

Ter raadsvergadering van
17-12-20 werd zonder hoofd-
stemming besloten overeen-
komstig 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 Nunspeeters worden betrokken bij de mogelijke toekomstige invulling van 't Hul-Noord als woonwijk. De afgelopen maanden is dit participatieplan uitgevoerd. De

Nr. 257

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 concretiseringslag 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 ontwerpstructuurvisie 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 verkeerssituatie 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.

Inspiraakprocedure

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 mogelijkheid 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.b.t. 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,

