

16 augustus 2021

Verslag van de omgevingsdialoog Elspeterbosweg 7-9 te Vierhouten

Vanaf 1 januari 2021 vraagt de gemeente Nunspeet van initiatiefnemers wanneer zij een (woning)bouwplan indienen dat impact heeft op de omgeving en dat niet past binnen het bestemmingplan, dat initiatiefnemers in dergelijke gevallen hierover met de omgeving in gesprek gaan. Oftewel het voeren van een z.g. omgevingsdialoog. Dit om de omgeving te betrekken bij de plannen en om over de voorgenomen plannen actief met de omgeving te communiceren.

De woningbouwontwikkeling aan de Elspeterbosweg 7-9 te Vierhouten is een initiatief waarmee al ver voor de invoering van het voeren van een omgevingsdialoog op 1 januari 2021, is gestart. In dit verslag wordt beschreven op welke wijze de dialoog met de omgeving over dit initiatief tot op heden is gevoerd.

De impact van het plan

De wijze waarop een omgevingsdialoog gevoerd wordt is afhankelijk van de impact die het plan heeft op de omgeving. Heeft het plan een geringe tot matige impact of heeft het een grote ruimtelijke impact. Dat bepaalt namelijk hoe en met wie de omgevingsdialoog gevoerd moet worden. Om de impact van een plan te kunnen bepalen zijn een aantal criteria opgesteld waaronder de omvang van bouwplan. De voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de Elspeterbosweg 7-9 voorziet in de realisatie van 9 woningen en heeft daardoor een gemiddelde tot grote impact op de omgeving. Wanneer er sprake is van het toevoegen van meer dan 3 woningen/wooneenheden is er sprake van een plan dat een gemiddeld tot grote ruimtelijke impact heeft. We voegen meer de 3 wooneenheden toe op een locatie die tot op heden niet bebouwd is.

Het informeren van de omgeving

Om de omgeving te kunnen informeren moet allereerst duidelijk zijn wie in dit geval behoren tot deze omgeving.

Zoals aangegeven dateert dit initiatief al van ver voor 1 januari 2021. Het betrekken van de omgeving bij deze ontwikkeling heeft al meerdere malen plaatsgevonden. Het perceel Elspeterbosweg 7-9 te Vierhouten is in 2006 door de gemeente aangekocht om daar woningbouw te ontwikkelen. Vervolgens heeft de ontwikkeling een aantal jaren stilgelegen door de financiële crisis in 2008 die zijn weerslag had op de woningmarkt. In de jaren daaropvolgend zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd om woningbouw mogelijk te maken op dit perceel. Enige tijd heeft het er ook naar uitgezien dat woningbouw op deze locatie niet mogelijk bleek. Met de aanliggende horecabedrijven is destijds overleg gevoerd over een alternatieve invulling voor het perceel. Naast een alternatieve invulling is onder ander als gevolg van een veranderde bedrijfsvoering van een van

de horecabedrijven verzocht om nogmaals de mogelijkheden voor woningbouw te onderzoeken. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de voorgenomen woningbouwontwikkeling bestaande uit de realisatie van 7 (starters-)woningen en een twee-onder-een-kapwoning.

In 2019 is er een informatiebijeenkomst georganiseerd in Vierhouten voor iedereen die belangstelling had. Tijdens deze bijeenkomst is een indicatief bestemmingsplan getoond en is aangegeven dat de voorkeur van de gemeente uitging naar een woningbouwontwikkeling die volgens CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) tot stand zou komen. Tijdens deze avond is informatie verstrekt wat CPO inhield; de voorwaarden, de rol van de gemeente etc. Deze informatieavond had een algemeen karakter en werd georganiseerd voor een brede groep belangstellenden, de omgeving was in dit geval de kern Vierhouten.

Meer specifiek voor de ontwikkeling aan de Elspeterbosweg 7-9 te Vierhouten bestaat de directe omgeving uit een aantal omwonenden en een drietal aangrenzende horeca- /recreatie bedrijven. Daarnaast is een deel van de locatie op dit moment in gebruik voor fietsenverhuur. Deze partijen zijn betrokken bij het plan omdat zij er mee te maken krijgen.

Zoals al aangegeven is ervoor gekozen om deze locatie te ontwikkelen door middel van CPO. Bij het voeren van de omgevingsdialoog betrekken wij deze groep toekomstige bewoners/gebruikers en wordt het voeren van de omgevingsdialoog ook deels neergelegd bij deze groep.

Het voeren van de dialoog

Nadat de omvang van het plan bekend en duidelijk is wie betrokken dient te worden bij de ontwikkeling kan er worden gestart met het voeren van de dialoog. De ontwikkeling aan de Elspeterbosweg 7-9 te Vierhouten heeft een redelijke tot grote impact, de omgevingsdialoog schrijft in dit geval voor om in ieder geval een informatiebijeenkomst te organiseren. Omdat het door de huidige corona beperkingen (nog) niet mogelijk is om een fysieke informatiebijeenkomst te organiseren zal deze digitaal worden gehouden.

Hoewel het eerst de bedoeling was om de informatieavond digitaal te houden is d.d. 22 juni 2021 's avonds toch een fysieke informatieavond gehouden in het gemeentehuis (vergaderkamer 2). De opkomst tijdens deze informatiebijeenkomst was niet groot. Behalve enkele raadsleden (en vertegenwoordigers van politieke partijen) waren er twee ambtenaren aanwezig en de architect van het plan Elspeterbosweg 7.

Voorafgaand aan deze informatiebijeenkomst heeft de gemeente ervoor gekozen om de omwonenden, de aanliggende bedrijven en overige belangstellenden te informeren middels een informatiebrief en middels een advertentie in "Nunspeet Huis aan Huis". Naast deze informatiebrief vanuit de gemeente heeft de CPO-vereniging het initiatief genomen om met de aanliggende bedrijven in gesprek te gaan om hen te informeren over de plannen die zij hebben voor wat betreft de woningbouw. De eerste schetsen van de woningen zijn gedeeld, daarnaast heeft de CPO-vereniging een website gemaakt waar belangstellenden de ontwikkelingen kunnen volgen.

Naast de gesprekken met de aangrenzende bedrijven is de fietsenverhuurder ervan op de hoogte dat de huur van een deel van het terrein voor een bepaalde periode is. In het huurcontract zijn hierover

afspraken gemaakt. Dit geldt ook voor de door de fietsverhuurder geplaatste opstallen deze dienen na afloop van de huurperiode te worden verwijderd van het terrein.

Zoals al aangegeven is met verschillende omwonenden (de aangrenzende bedrijven) op informele wijze gesproken over het plan, vanuit de gemeente en vanuit de CPO-vereniging. Tijdens deze verschillende gesprekken hebben deze omwonenden niet aangegeven problemen te hebben met het voorgenomen plan. Dit ligt echter niet schriftelijk vast.

Tijdens de informatiebijeenkomst van 22 juni 2021 is het plan, in dit geval de realisatie van 9 woningen, toegelicht. Het stedenbouwkundig plan is getoond, het stedenbouwkundig plan is overigens ook opgenomen in de informatiebrief. Er is ook ingegaan op de plaats van de woningen, de ontsluiting en het geluidsscherp dat wordt geplaatst om de woningbouw mogelijk te maken.

Tot slot zal uitleg worden gegeven over de procedure die gevolgd gaat worden voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Verslag van de informatiebijeenkomst

De omgevingsdialoog schrijft tot slot voor dat de belangstellenden voor de informatiebijeenkomst naast de vragen die tijdens de bijeenkomst gesteld kunnen vervolgens nog 2 weken de tijd krijgen om eventuele reacties/vragen richting de initiatiefnemer op papier kan zetten. Ook is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het maken van een verslag, een verslag per bijeenkomst.

Dit verslag dient vervolgens toegestuurd te worden aan de belangstellenden met het verzoek om een reactie op het verslag. De belangstellenden hoeven niet akkoord te gaan met het plan, maar wél kennisgenomen hebben van de wijze waarop hun reactie in het verslag is verwerkt.

De opkomst tijdens de gehouden fysieke informatiebijeenkomst van 22 juni 2021 ('s avonds) was niet groot. Behalve enkele raadsleden (en vertegenwoordigers van politieke partijen) waren er twee ambtenaren aanwezig en de architect van het plan Elspeterbosweg 7.

Voor deze ontwikkeling wordt ervoor gekozen om naast dat er een verslag wordt gemaakt van de informatiebijeenkomst voor de reacties op het plan aansluiting te zoeken bij de zienswijzennota die wordt toegevoegd bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit nadat het ontwerp-bestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen.

Het bestemmingsplan "Elspeterbosweg 7" heeft in de periode van 19 mei 2021 t/m dinsdag 29 juni 2021 ter inzage gelegen, zowel de papieren versie van het bestemmingsplan in het KCC ten gemeentehuize en digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn in die periode geen zienswijzen ingediend, daarom is er ook geen zienswijzennota opgesteld.

