

De gemeenteraad van de Gemeente Nunspeet,  
De Commissie Ruimte en Wonen van de Gemeente Nunspeet  
De raadsfracties van de Gemeente Nunspeet,

**Onderwerp: Vestiging voorkeursrecht gemeenten in nader omschreven gebied.**

In overleg met onze juridisch adviseur is in dit stadium van de procedure gekozen voor deze vorm van reageren op de plannen van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Nunspeet om een woonwijk van 900 woningen tot stand te brengen in het gebied begrensd door de Hullerweg, Molenweg, Kolmansweg en Oude Zeeweg.

**Aard van deze reactie**

Gegeven het feit dat wij, op gezag van de functionele afdeling binnen het gemeentehuis, in deze fase niet aangemerkt zullen worden als belanghebbenden, rest ons niets anders dan ons, met pijn in het hart en dus noodgedwongen, slechts gedupeerden te mogen noemen en als zodanig van ons te laten horen. Daarom volstaan we met het u ter kennis brengen van deze kanttekeningen, hoewel wij fundamentele bezwaren hebben.

Onze reactie baseren we op Art. 1:2 lid 1 Awb en de daaraan ontleende nader gespecificeerde zo genoemde Opera-criteria, die staan voor objectief bepaalbaar, persoonlijk belang, eigen belang, realistisch belang en actueel belang. Deze criteria zijn stuk voor stuk naar onze mening onverkort op onze situatie van toepassing.

**Ter intro**

We nemen aan dat het gemeentebestuur het tot zijn taak rekent dat in het algemeen de inwoners relevant en op tijd worden geïnformeerd als er beslissingen moeten worden genomen die hun belangen raken, en later als die zijn genomen. Daarmee spoort niet dat heden, 27-08-2018, het Collegebesluit nog niet vermeld kon worden op de website van de Raadscommissie Ruimte en Wonen, terwijl het fractieberaad is bepaald op 3 september. De loodgieter zou dat een haastklus noemen.

**De gang van zaken**

Als niet de realisatie van plannen voorop had gestaan, maar de dialoog met de burgerij over de plannen, die breed de belangen van velen raken, was meegewogen, was de aanpak stellig een andere geweest. Velen, net als wij, zijn overvallen door het bericht in de gemeentelijke Voorlichtingsrubriek, waarin werd meegedeeld dat de gemeente de mogelijkheden benut, die de Wet voorkeursrecht gemeenten biedt, ten behoeve van een nieuw te realiseren woonwijk, ten noorden van de Hullerweg en begrensd door de Oude Zeeweg, de Kolmansweg en de Molenweg. Ook nadien is elke nadere voorlichting richting de inwoners achterwege gebleven.

**Was dit te voorzien?**

Neen. In tegendeel! Door deze weg te bewandelen bleef het gemeentebestuur weliswaar projectontwikkelaars voor, maar deed het haar inwoners daarna schromelijk te kort. Bij de koop, in 1986, van de bouwkaavel voor onze woning, is de mededeling gedaan dat er niet

over de Hullerweg zou worden gebouwd. Ook lotgenoten hadden, naar nu blijkt, destijds die zelfde mededeling gekregen.

In sporttermen zou hier sprake kunnen zijn van een valse start. De sport heeft dienaangaande de eigen spelregels om daar mee om te gaan, net zoals de politiek die op het eigen speelveld heeft.

De functionele afdeling kon mij de stukken met die stellige uitspraak van destijds niet leveren, waarin dat beschreven stond. Door beantwoording van die vraagstelling zouden wij later hebben kunnen aantonen dat die kennis, hoewel niet paraat op het moment van de besluitvorming door het College, toch binnen het gemeentehuis beschikbaar was.

In geval van nood zullen we onze eigen archief daarvoor raadplegen.

Gelukkig troffen we in het kwartaalblad van de Heemkundige Vereniging Nuwenspete 2018-2 het artikel aan van de hand van Wijtze Mollema, getiteld : "Kan er in 1983 in 't Hul met de bebouwing worden begonnen"? De portefeuillehouder stelde toen dat de lijn die het gemeentebestuur en de stedenbouwkundige de laatste jaren hebben gevolgd ( zoveel mogelijk van wat mooi en goed is behouden) wordt voortgezet". Ook werd door hem gesteld: "De Hullerweg is héél zeker de uiterste grens; er wordt daar beslist geen sprong overheen gemaakt". Uiteraard is die lijn, waar nodig, door het ambtelijk apparaat uitgedragen. Het college rept daarover in haar plannen niet. Gelukkig dat die wetenschap er nu wel kan zijn, dankzij De Mothoek.

### **Waar schoot het dienstbetoon aan de inwoners tekort?**

De procedure startte in de zomervakantie. Bewust beleid of ondoordacht? In deze periode zijn mensen op vakantie, gaan op bezoek bij familie, vrienden en bekenden of krijgen die op bezoek. Anderen doen vrijwilligerswerk voor het NJO of bezoeken (tevens) de georganiseerde concerten in de eerste helft van augustus. Vast staat dat in deze periode de voorlichtingsrubriek minimaal wordt gelezen. Ook mijn vaste aanspreekpunt op dit onderwerp binnen het gemeentehuis ging met vakantie. Kortom een hoogst ongelegen gekozen periode. Een weldoordacht communicatieplan had dat kunnen vermijden. Het imago van het gemeentebestuur had daarmee verlies aan vertrouwen kunnen voorkomen.

In vroeger tijden was het een goed bestuurlijk gebruik dat dergelijke cruciale procedures met grote maatschappelijke gevolgen niet werden opgestart in de zomervakantie. Ook heden ten dage zou die beleidslijn voortgezet kunnen worden. Zeker als er geen spoed geboden is. Beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald.

### **Informatiebalie**

Op de informatiebalie was de informatie uiterst summier. Een enkel velletje was alles. Geen onderliggende rapporten, studies, kaarten of welke informatiedragers dan ook waren daar te vinden.

Via de "klompentelefoon", dus buiten het gemeentehuis, hadden wij vernomen dat de onderbouwing van de plannen te herleiden was tot de inhoud van het Structuurplan 1995. Ook dat plan ontbrak daar. Bij navraag bij de functionele afdeling vernamen we dat het Structuurplan op ons verzoek te lezen zou komen op ons e-mailadres voor een beperkte tijdsduur en beperkt aantal raadplegingen.

Daarna werd, weer op ons verzoek, toegezegd dat een week daarna het Structuurplan 1995 op de gemeentelijke website zou komen. Wij waren er mee geholpen. Zelf hebben we die informatie met andere belanghebbenden gedeeld. Maar wie raadpleegt dagelijks die website als je er niet toe uitgenodigd wordt?

### **Welke bronnen zijn door ons geraadpleegd?**

Ten dele het opgevraagde Structuurplan 1995 en het via het van-hand-tot-handsysteem aangereikte Woningmarktonderzoek Gemeente Nunspeet Atrivé, dat in maart 2018 is gedateerd. Wie weet hoeveel stukken nog achter de horizon voor de belanghebbende burgers verborgen zijn.

Dat niet wetende zank ons de lust in de schoenen om te trachten langs informele weg achter nog meer relevante gegevens te komen, die in steeds beperktere tijd gelezen zouden moeten worden.

Via de uitwisseling met lotgenoten, die veel tijd en inspanning hebben gestoken in diepgaand onderzoek, hebben we in hun bevindingen voldoende steekhoudende argumenten gevonden, die tegen de voorstellen van het College ingebracht zouden kunnen worden. Naar onze mening ook door de gemeenteraadsleden zouden moeten worden ingebracht. Niet alleen in ons belang, maar ook om discutabele en betreurenswaardige besluitvorming te voorkomen.

### **Houdbaarheidsdatum Structuurplan 1995**

In het plan is te lezen dat het probeert vooruit te zien op een termijn van 20 jaar.

Dat betekent dat de "houdbaarheidsdatum" royaal is overschreden. Elke supermarkt had ruim vóór die tijd zo'n product met korting in het schap gezet en het tijdig daaruit verwijderd.

Voor het gemeentebestuur is het klaarblijkelijk toch relevant genoeg om er toekomstig beleid op te baseren.

### **Wie is belanghebbende of gedupeerde?**

Desgevraagd is ons door de functionele afdeling in het gemeentehuis meegedeeld dat wij, woonachtig ten zuiden van en grenzend aan de Hullerweg in dit stadium geen belanghebbenden zijn. Daarom troosten we ons nolens volens met de zelfgekozen aanduiding van gedupeerden. Zo mogen we ons, naar onze mening, terecht noemen. Wanneer wij nu gedwongen waren om onze woning te verkopen, dan zou elke aspirant-koper het laten afweten vanwege de lange weg die afgelegd zou moeten worden, voordat duidelijk is óf er iets verandert en zo ja, hoe en op welke termijn. Wie draagt in de tussentijd de schade?

De waarde zou sterk neerwaarts moeten worden bijgesteld, zo het tot een transactie zou kunnen komen.

In feite is er nu dus al sprake van planschade in praktische zin.

Planschadevergoeding in formele zin, in het ergste geval, is nog ver van het bed van de gemeente. De naar beneden bijgestelde verkoopwaarde start wel nu.

Interessant is het antwoord op de vraag met welk soort waardebepaling de gemeente de WOZ-waarde in 2020 gaat vaststellen.

### **Wat verliezen we?**

Los van de materiële schade in het voortraject, zoals hierboven is beschreven, volgt daarop bij realisatie van de plannen, het toekomstig gemis aan onbelemmerd uitzicht over minimaal 2.3 kilometer. In het najaar en in de winterperiode kijken we vanaf de bovenverdieping zelfs nog verder weg, tot in het Randmeer. Zie daarvoor de foto's aan het slot van deze kanttekeningen. Eveneens dreigt het verlies aan uitzicht ook voor de bewoners aan de Kolmansweg.

Daarnaast is onze inschatting dat de Hullerweg een aan- en afvoerroute wordt richting de Oostelijke Randweg.

In dat kader was het heel curieus na het betreunde bericht, in de Voorlichtingsrubriek te lezen, waarin stond dat er een kunstwerk komt op de ROTONDE Kolmansweg / Molenweg. Als referentieadres werd de Molen De Duif genoemd. Misverstanden zijn dus uitgesloten. Dat suggereert hoe de verkeersafwikkeling door het gemeentebestuur in dit stadium daar al is voorzien. De oplossing via de Hullerweg zal van geen ander kaliber zijn. Liep het bericht vóór de (treur-)muziek uit? De centrale coördinatie was met de muziek mee? Prematuur is het zeker, tenzij de politieke knopen al geteld zijn. Een stelling die je ruimhartig verkondigd hoort.

### **Risico voor de gemeente**

In een studie d.d. 2017 van Deloitte lezen we dat de gemeentelijke grondbedrijven over een periode van 10 jaar een verlies hadden geleden van 3 miljard euro. "Zonder verleden heeft het heden geen toekomst" staat op het monument aan de Laan. In een recent krantenbericht lezen we dat over 2017 door de gemeenten ruim een miljard euro winst was behaald. Meer dan ooit. Ruim honderd gemeenten daarentegen leden verlies.. Een les die ook op dit terrein ter harte genomen kan worden.

### **Welke belangen zijn door de gemeente meegewogen ?**

In de korte (vrije) tijd, die ons ter beschikking stond, is ons niet gebleken dat de belangen van de bedrijven, van wie de gronden gebruikt gaan worden, in kaart zijn gebracht en gewogen, evenmin de belangen van de recreatiebedrijven die nu nog stilte en ruimte kunnen aanbieden aan de toeristen, evenmin de belangen van dier en vegetatie. Het college en de gemeenteraad hebben jarenlang ervaren dat de belangen van zwart en rood wild, de eekhoorns, de dassen en wat niet al, menig plan in de war hebben gestuurd.

Plannen moesten daardoor bij voortduring bijgesteld en vele processen voor de Raad van State gevoerd worden. Velen staat de realisatie van de Oostelijke Randweg nog vers op het netvlies. Tijdverlies was de bonus daarenboven.

Van huis uit kregen we het gezegde mee: "Bezint eer ge begint".

De Dordtse schrijver Jan Eijkelboom schreef: "Wat blijft komt nooit terug." Een in Dordrecht vaak gehoorde variant daarop is: "Wat was keert niet terug". Dat past zeker ook bij dit onderwerp.

### **Voor wie wordt er gebouwd?**

In de Stentor van 4 augustus lezen we met een grote kop : “Waterfront Harderwijk: helft komt van buiten.”

Ons inziens kan dat niet betekenen dat de Harderwijkse inwoners, die in de eigen gemeente niet aan hun trekken komen, hun oplossing daarom binnen Nunspeet gaan zoeken. Daarvoor is het offer voor velen hier te groot.

In de gemeentelijke Voorlichtingsrubriek lezen we uit de mond van wethouder Groothuis “ dat uit de actualisatie van de Woonvisie blijkt dat de woningproductie sneller gaat dan verwacht. En wanneer over enkele jaren ook de fasen 2 en 3 van Molenbeek zijn volgebouwd willen we ook dan woningzoekenden van alle doelgroepen kunnen bedienen.”

Een projectontwikkelaar zou dat niet hebben kunnen verbeteren. Niet de productie van woningen dient centraal te staan, maar de behoefte aan woningen voor hen die aan Nunspeet gebonden zijn.

In onze omgeving kennen we velen die vanuit elders in Nunspeet verhuizen naar Molenbeek en hun woningen verkopen aan andere Nunspeeters. Een win-winsituatie dus. Met zo'n woning zijn er dan twee problemen opgelost.

Blijft de gemeente Nunspeet een gemeente in de groei of bestaat de kans dat ook de Noord-Veluwse gemeenten een keer in de krimp komen?

Welke lessen zijn te trekken uit de realisatie van de wijken 't Hul, De Marsse, De Bunte en Molenbeek? Op welke prognoses zijn de beslissingen destijds gebaseerd en wat zijn de uiteindelijke uitkomsten er van geworden? Dit kan een indicatie zijn voor de betrouwbaarheid van prognoses om je er door te laten leiden. Het principe van “Meten is weten” kan een goede raadgever zijn bij het nemen van beslissingen. Ook gerenommeerde bureaus bedienen zich van profeten, die brood eten.

### **Zijn er voorliggende alternatieven?**

Er zijn volop mogelijkheden tot inbreiding.

Zo is al jaren de oude Huishoudschool eigendom van de gemeente. De overwegingen tot aankoop toen zijn klaarblijkelijk nooit werkelijkheid geworden. Dichtgeplankt, om nog groter onheil te voorkomen. Bij de omgeving passende vervangende bebouwing zou door de bewoners van de F.A. Molijnlaan met waardering worden ontvangen.

Ons is meegedeeld dat het Nuborgh College behoefte heeft aan uitbreiding. Als aan de aangrenzende eigenaar langs de F.A. Molijnlaan om medewerking zou worden gevraagd, zouden aansluitend nog meer passende woningen gebouwd kunnen worden.

De locatie van de oude Agrarische school vraagt ook al jarenlang om inbreiding. De situatie is een doorn in het oog van de omgeving.

In de oksel van de Nassaulaan / Hullerweg tegenover de Amaliahof ligt ook een locatie die, aansluitend aan zijn omgeving, bebouwd zou kunnen worden .

Het open terrein tussen de oostzijde van de Hullerweg en de Molenweg voldoet aan het criterium dat de Hullerweg met nieuwe bebouwing niet zal worden overschreden.

In Hulshorst en Elspeet, ook deel uitmakend van de gemeente Nunspeet, wordt nog steeds driftig gebouwd en voorzien beide kernen zo ook in de behoefte aan woningen. In welke mate de daar gerealiseerde en nog te bouwen woningen zijn meegeteld is ons onbekend.

Een beroep op de inwoners om het gemeentebestuur behulpzaam te zijn in het inventariseren van toekomstige (kleinschalige) potentiële bouwlocaties kan ook verrassende resultaten opleveren. Niet geschoten is zeker mis. Zo ontstaan logische aansluitingen bij bestaande bebouwing. Ergernis van de omgeving kan daar soms daarenboven mee worden opgelost.

### **Conclusie**

De ingezette procedure is tot op heden te typeren als een onvoldragen vrucht.

In dit stadium is het voorstel, ons inziens, niet rijp om over zo'n gewichtig onderwerp, met zulke grote gevolgen voor een deel van de inwoners, beslissingen te nemen.

Wil een voorstel draagvlak verwerven dan is communicatie een belangrijk instrument "Zo zei de oud-minister Minister van VROM Jacqueline Cramer al in 2009 op een congres: "Een project als ... kan niet van de grond komen zonder de tomeloze inzet van mensen die hun nek uitsteken, mensen die het woord opgeven niet in hun woordenboek hebben, mensen met een groen DNA".

Die houding treffen we rond het doelgebied ruimschoots aan.

### **Wat hopen en verwachten wij?**

We hopen dat het grote groene hart van Nunspeet geen woonwijk wordt, mede gelet op de gedane toezeggingen in het verleden, maar vooral om de grote landschappelijke waarden.

Mocht dat onverhoopt toch het geval dreigt te gaan worden, dat dan de bestuurlijke beslissingen op goede, weldoordachte, actuele, realistische, verantwoorde en controleerbare gronden worden genomen.

Een inventarisatie plaatsvindt van de belangen die een rol spelen bij de afweging tot de beslissing over de gemeentelijke plannen.

We verwachten dat ook de zakelijk en emotioneel betrokken belanghebbenden, dus ook zij die wonen ten zuiden van de Hullerweg, vanaf heden een duidelijke status krijgen. Immers in de politiek geldt het adagium: "Wie breekt betaalt". Het eerste deel dreigt. Het tweede ..... ?

Dat er een communicatieplan komt, waardoor het duidelijk wordt op welke wijze het gemeentebestuur, de wethouders, de ambtelijke medewerkers op dit onderwerp omgaan met de inwoners. Ook omgekeerd.

Aan hen aan wie in het verleden toezeggingen zijn gedaan m.b.t. het blijvende vrije uitzicht zal genoegdoening moeten worden verschaft.

Daarbij gevoegd een tijdslijn, op grond waarvan de belanghebbenden ook hun toekomstplannen kunnen maken.

Uiteraard is dit geen limitatieve opsomming, maar slechts een ideeënschets.

Wij wensen u als fracties en gemeenteraad wijsheid en politieke moed toe bij het nemen van deze beslissing.

Deze kanttekeningen brengen wij u ter kennis. Wellicht kwam u onderdelen tegen waardoor u de aangeboden informatie en voornemens van het college met andere ogen bent gaan lezen. Hopelijk kunt u een andere wending geven aan de aangeboden voorstellen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e



Vanuit de tuin

Vanuit de bovenverdieping

