

Nunspeet, 28 augustus 2018

Aan de RAAD, de raadsfracties en  
aan de commissie Ruimte en Wonen  
van de gemeente Nunspeet.

Ond. "Het groene Hart" van Nunspeet dreigt: "Een stenen Hart" te worden

Geachte colleges,  
bestemming van het concept Raadsvoorstel Wvg, d.d. 3 juli 2018 heeft op korte termijn verstrekkende gevolgen voor het Groene Hart van Nunspeet. Een prachtig natuurgebied, begrensd door de Hullerweg, Kolmansweg en Oude Zeeweg, waar thans nog veel koeien grazen, mais wordt verbouwd, weidevogels, hazen en konijnen zich ophouden en niet in de laatste plaats de oude houtwallen de weilanden verrijken, dreigt aan woningbouw ten prooi te vallen. Veel fietsers en wandelaars maken veelvuldig gebruik van genoemde drie wegen om van dit prachtig stuk natuurschoon te kunnen genieten. Temeer omdat uit eerdere analyses en beleidsstukken niet (voldoende) gebleken is, dat dit gebied primair als uitbreidingsgebied voor woonruimte moet dienen, is dit een verrassende wending. Een beknopte bloemlezing hiervan roept het volgende beeld op.

#### **A. Structuurplan 1995**

Genoemd structuurplan had een tijdsduur van 20 jaar. Per 2015 is in beginsel de werkingsduur verstreken. Niet onbelangrijk is in dit kader, dat destijds de wethouder van Ruimtelijke Ordening bij de ontwikkeling van het plan 't Hul, expliciet heeft opgemerkt:

*"De Hullerweg is héél zeker de uiterste grens; er wordt daar beslist géén sprong overheen gemaakt".*

In later verschenen structuurvisies is voor zover bekend ook geen gewag gemaakt van de thans voorgestane plannen om in genoemde driehoek woningbouw te plegen.

De Hullerweg vormt een "natuurlijke" begrenzing van het woongebied 't Hul.

Gelet hierop mochten de inwoners van Nunspeet erop vertrouwen dat woningbouw ten noorden van de Hullerweg geen optie meer is.

#### **B. Woningbouw Op Maat, op verzoek van de gemeente opgesteld door AXON ADVISEURS, een afwegingskader voor nieuwe initiatieven woningbouw, d.d. 20 oktober 2015**

Uit dit beleidsdocument citeer ik in dit kader enkele relevante beleidsuitspraken c.q. uitgangspunten.

##### Pag.6, uitgangspunt 1:

Gezien de voorziene demografische ontwikkelingen en de behoefte aan woningen, zullen in de gemeente- naast de bestaande locaties zoals Molenbeek- geen nieuwe grote uitleglocaties nodig zijn.

De prioriteit gaat voor de toekomst uit naar het benutten van potentiële inbreidingslocaties in de kernen Nunspeet, Elspeet, Hulshorst en Vierhouten.

##### Pag.7, uitgangspunt 4

Geen mogelijkheden voor nieuwe uitbreidingslocaties.

Op dit moment zijn binnen de gemeente Nunspeet (meer dan) voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw buiten de bebouwde kom gereserveerd. Dit betekent dat tot en met 2024 geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden worden toegestaan.

##### Pag.8, uitgangspunt 5

Het plan past binnen de beschikbare gemeentelijke kwantitatieve woningbouwcapaciteiten tot en met 2024. De gemeente blijft binnen de door de provincie vastgestelde plancapaciteit, d.w.z. in de periode 2013 t/m 2024 mogen 890-974 woningen worden gebouwd.

*Hoeveel woningen zijn en worden hiervan inmiddels gerealiseerd binnen het plan Molenbeek en elders in de gemeente?*

### **C. Woningmarktonderzoek Atrivé, d.d. 1 maart 2018**

Ook in deze recente nota staan enkele opvallende gegevens die om een nadere verklaring vragen. Ik citeer een aantal relevante passages in dit kader.

Op pagina 6 wordt in noot 4 opgemerkt dat de regionale woningafspraken als input zijn meegenomen in de variant van de provincie Gelderland. Concreet betekent dit dat voor Nunspeet gerekend is met 885 extra woningen in de periode 2015 t/m 2024.

Pag.7 van dit onderzoek geeft aan, dat voorzichtig moet worden omgegaan met dergelijke ambities. Wanneer alle gemeenten in de regio op deze wijze redeneren, loop je als gemeente het risico op leegstand.

Bovendien zijn er andere prognose modellen zoals Pearl dat door het Planbureau voor de Leefomgeving is opgesteld, die tot 2025 een aanmerkelijk behoudener huishoudgroei voorspelt (+300).

Na 2027 voorspelt Pearl voor Nunspeet zelfs een beperkte huishoudensrimp.

Tijdens de marktconsultatie waren partijen het eens dat er de komende jaren nog behoefte is aan extra woningen in Nunspeet.

Dat betekent volgens de marktpartijen dat de gemeente moet voorkomen dat er niet teveel woningen in één keer op de markt komen: geen “klonten” van 200-300 woningen maar gefaseerd op de markt brengen. Er is volgens de marktpartijen ruimte in Nunspeet voor een bescheiden groei. Hoewel de woningmarkt enorm is aangetrokken vanwege achterstand in de bouwproductie, moet je rekening houden met het feit dat door economische omstandigheden in de toekomst weer kan omslaan. De huidige vraag geeft daarom volgens de marktpartijen geen reëel beeld van de toekomstige woningbehoefte.

Op pag.15 wordt nogmaals opgemerkt dat andere prognosemodellen zoals Pearl dat door het Planbureau voor de Leefomgeving wordt opgesteld en MARK DEMOD van het bureau Invisor dat is gebruikt voor de Omgevingsvisie tot 2025 een beduidend meer behoudende huishoudgroei (+ 300) voor de Gemeente Nunspeet voorspellen.

Gezien deze meer behoudende prognoses is het zaak om de komende jaren continu de gehanteerde Primos 2016 (variantprovincie migratiesaldo=0) te checken en te vergelijken met de werkelijke huishoudensontwikkeling en de meest actuele prognoses. Ook de overige marktonwikkelingen dienen gemonitord te worden om goed een vinger aan de pols te houden.

Voorts is nog opmerkelijk dat op pagina 15 onder noot 8 nog andere aantallen worden gehanteerd. Ik citeer opnieuw: Oorspronkelijk ging het voor de periode 2013 tot 2025 om 885 woningen, plus een extra van 10% = 974 woningen, minus 212 gebouwde woningen in de periode 2013-2016.

Per saldo kom je dan uit op 762 woningen.

### **D. Omgevingsvisie, opgesteld door de gemeente Nunspeet, d.d. 13 juni 2018**

Op pagina 25 wordt opgemerkt dat Nunspeet een aantrekkelijk, dorps, groen en rustig woon-en leefklimaat heeft. Het gemeentebestuur wil een oase van rust zijn in een hectische wereld.

Aan de kernranden zijn beperkt mogelijkheden voor kleinschalige uitbreidinglocaties, mits een goede verweving met het landschap gewaarborgd wordt.

Ook in de kernen zelf moet onze landschappelijke en cultuurhistorische identiteit beleefbaar blijven. Groene structuren moeten volgens pag. 37 worden versterkt en indien mogelijk worden teruggebracht in de kern.

Dit geciteerd hebbend, moge duidelijk zijn dat “de oase van rust” je onder meer vindt in de groene Driehoek Hullerweg, Kolmansweg en Oude Zeeweg. Blijf daarom dit landschap koesteren en wijzig haar huidige bestemming niet!

### **E. Toelichting behorend bij het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2018**

Ook in dit document staan vele relevante passages die een fundamentele wijziging van “Het groene Hart” van Nunspeet in de weg staan, zoals:

De provincie staat voor de opgave om de diversiteit van het Gelders landschap te behouden en te versterken. Gemeenten nemen hun verantwoordelijkheid door vanuit hun landschapsbeleid actief te sturen op ontwikkelingen in het landschap en door te werken aan behoud en ontwikkeling van het landschap zelf.

Nunspeet koestert haar bijzondere landschappelijke waarden en natuur.

In het landbouwgebied tussen Nunspeet en de Randmeerkust wordt de landschappelijke opbouw versterkt door herstel van de openheid in de kustzone, door de aanleg en herstel van houtwallen. Voor nabij gelegen agrarische gebieden geldt dat er geen activiteiten worden toegestaan die deze natuurontwikkeling kunnen frustreren. De gemeente staat positief tegenover een toename van het agrarisch natuur-en landschapsbeheer in deze deelgebieden.

Verdere aantasting van de positie van de landbouw, verstening en intensivering van de bewoning en aantasting van karakteristieke landschappelijke structuren worden onwenselijk geacht.

Het landschapsbeleid is onder meer gericht op het tegengaan van aantasting van de gebiedseigen natuurlijke waarden. Verdere verdichting door intensivering van de bebouwing is onwenselijk.

### **Samenvatting en conclusies**

- a. Op grond van vorenstaande besluiten en documenten onder de rubrieken A t/m E moet worden geconcludeerd dat de huidige bestemming van het “Het groene Hart” van Nunspeet dient te worden gehandhaafd. Dit prachtige natuurgebied moeten we koesteren en tot in lengte van jaren willen handhaven ook voor ons nageslacht.
- b. De uitkomsten van genoemde onderzoeken (rubriek **B** en **C**) naar de noodzaak van woningbouwuitbreiding voor pakweg de eerstkomende 10 jaar vertonen grote verschillen en variëren van 300 tot 762. De oorzaak van deze verschillen dienen eerst duidelijk te worden verklaard, alvorens hieraan belangrijke beleidskeuzes op kunnen worden gebaseerd.
- c. Het is meer dan wenselijk dat het gemeentebestuur volledig opening van zaken geeft met betrekking tot het aantal woningen dat tot heden in het plan Molenbeek zijn gerealiseerd c.q. nog gerealiseerd moeten worden. Voorts in hoeverre deze aantallen in de tellingen van genoemde onderzoeken al of niet betrokken zijn. Aanvankelijk was het de bedoeling ongeveer 630 woningen in Molenbeek te bouwen. Volgens fase 1,2 en 3 komt men op een totaal van 442. Dus bijna 200 minder. Wat is hiervan de reden?
- d. Het gemeentebestuur heeft in het beleidsdocument Woningbouw op Maat (**B**) expliciet aangegeven, dat in de toekomst prioriteit dient te worden aangegeven aan het benutten van potentiële inbreidingslocaties in de kernen Nunspeet, Elspeet, Hulshorst en Vierhouten. Mijns inziens dient inzicht te worden gegeven van alle huidige inbreidingslocaties van de vier kernen en dienen deze primair aangewend te worden voor toekomstige woningbouw.
- e. Indien alle inbreidingslocaties in de gemeente Nunspeet benut zijn en het resultaat daarvan geeft aan dat deze niet toereikend is om aan de noodzakelijke woonruimte behoefte te kunnen voldoen, dan dient naar andere oplossingen gezocht te worden zonder de huidige bestemming van het “Nunspeets groene Hart” aan te tasten.

Graag verneem ik uw visie op het vorenstaande en wens ik U wijsheid toe om tot verantwoorde besluitvorming te komen.

5.1.2,e 5.1.2,e

5.1.2,e 5.1.2,e

5.1.2,e