

RAADSVORSTEL

030273502

Agendapunt	.
Nr.	.
Datum college	18 juni 2019.
Raadsvergadering	27 juni 2019.
Datum commissie	11 juni 2019
Commissie	Ruimte en Wonen
Portefeuillehouder	J. Groothuis.
Onderwerp	préconcept structuurvisie 't Hul-Noord.

Voorstel

1. In te stemmen met de préconcept structuurvisie 't Hul-Noord als basis waarop met bewoners en belanghebbenden wordt geparticipeerd om te komen tot de opstelling en concretisering van een concept structuurvisie 't Hul-Noord
2. Voor de planuitwerking en participatie van 't Hul-Noord een planvoorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van ad €125.000,--

Geachte raad,

1. Inleiding

Op 28 mei 2019 hebben wij de concept structuurvisie 't Hul-Noord vastgesteld. In de raadscommissie Ruimte en Wonen van 11 juni 2019 hebben wij deze visie met u besproken. Naar aanleiding van deze vergadering hebben wij in samenspraak met u ons voorstel aangepast. In dit raadsvoorstel zijn deze wijzigingen weergegeven.

2. Aanleiding / Probleemstelling

Op basis van diverse woningbehoefteonderzoeken is een grotere behoefte aan nieuwbouwwoningen dan het totaal aan nieuwbouwwoningen dat binnen de huidige planvoorraad wordt voorzien. Om deze reden is een grootschalige woningbouwlocatie, zoals t Hul-Noord noodzakelijk.

Om tegemoet te komen aan de woningbouwbehoefte is voor de locatie t Hul-Noord een préconcept structuurvisie opgesteld, die de basis zal vormen voor participatie met bewoners en belanghebbenden.

De gemeente Nunspeet beschikt over een beperkt aantal mogelijke toekomstige uitbreidingsmogelijkheden, die met name beperkt worden door de hoge natuurwaarden van de omgeving. In 1994 heeft de gemeenteraad in het gemeentelijk Structuurplan 1995 reeds de locatie 't Hul-Noord benoemd als geschikte woningbouwlocatie voor circa 450 – 500 woningen.

3. Standpunt commissie

De concept structuurvisie is besproken in de raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 11 juni 2019. In de commissievergadering heeft de raad aangegeven dat de concept structuurvisie 't Hul-Noord geschikt is als bespreekdocument. De raad wilt (voordat er een formele concept structuurvisie conform de gemeentelijke inspraakprocedure ter inzage wordt gelegd) wachten tot nadere onderbouwing van de woningbouwcijfers.

De volgende tussenstappen worden voorgesteld:

1. Participatie en overlegtraject
2. Nadere onderbouwing woningbehoefte

Nr.

3. Verdere concretisering visie
4. Instemming van commissie voorafgaand aan tervisielegging concept structuurvisie.

1. Participatie en overlegtraject.

Het hebben van voldoende draagvlak bij bewoners en belanghebbenden is noodzakelijk. Om deze reden heeft u in de raadscommissie aangegeven dat het huidige document voldoende basis dient om te participeren. Onder participatie verstaan we dat we (toekomstige) bewoners en belanghebbenden op basis van dit document zullen betrekken bij de uitwerking tot conceptvisie. Bewoners en belanghebbenden hebben daarbij een consulterende rol.

Concreet betekent dit dat de préconceptstructuurvisie ter inzage wordt gelegd voor schriftelijke reacties en er inloopavonden worden gehouden. Daarnaast zullen met de eigenaren en bewoners in het gebied gesprekken worden gevoerd.

Bij de concept visie zal een participatienota worden gevoegd, waarin wij verslag doen van deze consultatie. Wij zullen daarin aangeven wat wij hiermee gedaan hebben.

Gelijktijdig zullen in het kader van de WVG onder voorbehoud van instemming van de raad verkennende gesprekken worden gehouden over toekomstige verwerving van gronden.

2. Nadere onderbouwing woningbouwbehoefte.

Met u hebben wij in de raadscommissie afgesproken dat wij de woningbouwbehoefte voor 't Hul-Noord zowel kwalitatief als kwantitatief nader zullen onderbouwen. Kwalitatief zullen wij dit doen bij de actualisatie van de Woonvisie. Kwantitatief zullen wij dit doen door bij de behoefteberekeningen ook de cijfers van PRIMOS2019 te betrekken.

3. Verdere concretisering visie.

Het préconcept is op dit moment globaal van karakter. Bij de uitwerking van het préconcept zullen we het plan zowel ruimtelijk als financieel nader concretiseren. Zo zullen we op basis van het verkeersonderzoek een keuze maken voor de hoofdverkeersaansluiting. Ook zullen wij daarbij spelregels formuleren voor de bouwhoogte, de woningdichtheid, duurzaamheid, et cetera.

4. Instemming van commissie voorafgaand aan tervisielegging concept structuurvisie.

Voorafgaand aan de tervisielegging van de geconcretiseerde visie wordt de commissie om instemming gevraagd.

4. Financieel

Voor 't Hul-Noord is globaal de financieel-economische uitvoerbaarheid onderzocht. Voorwaarde bij de verdere planuitwerking is dat deze moet leiden tot een positief financieel eindresultaat voor de gemeente en dat lijkt mogelijk te zijn. Bij de concretisering van de conceptstructuurvisie zullen wij in een raadsbijeenkomst de financiële gevolgen van verschillende beleidskeuzen in beeld brengen. Bij vaststelling van de structuurvisie zal in 2020 een grondexploitatie (hierna: Grex) worden aangeboden aan de raad. Bij aanbidding van de Grex zal er de mogelijkheid worden geboden om met verschillende scenario's opbrengsten en kosten te bepalen. Vertrouwelijk zal dan ook een grondverwervingsstrategie worden opgesteld.

In de commissievergadering is door een deel van de commissie aangegeven dat wellicht met een lager bedrag kan worden volstaan. Echter de periode van voorbereiding duurt juist langer en gezien de verkeersopgave en het grote aantal grondeigenaren is het aangegeven bedrag zeker benodigd om een goede voorbereiding te kunnen plegen

Nr.

Om het verdere voorbereidingsproces te kunnen doorlopen hebben wij een voorbereidingskrediet benodigd van van €125.000,--. Voor de financiële onderbouwing verwijzen wij naar de bijlage. Deze kosten worden tijdelijk (op grond van BBV maximaal vijf jaar) geactiveerd als materieel vast actief. In het geval binnen vijf jaar voor deze projecten een grondexploitatie wordt geopend worden deze kosten bij de opening van de grondexploitatie meegenomen.

5. Voorwaarden Provincie

Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland moeten instemmen met de ontwikkeling van 't Hul-Noord. De reden hiervan is dat beide locaties in de provinciale omgevingsverordening aangeduid zijn als "Nationaal Landschap". Bij het opstellen van de préconcept visie heeft op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau vooroverleg plaatsgevonden met de Provincie. Daarbij is afgesproken dat de préconcept visie middels een schriftelijk principeverzoek tot medewerking aan Gedeputeerde Staten van de Provincie worden voorgelegd. Gedeputeerde Staten zal dan een principebesluit nemen. Uit het vooroverleg kwam naar voren dat de Provincie een positieve grondhouding heeft tot medewerking. Voorwaarden voor medewerking van de Provincie aan beide plannen zijn:

- *Dat de marktbehoefte wordt aangetoond*; Door middel van het woningbehoefte-onderzoek van Atrivé wordt de behoefte onderbouwd. Gezamenlijk met de Provincie is vastgesteld dat de uitkomsten van Primos 2018 specifiek voor Nunspeet niet passend zijn;
- *Er onvoldoende andere bouwlocaties in de kern beschikbaar zijn*; uit het locatie-onderzoek blijkt dat binnen Nunspeet geen andere locaties van enige omvang beschikbaar zijn;
- *De realisatie van de projecten gefaseerd kan plaatsvinden*; Dit element is meegenomen in de visie.
- *De ontwikkeling van beide projecten de cultuurhistorische elementen en landschappelijke waarden van de betreffen locaties versterken*; Beide plannen voorzien in versterking hiervan.

6. Proces

Bij instemming met het voorstel, zal het volgende proces voor het 't Hul-noord worden doorlopen:

1.	Juli – nov 2019	Participatie en overlegtraject met bewoners en belanghebbenden
2.	nov - dec 2019	Nadere onderbouwing woningbouwbehoefte.
3.	Jan 2020	Verdere concretisering visie
4.	Feb 2020	Instemming van commissie voorafgaand aan tervisielegging concept structuurvisie.

7. Risico's

In 2020 zal de structuurvisie 't Hul-Noord voor vaststelling worden voorgelegd aan de raad. Alsdan zal ook de GREX worden aangeboden. In deze GREX zal uitgebreid worden ingegaan op de diverse risico's zoals een vertraagde verwerving, vertraging door procedures en vertraging van uitgifte.

8. Communicatie en inspraak

Wij zullen actief direct omwonenden en belanghebbenden schriftelijk benaderen voor participatie. Daarnaast zal het participatietraject worden aangekondigd in Nunspeet-Huis-aan-Huis en op de gemeentelijke website. Voor de procedure verwijzen we naar § 6.

Stukken ter inzage

1. Préconcept Structuurvisie 't Hul-Noord.

Nr.

Bijlage(n)

1. Préconcept Structuurvisie 't Hul-Noord
2. Kredietraming 't Hul-Noord.

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

mr. A. Heijkamp B. van de Weerd