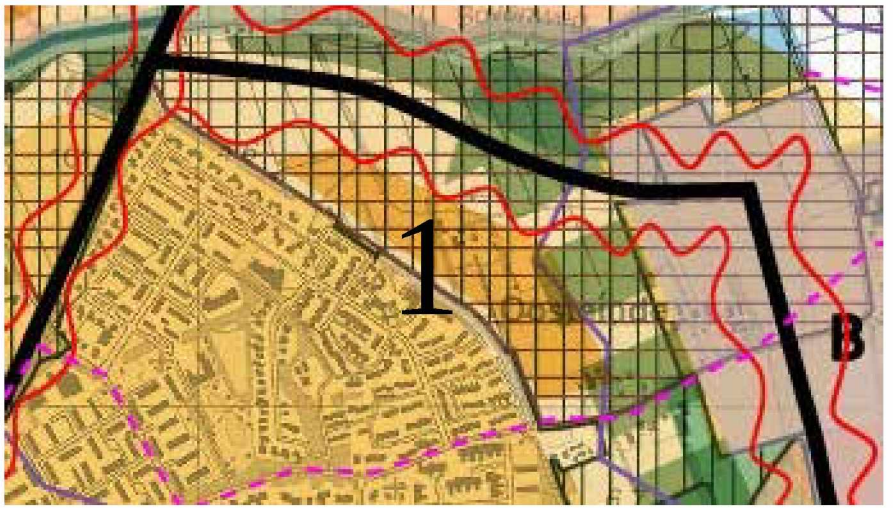
3.2 Afweging uitleglocaties

In deze paragraaf worden de verschillende uitbreidingsmogelijkheden geanalyseerd en beoordeeld. Daarbij wordt de capaciteit bekeken en worden verschillende ruimtelijke, milieukundige en beleidsmatige aspecten afgewogen.

Locatie 1 (Oosteinderweg)

Deze locatie betreft de zone tussen de woonwijken van Nunspeet-Oost, bedrijventerrein De Kolk en de Rondweg.

De ontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie met woningbouw worden beperkt door de milieuhindercontouren van het bedrijventerrein De Kolk. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn ter hoogte van deze locatie bedrijven met milieuhindercategorie 3.1 geoorloofd. Binnen 50 m afstand van deze bestemming zijn geen gevoelige bestemmingen, zoals woningbouw, toegestaan. Daarnaast worden de mogelijkheden beperkt door de geluidscontouren van het weg- en verkeerslawaai van de Rondweg. Zowel de milieuhinder als de geluidscontouren beperken de oppervlakte van het plangebied waarbinnen het mogelijk is een gezond woon- en leefklimaat te creëren. Hierdoor is deze locatie naar verwachting niet groot genoeg om aan de woningbehoefte te voldoen.



Bij de planontwikkeling moet rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap en de aanduiding tot waardevol open landschap.

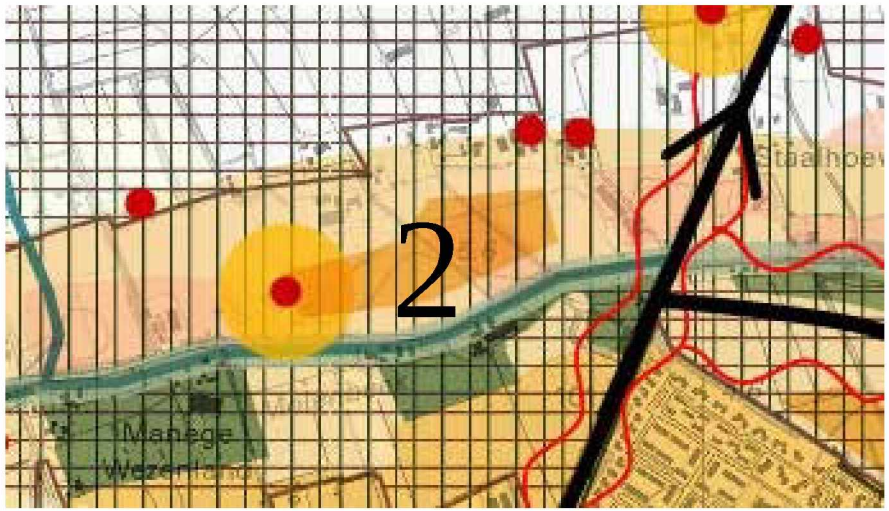
Daarnaast past ontwikkeling van deze locatie niet optimaal binnen de stedenbouwkundige en landschappelijke visie op de kern Nunspeet. Ten oos-

ten (tussen bedrijventerrein De Kolk en de bestaande woningen aan de Van Goghstraat en de Mauvekant) en ten noorden van de kern ligt een groen/ blauwe ontwikkelingszone die de overgang tussen de woonkern en het agrarisch landschap markeert. Het bebouwen van dit gebied doorbreekt deze ruimtelijke visie. Een voordeel van deze locatie is de ligging nabij de Rondweg en daarmee zijn de mogelijkheden voor een verkeersontsluiting zeer goed te noemen.
De impact van ontwikkeling van deze locatie voor de omwonenden is groot, omdat hiermee het vrije uitzicht van bewoners verloren gaat. De kans op maatschappelijke weerstand is daarom groot.

Locatie 2 (Molenbeek-Noord)

Dit betreft de zone ten noorden van de laatste uitbreidingswijk Molenbeek. De oppervlakte van het plangebied is beperkt doordat veel agrarische bedrijven in de omgeving geur- en stofhinderveroorzaken. Hierdoor is deze locatie naar verwachting niet groot genoeg om aan de volledige woningbehoefte te voldoen. Wel is door de nabijheid van de Elburgerweg en Rondweg sprake van goede ontsluitingsmogelijkheden.

De locatie ligt op de Rug van Wessinge. De ‘rug’ is een zandrug. Deze verhoging in het landschap is zowel vanuit cultuurhistorisch als archeologisch oogpunt dusdanig waardevol dat het gemeentelijk beleid erop is gericht om de herkenbaarheid ervan te versterken. Met bebouwing in dit gebied moet vanuit dit beleid daarom zeer terughoudend omgegaan. De



ontwikkeling van een toekomstige woonwijk in dit gebied past niet binnen dit gemeentelijk beleid. Om deze reden is invulling van locatie 2 met woningbouw geen reële optie.

Locatie 3 (‘t Hul-Noord)

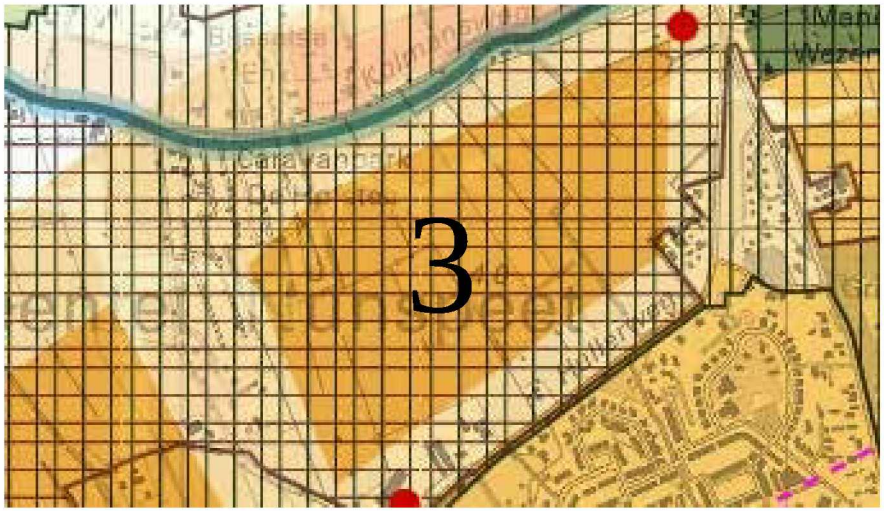
Dit betreft het gebied ten tussen de woonwijk ‘t Hul en de Kolakkerweg. De oppervlakte van het gebied is relatief groot waardoor het mogelijk is om het grootste deel van de woningbehoefte voor de komende decennia op te vangen.

Verkeerstechnisch zijn er echter grote investeringen nodig om ‘t Hul-Noord goed te kunnen aansluiten op de doorgaande wegenstructuur. De verkeersveiligheid op de omliggende wegen (de Oude Zeeweg, de Hullerweg en de Molenweg) is op dit moment matig door het landbouwverkeer en het

smalle profiel. Verbreding van deze wegen is lastig door de aanwezigheid van bomen en voortuinen aan de weg. Verkeersmaatregelen en aanpassingen aan deze wegstructuur zijn mogelijk, maar dit betreffen wezenlijke aanpassingen aan de huidige infrastructuur. Omdat er via de bestaande woonwijk ‘t Hul geen mogelijkheden zijn voor autoverkeer en het bij de stationsomgeving al te druk is, is de enige optie een directe verbinding met de Rondweg rondom de Kolk. Daarbij moeten maatregelen worden getroffen om sluipverkeer naar het centrum via de Molenweg of de Oude Zeeweg te voorkomen. De kosten van een dergelijke verkeersontsluiting en deze maatregelen zijn substantieel.

Net buiten het plangebied liggen belangrijke cultuurhistorische elementen: molen de Duif, de Rug van Wessinge, de Bovenweg en de Molenweg, waarmee in de planontwikkeling rekening moet worden gehouden. Rond Molen de Duif geldt een molenbiotoop. Concreet betekent dit in de noordwesthoek van het plangebied een hoogtebeperking voor woningbouw. Ook hier geldt dat bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden met de bestaande kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap en de aanduiding tot Waardevol open landschap.

Aan de Hullerweg in de zuidoosthoek ligt een veehouderij. De milieuhindercirkel van deze veehouderij maakt woningbouwontwikkeling in de zuidoosthoek vooralsnog niet mogelijk. Deze veehouderij is in eigendom van een van de grondeigenaren binnen ’t Hul-Noord. Bij een deel van de planontwikkeling van ’t Hul-Noord moet daarom rekening worden gehouden met extra verplaatsingskosten.



Naast verwervingskosten van de gronden binnen het plangebied moet bij de ontwikkeling van ’t Hul-Noord tot woningbouwlocatie dus rekening worden gehouden met extra investeringskosten voor de hoofdverkeersontsluiting en verplaatsingskosten van een veehouderij.

De uitleglocatie ’t Hul-Noord kan aangesloten worden op de naastgelegen woonwijk Molenbeek. Daardoor bestaan er mogelijkheden om verkeers-, groen- en waterstructuren met elkaar te verbinden. Wel vraagt de aansluiting op de zuidelijk gelegen woonwijken aandacht.

De impact van ontwikkeling van deze locatie voor de omwonenden is groot, omdat hiermee het vrije uitzicht van bewoners verloren gaat. Er mag daarom ook voor dit plan grote maatschappelijke weerstand worden verwacht.

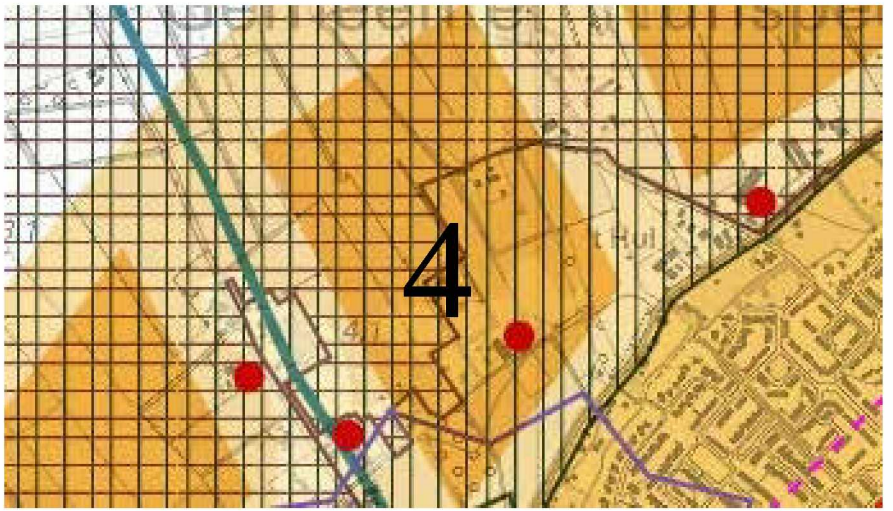
Locatie 4 (Waterweg-Oost)

Deze locatie betreft het open landschap ten noorden van Lepelingen en ‘t Hul. De oppervlakte van het gebied is net als bij ‘t Hul-Noord relatief groot, waardoor het mogelijk is om een groot deel van de woningbehoefte voor de komende decennia op te vangen.

Door de ligging ten noorden van een bestaande woonwijk en een bedrijventerrein is geen directe ontsluiting mogelijk op de doorgaande Elburgerweg of Harderwijkerweg. Als via de bestaande verkeersstructuur ontsloten wordt, raakt de verkeerssituatie bij de Stationsomgeving overbelast. Dit geldt zowel voor de huidige situatie als voor de situatie na realisatie van de geplande verkeersmaatregelen voor de stationsomgeving (ondertunneling). Ook zal het verkeer over de relatief smalle Waterweg en de nu al drukke Nijverheidsweg moeten worden afgewikkeld.

Bij de planontwikkeling moet hier ook rekening worden gehouden met het feit dat de provincie dit gebied als Nationaal Landschap en Waardevol open landschap heeft aangemerkt. Concreet betekent dit dat bij het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp van het gebied ervoor moet worden gezorgd dat zo veel mogelijk de bestaande kernkwaliteiten en de openheid van dit landschap worden behouden en versterkt.

Stedenbouwkundig gezien past ontwikkeling van deze locatie minder goed. Er zijn minder verbindingsmogelijkheden met naastgelegen woonbuurten, verkeers-, groen- en waterstructuren. Ook ligt het bedrijventerrein Lepe-

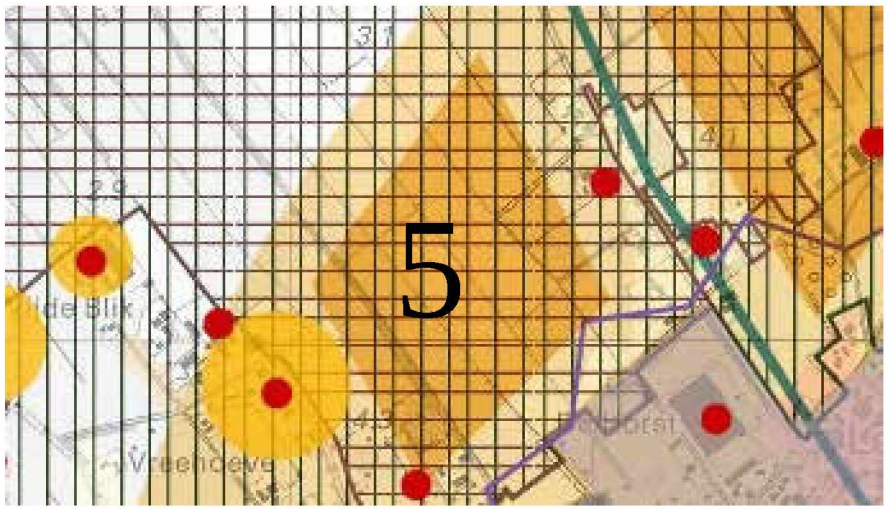


lingen tussen de nieuwe locatie en het centrum van Nunspeet. Gezien de kenmerken van dit bedrijventerrein en ook de transportbewegingen vormt Lepelingen daarmee een barrière tussen de nieuwbouwlocatie en het dorp.

De impact van de ontwikkeling voor direct omwonenden is groot vanwege het verlies van uitzicht op het open landschap. Er mag daarom grote maatschappelijke weerstand worden verwacht.

Locatie 5 (Waterweg-West)

Dit is het open landschap ten noordwesten van Lepelingen. De oppervlakte van het gebied is relatief groot, waardoor het mogelijk is om een groot deel van de woningbehoefte voor de komende decennia op te vangen.



Door de ligging ten noorden van een bestaande woonwijk en een bedrijventerrein is geen directe ontsluiting mogelijk op de doorgaande Elburgerweg of Harderwijkerweg. Als via de bestaande verkeersstructuur ontsloten wordt, raakt de verkeerssituatie bij de Stationsomgeving overbelast. Dit geldt zowel voor de huidige situatie als voor de situatie na realisatie van de geplande verkeersmaatregelen voor de Stationsomgeving (ondertunneling). Ook zal het verkeer over de relatief smalle Waterweg en de nu al drukke Nijverheidsweg moeten worden afgewikkeld.

Er zijn veel agrarische bedrijven aanwezig die geur- en stofhinderveroorzaken en die beperkingen opleveren voor de uitvoering en realisatie van woningbouw in het gebied. Bij ontwikkeling van deze locatie zullen naar verwachting meerdere agrarische bedrijven verplaatst moeten worden. Dit zorgt voor extra verplaatsingskosten.

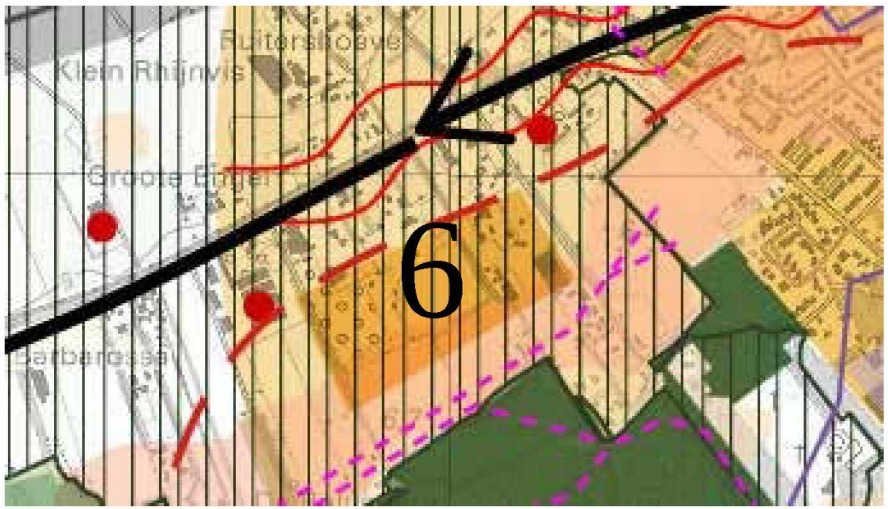
Bij de planontwikkeling moet hier ook rekening worden gehouden met het feit dat de provincie dit gebied als Nationaal Landschap en Waardevol open landschap heeft aangemerkt. Concreet betekent dit dat bij het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp van het gebied ervoor moet worden gezorgd dat zo veel mogelijk de bestaande kernkwaliteiten en de openheid van dit landschap worden behouden en versterkt.

Stedenbouwkundig gezien past ontwikkeling van deze locatie minder goed. Er zijn minder verbindingsmogelijkheden met naastgelegen woonbuurten, verkeers-, groen- en waterstructuren. Ook ligt het bedrijventerrein Lepelingen tussen de nieuwe locatie en het centrum van Nunspeet. Gezien de kenmerken van dit bedrijventerrein en ook de transportbewegingen vormt Lepelingen daarmee een barrière tussen de nieuwbouwlocatie en het dorp.

De impact van de ontwikkeling voor direct omwonenden is groot vanwege het verlies van uitzicht op het open landschap. Er mag daarom grote maatschappelijke weerstand worden verwacht.

Locatie 6 (Harderwijkerweg)

Dit betreft de zone tussen de Harderwijkerweg en de Veluwe, ten westen van de kern van Nunspeet. De ontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie met woningbouw worden beperkt door de nabijheid van het Natura2000-gebied Veluwe, de geluidscontouren van de Harderwijkerweg en enkele bedrijven in en nabij het plangebied.



Stedenbouwkundig gezien ligt deze locatie wat excentrisch ten opzichte van de bestaande kern. Door de ligging is er een vrij grote afstand tussen deze locatie en de voorzieningen in het centrum van Nunspeet. Hoewel de ontsluitingsmogelijkheden door de nabijheid van de Harderwijkerweg goed zijn, moet het autoverkeer langs de overbelaste stationsomgeving om de A28 te kunnen bereiken. Dit geldt zowel voor de huidige situatie als voor de situatie na realisatie van de geplande verkeersmaatregelen voor de Stationsomgeving (ondertunneling).

Er zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig die geur- en stofhinderveroorzaken en die beperkingen opleveren voor de uitvoering en realisatie van woningbouw in het gebied. Door de drukke Harderwijkerweg moet een aanzienlijke geluidscontour in acht worden genomen, waardoor per saldo minder woningen gerealiseerd kunnen worden.

Bij de planontwikkeling moet hier ook rekening worden gehouden dat de provincie dit gebied als Nationaal Landschap heeft aangemerkt. Concreet betekent dit dat bij het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp van het gebied ervoor moet worden gezorgd dat zo veel mogelijk de bestaande kernkwaliteiten en de openheid van dit landschap worden behouden en versterkt. Door de directe nabijheid van de stikstofgevoelige Veluwe zijn er naar verwachting minder woningen te realiseren.

De impact van de ontwikkeling voor direct omwonenden is groot vanwege het verlies van uitzicht op het open landschap. Er mag daarom grote maatschappelijke weerstand worden verwacht.

Conclusie: naar aanleiding van het nader onderzoeken van de ‘zoekzone’ rondom Nunspeet blijven enkele locaties over waar woningbouw gerealiseerd kan worden. Hierbij kent elke locatie maatschappelijke weerstand en moet elke locatie op een goede manier landschappelijk worden ingepast. Er zijn echter vooral op verkeerstechnisch gebied en op de aansluitmogelijkheden op de bestaande kern van Nunspeet duidelijke verschillen. In de hierna volgende paragraaf wordt dit uiteengezet.

3.3 Conclusie

De geactualiseerde studie naar mogelijke uitleglocaties levert een aantal conclusies op.

Ontwikkeling van locatie 2 (Molenbeek-Noord) leidt tot aantasting van de cultuurhistorisch belangrijke Rug van Wessinge. Dit is, naast de nabijheid van enkele geurveroorzakende bedrijven en de kleine omvang, een belangrijke reden om deze locatie niet te bebouwen.

De ontwikkeling van locaties 4 (Waterweg-Oost) en 5 (Waterweg-West) leidt tot een te zware verkeersbelasting van de Stationsomgeving en aanpalende wegen. Om dit op te lossen, zijn grootschalige infrastructurele investeringen nodig zoals nieuwe ontsluitingswegen en een extra tunnelbak bij het station. Ook zorgt de ligging van bedrijventerrein Lepelingen voor een barrière tussen de nieuwbouw en de bestaande voorzieningen in de kern.

Locatie 1 (Oosteinderweg) en locatie 2 (Harderwijkerweg) zijn gunstig gelegen qua verkeer maar zijn onvoldoende groot om volledig te voorzien in de geprognosticeerde woningbehoefte tot en met 2040 van Nunspeet. Het biedt per locatie slechts ruimte aan ongeveer 20% van het totaal benodigde aantal nieuwbouwwoningen. Als deze locatie ontwikkeld wordt, moet dus nog steeds een groot deel van een andere locatie ontwikkeld worden tot woningbouw.

Blijft over dat ontwikkeling van ‘t Hul-Noord de beste optie is voor de toekomstige uitbreiding van Nunspeet. ‘t Hul-Noord kan het beste worden aangesloten op de stedenbouwkundige structuur van Nunspeet (landschappelijk, langzaam verkeer, nabijheid voorzieningen, et cetera) en vormt een logische voortzetting van het plan Molenbeek. De grote uitdaging is het realiseren van een adequate verkeersstructuur voor auto’s. De investering hierin is groot, maar altijd nog lager dan investeringen voor locatie 4 en 5. Voor de locaties 1 en 6 (en in mindere mate 2) geldt dat ze veel makkelijker aan te sluiten zijn op de verkeersstructuur. Echter, deze locaties zijn onvoldoende groot waardoor ook een andere locatie ontwikkeld zou moeten worden. Wanneer gekozen wordt voor locatie 1 en bijvoorbeeld de helft van 3 moeten de investeringskosten voor de infrastructuur alsnog worden gedaan en over een kleiner aantal woningen worden afgewikkeld. Dit is niet alleen een minder doelmatige besteding van middelen, maar de kans is aanwezig dat de ontwikkeling financieel niet meer uitvoerbaar is.

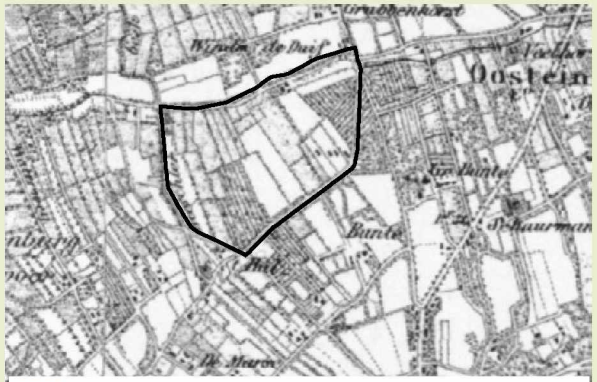
Daar komt bij dat Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland een positieve grondhouding hebben uitgesproken om te komen tot ontwikkeling van ’t Hul-Noord tot woonwijk. Dit is niet het geval bij een van de andere locaties. De provincie constateert dat de ruimte om woningbouw te ontwikkelen binnen Nunspeet schaars is en het buitengebied, waaronder ’t Hul-Noord, landschappelijk waardevol is. Deze kwaliteiten moeten zo veel mogelijk behouden worden. Tegelijkertijd constateert de provincie dat de

woningvraag niet alleen binnenstedelijk kan worden opgevangen en dat in het buitengebied geen andere geschikte locaties voor woningbouw zijn op grotere schaal. Om die reden is de provincie bereid om samen met de gemeente Nunspeet de mogelijkheid van woningbouw in 't Hul-Noord te verkennen, rekening houdend met de specifieke kenmerken van het landschap. Dit willen de provincie en de gemeente samen oppakken met bewoners in en om het gebied.

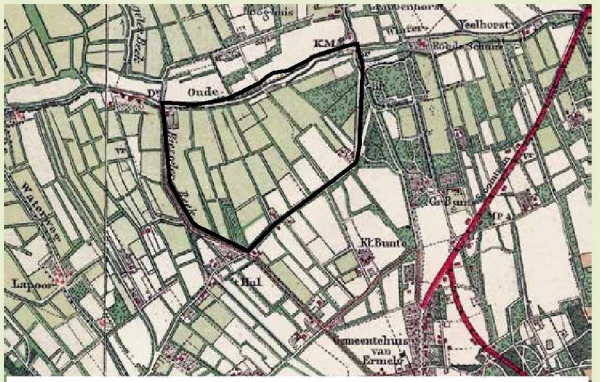
Conclusie: uit de locatiestudie blijkt dat voor alle uitbreidingslocaties er landschappelijke impact is voor de omgeving. Ontwikkeling van 't Hul-Noord blijkt echter, na enkele afwegingen, de beste plek te zijn om een groot deel van de toekomstige woningbehoefte te realiseren. Dit werd al in het Structuurplan 1995 geconcludeerd en dat blijkt, na deze studie, nog steeds zo te zijn. De locatie Oosteinderweg ligt gunstig, maar is te klein om in het grootste deel van de woningbehoefte te voorzien. Ontwikkeling van de locatie ten noorden van de Bovenweg is gezien de archeologische en cultuurhistorische waarde ongewenst. De locaties langs de Waterweg kennen vanwege de ligging 'achter' het bedrijventerrein Lepelingen en de lastige verkeersontsluiting grote nadelen. De locatie bij de Harderwijkerweg is door alle beperkingen te klein en moet net als de locaties langs de Waterweg gebruikmaken van de overbelaste stationsomgeving. Locatie 't Hul-Noord biedt, alles overwegend, het meeste perspectief op realisatie van een goed ingepaste woonwijk met een prettig woon- en leefklimaat.

Structuurvisie deel B

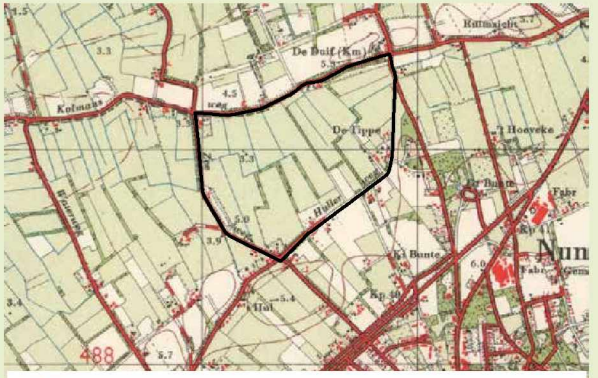
Historische kaarten



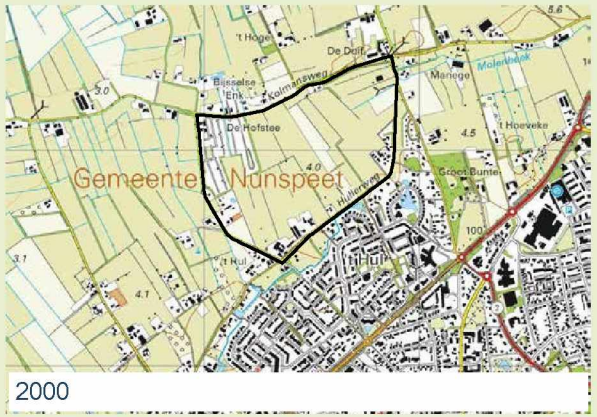
1850



1910

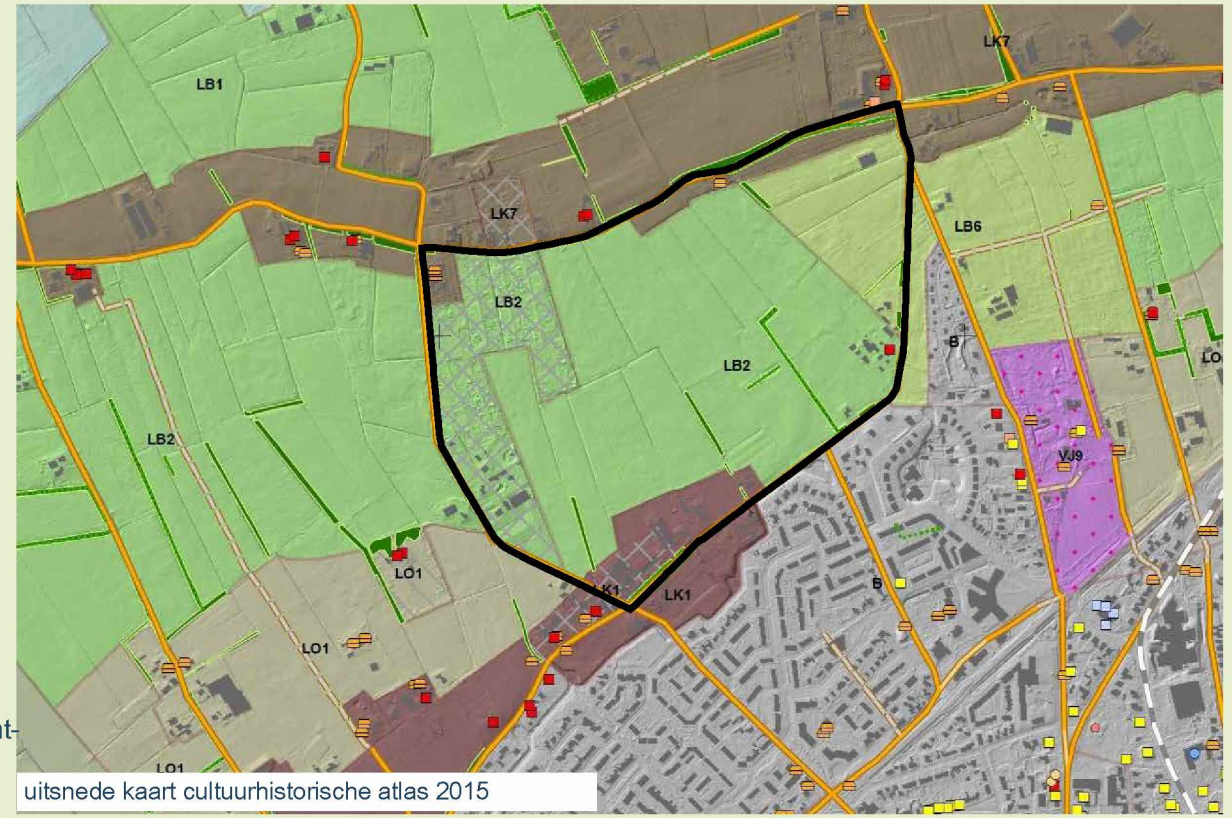


1960



2000

[2] Broekontginningslandschap
Het broeklandschap ligt in de lage zones van het dekzandgebied. Het is daardoor vaak erg vlak en nat. 'Broek' betekent moerassig beekdal. Veel broeklanden waren daarom voor de landbouw onbruikbaar. Door een verbeterde manier van afwatering konden de gronden in de loop van de 19e eeuw ontgonnen worden. Ze werden ingezet als weiden voor het vee. Zo ontstond het broekontginningslandschap.



uitsnede kaart cultuurhistorische atlas 2015

4 Ruimtelijke analyse plangebied

4.1 Historie

Historische structuur ‘t Hul en omgeving

De dorpskern Nunspeet ligt op het grensgebied tussen stuifzandbebossing en weidegebied en hoort bij het landschap van de zogenoemde strookontginningen. De Cultuurhistorische atlas uit 2015 doet uitgebreid verslag van de cultuurhistorie. Verder geven de kaarten van 1850 tot nu veel informatie over de ontstaansgeschiedenis. Onderstaand zijn de kenmerkende gebieden (met lettercodes van de kaart) beschreven die betrekking hebben op het studiegebied.

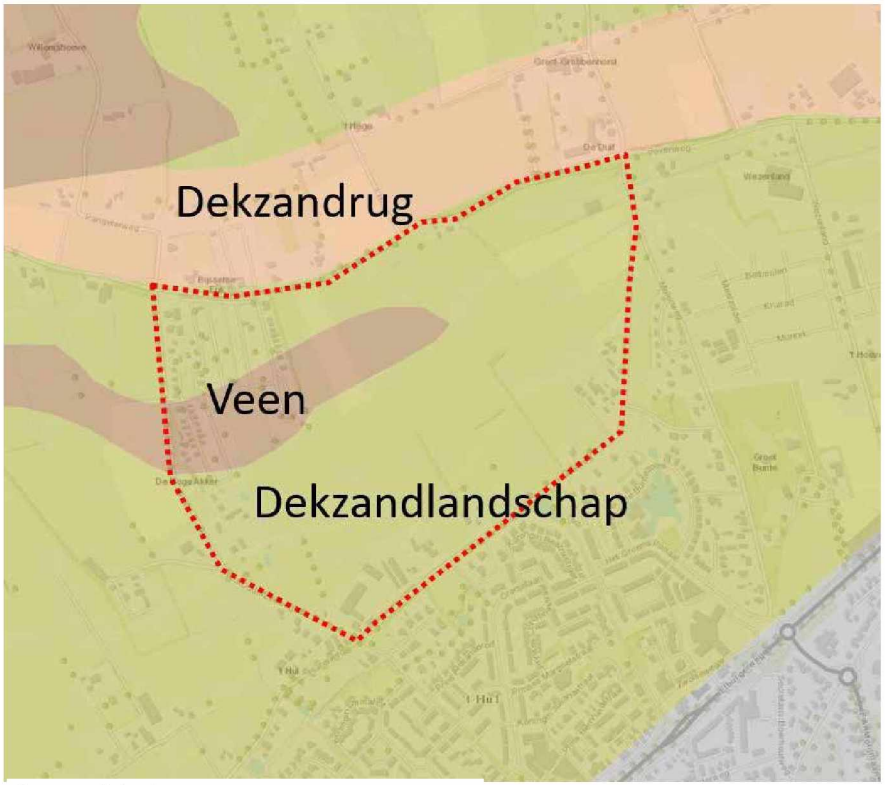
1. De Rug van Wessinge (LK7 op kaart) is een zandrug langs de Kolmansweg die eindigt bij het huidige Veluwemeer. Dit gebied is hoger gelegen.
2. Er is een ontginningsstrook aanwezig parallel aan de Rug van Wessinge. Het bijbehorende landschap vormt het oudste ontgonnen land op de overgang van het Veluwemassief naar kustvlakte. De boerderijen die hier werden gebouwd waren de basis voor het ontstaan van de dorpen Nunspeet en Hulshorst.
3. Er ligt een broekontginningsgebied[2] ten zuiden de Rug van Wessinge (LB2) met natte grond. Het gebied ligt onder een helling. Er zijn smalle sloten tussen percelen en er is een markante perceelsverdeling in grote blokken en een open en weids karakter.
4. Opvallend zijn de historische groenstroken (vaak in de vorm van houtsingels) die parallel lopen aan de Kolmansweg en de N310. De overige historische groenstroken volgen de verkavelingsrichting (noord-zuid). Dit is ook op de kaart van 1910 te zien. Een enkele historische houtsingel is nog aanwezig, maar op de kaart van 1960 zijn veel van deze houtsingels al verdwenen.
5. Ter plaatse van de uitbreidingslocatie Molenbeek is een bijzondere broekontginning aanwezig (LB6).

Andere cultuurhistorische elementen/ontwikkelingen zijn:

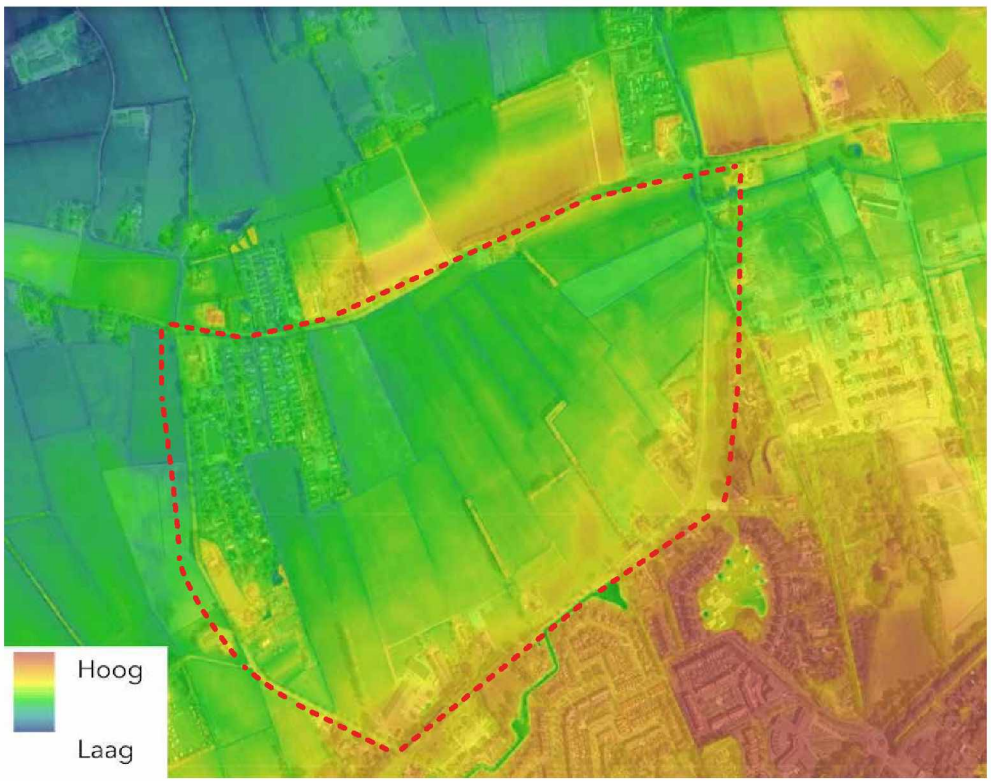
6. De Grote Bunte ten oosten van ‘t Hul is als waardevol landgoed aangewezen.
7. De korenmolen De Duif direct ten noordoosten van het studiegebied is in 1886 herbouwd. Hier staat al sinds de 17e eeuw een molen.
8. Op de oude kaarten is nog een oud kerkenpad te zien dat dwars, van noord naar zuid, door het plangebied loopt en inmiddels is verdwenen.

Op de kaarten is verder te zien dat Nunspeet intussen verder is uitgebreid met de wijken De Bunte en Molenbeek ten noorden van de kern van Nunspeet. In het studiegebied is de camping De Hofstee aan de noord-westzijde uitgebreid en een recreatiepark geworden. Er is meer lintbebouwing met bedrijvigheid langs de omliggende wegen Hullerweg en Oude Zeeweg gebouwd.

Conclusie: De gemeente Nunspeet kent een rijke cultuurhistorie die zo veel mogelijk behouden en versterkt moet worden. De cultuurhistorische elementen die bepalend zijn voor ‘t Hul-Noord zijn de Rug van Wessinge, de lintbebouwing, de historische houtsingels en molen De Duif.



Geomorfologie



Hoogtekaart

4.2 Geomorfologie en hoogteverschil

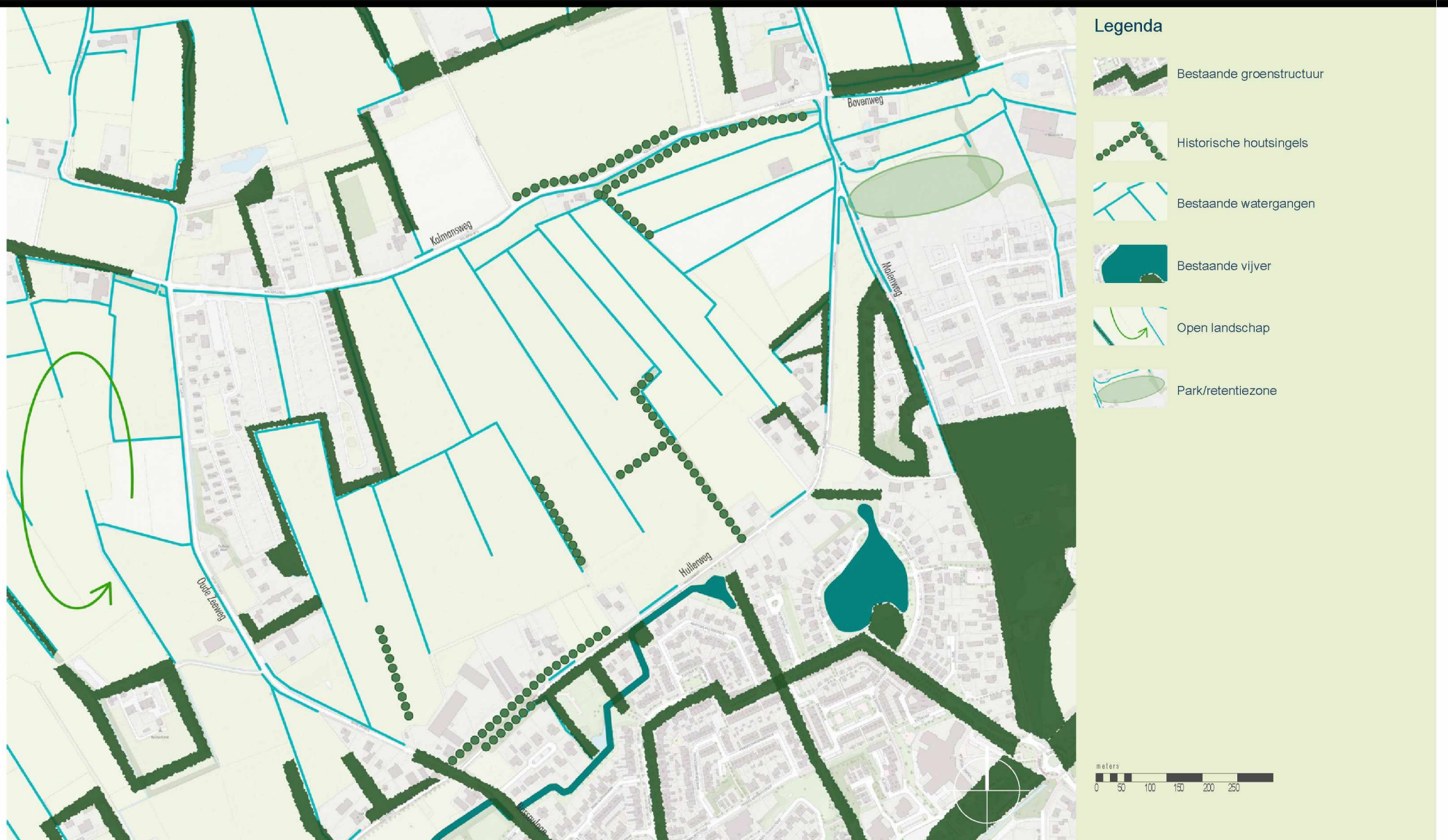
Op de hoogtekaart en de geomorfologische kaart (kaart met de vormen van het aardoppervlak en het ontstaan daarvan) is de maaiveldhoogte en de ontstaansgeschiedenis af te lezen en hoe dit nu nog te zien is. De onderstaande kenmerken vallen op.

De 'Rug van Wessinge' is een dekzandrug in het landschap die is gevormd door een zeearm/beek die langs de Kolmansweg lag en uitmondde in de voormalige Zuiderzee. De beek is grotendeels nog herkenbaar als kavelslootje. De Kolmansweg vormt de grens tussen de hoge delen aan de noordzijde en de lage delen aan de zuidzijde van het gebied.

Ter hoogte van het recreatieterrein lag een lager en natter deel. Dit gedeelte heeft ook een ander grondtype, namelijk veengrond. Doordat het recreatieterrein is opgehoogd, is dit gedeelte niet meer lager gelegen.

De rest van het gebied is aangemerkt als dekzandlandschap. Vanaf Nunspeet (zuidzijde) naar de noordzijde is de overgang van de Veluweflank zichtbaar doordat de hoogte hier afneemt. De sloten staan haaks op het Veluwemassief en monden uit op de eerder genoemde beek langs de Kolmansweg.

Conclusie: Het gebied loopt geleidelijk af van zuidoost naar noordwest, waarbij ten noorden van het plangebied de verhoogde Rug van Wessinge ligt. De slotenstructuur staat haaks op het Veluwemassief en de Kolmansweg.


Bovenweg
Kalmonsweg
Molenweg
Hullenweg
Oude Zeeweg
Legenda
Bestaande groenstructuur
Historische houtsingels
Bestaande watergangen
Bestaande vijver
Open landschap
Park/retentiezone
meters
0 50 100 150 200 250

4.3 Landschappelijke structuur

Het studiegebied is onderdeel van een overgangszone tussen de hoger gelegen Veluwe en het lage kustgebied langs de voormalige Zuiderzee. De overgangszone vormt een halfopen, kleinschalig gebied en wordt geleed door singels die loodrecht het gebied in steken vanuit de Veluwe. De Harderwijkerweg vormt de oorspronkelijke ontginningsbasis.

De oorspronkelijke kavelstructuur is nog grotendeels in tact. De kavelstructuur is herkenbaar door de bestaande watergangen en enkele historische houtsingels. De nog aanwezige houtsingels in het gebied en langs de randen van het studiegebied zijn waardevol en dus behoudenswaardig. Ten noordwesten van het plangebied is het landschap meer open doordat hier minder bebouwing is en ook geen historische houtwallen staan. De balans tussen open gebied en de met houtwallen omgeven kavels zorgen voor diversiteit in verschijningsvorm en beleving van het landschap.

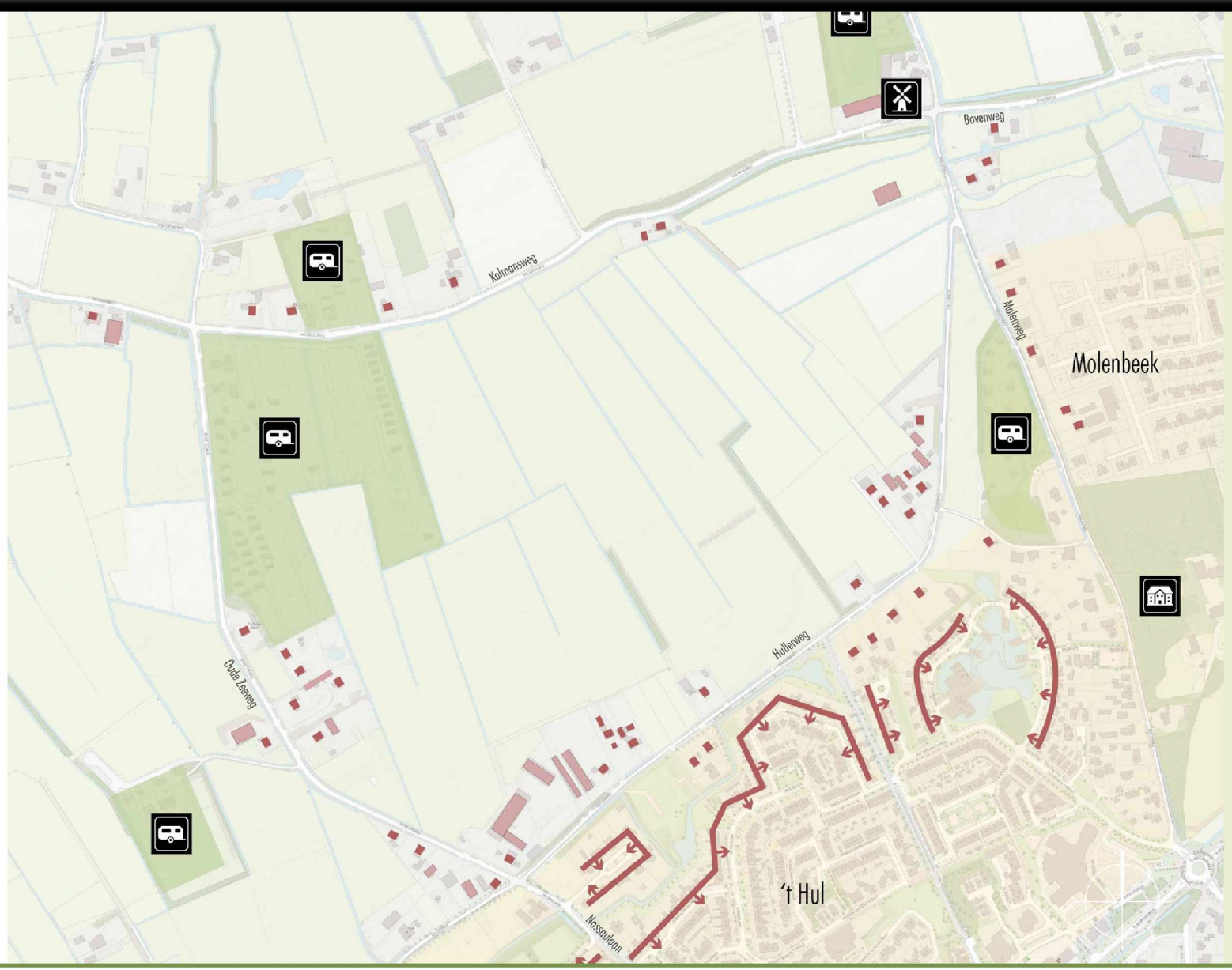
Rond diverse functies zoals de recreatieterreinen en enkele agrarische erven en woonkavels is nog een robuuste groenstructuur aanwezig. Deze biedt een meerwaarde voor de landschappelijke inpassing.

Langs omliggende wegen staan bomen die de wegen begeleiden. Deze laanboomstructuur is echter niet meer overal volledig aanwezig.

Binnen de kern, waaronder de wijk ‘t Hul, is een duidelijke planmatige en heldere groen- en waterstructuur aanwezig. Dit zijn in feite structuurelementen die zorgen voor eenheid in de buurten. Bovendien is bij de opzet van deze wijken een duidelijke keuze gemaakt om op de overgang naar het buitengebied een sterke water- en deels ook groenstructuur te realiseren.

De in aanbouw zijnde wijk Molenbeek ligt rond het landgoed de Grote Bunte. Dit landgoed heeft een bosrijk karakter. Ten noorden van Molenbeek ligt een waterretentiegebied dat als een parkzone is ingericht. Deze parkzone vormt de overgang naar het buitengebied. Deze twee gebieden bieden naast een meerwaarde in de groenstructuur ook een recreatieve meerwaarde.

Conclusie: In het studiegebied bepalen de openheid, de watergangen en enkele historische houtsingels het karakter van het gebied. Langs omliggende wegen staan bomenrijen die deels onderbroken zijn. Er liggen kansen om de delen van de historische houtsingelstructuur en laanbomenrij te herstellen, waarbij de openheid beleefbaar blijft.



Legenda

- Bestaande lintbebouwing
- Bestaande (agrarische) bedrijfsbebouwing
- Bestaande bebouwingsstructuur naar binnen gericht
- Bestaande recreatieparken
- Molen De Duif
- Landgoed De Grote Bunte

meters
0 50 100 150 200 250

4.4 Bebouwingsstructuur

Langs de wegen rond het studiegebied is diverse bebouwing aanwezig. Soms is dat zichtbaar in de vorm van lintbebouwing; ook liggen er enkele erven met agrarische bedrijfsbebouwing. De bebouwing heeft een landelijke en kleinschalige uitstraling. Binnen het studiegebied ligt deze lintbebouwing ten noorden van de Hullerweg en ten oosten van de Oude Zeeweg. De bebouwing staat in lijn met de verkavelingsstructuur, met uitzondering van de bedrijfsbebouwing in de zuidoosthoek. Met de ontwikkeling zal de bestaande karakteristiek en uitstraling langs de Hullerweg en Oude Zeeweg zo veel mogelijk moeten worden behouden en waar mogelijk versterkt.

Rond het studiegebied liggen meerdere recreatieparken. De recreatieparken zijn relatief kleinschalig qua omvang en zijn rechtlijnig verkaveld. In het studiegebied ligt één groter park 'De Hofstee', dat bestaat uit voornamelijk recreatiewoningen en enkele stacaravans. Het groene en recreatieve karakter rond deze parken is belangrijk om te behouden.

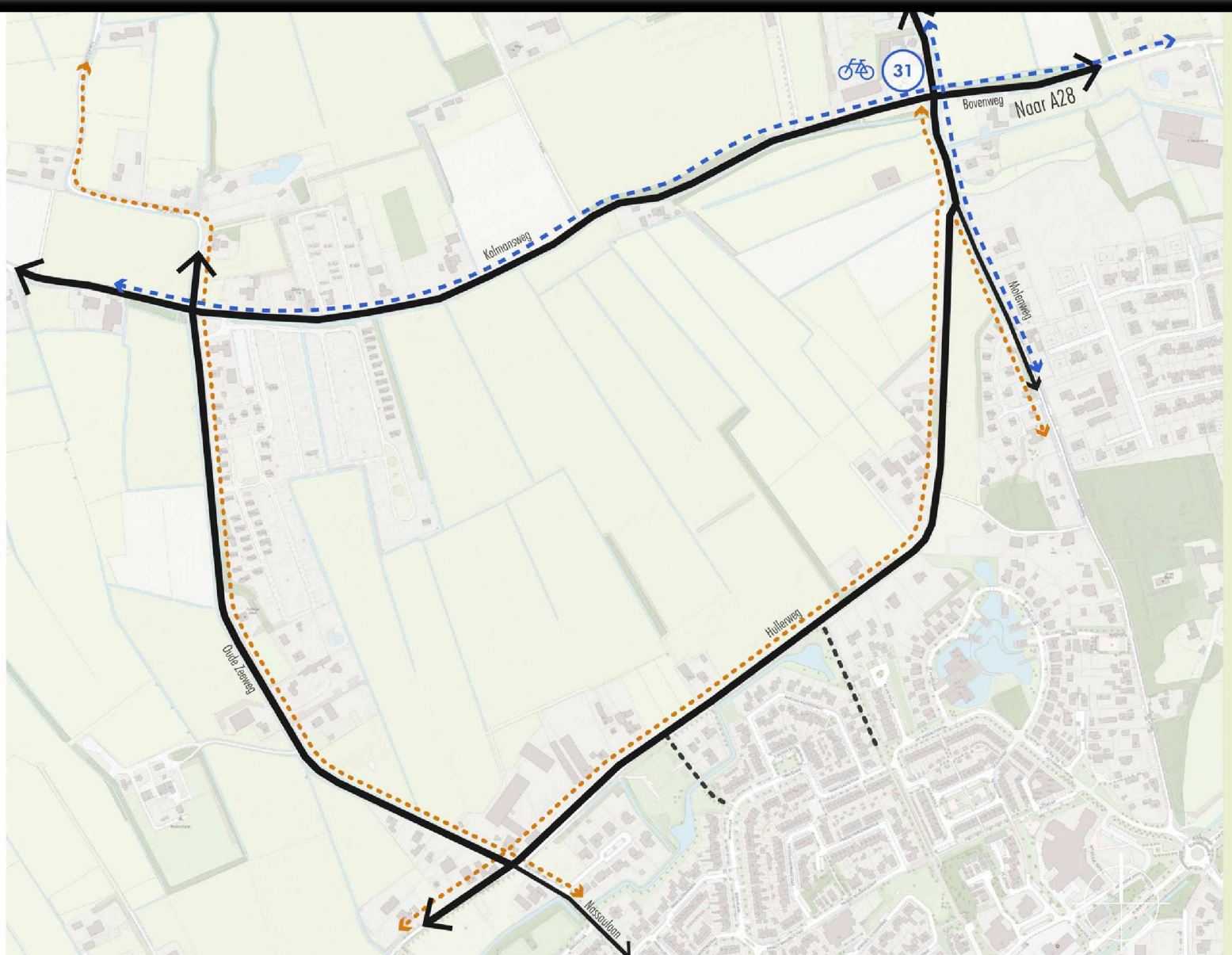
De wijken van 't Hul ten zuiden van de Hullerweg zijn planmatig ontwikkeld vanaf de jaren tachtig tot de jaren nul. De bebouwing in de planmatig opgezette wijken is erg naar binnen gericht.

In de omgeving vormen verder molen De Duif en landgoed de Grote Bunte beeldbepalende objecten. Dit zijn belangrijke oriëntatiepunten.

Conclusie: De karakteristiek en het landelijk karakter langs de Hullerweg en de Oude Zeeweg moeten behouden en versterkt worden. Daarnaast zal rekening moeten worden gehouden met het groene en recreatieve karakter rond de recreatieparken. De molen is een belangrijk oriëntatiepunt in het gebied.

Zicht op de korenmolen De Duif ten noorden van het studiegebied

ing 't Hul noord



Legenda

- Bestaande verkeersstructuur
- Bestaande langzaamverkeerroute
- Bestaande recreatieve fietsroute
- Bestaand fietsknooppunt
- Bestaande recreatieve wandelroute

meters
0 50 100 150 200 250

4.5 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt omsloten door vier landelijke wegen: Kolmansweg, Hullerweg, Molenweg en Oude Zeeweg. De wegen zijn niet geschikt voor de volledige verkeersafwikkeling van een nieuwe woonwijk. De Kolmansweg/Bovenweg sluiten in oostelijke richting aan op de Noordelijke randweg richting De Kolk die uiteindelijk leidt naar de A28. De Bovenweg, hoewel goed aangesloten op de Elburgerweg via een rotonde, is in de huidige situatie te smal om een grote extra hoeveelheid verkeer te verwerken.

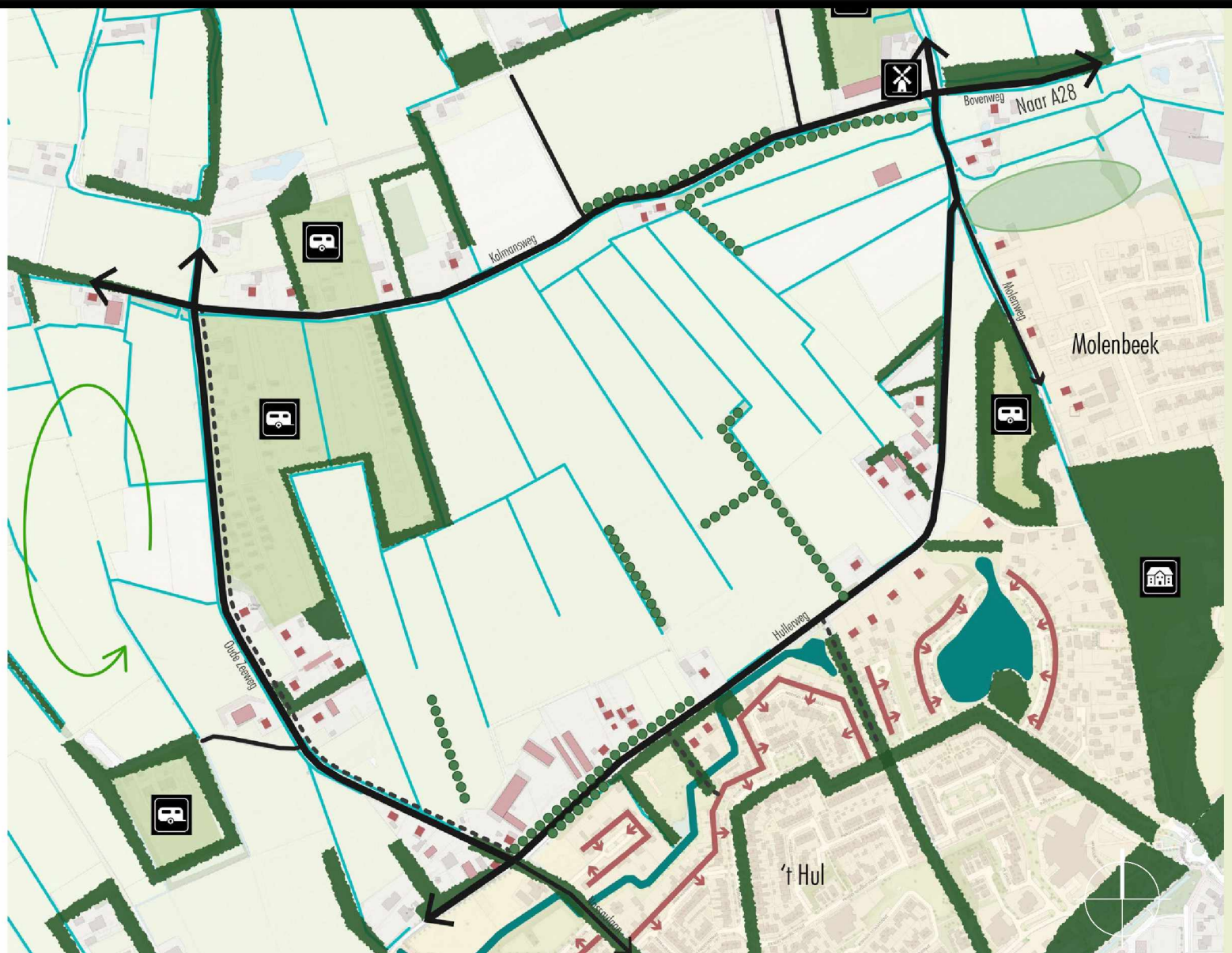
Voor auto's is het plangebied vanuit de kern alleen via de Nassaulaan, de Molenweg en de Hullerweg te bereiken. Hierbij is de Nassaulaan meer een kronkelend woonstraatje voor bestemmingsverkeer. De Molenweg is een historische doorgaande weg die langs landgoed De Bunte loopt.

De Bovenweg, Kolmansweg en de Hullerweg vormen onderdeel van het fietsknooppuntennetwerk. Bij molen De Duif is een fietsknooppunt aanwezig. Genoemde wegen zijn ook onderdeel van enkele wandelroutes. Er ligt een kans om de langzaamverkeerroutes vanuit de bestaande woonwijken door het gebied te leggen. Hiermee worden routes vanuit de kern beter met het buitengebied verbonden en kan de verkeersveiligheid verbeteren.

De percelen in plangebied zelf zijn momenteel niet toegankelijk, met uitzondering van landbouwverkeer. Er zijn dus geen paden of wegen door het gebied aanwezig.

Conclusie: Bij de ontwikkeling van het gebied zal de capaciteit van de omliggende wegen en de verkeersafwikkeling moeten worden onderzocht. Het gebied ligt relatief geïsoleerd met betrekking tot bovenlokale ontsluiting. Er liggen kansen om langzaamverkeersverbindingen vanuit het buitengebied met de bestaande kern te verbinden.

Uitbreiding ‘t Hul noord



Legenda

- Bestaande verkeersstructuur
- Bestaande langzaamverkeerroute
- Bestaande lintbebouwing
- Bestaande (agrarische) bedrijfsbebouwing
- Bestaande bebouwingsstructuur naar binnen gericht
- Bestaande recreatieparken
- Molen De Duif
- Landgoed De Grote Bunte
- Bestaande groenstructuur
- Historische houtsingels
- Bestaande watergangen
- Bestaande vijver
- Park/retentiezone
- Open landschap

meters
0 50 100 150 200 250

4.6 Conclusie ruimtelijke analyse

De volgende uitgangspunten volgen uit de ruimtelijke analyse van het plangebied en moeten in de visie terugkomen:

- De gemeente Nunspeet kent een rijke cultuurhistorie die zo veel als mogelijk behouden en versterkt moet worden. De cultuurhistorische elementen die bepalend zijn voor ‘t Hul-Noord zijn de Rug van Wessinge, de lintbebouwing, de historische houtsingels en molen De Duif.

- Het gebied loopt geleidelijk af van zuidoost naar noordwest, waarbij ten noorden van het plangebied de verhoogde Rug van Wessinge ligt. De slotenstructuur staat haaks op het Veluwemassief en de Kolmansweg. De ontstaansgeschiedenis vormt de basis bij de ontwikkeling.

- In het studiegebied bepalen de openheid en enkele historische houtsingels het karakter van het gebied. Langs omliggende wegen staan bomenrijen die deels onderbroken zijn. Er liggen kansen om de historische houtsingelstructuur en laanbomenrij te herstellen, waarbij de openheid beleefbaar blijft.

- De bestaande karakteristiek en het landelijk karakter langs de Hullerweg en de Oude Zeeweg moeten behouden en versterkt worden. Daarnaast zal rekening moeten worden gehouden met het groene en recreatieve karakter rond de recreatieparken. De molen is een belangrijk oriëntatiepunt in het gebied.

- Bij de ontwikkeling van het gebied zullen de capaciteit van de omliggende wegen en de verkeersafwikkeling moeten worden onderzocht. Het gebied ligt relatief geïsoleerd met betrekking tot bovenlokale ontsluiting. Er liggen kansen om langzaamverkeerverbindingen vanuit het buitengebied met de bestaande kern te verbinden.

Vogelvluchtperspectief vanaf het recreatieterrein de Hofstee richting het plangebied/Nunspeet

5 Beleidsanalyse plangebied

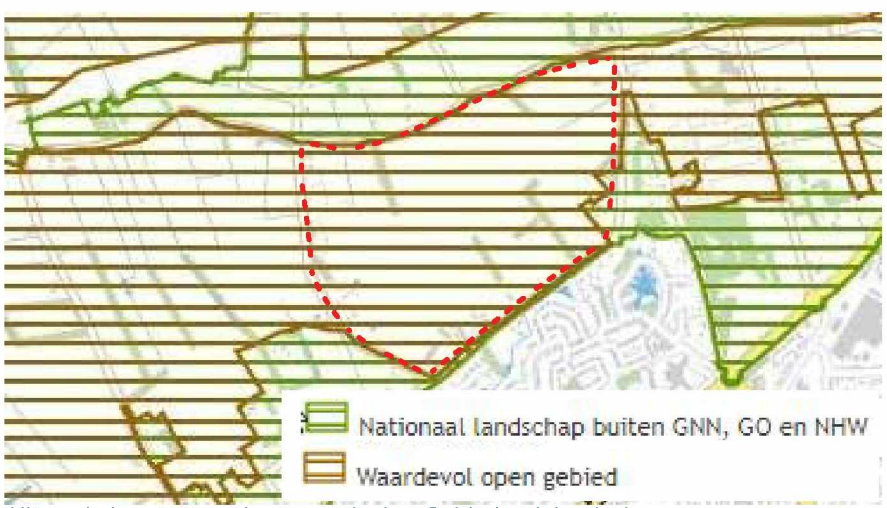
5.1 Omgevingsverordening Gelderland

In hoofdstuk 3 is al ingegaan op enkele landschappelijke eisen die voortkomen uit het provinciaal beleid. In deze paragraaf zal bekeken worden wat dit beleid concreet voor gevolgen heeft bij het uitwerken van het plan voor ‘t Hul-Noord.

Het provinciaal bindend beleid wordt bepaald door de omgevingsverordening Gelderland. Hierna zijn de beschermingswaarden en beleidsdoelstellingen beschreven.

Het studiegebied is aangewezen als Waardevol open gebied en Nationaal Landschap buiten Gelders NatuurNetwerk (GNN), Groene Ontwikkelzones (GO) en Nieuw Hollandse Waterlinie (NHW) (zie uitsnede kaart).

Voor Waardevolle open gebieden is de grootschalige openheid de belangrijkste kernkwaliteit. Daarom geldt als uitgangspunt dat ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten, niet zijn toegestaan. Als het gaat om een omvangrijke uitbreiding is een ruimtelijk-landschappelijk ontwerp vereist, waarbij gemotiveerd wordt hoe met de openheid wordt omgegaan.



Uitsnede kaart omgevingsverordening Gelderland: landschap

Uitsnede kaart omgevingsverordening Gelderland: natuur

De zeven Nationale landschappen in Gelderland zijn representatief voor het Gelderse cultuurlandschap en een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit op (inter)nationale schaal. Om die redenen moeten bij ruimtelijke ontwikkelingen de kernkwaliteiten ervan niet worden aangetast. Door een goed ontwerp en een goede landschappelijke inpassing is het zelfs mogelijk om soms een bijdrage aan die kernkwaliteiten te leveren.

Het studiegebied is onderdeel van het deelgebied 'Randmeerkust Agrarisch'. De volgende algemene kernkwaliteiten worden hierbij omschreven: "Kleinschalige flank van het Veluwemassief met dorpen en buurtschappen, houtsingels en grasland. Er liggen bebouwingslinten parallel aan de hoogtelijnen." Er zijn verder geen locatiespecifieke kernkwaliteiten geformuleerd die op het studiegebied van toepassing zijn.
De beschermde natuurgebieden liggen ook buiten het studiegebied. Ten noordwesten van het studiegebied ligt het GNN. De Natura2000-gebieden liggen op ongeveer twee kilometer afstand. Eventuele indirecte effecten zullen bij de nadere uitwerking moeten worden betrokken.

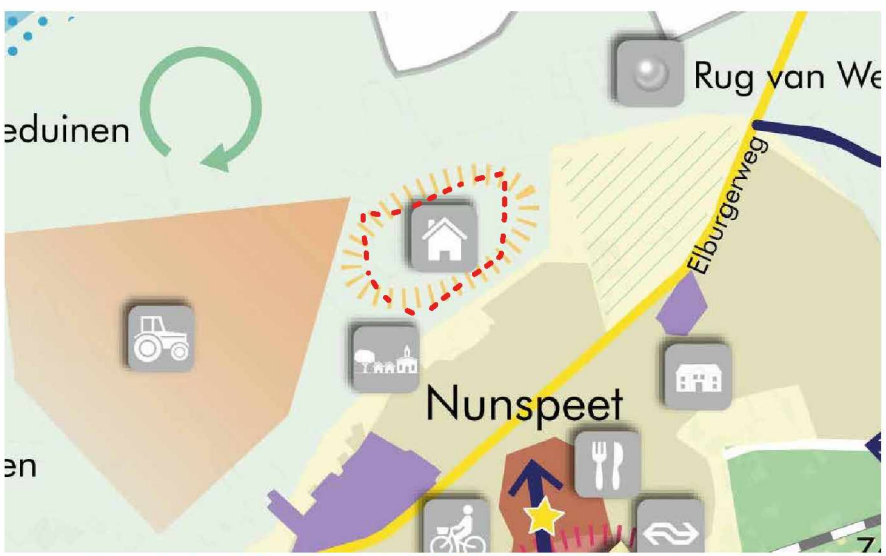
Een ander aandachtspunt bij de ontwikkeling is dat het studiegebied is aangemerkt als intrekgebied voor grondwater. Dit houdt in dat er geen bestemmingen mogelijk zijn die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas inhouden. Ter plaatse van de molen 'De Duif' geldt een molenbiotoop (beperking bouwhoogte i.v.m. windvang) en het studiegebied is volledig uitgesloten voor windenergie.

Conclusie: de provincie heeft het plangebied aangemerkt als Waardevol open gebied en Nationaal landschap. Voor de ontwikkeling is het belangrijk dat er een plan komt dat recht doet aan de kernkwaliteit van dit gedeelte van het Nationaal landschap. De andere kernkwaliteiten en beschermde natuurgebieden liggen buiten het studiegebied en hebben geen direct effect op de ontwikkeling. De molenbiotoop van molen De Duif heeft invloed op de bouwhoogte in verband met de windvang.

5.2 Omgevingsvisie 2018 Nunspeet

De gemeente Nunspeet heeft gewerkt aan een integrale toekomstvisie voor de gehele gemeente: de Omgevingsvisie Nunspeet. De Omgevingsvisie Nunspeet is opgebouwd uit thema's en een gebiedsgerichte uitwerking.
De visie geldt tot en met 2030. Hierna worden voor het studiegebied de belangrijkste conclusies beschreven.

Aan de noordzijde van Nunspeet, ter hoogte van het studiegebied 't Hul-Noord, is een zoekgebied voor woningbouw opgenomen. Hiermee is al voorgesorteerd op de locatiekeuze voor voorliggende ontwikkeling. In de omgevingsvisie is aangegeven dat de ontwikkeling moet worden afgestemd op de concrete behoefte.
De uitbreiding moet aansluiten op de gebiedskarakteristiek, goed landschappelijk worden ingepast en goed bereikbaar zijn. Kernwoorden bij nieuwe woongebieden zijn: duurzaam, gezondheid, energieneutraal en levensloopbestendig.
Tot slot is met betrekking tot wonen aangegeven dat collectief particulier opdrachtgeverschap moet worden gestimuleerd.



Uitsnede kaart Omgevingsvisie 2018 Nunspeet met het studiegebied aangewezen als zoeklocatie Wonen

In de visie worden met betrekking tot cultuurhistorie de 'Rug van Wessinge' en de bestaande landgoederen benoemd om te versterken. Verder moeten energie- en klimaatopgaven en mogelijkheden rondom duurzame energieopwekking en energiebesparing in kaart worden gebracht. Ook moet gekeken worden of de uitbreiding onderdeel van een circulaire economie kan worden.

In het thema 'gebiedsgericht milieu- en gezondheidsbeleid initiëren en accommoderen' moet het gebiedsstreefbeeld Wonen als uitgangspunt dienen voor een woongebied zoals 't Hul-Noord.

Conclusie: 't Hul-Noord is in de Omgevingsvisie Nunspeet aangewezen als zoekgebied voor wonen. Uitgangspunt is een goede landschappelijke inpassing en een duurzame en gezonde wijk aansluitend op de woonbehoefte.

5.3 Landschapsontwikkelingsplan 2005

Het Landschapsontwikkelingsplan is een toetsend en kaderstellend beleidsdocument op het gebied van de landschappelijke kwaliteit. Op onderstaande uitsnede en bijbehorende legenda zijn de uitgangspunten beschreven die van toepassing zijn op 't Hul-Noord.

Conclusie: Om het landschap te versterken, worden enkele doelstellingen benoemd in het Landschapsontwikkelingsplan die in 't Hul-Noord liggen:

1. Realiseren van recreatieve verbindingen tussen buitengebied en de kern.
2. Open houden zone langs de Rug van Wessinge en inzetten voor natuurontwikkeling.
3. Versterken watersingelpatronen en houtwallenstructuur.
4. Versterken laanbeplanting.
5. Rekening houden met groene overgang dorp-buitengebied.

Uitsnede kaart landschapsontwikkelingsplan 2005

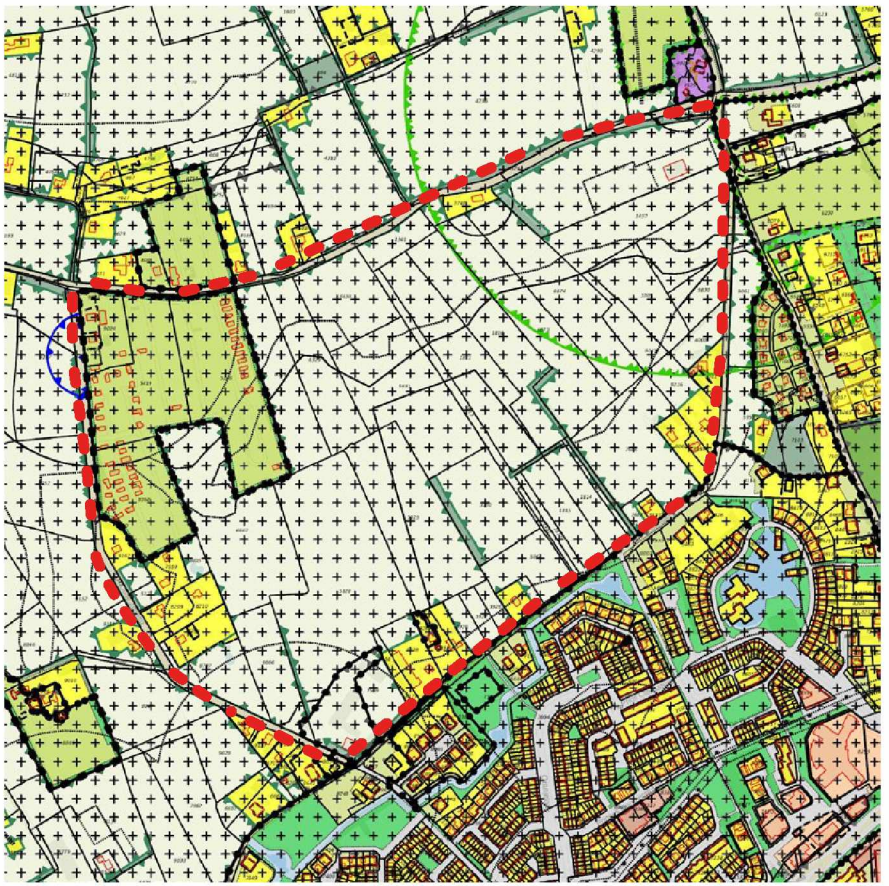
5.4 Geldend bestemmingsplan

Het grootste deel van ‘t Hul-Noord heeft in het huidige bestemmingsplan ‘Buitengebied’ (december 2018) een agrarische bestemming. Verder liggen er woonkavels, het recreatieterrein De Hofstee en twee agrarische bedrijven. De historische houtwallen hebben een natuurbestemming gekregen.

In het studiegebied liggen de dubbelbestemmingen Archeologie 2 en 3 ter bescherming van mogelijke archeologische waarden. Dit houdt in dat een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden om er iets te mogen bouwen van respectievelijk een oppervlakte groter dan 120 en 500 vierkante meter.

Binnen het huidige bestemmingsplan is woningbouwontwikkeling niet toegestaan. Om het project mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Conclusie: Het gebied heeft in het bestemmingsplan hoofdzakelijk een agrarische bestemming. Verder is er een aantal woonkavels, het recreatieterrein De Hofstee en zijn enkele agrarische bedrijven als zodanig bestemd. Deze functies moeten zorgvuldig worden ingepast in de nieuwe plannen. Er geldt verder een archeologische verwachtingswaarde. Bij functieverandering is een nieuw bestemmingsplan en een archeologisch onderzoek nodig.



Uitsnede bestemmingsplan

5.5 Milieutechnische randvoorwaarden

Bij de ontwikkeling van ‘t Hul-Noord is het van belang om de mogelijke belemmeringen in beeld te hebben, aangezien deze mede de uitgangspunten voor de visie bepalen.

1. In en rondom het studiegebied liggen vier bedrijven. Elk bedrijf heeft een mogelijke zonering waarbinnen rekening moet worden gehouden met bepaalde milieuaspecten zoals geluid, geur en/of stof. Dit zal nader onderzocht worden.
2. Om met de ontwikkeling niet het recreatieve karakter van de omliggende recreatieparken negatief te beïnvloeden, zal er een bufferzone worden aangehouden. Met name de inpassing van recreatiepark De Hofstee vraagt extra aandacht.
3. Op het recreatieterrein is een propaangastank aanwezig waarbij een risicocontour is opgenomen. Deze contour blijft op het recreatieterrein en heeft daarmee geen invloed op de ontwikkeling.
4. Er liggen enkele paardenbakken/paddocks in de omgeving waarbij met de ontwikkeling rekening moet worden gehouden.

Conclusie: Met de ontwikkeling van ‘t Hul-Noord moet rekening worden gehouden met de milieuzones rond de bedrijven, paardenbakken en een bufferzone rond recreatieterrein De Hofstee.

5.6 Conclusie beleid

Vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid volgt een aantal uitgangspunten die van belang zijn voor de visie voor ‘t Hul-Noord. Hieronder worden verschillende uitgangspunten beschreven.

Het plangebied is door de provincie aangemerkt als Waardevol open gebied en Nationaal Landschap. Voor de ontwikkeling is het belangrijk dat er een balans is tussen openheid van het landschap en het versterken van de houtwalstructuur die aansluit bij de kernkwaliteit van het Nationaal landschap. De andere kernkwaliteiten en beschermde natuurgebieden liggen buiten het studiegebied en hebben geen direct effect op de ontwikkeling. De molenbiotoop van molen De Duif heeft invloed op de bouwhoogte in verband met de windvang.

‘t Hul-Noord is in de Omgevingsvisie Nunspeet aangewezen als zoekgebied voor wonen. Uitgangspunt is een goede landschappelijke inpassing en een duurzame en gezonde wijk aansluitend op de woonbehoefte.

In het Landschapsontwikkelingsplan zijn onderstaande mogelijke maatregelen opgenomen die zouden kunnen bijdragen aan het versterken van de landschappelijke kwaliteit van ’t Hul-Noord:

1. Realiseren van recreatieve verbindingen tussen buitengebied en de kern.
2. Open houden zone langs de Rug van Wessinge en inzetten voor natuurontwikkeling.
3. Versterken watersingelpatronen en houtwallenstructuur.
4. Versterken laanbeplanting.
5. Rekening houden met groene overgang dorp-buitengebied.

Het gebied heeft in het bestemmingsplan hoofdzakelijk een agrarische bestemming. Verder is er een aantal woonkavels, het recreatieterrein De Hofstee en zijn enkele agrarische bedrijven als zodanig bestemd. Deze functies moeten zorgvuldig worden ingepast. Er geldt verder een archeologische verwachtingswaarde. Bij functieverandering zijn een nieuw bestemmingsplan en een archeologisch onderzoek nodig.

Met de ontwikkeling van ‘t Hul-Noord moet rekening worden gehouden met de mogelijke milieuzones rond de bedrijven, paardenbakken/paddocks en een bufferzone rond recreatieterrein De Hofstee.

6 Visie

6.1 Hoofdopzet en uitgangspunten

Algemeen

Vanuit de ruimtelijke analyse en ook de beleidsanalyse is een visie voor realisatie van een woonbuurt opgesteld die zo goed mogelijk ingepast wordt in het stedenbouwkundig en landschappelijk weefsel van Nunspeet.

In het preconcept van deze structuurvisie zijn diverse ontwikkelingsopties en ontwerpprincipes beschreven. Naar aanleiding van het participatieproces en nader onderzoek is er voor deze ontwikkelingsopties en ontwerpprincipes een keuze gemaakt. Deze keuzes hebben de basis gevormd voor de visiekaart zoals die op de volgende pagina is afgebeeld. In de paragrafen hierna zullen deze verschillende principes nader worden behandeld.

Landschappelijk raamwerk

De ontwikkeling van 't Hul-Noord is meer dan alleen het realiseren van een nieuwe woonwijk. De basis wordt gevormd door een sterk landschappelijk raamwerk waarbinnen flexibel en gefaseerd onder andere een duurzame wijk kan worden gerealiseerd. Er wordt ingezet op het versterken van het landschap, waarbij huidige functies zoals recreatieterrein De Hofstee en de landelijke woonkavels langs de Hullerweg worden opgenomen in het nieuwe raamwerk. Door een sterke houtsingelstructuur te combineren met deze landelijke woonkavels en een overgangszone met waterretentie, is er een goede balans tussen de landschappelijke kernkwaliteiten zoals die ook op provinciaal niveau zijn beschreven: openheid behouden/beleven en herstellen/versterken houtsingelstructuur.

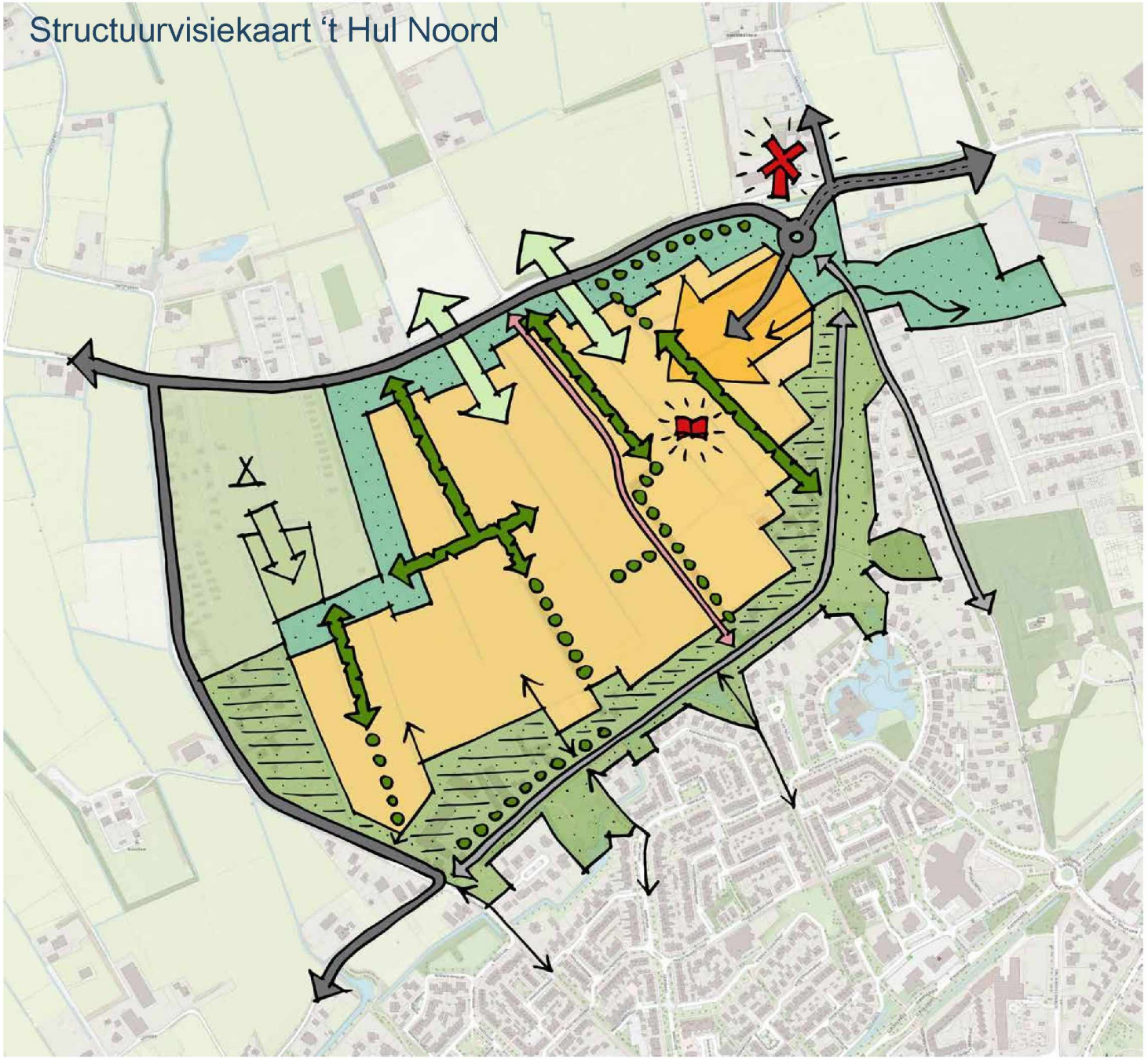
Op basis van de participatie wordt er naar gestreeft om te komen tot behoud en versterking van de kwaliteiten van het gebied. Dit is in de visie uitgewerkt in:

- Het streven naar behoud en versterking van de natuurwaarden
- Het streven naar behoud en versterking van cultuurhistorische waarden. Dit wordt gedaan door:
  - Het versterken van het recreatiefeconomisch product van molen De Duif.
  - Het herstellen van een oud historisch kerkenpad door het plangebied.
  - Behoud van de karakteristiek van de oude historische wegen Bovenweg, Molenweg en Kolmansweg.

Verkeer en aanhechting bestaande kern

De verkeersontsluiting heeft specifieke aandacht. Verbetering van de Bovenweg zorgt voor een goede aansluiting met de Rondweg-Oost en daarmee voor een goede afwikkeling en doorstroming van het autoverkeer. Door langzaamverkeerroutes, waterstructuur en groenstructuur te laten aansluiten op de kern ontstaat er een goede samenhang met de bestaande

Structuurvisiekaart ‘t Hul Noord



Legenda

- Zoekgebied woongebied ‘t Hul-Noord
- Ontwikkelingsrichting bebouwing (vanuit Bovenweg)
- Behouden en versterken huidige groen- en bebouwingstructuur
- Behouden en versterken historische houtsingels
- Terugbrengen en inpassen houtsingels oorspronkelijk landschap
- Inpassen groene zone tussen Hullerweg en bestaande woonwijken
- Realiseren groenblauwe zone als overgang naar open landschap
- Creëren doorzichten richting open landschap
- Aanleggen bovenlokale ontsluiting via Bovenweg
- Handhaven lokale ontsluiting Kolmansweg en Oude Zeeweg
- Afwaarderen doorgaand verkeer Hullerweg en Molenweg
- Optimaliseren aansluitingen voor langzaam verkeer
- Terugbrengen historisch kerkenpad
- Mogelijke uitbreiding recreatiepark De Hofstee
- Zoeklocatie onderwijsvoorziening in wijk (afh. van herijking strategisch huisv.plan)
- Benutten potentie ligging molen en versterken recreatieve economische kansen

kern van Nunspeet. Hierdoor zal de nieuwe wijk integraal onderdeel uitgaan maken van de kern en als 'echt' Nunspeetse wijk gaan functioneren Door de Hullerweg integraal op te nemen in de visie en een centrale rol te geven in de structuur voor langzaam verkeer, wordt deze samenhang geconcretiseerd. Ook krijgt molen De Duif een centrale rol bij de entree van de wijk vanuit de Hullerweg.

Duurzaam en gezonde wijk

Door de ligging en de ruimte ontstaat ook de kans om een wijk te realiseren waarbij aspecten van een 'duurzame leefomgeving' zo optimaal mogelijk worden ingezet. Hieronder wordt verstaan dat de wijk op het gebied van Ruimte (o.a. woningbouwprogramma, landschapsstructuur, beeldkwaliteit), Klimaat (o.a. weersbestendigheid, biodiversiteit, circulair) en Mens (o.a. veilig, gezond, voorzieningen) zo optimaal mogelijk wordt uitgewerkt. Al deze componenten samen zorgen voor een duurzame wijk.

Zorgvuldig inpassen locaties bestaande bewoners en bedrijven

De gemeente streeft ernaar om de locaties van zowel bestaande bewoners als bedrijven zorgvuldig in te passen in de planontwikkeling. De gemeente vindt het belangrijk om samen met haar inwoners te bepalen hoe deze zorgvuldige inpassing er uit moet zien. Op basis van de participatie is het uitgangspunt geformuleerd dat de gemeente er naar streeft dat zowel bestaande ondernemers als bewoners van het gebied zo min mogelijk hinder ondervinden van de ontwikkeling en realisatie van 't Hul-Noord. Dit betekent ook dat de kwaliteit van de leefomgeving van bestaande bewoners zo veel mogelijk moet worden behouden. Concreet betekent dit:

- Het streven naar realisatie van een groene buffer tussen de bestaande woningen en de nieuwbouwwoningen.
- Een bouwhoogte van de woningen van maximaal 3 bouwlagen.
- Het borgen van de bereikbaarheid van bestaande woningen met alle vervoersmiddelen.
- Het streven om zo veel mogelijk rekening te houden met bestaande zakelijke rechten en verplichtingen die regelen dat participanten hun bestaande woningen en/of bedrijven kunnen blijven gebruiken. Een voorbeeld daarvan is een recht van overpad om van het eigen erf (heersende erf) over het erf van de buren (dienende erf) naar de openbare weg te mogen gaan. Een ander voorbeeld is dat bewoners het gebruik van grondwater in het gebied moeten kunnen voortzetten.

6.2 Bebouwingsstructuur

Ontwikkelrichting bebouwing

In het preconcept van deze structuurvisie werden nog verschillende opties genoemd voor de ontwikkelrichting: waar beginnen we met bouwen? Dit is belangrijk omdat de ontwikkeling van een woonwijk over meerdere jaren gefaseerd uitgevoerd wordt. Hierdoor kunnen andere delen van het plangebied de eerste jaren nog gewoon de agrarische functie behouden. In het preconcept werd zowel de ontwikkeling vanuit het oosten als die vanuit het zuiden kansrijk geacht, met een lichte voorkeur voor de oostelijke ontwikkelrichting.

Kaartbeeld bebouwingsstructuur

Inmiddels is gebleken dat vooral de verkeersafwikkeling heel bepalend is voor de ontwikkelrichting van ‘t Hul-Noord. Immers, wanneer de eerste woningen opgeleverd worden, moet er direct al een goede verkeersontsluiting aanwezig zijn. Hierdoor wordt overlast in de omgeving voorkomen. Ontsluiting via de oostzijde, via de op te waarderen Bovenweg, is de meest haalbare variant (zie volgende paragraaf). Daarmee is het ook logisch dat de ontwikkeling vanuit het oosten begint.

Dit is ook een logische voortzetting van de realisatie van de woonwijk Molenbeek de afgelopen jaren. Met het realiseren van de groenblauwe zone kan ook een goede overgang gecreëerd worden naar de Rug van Wessinge, molen De Duif en het open landschap ten noorden van het plangebied. Hoe die overgang er precies uitziet, wordt pas bepaald in een volgende fase, bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp.

Versterking structuur Hullerweg

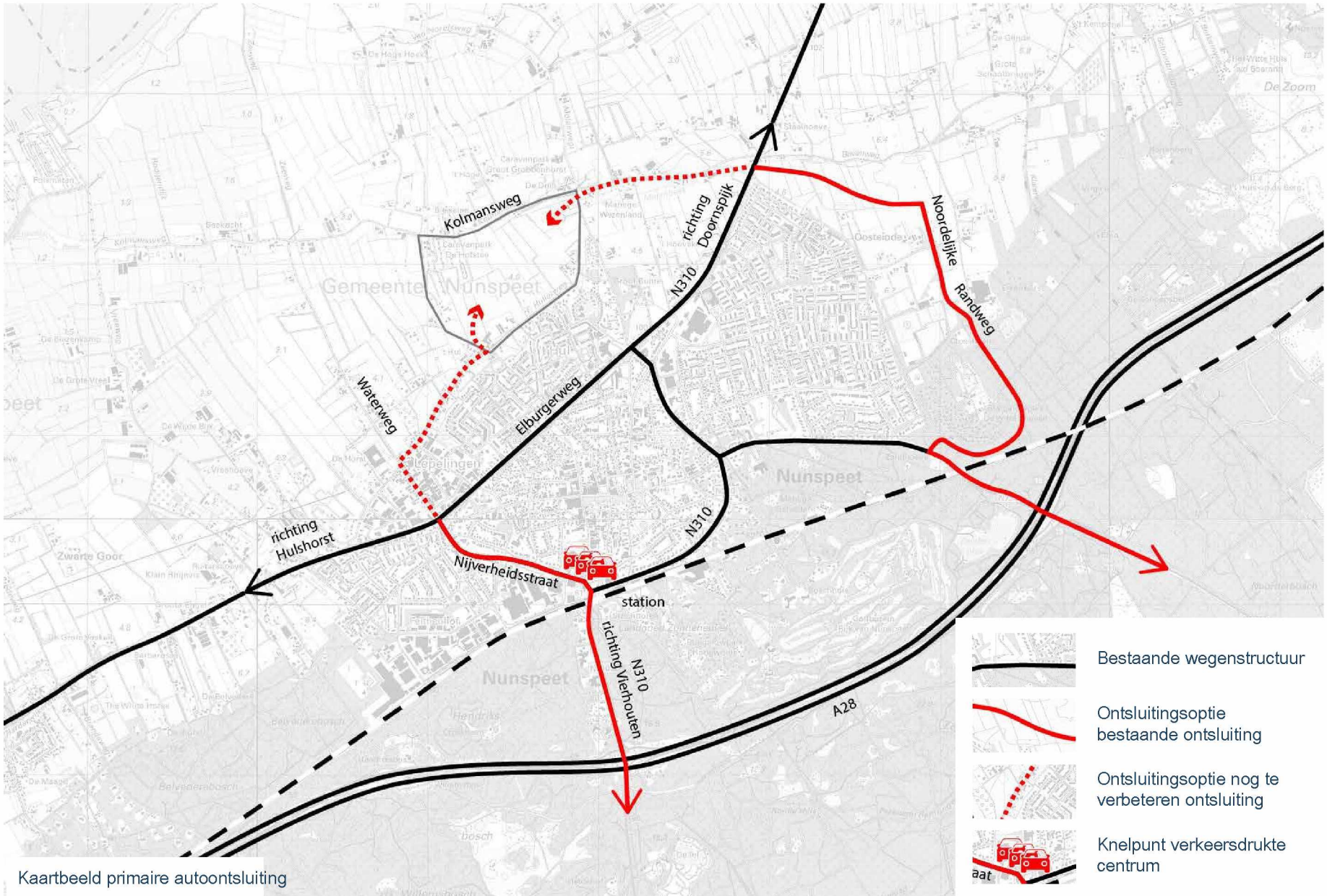
De Hullerweg vormt in de bestaande situatie een groen woonlint. In de toekomst kan dit versterkt worden. Hoe dit exact eruit komt te zien, wordt in het stedenbouwkundig ontwerp verder uitgewerkt. Belangrijk is wel dat hier veel plek is voor groen en dat de Hullerweg een belangrijke schakel is in de langzaamverkeersstructuur (zie paragraaf 6.4).

Woningbouwprogramma en flexibiliteit

De gemeente wenst alleen te bouwen voor de lokale woningbehoefte. In regionaal verband zal jaarlijks de woningbehoefte worden geactualiseerd en het voorziene woningbouwprogramma gemonitord. Door het uitgaan van een gefaseerde ontwikkeling, waarin de woonvelden zelfstandig kunnen functioneren, wordt hierin voorzien en kan indien noodzakelijk na afronding van elke fase worden gestopt. Hiermee wordt geborgd dat er alleen gebouwd wordt voor de lokale woningbehoefte.

Het exacte woningbouwprogramma en de verdeling van woontypes en doelgroepen zullen in een vervolgfase aan de orde komen. Er zal uiteindelijk een balans moeten zijn tussen financiële uitvoerbaarheid, bouwen naar behoefte en wat het beste past bij het gebied. Uit de Woonvisie komt naar voren dat er veel behoefte is aan goedkopere en middeldure woningen. Uiteindelijk wordt er gestreefd naar een goede balans van doelgroepen in de wijk. Om optimaal te kunnen inspelen op de toekomstige woningvraag worden de woningtypes nu nog niet vastgelegd. Ook zal er een balans tussen woonbehoefte en financiële uitvoerbaarheid moeten zijn. Uitgangspunt is verder dat de verschillende, gefaseerd te ontwikkelen woonvelden flexibel in te delen zijn in verschillende woontypes.

Conclusie: net als in het preconcept is de ontwikkelrichting vanuit het oosten logisch: de nieuw te bouwen woonwijk heeft vanaf het begin een adequate ontsluiting via de te verbeteren Bovenweg. De Hullerweg wordt een belangrijk structurerend element in de wijk. Het is de bedoeling dat in de toekomst een mix aan woningtypes ontstaat waarbij optimaal ingespeeld wordt op de woningbehoefte.



Kaartbeeld primaire autoontsluiting

6.3 Primaire ontsluiting autoverkeer

In de vorige paragraaf is al de ontsluiting via de Bovenweg genoemd; in deze paragraaf wordt dat aspect verder uitgelicht. Het plangebied van ‘t Hul-Noord is momenteel vooral via landelijke wegen (Kolmansweg, Oude Zeeweg en Hullerweg) te bereiken. Deze wegen zijn eigenlijk te smal om een grote hoeveelheid extra verkeer te verwerken. Ook zijn de zuidelijk gelegen aangrenzende woonwijken naar binnen gericht en vooral intern voor het autoverkeer ontsloten. Om een woonwijk van een dergelijke grootte te ontsluiten, is het noodzakelijk om te kijken naar de primaire auto-ontsluiting. Dit vormt dan de ontsluiting richting A28, maar ook naar de kern en omliggende dorpen. Er is onderzoek gedaan naar de afwikkeling van het verkeer richting de A28. In feite zijn daarvoor twee opties: de ene via de aansluiting op de Eperweg en de andere via de aansluiting op de Elspeterweg.

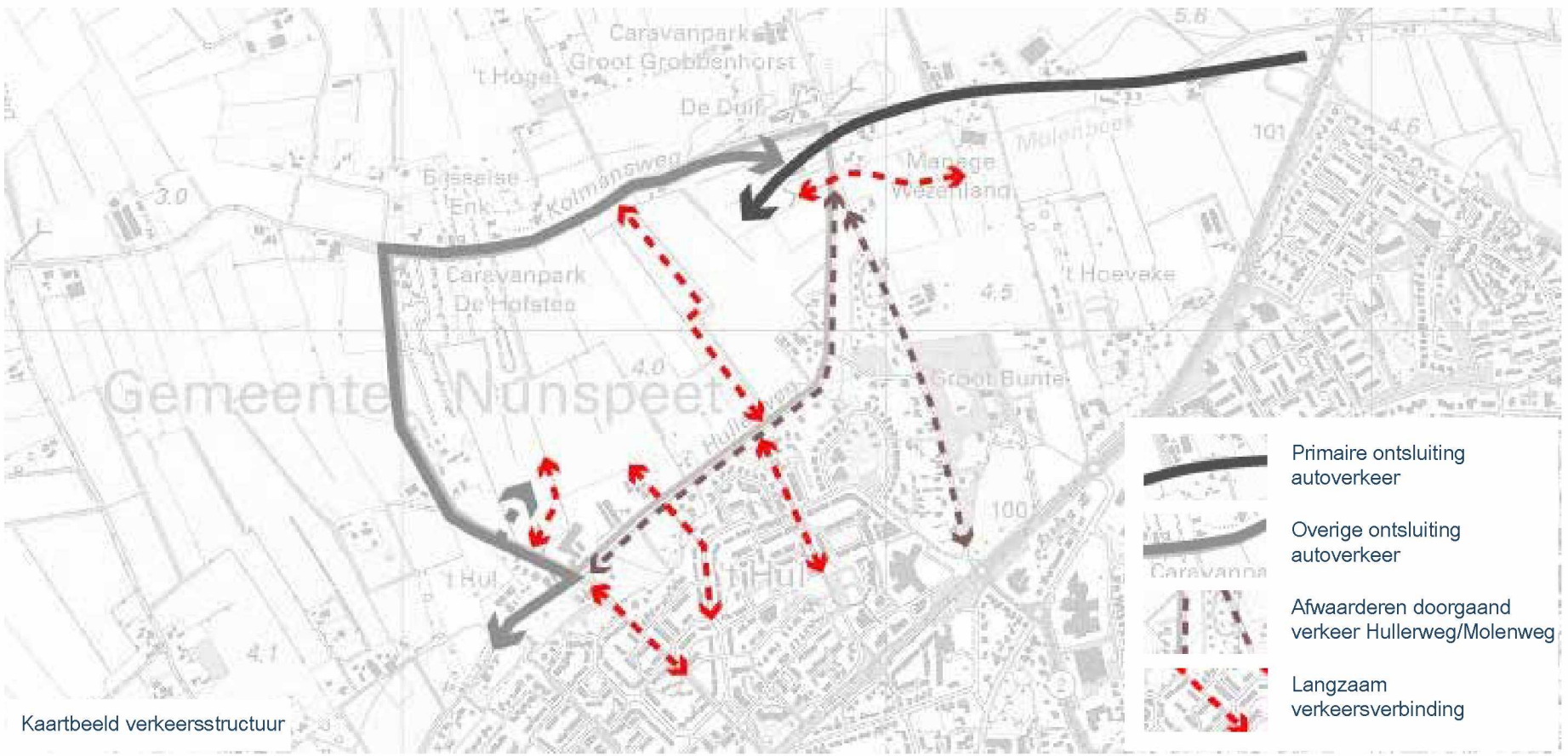
Aan de oostzijde van Nunspeet is enkele jaren geleden langs bedrijventerrein De Kolk een nieuwe rondweg aangelegd. Dit vormt nu een goede ontsluiting voor het oostelijk deel van Nunspeet. De rondweg zorgt ervoor dat het verkeer om Nunspeet wordt geleid en niet door het drukke centrum en de woonwijken hoeft te rijden. Deze rondweg loopt echter tot aan de Elburgerweg; via de relatief smalle Bovenweg kan dan het plangebied van ‘t Hul-Noord bereikt worden. Verbreding van deze weg in combinatie met een veilige fietsontsluiting is dan noodzakelijk.

De andere optie is ontsluiting richting de aansluiting van de A28 op de Elspeterweg. Om deze aansluiting te bereiken, moet een logische route gevonden worden tussen het plangebied van ‘t Hul-Noord en de Elspeterweg. De meest logische route loopt dan door het bedrijventerrein Lepelingen en de woonomgeving rondom de Nijverheidsstraat. Beide gebieden zijn ongeschikt om een grote hoeveelheid extra verkeer op te vangen. Ook is al uit de analyse voor de verschillende uitleglocaties gebleken dat de maximale verkeerscapaciteit rondom de stationsomgeving is bereikt en dat verdere uitbreiding daarvan ongewenst en niet haalbaar is.

Conclusie: de verkeersafwikkeling via de verbrede Bovenweg en de rondweg langs De Kolk is de meest geschikte optie voor de bovenlokale ontsluiting voor ‘t Hul-Noord. Andere opties zijn door de beperkte capaciteit van bestaande wegen niet haalbaar en daarmee ongewenst.

6.4 Verkeersstructuur lokaal

Voor de ontwikkeling van de woonwijk en het versterken van het landschap is het van belang om te kijken naar een logische ontsluiting voor auto, fiets en voetganger. Hiervoor kan uit diverse ontwerpprincipes worden gekozen die het beste passen binnen ‘t Hul-Noord. Uitgangspunt is tweezijdig ontsluiten waarbij ten minste één ontsluiting geschikt is voor alle motorvoertuigen en één minimaal geschikt als calamiteitenroute van hulpdiensten. Daarnaast moet de verkeersstructuur duurzaam verkeersveilig zijn.



Kaartbeeld verkeersstructuur

Wegen voor gemotoriseerd verkeer

Zoals al in de vorige paragraaf aan de orde kwam, is de bovenlokale ontsluiting inmiddels bepaald: de hoofdontsluiting loopt via de aan te passen Bovenweg. Voor de wijk zelf zijn er nog verschillende principes mogelijk. Echter, naar aanleiding van het participatietraject en ook nadere studie blijkt een grote verkeerstoename op de Oude Zeeweg, Hullerweg en Molenweg geen optie. Er is er voor gekozen om het groene karakter van de Hullerweg en de Molenweg te omarmen en het doorgaande verkeer te ontmoedigen. Hoe dit precies eruit zal komen te zien, moet nog verder uitgewerkt worden. Wel staat vast dat de bestaande woningen gewoon bereikbaar blijven met de auto.

De auto-ontsluiting zal vanuit de aansluiting met de Bovenweg worden aangelegd. Dit betekent dat er voor molen De Duif ook echt een entree van de buurt ontstaat. Op de Kolmansweg of Oude Zeeweg wordt een aansluiting gemaakt die kan dienen als calamiteitenroute.

Paden voor langzaam verkeer

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van ‘t Hul-Noord is dat de langzaamverkeerroutes direct aansluiten op het omliggende netwerk. Hiermee wordt gezorgd dat vanuit de nieuwe wijk met de fiets of te voet de winkels, horeca, culturele-, onderwijs- en maatschappelijke voorzieningen in de omliggende wijken en het centrum goed bereikbaar zijn. Daarnaast wordt binnen de wijk ‘t Hul-Noord ook gezorgd voor goede wandel- en fietsvoorzieningen. Een ander uitgangspunt is dat de fiets-/wandelpaden zo veel mogelijk losgekoppeld worden van wegen voor gemotoriseerd verkeer. Er moeten in de wijk, richting het buitengebied en de kern, veel mogelijkheden zijn om een ommetje te kunnen maken. Hiermee wordt bewegen gestimuleerd. De bestaande recreatieve wandelroutes van het centrum naar het Veluwerandmeer blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt.

Ten opzichte van de opties in het preconcept wordt in deze structuurvisie voor een ander concept gekozen. De Hullerweg krijgt een belangrijke rol voor het langzaam verkeer voor ‘t Hul-Noord. Op deze Hullerweg sluiten bestaande routes voor langzaam verkeer vanuit de zuidelijk gelegen woonwijken aan. Vanaf de Hullerweg kan op verschillende plekken de wijk in gefietst of gewandeld worden. Opvallend element in de langzaam verkeersstructuur is het oude kerkenpad dat vroeger hier aanwezig was en in het nieuwe plan hersteld wordt.

Conclusie: De auto-ontsluiting wordt via de Bovenweg geleid. Dit betekent dat, behalve een enkele calamiteitenroute, er geen nieuwe aansluitingen voor autoverkeer worden gerealiseerd op de omliggende Kolmansweg, Oude Zeeweg en Hullerweg. De Hullerweg krijgt een centrale rol in de ontsluiting voor het langzaam verkeer.

6.5 Groen- en waterstructuur

Zoals hiervoor al is gemeld, krijgt de Hullerweg een belangrijke rol in de verkeersstructuur voor langzaam verkeer van ‘t Hul-Noord. De Hullerweg vormt ook een belangrijk element in de groenstructuur. Het karakter van de Hullerweg wordt op dit moment gekenmerkt door de zichtbare groene omgeving: wegbeplanting, tuinen rondom de huizen en groene gebieden aansluitend op de bestaande woonwijken. Dit karakter zal in de toekomst versterkt worden. Hiermee wordt de Hullerweg bepalend in de groenstructuur van ‘t Hul-Noord.

Kaartbeeld groen- en waterstructuur

Een belangrijk ander uitgangspunt voor de ontwikkeling vormt een nieuw raamwerk van houtsingels. Hierbij wordt aangesloten bij de oorspronkelijke kavelstructuur. Een aantal houtsingels is nu nog in het plangebied aanwezig. Deze worden versterkt en er wordt beplanting toegevoegd zodat de biodiversiteit verbetert. Door deze houtsingels uit te breiden met nieuwe houtsingels, ontstaat een nieuw, doorlopend raamwerk van groen dat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving. Eventueel kan aan dit raamwerk het speel-, beweeg- en verblijfsgroen gekoppeld worden.

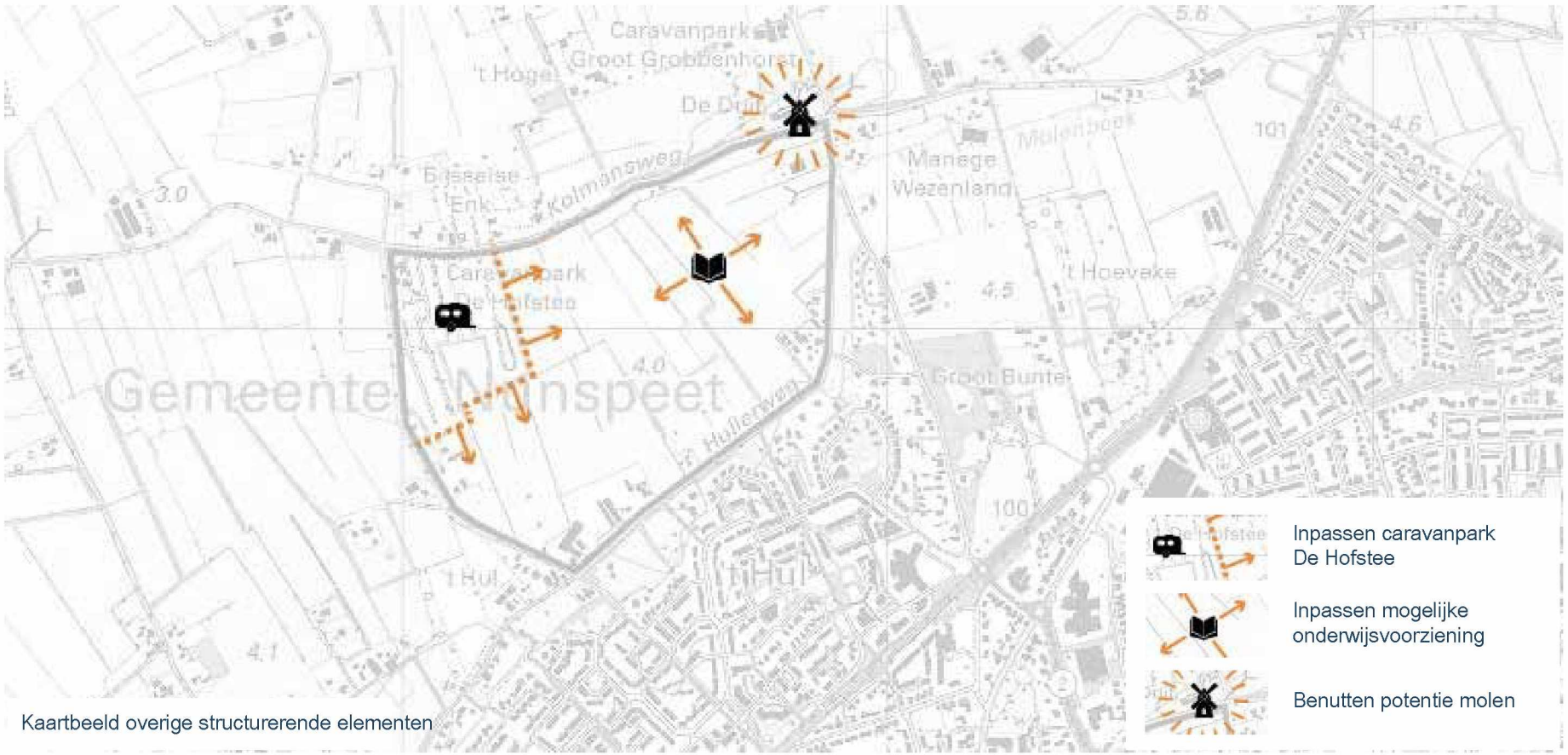
Zowel vanuit het landschap als vanuit de nieuwe woonwijk moeten er voldoende afwateringsmogelijkheden zijn. Deze noodzakelijke voorzieningen bieden tegelijkertijd een meerwaarde voor de woonkwaliteit. Gezien de huidige waterstructuur in het gebied is het logisch om op de lager gelegen plekken voorzieningen voor waterberging te realiseren. De lager gelegen plekken bevinden zich aan de noordzijde van het plangebied, langs de Kolmansweg en de Rug van Wessinge. Besloten is om hier een groenblauwe zone te realiseren. Dit betekent dat er niet een zone is met alleen water, maar een combinatie van waterberging, groen en speelruimte. Met deze zone kan ook de geleidelijke overgang naar het open buitengebied worden vormgegeven. Bij de inrichting van de waterstructuren wordt rekening gehouden met de veiligheid voor spelende kinderen. Er worden daarom geen brede watergangen gerealiseerd. Hoe de groenblauwe zone exact eruit gaat zien, wordt bij het stedenbouwkundig ontwerp verder uitgewerkt.

De groenblauwe zone sluit aan de oostzijde aan op de groenblauwe zone ten noorden van de wijk Molenbeek (die, verder oostelijk, weer aansluit op de retentiezones ten noorden van De Kolk). Hierdoor ontstaat ten noorden van de kern van Nunspeet een waterrijk gebied dat de overgang naar het buitengebied markeert.

Conclusie: Ten opzichte van het preconcept wordt de groene ruimte rondom de Hullerweg opgewaardeerd. Hierdoor krijgt de Hullerweg een belangrijk element in de groenstructuur van ‘t Hul-Noord. Samen met het opwaarderen van bestaande en terugbrengen van nieuwe houtsingels ontstaat een groene dooradering van de wijk. Aan de noordzijde zal een groenblauwe zone worden geïntroduceerd die aansluit op de bestaande groenblauwe zone ten noorden van Molenbeek. Deze zone markeert de overgang van de kern van Nunspeet naar het open buitengebied.

6.6 Overige structurerende elementen

Molen De Duif krijgt door de ligging aan de groenblauwe zone en de bovenlokale ontsluiting een prominente rol in ‘t Hul-Noord. De molen wordt als het ware het eerste element dat gezien wordt bij de entree van de wijk. Door de ligging op deze locatie ontstaat openheid, wat gunstig is voor de aanwezige molenbiotoop. De groenblauwe zone vóór de molen kan zo worden ingericht dat er een optimaal samenspel ontstaat voor bewoners van de buurt, bezoekers van de molen en de bijbehorende winkel.



Kaartbeeld overige structurerende elementen

De omvang van de nieuwbouwwijk 't Hul-Noord is naar verwachting op zichzelf te klein van omvang voor dagelijkse, sport- en maatschappelijke voorzieningen. Wel staat de gemeente welwillend tegenover marktinitiatieven op dit punt. Een mogelijk belangrijk nieuw element is de realisatie van een nieuwe onderwijsvoorziening in de wijk. Op dit moment wordt het Strategisch Huisvestingsplan herijkt. Daarbij wordt onderzocht of in 't Hul-Noord een integraal kindcentrum (een basisschool met kinderdagverblijf) moet worden gerealiseerd om de daarmee de verwachte groei van het aantal kinderen en het aantal leerlingen in dit gebied als gevolg van de ontwikkeling van Molenbeek en 't Hul-Noord op te vangen.
Indien besloten wordt tot realisatie van het integraal kindcentrum zal worden bekeken hoe de onderwijsvoorzieningen op 't Hul-Noord wordt vormgegeven. Uit de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp zal blijken welke plek hiervoor het meestgeschikt is. Belangrijk bij een dergelijke voorziening is wel dat deze zo goed mogelijk wordt aangesloten op de verkeersstructuur: zowel voor fietsers, wandelaars als automobilisten moet er een optimale (lees: veilige) ontsluiting ontstaan.

Voor het bestaande caravanpark De Hofstee geldt dat tussen het park en de woonwijk een bufferzone wordt gecreëerd. Deze bufferzone maakt deel uit van de groenblauwe zone en heeft dus ook een functie in wijkgroen en waterberging. De Hofstee is op zoek naar ruimte om uit te breiden. In de huidige situatie is aan de zuidzijde van de huidige camping nog een open weiland aanwezig dat kan worden benut voor deze gewenste uitbreiding.

Conclusie: naast de bebouwingsstructuur, verkeersstructuur en groen- en waterstructuur zijn er nog enkele structurerende elementen in de wijk. Zo wordt de omgeving van molen De Duif heringericht zodat de molen een beeldbepalend element wordt bij de entree van 't Hul-Noord. In de nieuwe buurt zal ook ruimte voor een onderwijsvoorziening worden ingepast. Ook wordt het bestaande caravanpark De Hofstee ingepast in het plan waarbij er mogelijk ook ruimte is voor een kleinschalige uitbreiding.

6.7 Klimaat

Vanuit een duurzame leefomgeving is naast duurzame stedenbouw (ruimte) ook klimaat een belangrijk aspect. Het aspect Klimaat is onder te verdelen in energiehuishouding, circulaire stromen, weersbestendigheid en biodiversiteit. Om tot een ‘duurzame en gezonde wijk’ te komen en zich daarmee te onderscheiden ten opzichte van andere wijken worden de uitgangspunten ten aanzien van klimaat in deze paragraaf benoemd.

Energiehuishouding

De woningen zullen allemaal gasloos en met nul-op-de-meter worden uitgevoerd. Dit kan worden bereikt met zowel individuele als collectieve warmte en elektriciteit voorzieningen. Daarbij wordt er naar gestreefd dat deze maatregelen zo min mogelijk geluidshinder opleveren voor de woonomgeving.

Door zongericht te verkavelen worden de mogelijkheden voor huisgebonden opwekking van energie bevordert. In de openbare ruimte wordt ingezet op natuurvriendelijke energiezuinige openbare verlichting en worden voldoende laadpalen voor de elektrisch vervoer gerealiseerd.

Circulaire stromen

Op het vlak van circulariteit is het van belang dat materialen worden toegepast die herbruikbaar zijn, waarbij de productie van deze materialen weinig energie kosten. De transportbewegingen die plaatsvinden en de gebruikte delfstoffen worden geminimaliseerd. Ook met betrekking tot het groen, water en bodem is het belangrijk te kijken naar hergebruik. Water kan bijvoorbeeld binnen het plangebied ook voor andere doeleinden gebruikt worden, zoals filtering en natuurontwikkeling.

Weersbestendigheid

Klimaatverandering betekent dat heviger regenbuien plaatsvinden en dat de gemiddelde temperatuur gaat toenemen. Door te kijken naar mogelijkheden voor groene daken en een groene dooradering van de wijken kan hittestress worden voorkomen. Het gebruik van zo min mogelijk verharding in de openbare ruimte door een efficiënte wegenstructuur draagt bij aan vergroening en vermindering van hittestress.
Uitgangspunt voor hittestress is dat er in 2050 niet meer dan 7 nachten met een hogere temperatuur dan 20 graden Celsius mogen voorkomen.
Er moet voldoende hemelwaterberging worden gerealiseerd en er wordt zo veel mogelijk water vastgehouden en hergebruikt in het gebied (bijvoorbeeld door het gebruik van regentonnen en drainagekratten). Door het aanplanten van bomen kan de co^2 uitstoot worden verminderd.

Biodiversiteit

Er moet gezorgd worden voor een robuuste groen- en waterstructuur, waarbij diverse leefmilieus worden gecreëerd en de biodiversiteit wordt versterkt. Bloemen en kruidenrijke mengsels in grasvelden, weiden en groenborders in combinatie met extensief maaibeheer komen ten goede aan onder andere bijen en vlinders.
Natuurinclusief bouwen door het toepassen van sedumdaken, het integreren van nestkasten in bakstenen en onder dakgoten bieden een meerwaarde voor vogels en vleermuizen.
Speelplaatsen worden ingericht met natuurvriendelijke materialen. Bij de keuze voor zowel het type als de locatie van de openbare verlichting wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met het voorkomen van lichtvervuiling voor omwonenden en flora en fauna.

6.8 Mens - leefkwaliteit

Het derde aspect van de duurzame leefomgeving heeft te maken met de leefkwaliteit en sociale cohesie binnen de wijk. Dit komt tot uitdrukking in voorzieningen, ruimte voor ontmoeten, een gezonde omgeving en veiligheid.

Voorzieningen

De centrale en grotere voorzieningen zijn in Nunspeet zelf te vinden. Denk hierbij aan winkels, supermarkten, horeca en scholen. Grootschalige bedrijven zijn te vinden op bedrijventerreinen. In 't Hul-Noord zullen niet direct grote voorzieningen komen; wel zal er ruimte zijn voor kleinschalige functies zoals kinderopvang, ondergeschikte horeca, een zorgsteunpunt, praktijkruimte, begeleid wonen et cetera. Hiermee ontstaat ook dynamiek binnen de wijk.

Ruimte voor ontmoeten en bewegen

In de plannen zullen voldoende speelvoorzieningen (minimaal 3% van het totaal), voor alle kinderen gericht op het stimuleren van bewegen. Daarbij zullen ook voldoende buurtparkjes worden gerealiseerd. Deze speelvoorzieningen en buurtparkjes zullen fungeren als de ontmoetingsplekken in de wijk. Ook een sterk wandel- en fietsnetwerk biedt de kans om elkaar te ontmoeten. Dit langzaamverkeer netwerk ligt los van de autowegen zodat de routes veilig en aantrekkelijk worden vormgegeven. Het stimuleren van bewegen kan worden bereikt door bijvoorbeeld hardlooproutes en speelplekken met beweging voor jong en oud. Uitgangspunt is dat de afstand tot openbaar groen die uitnodigt tot bewegen, vanuit de wijk kleiner zal zijn dan 500 meter.

Gezonde omgeving

Een gezonde omgeving wordt onder andere bereikt door een goede luchtkwaliteit en het antwoord op de vraag of de locatie akoestisch en geurbelast is. Door het inpassen van bestaande natuurwaarden (zoals groen, houtwallen en water) van het gebied is het woongebied rijk aan vogels, uilen, vleermuizen en overige dieren. Door de opzet van de wijk, veel groen en het ontbreken van grote verkeerswegen in de buurt is de luchtkwaliteit goed. Verder horen er geen grote bedrijven/industrie, hoogspanningslijnen of motorcrossterreinen in de buurt te liggen. Dit alles komt de leefkwaliteit ook ten goede.

Veiligheid

Bij een veilige woonomgeving wordt rekening gehouden met verkeersveiligheid, externe veiligheid en sociale veiligheid. Zoals eerder gemeld zal extra aandacht worden gegeven aan de wandelaar en de fietser. Bij voorkeur wordt voorrang gegeven aan langzaam verkeer boven gemotoriseerd verkeer. Er zijn geen grote gasleidingen of risicobronnen aanwezig die invloed hebben op het studiegebied wat ten goede komt aan de externe veiligheid. Sociale cohesie is ook van belang voor de sociale controle. De wijkopzet is hierbij ook van belang: zicht op elkaar, geen achteraf plekjes, achterpaden die niet doorlopen et cetera.

7 Proces en totstandkoming

7.1 Inleiding

Hoewel de realisatie van ‘t Hul-Noord al jaren geleden in de structuurvisie is afgekondigd, beseft de gemeente dat de impact van een dergelijk plan op bewoners en omwonenden aanzienlijk is. In de afgelopen periode is daarom hard gewerkt om zo veel als mogelijk de nu voorliggende ontwerpstructuurvisie met deze mensen vorm te geven. Dit is gedaan door concreet invulling te geven aan de wensen van bewoners die bij de participatie geuit zijn. De gemeente beseft dat niet alle Nunspeters gelukkig zijn met de keuze voor realisatie van een woonwijk op ’t Hul-Noord. Tegelijkertijd is in veel participatiegesprekken geconstateerd dat er bereidheid is om mee te werken aan deze ontwikkeling, mits de behoefte en de noodzaak van de invulling van ’t Hul-Noord aangetoond kon worden.

De gemeente dankt alle bewoners voor hun bijdragen en hun tijd om mee te denken over hoe ’t Hul-Noord eruit moet komen te zien. Het is de bedoeling dat de bewoners ook bij de vervolgstappen betrokken worden.

Op basis van de participatie hebben wij besloten de ontwerpstructuurvisie de titel te geven: ‘t Hul-Noord, Een nieuwe groene, gezonde, veilige en vitale Nunspeetse wijk

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe de gemeente van een preconcept naar de ontwerpstructuurvisie is gekomen.

7.2 Het totstandkomingsproces

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeente voor bepaalde (deel)gebieden een structuurvisie vaststellen. De visie gaat over het gebied ’t Hul-Noord dat ligt tussen Hullerweg, Molenweg, Kolmansweg en Oude Zeeweg. In het Structuurplan 1995 werd de locatie ’t Hul-Noord al door de gemeenteraad aangewezen als woningbouwlocatie voor de toekomst. Eind november 2018 stelde de gemeenteraad de Omgevingsvisie Nunspeet vast. Hierin werd ’t Hul-Noord als zoeklocatie voor toekomstige woningbouw aangewezen.

In lijn met de Omgevingsvisie werd in juni 2019 de preconceptstructuurvisie voor de locatie ’t Hul-Noord met de raadscommissie Ruimte en Wonen (RW) besproken. Destijds heeft de raadscommissie aangegeven dat, voordat de gemeenteraad het besluit neemt tot het behandelen van een ontwerpstructuurvisie, de volgende stappen door het college van burgemeester en wethouders moeten zijn ondernomen:

1. De woningbehoefte voor de nieuwe woningbouwlocatie ‘t Hul-Noord moet duidelijk zijn.

2. Er moet met bewoners en belanghebbenden een participatietraject hebben plaatsgevonden.
3. De preconceptstructuurvisie moet verder worden geconcretiseerd.

1. Aantonen van de woningbehoefte

Het onderzoek naar de woningbouwbehoefte is in samenspraak met de gemeenteraad met de vaststelling van de gemeentelijke Woonvisie in februari 2020 doorlopen. Tot 2040 is er volgens de nu geldende Woonvisie een behoefte aan 1.320 nieuwbouwwoningen. De huidige planvoorraad is onvoldoende groot om in deze behoefte te voorzien. Dit resulteert in een realistisch tekort van 585 nieuwbouwwoningen tot 2040 waarvoor nog geen projectlocatie is gevonden. Bovendien blijken uit de inmiddels geactualiseerde woningbehoefteraming, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van deze ontwerpstructuurvisie, de woningbehoefte (1.590 woningen) en het realistisch tekort het afgelopen jaar verder te zijn toegenomen tot 838 woningen. Dit maakt de ontwikkeling van een nieuwe grootschalige woningbouwlocatie noodzakelijk om in de lokale behoefte te kunnen blijven voorzien. In hoofdstuk 2 en 3 is dit verder uitgewerkt.

2. Concrete invulling aan de participatie

Om op een gestructureerde wijze invulling te kunnen geven aan de participatie is in juni 2020 een Participatieplan vastgesteld. Doel van de participatie is om samen met bewoners aan de hand van de preconceptstructuurvisie te verkennen hoe een mogelijke toekomstige woningbouwontwikkeling in 't Hul-Noord eruit zou moeten zien en aan welke voorwaarden deze zou moeten voldoen.

De uitkomst van dit participatietraject vormt een afwegingskader in het besluit van de raad om 't Hul-Noord wel of niet aan te wijzen als toekomstig woningbouwgebied. De gemeente beseft dat in de participatie actief die bewoners betrokken zijn die in meer of mindere mate worden geraakt door de ontwikkeling (bijvoorbeeld door het verlies van uitzicht of het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op hun perceel). Dit is gedaan omdat zij de directe gevolgen ervaren van de ontwikkeling van 't Hul-Noord. In veel mindere mate zijn de potentiële toekomstige bewoners bij deze participatie bereikt; dit gebeurt pas bij de planuitwerking. Hierdoor hebben vooral degenen die in meer of mindere mate tegen de ontwikkelingen zijn, hun reactie gegeven.

Bewoners willen graag, zo blijkt uit de participatie, invloed hebben op een toekomstige invulling van het gebied. De Omgevingswet gaat ervan uit dat bij de ontwikkeling van projecten participatie met bewoners en bedrijven heeft plaatsgevonden. Op 1 januari 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Dit participatietraject past bij de Omgevingswet. De gemeente wil bewoners ook graag actief blijven betrekken bij de invulling van 't Hul-Noord. Alleen zo wordt ervoor gezorgd dat dit een echt stukje Nunspeet wordt.

Van ongeveer 130 verschillende huishoudens zijn tijdens de participatie een of meerdere reacties ontvangen. In de participatiereactienota die als bijlage is toegevoegd, zijn deze reacties samengevat en gebundeld. Vervolgens zijn deze van een gemotiveerd antwoord voorzien en is aangegeven of de reactie is overgenomen in de ontwerpstructuurvisie. In hoofdstuk 6 is beschreven hoe de participatie benut is om te komen van preconcept tot

ontwerpstructuurvisie en hoe concreet invulling is gegeven aan de uitkomsten van de participatie.

3. Concretisering van preconcept naar ontwerpstructuurvisie

De uitkomsten uit het participatietraject worden gebruikt om te komen tot concretisering en uitwerking van het preconcept naar een ontwerpstructuurvisie. Deze wordt ter advisering voorgelegd aan de raadscommissie RW met het verzoek om op basis hiervan de formele gemeentelijke inspraakprocedure te volgen. Na verwerking van deze inspraakreacties zal de ontwerpstructuurvisie ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd worden.

Motivering van nut en de noodzaak

In het collegeakkoord 'Duurzaam koers houden 2018-2022' en de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie is als doelstelling gesteld dat de gemeente op korte en lange termijn wil zorgen voor een gezonde lokale woningmarkt met voldoende woningaanbod voor haar inwoners. Om hiervoor te zorgen wil de gemeente passende woonruimten realiseren voor alle leeftijds- en inkomensgroepen binnen Nunspeet die aansluiten bij de vraag van onze inwoners. Hierbij wordt samengewerkt met burgers, marktpartijen, zorgpartijen en woningcorporaties.

In samenspraak met bewoners is ervoor gekozen om alleen te bouwen voor de lokale woningbehoefte (vraag). Deze keuze verplicht het nut en de noodzaak van de realisatie van woningbouw in 't Hul-Noord uitgebreider te motiveren dan gebruikelijk. Regelmatig kreeg de gemeente tijdens het participatietraject van bewoners de terechte vraag of realisatie van woningbouw in 't Hul-Noord noodzakelijk is. In hoofdstuk 2 en 3 is deze keuze nu onderbouwd.

Ook vanuit de provincie Gelderland wordt op grond van de provinciale Omgevingsverordening de eis gesteld om de noodzaak van het bouwen in 't Hul-Noord extra goed te motiveren. Hierover is overleg geweest met de provincie. In hoofdstuk 2 is beschreven dat GS een positieve grondhouding hebben uitgesproken ten aanzien van deze ontwikkeling en welke voorwaarden zij hieraan stellen.

Consequenties van het inzetten van de Wvg

Op 3 juli 2018 is besloten de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna Wvg) te vestigen op 't Hul-Noord. Dit besluit heeft de gemeenteraad op 28 september 2018 bekrachtigd.
De aanleiding voor dit besluit was dat de vraag naar woningbouw zo groot was dat op termijn de locatie 't Hul-Noord noodzakelijk werd om in de woningbehoefte te voorzien. De woningbouwverkoop van vooral Molenbeek verliep veel sneller dan voorzien. Bovendien verwierf één ontwikkelende marktpartij een grondpositie in het gebied. Om te voorkomen dat ontwikkelaars positie verkrijgen in het gebied, mede de inrichting van 't Hul-Noord bepalen en het bereiken van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen bemoeilijken, zoals destijds bij Molenbeek, is besloten de Wvg te vestigen in het plangebied.

Het vestigen van de Wvg past in de strategie om met een actieve grondpolitiek van grondverwerving de maximale regie te voeren op de ontwikkeling, programmering en ruimtelijke kwaliteit van 't Hul-Noord. Als grondeigenaar kan de gemeente er maximale invloed op uitoefenen dat op de juiste plek voor de juiste doelgroep woningen worden gebouwd zonder dat grondspeculatie hierin een belemmering vormt. Daarnaast kan de grondeigenaar ervoor 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.

Op grond van de Wvg vervalt de vestiging van de Wvg als de gemeenteraad niet binnen 3 jaar na vestiging van de Wvg een structuurvisie heeft vastgesteld. Als de gemeenteraad het instrument van de Wvg wil blijven hanteren, is het dus noodzakelijk dat de gemeenteraad vóór 3 juli 2021 de structuurvisie vaststelt.

7.3 Terinzagelegging preconceptstructuurvisie

De participatie heeft plaatsgevonden op basis van het in juni 2020 vastgestelde participatieplan. Van 10 juni tot en met 16 juli 2020 is de mogelijkheid geboden aan alle belanghebbenden (eigenaren van grond in en bewoners van het gebied, omwonenden en alle inwoners van de gemeente) om wensen en adviezen voor de mogelijke ontwikkeling van de toekomstige gebied te geven. Dit kon zowel digitaal via de gemeentelijke websi-te als schriftelijk en door een persoonlijk gesprek. Alle direct belanghebbenden zijn over het participatietraject schriftelijk bericht. Daarnaast is het participatietraject aangekondigd via Nunspeet-Huis-aan-Huis, RTV Nunspeet en de gemeentelijke webpagina www.nunspeet.nl\hul-noord. Via deze webpagina hebben alle belanghebbenden kunnen reageren.

Omdat bleek dat bij veel omwonenden in de directe omgeving van het plangebied ook de behoefte bestond aan een persoonlijk gesprek, is in deze mogelijkheid voorzien. Alle grondeigenaren en bewoners in- en aansluitend op het plangebied kregen daarom de mogelijkheid om in een persoonlijk gesprek met de verantwoordelijk wethouder hun reactie toe te lichten. Hiervoor zijn zij persoonlijk benaderd en ruim 80% heeft hiervan gebruikgemaakt. De gemeentelijk projectleider heeft in de periode van 14 augustus tot en met 1 oktober 2020 ongeveer 30 gesprekken met hen gevoerd.

Op de preconceptstructuurvisie zijn in totaal 145 participatiereacties ingediend. Alle reacties zijn ontvankelijk en in de participatienota die als bijlage is toegevoegd, in te zien.

7.4 Participatiereacties preconcept en wijzigingen ontwerp

In deze paragraaf wordt beschreven hoe de participatie is uitgevoerd en tot welke resultaten die heeft geleid. Dit wordt aan de hand van de volgende punten nader toegelicht: het participatieplan, verschillende doelgroepen, resultaten en belangrijkste wijzigingen.

Het participatieplan

Begin juni 2020 is voor 't Hul-Noord een participatieplan vastgesteld. Hierin is vastgelegd hoe de Nunspeetse bevolking wordt betrokken bij de toekomstige invulling van 't Hul-Noord als woonwijk. De afgelopen maanden is dit participatieplan uitgevoerd. De resultaten hiervan staan in de participatienota met de in de ontwerpstructuurvisie doorgevoerde wijzigingen om recht te doen aan de reacties.

Dit participatietraject past ook bij de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan haar houding en taak bij gebiedsontwikkelingen en past bij de basishouding die van gemeentelijke overheden wordt verwacht bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2022).

De basis voor dit participatietraject is de preconcept structuurvisie 2019. Met belanghebbenden is het gesprek gevoerd over welke richting een toekomstige invulling van het gebied moet krijgen. Het preconcept is daarbij gebruikt als het voorbereidend discussiestuk om samen met bewoners en belanghebbenden tot een ontwerpstructuurvisie te komen.

Er is een groot aantal reacties ontvangen en de gemeente wil alle participanten bedanken voor de bijdragen en hun bereidheid om mee te denken over de invulling van 't Hul-Noord. Door deze participatie is de ontwerpstructuurvisie verbeterd en verrijkt. De gemeente wil daarom in de vervolgstappen van de ontwikkeling van 't Hul-Noord blijven gebruikmaken van de kennis en kunde van betrokkenen.

Doelgroepen

In het participatieplan wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende doelgroepen. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat de mate waarin de gevolgen van een mogelijke ontwikkeling van 't Hul-Noord in het dagelijks leven ervaren wordt, verschilt. Hierdoor verschilt ook de behoefte en de intensiteit van de contacten tussen de gemeente en de participant.

Het betreft de volgende doelgroepen:

D. Rechthebbenden Wvg; dit zijn de bewoners en grondeigenaren binnen het plangebied waarvan op ten minste een deel van de gronden een Wvg is gevestigd (blauw gekleurd). Deze hebben participant-nummer A.
E. Bewoners en ondernemers binnen het plangebied die geen gronden bezitten waarop een Wvg is gevestigd (groen gekleurd). Deze hebben participantnummer B.
F. Direct omwonenden buiten het plangebied (grenzend aan een van de ontsluitingswegen) die de ruimtelijke gevolgen merken van de planontwikkeling (geel gekleurd). Deze hebben participantnummer C.
G. Inwoners van de gemeente Nunspeet (wit). Deze hebben participantnummer D.

In de afbeelding op de volgende bladzijde is de indeling opgenomen van verschillende doelgroepen van het participatieplan.

Afbeelding met in kleur aangegeven de verschillende doelgroepen (Bron: Participatieplan)

Resultaten en respons

Er zijn tijdens de participatie van 145 participanten één of meer reacties ontvangen. De respons van de doelgroepen die in of mindere mate geraakt worden door het plan is hoog: ongeveer 90% van de rechthebbenden Wvg, ongeveer 90% van de bewoners in het plangebied en ongeveer 80% van de direct omwonenden hebben een reactie ingediend. Daarnaast hebben we van 38 inwoners, vaak wonend op korte afstand van het plangebied, een reactie ontvangen. Hiermee kan de participatie een succes worden genoemd.

Alle ontvangen reacties zijn gefilterd op argumenten. Dit heeft geresulteerd in 595 unieke argumenten die gebundeld en samengevoegd zijn in de participatienota. Vervolgens heeft het college deze in de nota van een reactie voorzien.

Wat het meest voorkwam tijdens de participatie is dat een participant zich in meer of mindere mate tegen de plannen voor woningbouw in 't Hul-Noord uitsprak. Aangezien actief de participatie gericht was op de doelgroepen die in meer of mindere mate geraakt worden door de plannen (bijvoorbeeld door het verlies van uitzicht of doordat de gemeente op het eigendom de Wvg heeft gevestigd) past dit bij de verwachting. Opvallend punt bij de participatiegesprekken was daarbij dat de meeste participanten hun standpunt nuanceerden na zich uitgesproken te hebben tegen de invulling van 't Hul-Noord als woonwijk. Voorbeelden hiervan zijn: "Wij zijn tegen, maar kunnen indien het nut en de noodzaak van de woningbouw in 't Hul-Noord is aangetoond, wel instemmen met de realisatie." Of: "Wij zijn tegen vanwege ons verlies van uitzicht, maar kunnen begrijpen dat iedere Nunspeter een eigen woning verdient."

De meeste argumenten komen voor binnen de thema's verkeer en vervoer (22%), woningbouw (16%) en het proces (9%).

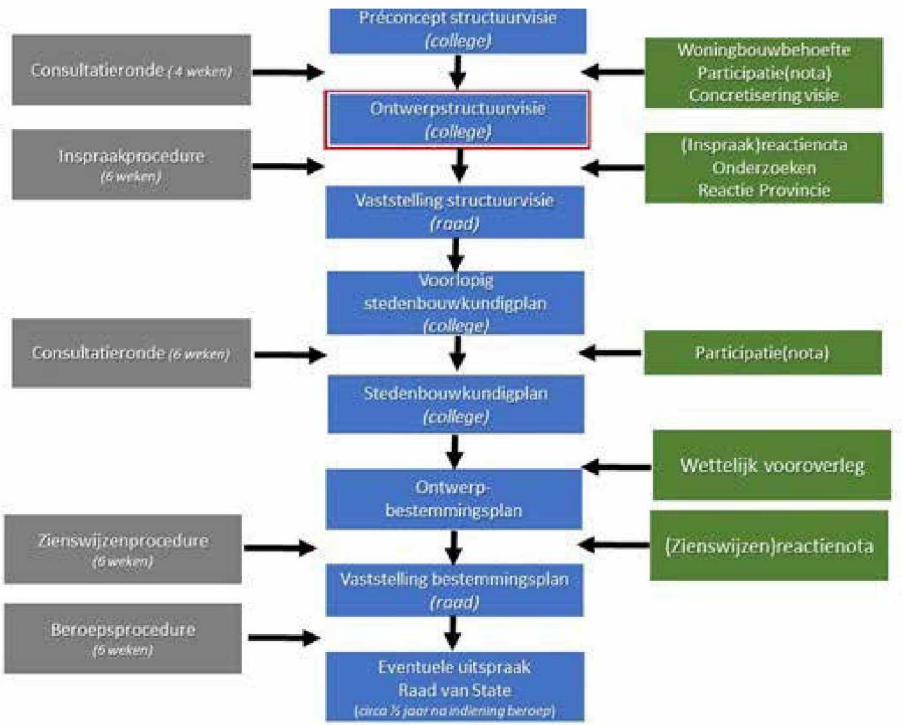
In de participatienota is per argument aangegeven hoe invulling is gegeven aan de participatie. Hieronder worden puntsgewijs de belangrijkste wijzigingen in de structuurvisie weergegeven als gevolg van de participatie.

1. Nut en noodzaak van de ontwikkeling van 't Hul-Noord is beter onderbouwd:
   - De woningbehoefte (de verwachte vraag naar woningen) tot 2040 is in samenspraak met de deskundigenbureaus Atrivé en ABF geactualiseerd en uitgebreid onderbouwd (Hoofdstuk 2).
   - Er is locatieonderzoek uitgevoerd naar alternatieven voor 't Hul-Noord, waarmee onderbouwd wordt dat 't Hul-Noord de meeste geschikte locatie is om een groot deel van het woningtekort in te vullen (Hoofdstuk 3).
2. Behoud en versterking bestaande kwaliteiten van het gebied; in de visie is nu opgenomen dat gestreefd wordt naar behoud en versterking van de kwaliteiten. Dit wordt uitgewerkt in:
   - Het streven naar behoud en versterking van de natuurwaarden
   - Het streven naar behoud en versterking van cultuurhistorische waarden. Dit wordt gedaan door:
     - Het versterken van het recreatief-economisch product van de molen De Duif.
     - Het herstellen van een oud historisch kerkenpad door het plangebied.
     - Behoud van de karakteristiek van de oude historische wegen Bovenweg, Molenweg, Kolmansweg.
   - Zo veel mogelijk behouden van het waardevolle open landschap en het vrije uitzicht.
   - Door samen met de provincie bij de planuitwerking te verkennen hoe de gemeente rekening houdend met de specifieke kwaliteiten van het landschap een woonwijk in 't Hul-Noord kan realiseren.
3. Woningbouw:
   - In de visie is expliciet opgenomen dat gestreefd wordt naar een woningprogramma dat aansluit bij de lokale woningbehoefte.
   - Het woonprogramma is gericht op een mix van woningtypen in verschillende prijssegmenten bestemd voor alle leeftijds- en inkomensgroepen binnen onze gemeente.
   - Er wordt een principe-bouwhoogte van maximaal drie bouwlagen toegepast.
4. Inpassing bestaande bewoners en bedrijven. Aan de visie is toegevoegd dat ernaar gestreefd wordt dat zowel bestaande ondernemers als bewoners van het gebied zo min mogelijk hinder ondervinden van de ontwikkeling en realisatie van 't Hul-Noord. Dit is uitgewerkt in:
   - Het streven naar realisatie van een groene buffer tussen de bestaande woningen en de nieuwbouwwoningen.
   - Het borgen van de bereikbaarheid van bestaande bewoners met alle vervoersmiddelen.
5. Voorzieningen:
   - Aan de ontwerpstructuurvisie is een paragraaf overige structurerende elementen opgenomen. Hierin is opgenomen dat er mogelijk een integraal kindcentrum (een basisschool met kinderdagverblijf) in de wijk komt en dat beoogd wordt de recreatief economische positie van molen De Duif en camping De Hofstee te versterken.

6. Hoofdverkeersontsluiting en ontwikkelingsrichting:
   - De keuze voor de hoofd(auto)verkeersontsluiting via de Bovenweg. Uit het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng is gebleken dat dit de enige geschikte ontsluitingsweg is. Deze keuze wordt ondersteund door de participatie.
   - De keuze om als ontwikkelingsrichting de zijde van Molenbeek het plan gefaseerd te realiseren, volgt uit de keuze voor de ontsluiting.
7. Omliggende wegenstructuur:
   - Aan de ontwerpstructuurvisie is toegevoegd dat bij de realisatie van 't Hul-Noord wordt gezorgd voor een integrale verkeersveilige inrichting van de omliggende wegenstructuur rond het plangebied. Bij de toekomstige inrichting worden zowel de huidige verkeerssituatie als de effecten van de toekomstige wijk meegenomen.
   - Om dit mogelijk te maken zijn in de visie deze omliggende wegen toegevoegd aan het plangebied.
8. Langzaamverkeerverbindingen:
   - Er moet zo veel mogelijk rekening gehouden worden met bestaande recreatieve fiets- en wandelroutes in en om het plangebied.
   - Het streven is om goede fiets- en wandelroutes binnen de wijk te realiseren.
9. Participatieproces:
   - Uit het aantal reacties blijkt dat de participatie in de behoefte voorziet. Bewoners geven aan graag bij de ontwikkeling betrokken te willen blijven. In deze behoefte zal worden voorzien. Hoe dit zal plaatsvinden zal na vaststelling van de structuurvisie bepaald worden.

7.5 Participatiemomenten vervolgtraject

In deze paragraaf wordt het vervolgtraject beschreven. Hierin is voorzien in vier participatiemomenten tijdens het ontwikkelproces van 't Hul-Noord tot realisatie. Hieronder is het globale schema van het ontwikkelproces weergegeven.



Met het gevolgde participatietraject en de vier toekomstige participatiemomenten wordt gepoogd om alle Nunspeters te blijven betrekken bij de ontwikkeling van 't Hul-Noord. In welke vorm dit zal worden uitgevoerd, zal na vaststelling van de structuurvisie door de gemeenteraad worden besloten. Met alle eigenaren van percelen waarop de gemeente het voorkeursrecht op basis van de Wvg heeft gevestigd, houdt de gemeente naast de participatie intensiever contact, omdat de ontwikkeling van 't Hul-Noord hen direct raakt.

Het college heeft een preconceptstructuurvisie opgesteld voor 't Hul-Noord. Op basis van onder meer de participatie is dit preconcept uitgewerkt tot deze ontwerpstructuurvisie. Vervolgens zal overeenkomstig de gemeentelijke inspraakprocedure de ontwerpstructuurvisie gedurende 6 weken ter visie liggen voor zienswijzen. Eenieder krijgt dan nogmaals de kans om een reactie te geven op het plan. Na verwerking van de inspraakreacties op het ontwerp zal de structuurvisie ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

De vastgestelde structuurvisie zal worden uitgewerkt in een voorlopig stedenbouwkundig plan waarin zal worden geconcretiseerd hoe de woonbebouwing en de inrichting van de openbare ruimte eruit zal komen te zien. Ook het voorlopig stedenbouwkundig plan zal ter consultatie worden voorgelegd. Vervolgens zal dit worden verwerkt in een definitief stedenbouwkundig plan dat juridisch vertaald wordt in een ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage, waarop gedurende deze periode een zienswijze ingediend kan worden. Deze zienswijzen worden door het college beantwoord in een zienswijzenreactienota. Deze nota wordt samen met bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Na vaststelling door de gemeenteraad kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8 Uitvoerbaarheidsparagraaf

8.1 Inleiding

De Wro vereist dat een gemeente bij de structuurvisie een uitvoeringsparagraaf opstelt waarin wordt toegelicht hoe de gemeenteraad de gewenste ontwikkelingen wil uitvoeren en financieren. Deze structuurvisie vormt daarmee een overkoepelend afwegings- en sturingskader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en de daarbij gekozen principes voor 't Hul-Noord. Dit betekent dat de visie globaal van aard is en gepaard gaat met onzekerheden. Deze onzekerheden zullen naarmate het plan verder uitgewerkt en geconcretiseerd wordt, kleiner worden.

Deze uitvoeringsparagraaf gaat in op vier uitvoerbaarheidsaspecten: de ontwikkelingsstrategie, de financiële uitvoerbaarheid en onzekerheden en als laatste de planning.

8.2 Ontwikkelstrategie

In principe gaan we ervan uit dat alle benodigde gronden minnelijk worden verworven door de gemeente. Om de planontwikkeling niet te laten stagneren stellen we, zodra het plan voldoende concreet en uitgewerkt is, een bestemmingsplan en een exploitatieplan op, om zo de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken en de nog resterende grondeigenaren de mogelijkheid te geven om binnen deze kaders de gronden zelf te ontwikkelen. Als laatste redmiddel kan de gemeente in het kader van het ruimtelijk belang kiezen voor verwerving door middel van een onteigeningsprocedure.

Het overgrote deel van de gronden binnen het project 't Hul-Noord zijn op dit moment in particulier eigendom. De gemeente heeft de Wvg op uitsluitend die gronden binnen het gebied gevestigd die mogelijk benodigd zijn voor de ontwikkeling van het project. Het doel van de gemeente is om deze gronden actief te verwerven om daarmee de realisatie van het project mogelijk te maken. De bestaande bebouwing hebben we daarbij buiten de Wvg gehouden. Ons uitgangspunt is namelijk dat deze behouden en ingepast wordt in de ontwikkeling.
Wanneer alle gronden waarop de Wvg gevestigd is verworven zijn, heeft de gemeente volledige vrijheid om te bepalen welke invulling het project 't Hul-Noord krijgt. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om verschillende beleidsdoelen te behalen, zoals voldoende betaalbare woningen en het realiseren van een groene, gezonde, veilige en vitale Nunspeetse wijk. Om speculatie met woningbouwprijzen tegen te gaan, zal aanvullend in de

overeenkomsten met de afnemers van woningen een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding worden opgenomen. Dit wordt enerzijds gedaan om te zorgen dat betaalbare woningen zo veel mogelijk betaalbaar blijven. Anderzijds wordt hiermee gezorgd dat betaalbare woningen beschikbaar zijn en gebruikt worden door de inwoners van Nunspeet

Bovengenoemde ontwikkelingsstrategie zal de komende maanden verder uitgewerkt worden. Bij deze uitwerking worden de volgende drie uitgangspunten gehanteerd:

- Alle gemeentelijke investeringen, waaronder de gemeentelijke plankosten, het bouw- en woonrijp maken en de aanlegkosten voor de hoofdverkeersontsluiting, voor zover deze toerekenbaar zijn aan dit project, moeten worden gedekt door de te realiseren grondopbrengsten bij verkoop van de gronden.
- Het project (en daarmee ook het plegen van investeringen) moet zo veel mogelijk per fase kunnen plaatsvinden.
- Het streven is dat elke planfase afzonderlijk minimaal kostendekkend is. Hierdoor kan de gemeente tussentijds per fase op basis van de actuele marktbehoefte besluiten om wel of niet verder te ontwikkelen.
- De bestaande bewoners en de camping vallen onder ‘te handhaven gebied’ en zullen zorgvuldig ingepast worden in de planontwikkeling.
- De woningen moeten in de periode 2024 tot en met 2030 worden gebouwd.

8.3 Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van de structuurvisie is een globale verkenning uitgevoerd naar de financiële haalbaarheid van het project. Hierbij zijn diverse scenario’s opgesteld, vanwege de grote onzekerheden in deze fase. Elk scenario leidt tot een ander financieel resultaat, zowel positief en negatief. Het financiële resultaat van de ontwikkeling blijkt met name afhankelijk van de volgende factoren:

- De omvang van de woningbouwontwikkeling.
- De omvang van het te handhaven agrarisch gebied.
- Het aantal en de omvang van de percelen die verworven moeten worden.
- De geraamde verwervingskosten.
- De kosten van de verkeersinfrastructuur.
- De verkoopprijzen van de kavels.
- Het te realiseren woningbouwprogramma.
- De typen woningen (aantal sociale huur, goedkope en dure woningen) en de afzetsnelheid van de woningen.

Het samenspel van bovengenoemde factoren leidt tot een financieel resultaat van een scenario. De scenario’s die leiden tot een positief resultaat vormen voor ons de basis (bepalen de minimale hoogte van deze factoren) en stellen daarmee het kader voor de verdere planuitwerking.

De totale verwachte gemeentelijke investeringen voor het realiseren van de planontwikkeling bedragen, inclusief rentekosten, ruim 35 miljoen euro. Binnen de totale investeringen bedragen de benodigde gemeentelijke plankosten ruim 4 miljoen euro.

Onzekerheden

De grootste onzekerheden voor het project zijn:

- GS moeten instemmen met de ontwikkeling van deze locatie omdat deze ontwikkeld wordt in het in de provinciale Omgevingsverordening aangeduide 'Nationaal Landschap' en 'Waardevol open gebied'. Dit risico is kleiner geworden vanwege de door GS schriftelijk uitgesproken positieve grondhouding. Bij de benodigde bestemmingsplanherziening voor 't Hul-Noord moet aan GS definitief toestemming worden gevraagd. Er bestaat een kans dat ondanks de nu schriftelijk uitgesproken positieve grondhouding GS deze instemming niet verleend. Om dit risico te verkleinen worden GS bij de planontwikkeling actief betrokken.
- De hoofdverkeersontsluitingsstructuur biedt onvoldoende mogelijkheden en kan onvoldoende worden ingericht om de voorziene verkeersbewegingen van de nieuwe wijk af te wikkelen. Op dit moment vindt vervolgonderzoek plaats door verkeersbureau GP12 en Lodewijk Baljon Landschapsarchitecten naar hoe deze verkeersinrichting er moet komen uit te zien.
- Een deel van de grondeigenaren wenst de gronden niet te verkopen.
- In principe gaan we ervan uit dat alle benodigde gronden minnelijk zullen worden verworven door de gemeente. Mocht een grondeigenaar niet bereid zijn tot verkoop dan kan de gemeente in het kader van het ruimtelijk belang kiezen voor kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg via het exploitatieplan. Om de planontwikkeling niet te laten stagneren zullen we, zodra het plan door ons voldoende concreet en uitgewerkt is, een bestemmingsplan en een exploitatieplan opstellen, om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Alleen als uiterste redmiddel wordt de onteigeningsprocedure ingezet.
- Een te eenzijdig woningaanbod met een relatief hoog aandeel aan goedkope en sociale koop- en huurwoningen leidt tot grote financiële verliezen. Door te kiezen voor een divers woningbouwprogramma gericht op een groot aantal doelgroepen verkleinen we het markt(afzet)risico.

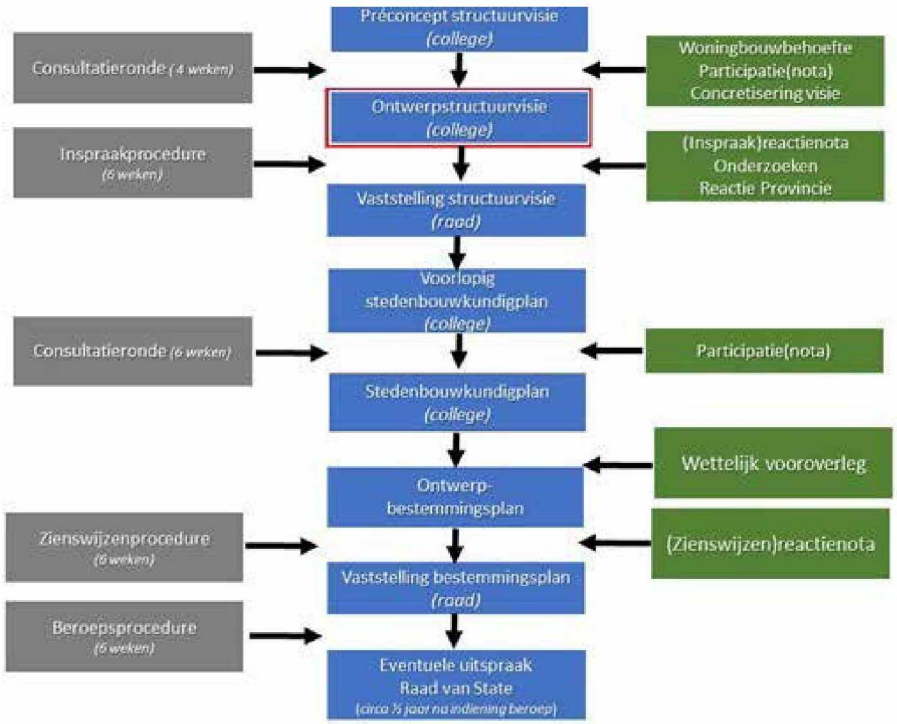
In het geval de maatschappelijke weerstand (ondanks de gemeentelijke participatie-inspanningen) op een hoog niveau blijft, leidt dit waarschijnlijk tot hogere plankosten dan voorzien omdat een grotere ambtelijke inzet nodig is om het plan te realiseren. Ook leidt dit tot vertraging van de ontwikkeling. Door bewoners actief te blijven betrekken bij de planontwikkeling wordt dit risico verkleind.

8.4 Planning

De planning van het vervolgproces om te komen tot de definitieve structuurvisie zal er als volgt uit komen te zien:

november 2020	Terugkoppeling participatie met bewoners
december 2020	Instemming gemeenteraad met de ontwikkeling van 't Hul-Noord
voorjaar 2021	Vaststelling structuurvisie

Na de vaststelling van de structuurvisie, zal het vervolgproces verder worden uitgewerkt in een plan van aanpak. In dit plan van aanpak zal worden uitgewerkt hoe in dit project wordt overgegaan tot realisatie van het plan. Hierin zal onder andere worden beschreven hoe de verdere participatie met bewoners wordt vorm gegeven.



www.nunspeet.nl

GEMEENTE Nunspeet

<BEGIN EMAIL BERICHT ZOALS VERSTUURD DD. 12.11.2020 12:15:20 >

Van : 5.1.2,e @nunspeet.nl
Aan : 5.1.2,e @nunspeet.nl
CC 5.1.2,e @nunspeet.nl
BCC : 5.1.2,e @NUNSPEET.NL
Onderwerp : ontwerpstructuurvisie ’t Hul-Noord
Prioriteit: normal

Bericht :
Dag willen jullie deze in routing brengen

Bijgevoegde documenten:
Collegevoorstel ontwerpstructuurvisie 't Hul-Noord.docx
Bijlage 11 Commissievoorstel ontwerpstructuurvisie 't Hul-Noord.docx
Bijlage 10 Raadsvoorstel Ontwerpstructuurvisie Hul-Noord.docx

<EINDE - EMAIL BERICHT ZOALS VERSTUURD DD. 12.11.2020 12:15:20 >

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

In te vullen door DIV			Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
datum	bestuurlijk verantw.	B				
12/11/20	WGR	W				
		W				
	primair verantw.	W				
		W				
	ROV	W				
		S	12/11	✓		
0302109099		Datum beslissing				

Ambtenaar:	5.1,2,e 5.1,2,e	Raad	ja
Afd/team:	Directieteam ROV		
Naam afd.hfd./teamleider:	ir. A. Dickhof	Commissie	Ruimte en Wonen
Directie:	mr. P.F.A. Klein	- advies	
		- peiling	
		- t.k.n.	
Bijlage(n) :		OR	nee
Portefeuillehouder :	J. Groothuis	Openbaar	ja
		Communicatie	ja
		:	
		Datum	3 november 2020

Onderwerp
Ontwerpstructuurvisie 't Hul-Noord

Samenvatting
In juni 2019 is door het college met de Raadscommissie Ruimte en Wonen afgesproken dat om te komen tot een ontwerpstructuurvisie voor 't Hul-Noord de volgende drie onderwerpen nader zouden moeten zijn uitgevoerd, namelijk de woningbehoefte moet duidelijk zijn, er dient participatie te hebben plaatsgevonden en de preconceptstructuurvisie moet nader zijn geconcretiseerd. Met de voorliggende ontwerpstructuurvisie en participatienota is uitvoering gegeven aan de gemaakte afspraken. In het bijgevoegde concept-raadsvoorstel wordt hier nader op in gegaan en een verdere toelichting gegeven.

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. In te stemmen met de vaststelling van de participatienota door het college en daaruit voortkomende wijzigingen van de préconceptstructuurvisie naar de ontwerpstructuurvisie
2. In te stemmen met de vaststelling van de ontwerpstructuurvisie door het college
3. In te stemmen met het voornemen van het college om zowel de ontwerpstructuurvisie alsmede de participatienota op basis van de gemeentelijke inspraakprocedure ter visie te leggen voor zienswijzen.
4. In te stemmen met de ontwikkeling van 't Hul-Noord tot woningbouwlocatie.

COLLEGEVERGADERING VAN: 17-11-2020 NR.: 11

Beslissing college

Conform advies met volgende kanttekeningen:

- Portefeuillehouder mandateren tot (laten) aanbrengen enige aanpassingen.
- I.v.m. feestdagen reactietermijn belanghebbenden verlengen van 6 naar 8 waken.

~~gen reactietermijn belanghebbenden verlengen van 6 naar 8 weken.~~

TOELICHTING

Zie voor de toelichting het bijgevoegde commissie en raadsvoorstel.

Bijlagen

Bijlage 1a Memo Atrivé m.bt. de raming van de actuele woningbouwbehoefte

Bijlage 1b Toelichtende presentatie van Atrivé inzake de woningbouwbehoefte

Bijlage 2 Memo van ABF Research inzake de woningbouwbehoefte

Bijlage 3 Woningbouwprojecten per 1-10-2020

Bijlage 4 Verschillen tussen de woningbouwprojecten per 1-10 en per 1-1-2020

Bijlage 5 WOM-prognose

Bijlage 6A t/m 6F Overzicht paarticipatiereacties AVG-proof

Bijlage 7 Participatienota

Bijlage 8 Brief van GS

Bijlage 9 Ontwerpstructuurvisie

Bijlage 10 Raadsvoorstel

Bijlage 11 Commissievoorstel

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

In te vullen door DIV			Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
datum	bestuurlijk verantw.	B				
12/11/20	WGR	W				
		W				
	primair verantw.	W				
		W				
	ROV	W				
0302109099		S	12/11	A		
		Datum beslissing				

Ambtenaar:	5.1,2,e 5.1,2,e	Raad	ja
Afd/team:	Afdeling ROV		
Naam afd.hfd./teamleider:	A. Dickhof	Commissie	Ruimte en Wonen
Directie:	mr. P.F.A. Klein	- advies	
		- peiling	
		- t.k.n.	
Bijlage(n) :	reserves en voorzieningen 2020; concept-raadsvoorstel	OR	nee
Portefeuillehouder :	J. Groothuis	Openbaar	ja
		Communicatie	nee
		:	
		Datum	3 november 2020

Onderwerp
Nota reserves Toekenning status MVA Warme gronden en het verstrekken van een planvoorbereidingskrediet voorzieningen 2020

Samenvatting
De gemeenteraad heeft op 27 september 2018 een voorkeursrecht gevestigd op de gronden in het gebied 't Hul Noord conform de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). In juli 2019 is de Commissie BBV met de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) gekomen als richtlijn. Deze notitie schrijft onder andere voor onder welke voorwaarden strategische aankopen van gronden voor bouwprojecten te verantwoorden in de gemeentebegroting. Standaard moeten verworven gronden gewaardeerd worden in de begroting tegen de waarde van het vigerende bestemmingsplan. Dit zou leiden tot afboeking op de gemeentebegroting tenzij de gemeenteraad besluit de gronden aan te merken als MVA Warme gronden en/of hiervoor een grondexploitatie te laten vaststellen. In het bijgevoegde concept-raadsvoorstel wordt hierop in gegaan en een verdere toelichting gegeven.

Advies aan burgemeester en wethouders
De raad voorstellen:

1. Aan de verworven en nog te verwerven gronden binnen het plangebied 't Hul-Noord op grond van het BBV de status MVA Warme gronden toe te kennen

2. Een planvoorbereidingskrediet voor het project 't Hul-Noord te verstrekken ad € 600.000 (ten behoeve van de uitwerking van de structuurvisie tot een ruimtelijk plan en te komen tot vaststelling van de grondexploitatie).
3. Het op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b en g Wob bekrachtigen van de door het college bij besluit d.d. 10 november opgelegde geheimhouding op de bijlagen het taxatierapport, het Position Paper, de rapportage van Bakertilly en de financiële onderbouwing van het planvoorbereidingskrediet.

COLLEGEVERGADERING VAN: 17-11-2020 **NR.:** 12

BESLISSING COLLEGE: conform advies.

Ter raadsvergadering van
17-12-20 werd zonder hoofd.
stemming besloten overeen-
komstig dit voorstel

RAADSVOORSTEL

Agendapunt	8.
Nr.	254
Datum college	10 november 2020.
Raadsvergadering	17 december 2020
Datum commissie	7 december 2020
Commissie	Ruimte en Wonen
Portefeuillehouder	J. Groothuis.
Onderwerp	Toekenning status MVA Warme gronden en het verstrekken van een planvoorbereidingskrediet (0302109099).

Voorstel

1. Aan de verworven en nog te verwerven gronden binnen het plangebied 't Hul-Noord op grond van het BBV de status MVA Warme gronden toe te kennen
2. Een planvoorbereidingskrediet voor het project 't Hul-Noord te verstrekken ad € 600.000 (ten behoeve van de uitwerking van de structuurvisie tot een ruimtelijk plan en te komen tot vaststelling van de grondexploitatie).
3. Het op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b en g Wob bekrachtigen van de door het college bij besluit d.d. 10 november opgelegde geheimhouding op de bijlagen het taxatierapport, het Position Paper, de rapportage van Baker Tilly en de financiële onderbouwing van het planvoorbereidingskrediet.

Geachte raad,

Aanleiding / Probleemstelling

De gemeenteraad heeft op 27 september 2018 een voorkeursrecht gevestigd op de gronden in het gebied 't Hul Noord conform de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). In juli 2019 is de Commissie BBV met de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) gekomen als richtlijn. Deze notitie schrijft onder andere voor onder welke voorwaarden strategische aankopen van gronden voor bouwprojecten te verantwoorden in de gemeentebegroting. Standaard moeten verworven gronden gewaardeerd worden in de begroting tegen de waarde van het vigerende bestemmingsplan. Dit zou leiden tot afboeking op de gemeentebegroting tenzij de gemeenteraad besluit de gronden aan te merken als MVA Warme gronden en/of hiervoor een grondexploitatie te laten vaststellen. In het voorliggend voorstel gaan wij hierop in. Daarnaast onderbouwen wij waarom wij voor het verder tot ontwikkeling te brengen een planvoorbereidingskrediet vragen. Het voorstel is zo opgesteld dat met uitzondering van de bijlagen deze in openbare vergadering kan worden besproken.

Standpunt commissie

Dit voorstel is in de raadscommissie Ruimte en Wonen tijdens haar vergadering van 7 december 2020 aan de orde geweest. Een meerderheid van de commissieleden adviseert de gemeenteraad, om in te stemmen met het voorliggende voorstel van het college onder de volgende twee voorwaarden:

1. dat de gemeenteraad op 17 december 2020 besluit om met de vaststelling van de ontwerpstructuurvisie 't Hul-Noord in te stemmen.
2. dat de gemeenteraad op 17 december 2020 besluit tot de ontwikkeling van 't Hul-Noord tot woningbouwlocatie.

Stand van zaken

Anno 1 november 2020 hebben wij twee percelen mede als gevolg van het voorkeursrecht aangekocht en zijn wij met één partij in onderhandeling over de aankoop van het perceel. Wij verwachten dat naar aanleiding van vaststelling van de ontwerpstructuurvisie meerdere partijen

hun gronden aan ons zullen aanbieden op grond van het gevestigde voorkeursrecht. Hierdoor wordt de keuze hoe wij deze gronden financieel verantwoorden nog belangrijker en is het van belang om hier op korte termijn besluitvorming over te laten plaatsvinden.

Nr. 254

BBV Status
De Commissie BBV geeft aan dat gronden die strategisch worden aangekocht de volgende drie classificaties kan krijgen, namelijk:

1. Materiële vaste activa (hierna: MVA) strategische gronden;
2. MVA warme gronden;
3. Bouwgrond-in-exploitatie genomen gronden (BIE).

MVA strategische gronden.
Dit zijn gronden die voor toekomstige exploitatie, zijn aangekocht waarvan het op voor hand niet vaststaat welk programma wordt gerealiseerd en er is doorgaans ook nog geen haalbaarheids-analyse uitgevoerd. De gronden mogen in de begroting maximaal worden gewaardeerd voor de waarde van de huidige bestemming. Dit betekent bij een strategische aankoop in 't Hul-Noord direct moet worden afgewaardeerd naar de agrarische waarde. In het geval X wordt verworven tegen bijvoorbeeld € 15 per m2, betekent dus dat direct € 10 per m2 moet worden afgeboekt. De verplichte afboekingen bij strategische grondaankopen drukken op het gemeentelijk weerstands-vermogen. Hierdoor ontstaat minder investeringsruimte voor andere bestedingen / beleidskeuzen.

MVA warme gronden.
De commissie BBV heeft in de notitie Grondbeleid 2019 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. De reden voor de introductie van deze categorie volgens de commissie is dat afboeking vérstrekkende negatieve gevolgen kan hebben voor de financiële positie van een gemeente en daarmee de voortgang van de woningbouwprojecten kan stagneren. Het grote voordeel van deze categorie t.o.v. 1 is dat de gronden mogen worden gewaardeerd tegen de waarde van de toekomstige bestemming minus de risico's. Het voordeel van deze categorie is dat t.o.v. ad 1 de gronden tegen doorgaans een veel hogere waarde in begroting mag worden opgenomen en dus geen of een kleiner effect heeft op het gemeentelijke weerstandsvermogen. Deze categorie valt om deze redenen te verkiezen boven 1.

De verworven gronden voldoen aan alle voorwaarden voor het toekennen van de status van MVA Warme gronden zo blijkt uit zowel het gemeentelijk position paper als mede de externe beoordeling van Baker Tilly.

Het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland heeft schriftelijk een positieve grondhouding uitgesproken tot medewerking bij de ontwikkeling van 't Hul-Noord tot een woningbouwlocatie waarmee aan één van de voorwaarden voor de 'Warme gronden' status is voldaan.

Bouwgrond-In-Exploitatie genomen gronden
Dit betreft de financiële vertaling van een reëel ruimtelijk plan. Het is een overzicht van grondkosten en -opbrengsten uitgezet in de tijd, rekening houdend met opbrengsten- en kosten stijging en rentetoerekening. Een grondexploitatiebegroting moet worden vastgesteld door de raad en wordt ook wel grondexploitatie (GREX) genoemd. Omdat er nog geen reëel ruimtelijk plan ligt (een vlekkenplan of een stedenbouwkundig schetsontwerp) stedenbouwkundig plan ontbreekt, is het toekennen van de BIE-status bij 't Hul-Noord nog niet mogelijk. De structuurvisie is hiervoor te globaal.

Nr. 254

Planvoorbereidingskrediet
Het planvoorbereidingskrediet is nodig om te komen van ontwerpstructuurvisie tot een bouwgrondexploitatie.

In de niet-openbare bijlage planvoorbereidingskosten zijn alle kosten geraamd om te komen van ontwerpstructuurvisie tot een bouwgrondexploitatie. Hierin hebben we zowel alle ambtelijke kosten als externe onderzoekskosten alsmede participatiekosten opgenomen. De geraamde hoogte van deze kosten is vergelijkbaar met vergelijkbare complexe projecten in Nederland. In deze raming zijn niet de kosten opgenomen voor eventuele toekomstige verwervingen van de Wet Voorkeursrecht gemeenten.

Het verstrekte planvoorbereidingskrediet zal na vaststelling van de grondexploitatie onderdeel uitmaken van de grondexploitatiebegroting.

Geheimhouding
Openbaarmaking van de bijlagen schaadt het belang van de gemeente.
In de bijlagen bij dit voorstel is financiële informatie opgenomen. Openbaarmaking van deze informatie schaadt het financieel belang en onderhandelingspositie van de gemeente. Daarom stellen wij voor om op grond van de Gemeentewet en de Wet openbaarheid van bestuur de opgelegde geheimhouding te bekrachtigen. De bijlagen inclusief bijlagen worden openbaar één jaar nadat het project 't Hul Noord volledig is gerealiseerd en financieel is afgesloten.

De opgelegde geheimhouding vervalt in het geval de gemeenteraad niet in de eerstvolgende zitting de geheimhouding bij expliciet besluit bekrachtigd. In artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet is bepaald dat stukken die aan de raad zijn overlegd, de raad deze in de eerstvolgende vergadering, waarin blijkens de presentielijst tenminste de helft van de zitting hebbende leden middels een expliciet besluit dient te bekrachtigen. Doet de raad dat niet (omdat zij dit vergeet te doen of omdat zij dit niet wenst) dan is vanaf dat moment de geheimhouding opgeheven. Zoals in argument 3.1 toegelicht, schaadt het nu opheffen van deze geheimhouding het financieel belang van de gemeente.

Wat moeten we meewegen bij dit besluit: kanttekeningen (nadelen en risico's)
Het niet vaststellen van de status van MVA Warme gronden leidt tot afboeking van de waarde van de reeds verworven gronden. Voor de omvang hiervan verwijzen we naar het niet openbare Position Paper.

Bijlagen:
1. Het Taxatierapport (GEHEIM);
2. Position paper (GEHEIM);
3. Rapportage Baker Tilly (GEHEIM);
4. Planvoorbereidingskredietraming (GEHEIM).

(voor raadsleden ter inzage bij de griffie)

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
de secretaris, de burgemeester,

Ter raadsvergadering van 17-12-20 werd zonder hoofd. stemming besloten overeenkomstig dit voorstel

Wethouder **Groothuis** heeft al toegezegd dat er goed gekeken gaat worden naar de verkeersontsluiting. Verder meldt hij dat de definitie van spoedzoekers in januari 2021 aan de orde komt.

De heer G. Polinder van de SGP-fractie wenst aantekening dat hij geacht wil worden niet aan de beraadslagingen en stemming te hebben deelgenomen.

De fractie van de PvdA/Groen Links is tegen.

RAADSVOORSTEL

Agendapunt	11.
Nr.	257
Datum college	10 november 2020.
Raadsvergadering	17 december 2020
Datum commissie	7 december 2020
Commissie	Ruimte en Wonen
Portefeuillehouder	J. Groothuis.
Onderwerp	Ontwerpstructuurvisie 't Hul-Noord (0302109099)

Voorstel

1. In te stemmen met de vaststelling van de participatienota door het college en daaruit voortkomende wijzigingen van de préconceptstructuurvisie naar de ontwerpstructuurvisie;
2. In te stemmen met de vaststelling van de ontwerpstructuurvisie door het college;
3. In te stemmen met het voornemen van het college om zowel de ontwerpstructuurvisie alsmede de participatienota op basis van de gemeentelijke inspraakprocedure ter visie te leggen voor zienswijzen vanaf 23 december 2020 gedurende een periode van 8 weken in plaats van 6 weken;
4. In te stemmen met de ontwikkeling van 't Hul-Noord tot woningbouwlocatie.

Geachte raad,

1. Inleiding

In juni 2019 is in de gemeenteraad een préconcept structuurvisie voor de locatie 't Hul-Noord besproken. Destijds zijn door ons met de raad drie afspraken gemaakt, die moeten zijn uitgevoerd alvorens er een formele ontwerpstructuurvisie conform de gemeentelijke inspraakprocedure ter inzage mag worden wordt gelegd. Dit betreffen de volgende drie afspraken:

1. de woningbehoefte voor 't Hul-Noord moet zijn aangetoond;
2. er moet een participatietraject met bewoners moet zijn gevolgd;
3. de structuurvisie moet verder worden geconcretiseerd.

Per punt lichten wij u toe hoe wij uitvoering hebben gegeven aan de gemaakte afspraken.

1. Het aantonen van de woningbehoefte voor 't Hul-Noord

Met de vaststelling van de gemeentelijke Woonvisie in februari 2020 hebben wij in samenspraak met de gemeenteraad het woningbehoefteonderzoek doorlopen. Inmiddels zijn we ruim 10 maanden verder. Veel participanten stellen de uitkomsten van dit woningbehoefteonderzoek ter discussie. Om hier geen enkele discussie over te laten bestaan hebben we door de onderzoeksbureaus ABF en Atrivé de meest recente woningbehoefte laten actualiseren en onderbouwen. De uitkomsten hiervan zijn dat de woningbehoefte gegroeid is van 1.320 woningen (februari 2020) naar 1.590 woningen (oktober 2020) tot 2040. Hierdoor is het tekort waarvoor binnen Nunspeet nog geen projectlocatie is gevonden, gestegen van 585 woningen naar 877 woningen. In hoofdstuk 2 van de ontwerpstructuurvisie wordt dit onderzoek uitgebreid toegelicht. Ook hebben wij een locatieonderzoek uitgevoerd naar alternatieve locaties voor 't Hul-Noord (zie hoofdstuk 3 van de ontwerpstructuurvisie). De uitkomst van dit onderzoek is dat "t Hul-Noord de meest geschikte locatie is voor een woonwijk van 500 tot 600 woningen.

2. Doorlopen van een participatietraject

Begin juni 2020 is door ons voor 't Hul-Noord een participatieplan vastgesteld. In dit participatieplan hebben wij vastgelegd hoe de Nunspeters worden betrokken bij de mogelijke toekomstige invulling van 't Hul-Noord als woonwijk. De afgelopen maanden is dit participatieplan uitgevoerd. De

resultaten hiervan zijn de participatienota en de hieruit voortkomende wijzigingen van het préconcept in de ontwerpstructuurvisie. Dit om recht te doen aan de reacties van onze inwoners.

De basis voor dit participatietraject was de préconcept structuurvisie 2019. Met belanghebbenden is het gesprek gevoerd over welke richting een toekomstige invulling van het gebied moet krijgen. Het préconcept is daarbij gebruikt als het voorbereidend discussiestuk om samen met onze bewoners tot een ontwerpstructuurvisie te komen. De uitkomst van dit participatietraject vormt een afwegingskader in het besluit van de gemeenteraad om 't Hul-Noord wel of niet aan te wijzen als toekomstig woningbouwgebied.

We hebben van 116 participanten één of meer reacties mogen ontvangen. Wij zijn van mening dat door deze participatie de ontwerpstructuurvisie verbeterd en verrijkt is.

3. Uitwerking naar een ontwerpstructuurvisie

De uitkomsten van het participatietraject hebben wij gebruikt om te komen tot concretisering en uitwerking van het préconcept- naar een ontwerpstructuurvisie. Hoe we dit hebben gedaan wordt toegelicht onder 3. Daarnaast heeft aanvullend onderzoek ertoe geleid dat we concretere keuzes konden maken in de visie. Zo is door Goudappel Coffeng verkeersonderzoek uitgevoerd naar een optimale toekomstige verkeersinrichting, waaruit blijkt dat alleen de Bovenweg geschikt is als hoofdverkeersontsluiting van 't Hul-Noord. De keuze voor deze hoofdontsluiting leidt ook tot de keuze voor de ontwikkelingsrichting (vanaf Molenbeek). Het resultaat van deze concretiseringsslag is direct zichtbaar in de gewijzigde structuurvisiekaart. Hieronder lichten wij ons voorstel nader toe.

2. Standpunt commissie

Dit voorstel is in de raadscommissie Ruimte en Wonen tijdens haar vergadering van 7 december 2020 aan de orde geweest. Een meerderheid van de commissieleden adviseert de gemeenteraad om in te stemmen met het voorliggende voorstel van het college.

3. Bevoegdheid

In de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat de bevoegdheid bij de gemeenteraad ligt om een structuurvisie vast te stellen. De procedure om te komen tot vaststelling van de ontwerp-structuurvisie is niet in wet- en regelgeving vastgelegd. De beleidsvoorbereiding, waaronder het vaststellen van een ontwerpstructuurvisie, is een bevoegdheid van het college, tenzij de gemeenteraad hiervoor specifieke spelregels heeft vastgelegd. Dit is niet het geval.

Met dit voorstel leggen wij de ontwerpstructuurvisie 't Hul-Noord (inclusief bijbehorende participatienota) aan u voor en vragen daarbij uw instemming. De ontwerpstructuurvisies vormt na vaststelling door de gemeenteraad het ruimtelijk kader voor de verdere ontwikkeling van 't Hul-Noord.

4. Wat willen we bereiken?

Wij willen komen tot een zoveel mogelijk door onze bewoners en bedrijven gedragen ontwikkeling van 't Hul-Noord tot woningbouwlocatie om daarmee ook op middellange termijn te kunnen voorzien in de lokale woningbouwbehoefte.

5. Overige argumenten

Wijzigingen participatienota

De participatiereacties hebben wij waar mogelijk gebruikt om te komen tot verbetering en aanpassing van de ontwerpstructuurvisie. Naar aanleiding van de 116 participatiereacties hebben wij om recht te doen aan de uitkomsten van de participatie op een groot aantal punten de structuurvisie aangevuld en verbeterd. De belangrijkste hiervan zijn:

Nr. 257

a) Door middel van woningbehoefteonderzoek hebben wij aangetoond dat de lokale woningbehoefte dusdanig groot is dat het noodzakelijk is om een grootschalige locatie zoals 't Hul-Noord te ontwikkelen om in de behoefte te voorzien. Door het uitvoeren van een locatieonderzoek naar alternatieve grootschalige locaties voor 't Hul-Noord hebben wij aangetoond dat er geen reëel alternatief is voor een grootschalig woningbouwlocatie 't Hul-Noord;
b) In de structuurvisie hebben wij diverse extra waarborgen opgenomen om te zorgen dat bestaande bewoners en omwonenden op een zorgvuldige wijze in het traject zullen worden ingepast. Zo nemen we in de visie op dat de bouwhoogte niet hoger zal zijn dan drie bouwlagen en streven we er naar om tussen bestaande bewoners en de nieuwe ontwikkeling een groene buffer te realiseren;
c) Verschillende opmerkingen door participanten werden gemaakt over verkeer- en vervoer, met name over de huidige onveilige verkeersituatie op de omliggende wegen en de toekomstige ontsluiting van de wijk. Om tot uitdrukking te laten komen dat een integrale verkeersoplossing noodzakelijk voor de wijk 't Hul-Noord hebben wij de omliggende wegen nu in het plangebied getrokken en hebben wij besloten om de hoofdverkeersontsluiting via de Bovenweg te realiseren, waarbij er naar gestreefd wordt om de omliggende wegen rond het plangebied zo min mogelijk te belasten.
d) We hebben nadrukkelijker het behoud en versterking van de cultuur-historische en recreatief-economische waarden van molen de Duif in de visie opgenomen. Voor een volledige afweging en een antwoord op alle reacties verwijzen wij naar de reactie op de (participatie)reactienota.

Inspraakprocedure
Wat procedure betreft hebben wij onze bewoners ruimschoots de mogelijkheid geboden om hun reactie te geven tijdens de participatie. Naast de gebruikelijke middelen hebben we daarbij de direct omwonenden, omliggende bedrijven, de rechthebbenden Wet voorkeursrecht gemeenten de mogelijkheid geboden om hun visie in een persoonlijk gesprek met de verantwoordelijk portefeuillehouder of de gemeentelijke projectleider toe te lichten. De verslagen ervan treft u in de bijlagen Zoals gebruikelijk krijgen participanten de mogelijk om gedurende 5 minuten hun visie en hun reactie op de antwoorden van het college op de ontwerpstructuurvisie aan de gemeenteraad in de raadscommissie ruimte en wonen kenbaar te maken.

Een aantal participanten geven daarbij aan dat ze een spreektijd van 5 minuten onvoldoende vinden in de raadscommissie Ruimte en Wonen om hun visie aan de gemeenteraad kenbaar te maken. Door het grote aantal participanten is het organisatorisch gezien niet haalbaar om meer spreektijd te geven om hierin te voorzien.

Mogelijk zullen omdat 116 reacties zijn samengevat en gebundeld ook enkele participanten vinden dat onvoldoende reactie is gegeven op hun reactie. Door het toepassen van de gemeentelijke inspraakprocedure op de ontwerpstructuurvisie en de participatienota heeft ieder voldoende tijd om hun reactie hierop te geven.

Op basis van de gemeentelijke inspraakprocedure moet de ontwerpstructuurvisie gedurende 6 weken ter inzage liggen voor zienswijzen. Wij stellen u voor om de terinzagelegging te starten vanaf 23 december 2020. Binnen deze zienswijzenperiode valt de Kerstvakantie. Wij stellen u daarom voor om in afwijking van de gemeentelijke inspraakverordening de stukken niet voor een periode van 6 weken, maar 8 weken ter inzage te leggen. Op deze wijze heeft een ieder ruimschoots de tijd om te komen met een zienswijze op de ontwerpstructuurvisie en de antwoorden van het college op de participatienota.

Wij zijn zelfstandig bevoegd om de ontwerpstructuurvisie en de participatienota in procedure te brengen. Echter vanwege de grote maatschappelijke gevoeligheid en de grote financiële investeringen die nodig zijn, vragen wij instemming van de gemeenteraad om zodoende verzekerd te zijn van voldoende draagvlak.

Nr. 257

Wvg
Het vaststellen en tijdig ter visie leggen van een ontwerpstructuurvisie is noodzakelijk om het door de gemeenteraad gevestigde Wet voorkeursrecht gemeente te handhaven. Binnen 3 jaar na vaststelling van de Wvg dient op grond van de Wvg een structuurvisie te worden vastgesteld. Wij hebben op 3 juli 2018 de Wvg vastgesteld. Dit betekent dus dat uiterlijk 3 juli 2021 de structuurvisie door de gemeenteraad moet zijn vastgesteld. Anders vervalt de Wvg. Dit betekent dat rekening houdend met de gemeentelijke inspraakprocedure uiterlijk in januari in de raadscommissie en in februari in de gemeenteraad de ontwerpstructuurvisie moet zijn goedgekeurd.

Standpunt provincie
Het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland heeft schriftelijk een positieve grondhouding uitgesproken tot hun medewerking bij de ontwikkeling van 't Hul-Noord tot woningbouwlocatie.

6. Wat moeten wij meewegen bij dit besluit: kanttekeningen (nadelen en risico's)

Mogelijk zal een deel van de indieners van een participatiereactie een zienswijze indienen. Doordat wij niet aan alle participatiereacties en daarin geformuleerde bezwaren tegemoetkomen, bestaat de kans dat indieners in de volgende fase een zienswijze gaan indienen.

Het meest voorkomende argument dat tijdens de participatie genoemd is dat een participant zich in meer of mindere mate zich tegen de plannen voor woningbouw in 't Hul-Noord uitspreekt. Aangezien wij actief de participatie gericht hebben op de doelgroepen die in meer of mindere mate geraakt worden door de plannen (bijvoorbeeld door het verlies van uitzicht of doordat de gemeente op het eigendom de Wet voorkeursrecht gemeenten heeft gevestigd) past dit bij de verwachting. Hoewel naar aanleiding van deze reacties een groot aantal maatregelen zijn getroffen om een belangrijk deel van de bezwaren weg te nemen (zie ook onder 4 Wijzigingen participatienota.) zorgt de keuze voor de ontwikkeling van 't Hul-Noord er simpelweg voor dat we niet aan deze bezwaren (zoals ontwikkeling van 't Hul-Noord, het verlies van uitzicht, etc.) tegemoet kunnen komen.

Volgens een deel van de participanten is door ons gekozen voor een onjuiste invulling van de participatie. Op basis van de raadscommissievergadering Ruimte en Wonen in juni 2019 zou de participatie moeten gaan over de nut en noodzaak van 't Hul-Noord als woningbouwlocatie én niet over hoe de invulling van de toekomstige woonwijk eruit zou moeten zien. Om deze reden zouden er procedurefouten zijn gemaakt en zou de participatie niet juist zijn uitgevoerd.

Wij hebben in samenspraak met de gemeenteraad er juist voor gekozen om in een zeer vroeg stadium bewoners bij de ontwikkeling van 't Hul-Noord te betrekken door middel van het participatietraject. Het participatietraject is een vrijwillige vorm van inspraak, waarbij niet voorgeschreven is hoe de participatie moet worden uitgevoerd en waarover deze moet gaan. Om deze reden hebben wij een participatieplan vastgesteld, waarin we onze werkwijze hebben vastgelegd. Zoals in onder andere de uitnodigingsbrieven, het persbericht en op de gemeentelijke webpagina staat, zal de gemeenteraad mede op basis van de participatiereacties besluiten om 't Hul-Noord wel of niet te ontwikkelen tot woningbouwlocatie. Hiermee wordt dus ook voorzien in de wens van participanten.

7. Wat kost het?

Voor' t Hul-Noord is de financieel-economische uitvoerbaarheid onderzocht. Voorwaarde bij de verdere planuitwerking is dat de ontwikkeling moeten leiden tot een positief financieel eindresultaat voor de gemeente en dat lijkt mogelijk te zijn. Gelijktijdig met dit openbare inhoudelijke voorstel zal ook aan u in een niet openbare vergadering, het voorstel voorgelegd, waarin vertrouwelijk wordt ingegaan op de financiën.

Nr. 257

8. Aanpak, uitvoering en participatie

Begin juni 2020 stelden wij voor 't Hul-Noord een participatieplan vast. In dit participatieplan hebben wij vastgelegd hoe wij onze inwoners zouden betrekken bij de mogelijke toekomstige invulling van 't Hul-Noord als woonwijk. De afgelopen maanden hebben wij dit participatieplan uitgevoerd. Wij hebben van 116 participanten een reactie ontvangen en deze verwerkt in zowel de participatienota als de ontwerpstructuurvisie.

Na besluitvorming starten wij de in de gemeentelijke inspraakprocedure geregelde procedure. Dit betekent dat wij de ontwerpstructuurvisie inclusief de participatienota gedurende een periode van acht weken ter inzage leggen en een ieder een zienswijze kan indienen. De beantwoording van de zienswijzen wordt middels een reactienota door het college bij de vaststelling van de structuurvisie voorgelegd aan de gemeenteraad.

Bij het ter visie leggen van de ontwerpstructuurvisie worden degenen die een participatiereactie hebben ingediend, persoonlijk schriftelijk geïnformeerd. Ook krijgen alle omwonenden in een straal van 250 meter rond het plangebied een brief. Daarnaast wordt de terinzagelegging aangekondigd via de website van de gemeente, de Staatscourant en het Nunspeet-Huis-Aan-Huis. Tevens wordt er een webinar georganiseerd.

De plannen voor 't Hul-Noord liggen gevoelig in de buurt. Dit maakt de communicatie intensief. De communicatie verloopt goed, hetgeen wij ook terug horen in de gesprekken met bewoners. De projectleider houdt de contactpersonen van deze groepen persoonlijk op de hoogte van de voortgang van het proces. Dit neemt niet weg dat de spanning tussen de bezwaren vanuit de buurt en de uitvoering van dit besluit voelbaar zal zijn in de contacten.

9. Evaluatie

Zodra de ontwerpstructuurvisie door ons ter visie is gelegd, krijgt een ieder 8 weken de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Het aantal zienswijzen geeft een beeld van de effectiviteit van de communicatie tijdens het participatietraject. Op basis daarvan kijken we of we aanvullende communicatiemiddelen inzetten.

10. Bijlagen

Bijlage 1a Memo Atrivé m.bt. de raming van de actuele woningbouwbehoefte;
Bijlage 1b Toelichtende presentatie van Atrivé inzake de woningbouwbehoefte;
Bijlage 2 Memo van ABF Research inzake de woningbouwbehoefte;
Bijlage 3 Woningbouwprojecten per 1-10-2020;
Bijlage 4 Verschillen tussen de woningbouwprojecten per 1-10 en per 1-1-2020;
Bijlage 5 WOM-prognose;
Bijlage 6A t/m 6F Overzicht participatiereacties AVG-proof;
Bijlage 7 Participatienota;
Bijlage 8 Brief van GS;
Bijlage 9 Ontwerpstructuurvisie.

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
de secretaris, de burgemeester,