

Ter raadsvergadering van
19-12-19 werd zonder hoofd-
stemming besloten overeen-
komstig dit voorstel

RAADSVOORSTEL
030284387

Agendapunt	13.
Nr.	166.
Datum college	22 november 2019.
Raadsvergadering	19 december 2019.
Datum commissie	9 december 2019
Commissie	Ruimte en Wonen
Portefeuillehouder	J. Groothuis.
Onderwerp	Structuurvisie Kijktuinen.

Wethouder **Groothuis** merkt op dat hij al eerder toegezegd heeft dat hij na verlening van de SDE-subsidie in de raadscommissie terugkomt op de vraag of het zonnepanelenveld op deze locatie daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Verder zegt hij dat wanneer uit de definitieve onderzoeksrapporten meer ruimte volgt dan nu op grond van de conceptrapporten het geval is, het college daar bij het bestemmingsplan voor dit terrein op terugkomt.

Voorstel

1. De in bijlage 2 opgenomen (Inspraak)reactienota zienswijzen Kijktuinen, waarmee de 15 zienswijzen (bijlage 1) beantwoord worden, vaststellen;
2. De in bijlage 3 opgenomen structuurvisie Kijktuinen gewijzigd vaststellen t.o.v. de concept structuurvisie met inachtneming van de (Inspraak)reactienota zienswijzen Kijktuinen;
3. Tot het afgegeven van een "Verklaring van geen bedenkingen" om het voorziene woningbouwprogramma zoals deze opgenomen is in de Structuurvisie middels één of meer projectuitvoeringsbesluiten ex Crisis- en herstelwet (Chw) (artikel 2.9 t/m 2.17 Chw) mogelijk maken om daarmee de tekorten aan en wachttijden op betaalbare woningen binnen Nunspeet zo spoedig mogelijk terug te dringen;
4. De in bijlage 4 opgenomen Financiële haalbaarheidsverkenning vaststellen en op basis daarvan de grondexploitatiebegroting te openen;
5. Een krediet beschikbaar stellen ter hoogte van de lasten van de grondexploitatie, in overeenstemming met de geheime bijlage 4 en als kader meegeven voor de gemeentelijke begroting;
6. De opgelegde geheimhouding op de financiële bijlagen 4 bekrachtigen op grond van art. 10 van de WOB lid 2 onder b juncto artikel 25 Gemeentewet, omdat openbaarmaking het financiële belang van de gemeente schaadt en deze geheimhouding één jaar na realisatie van het project op te heffen.

Geachte raad,

Aanleiding / Probleemstelling

Uit het woningbehoefteonderzoek van Atrivé blijkt dat er in de gemeente Nunspeet een tekort is aan aanbod van betaalbare woningen. De ontwikkeling van het plangebied de Kijktuinen tot woningbouwgebied moet bijdragen aan vermindering van dit tekort. Als ruimtelijk kader is voor het plan de Kijktuinen een structuurvisie opgesteld.

Met instemming van de gemeenteraad heeft deze concept structuurvisie ter inzage gelegen voor inspraak. Hierop zijn 15 inspraakreacties binnen gekomen. Daarnaast zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, zoals naar ecologie, externe veiligheid, bodemvervuiling, etc. De ontvangen reacties en onderzoeken zijn aanleiding om de raad voor te stellen de structuurvisie gewijzigd vast te stellen.

Om het tekort aan betaalbare woningen terug te dringen en de wachttijden te verkleinen verzoeken wij u tevens om een verklaring van geen bedenkingen af te geven om de woningbouwplannen middels één of meer projectuitvoeringsbesluiten op basis van de Crisis- en herstelwet mogelijk te maken. Hierdoor wordt de proceduuretijd ten opzichte van een bestemmingsplan verkort van één jaar naar een half jaar.

Nr 166

Daarnaast vragen wij in dit voorstel aan u om op basis van de structuurvisie en de bijbehorende financiële haalbaarheidsanalyse een grondexploitatie te openen, om zodoende de planuitwerking te kunnen financieren

Standpunt commissie

Dit onderwerp zal in de commissie Ruimte en Wonen tijdens haar vergadering van 19 december 2019 worden behandeld. Indieners van een zienswijze op de concept structuurvisie hebben tijdens deze vergadering de gelegenheid om hun ingediende zienswijze toe te lichten. Indien de raadscommissie positief adviseert over het voorstel, zal dit voorstel in de gemeenteraad van 9 december 2019 worden besproken.

Wat willen we bereiken?

De doelstelling is drieledig

- 1 Met de gewijzigde vaststelling van de structuurvisie rekening houden met de ingediende inspraakreacties
- 2 Op basis van de vastgestelde structuurvisie komen tot herontwikkeling van het plangebied de Kijktuinen ten behoeve van de realisatie van betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen (starters, senioren en zorg) in de segmenten sociale en middenhuur en goedkope koop door middel van gronduitgiftes. Daarnaast wordt ruimte gereserveerd voor uitbreiding van de begraafplaats Nunspeet-west
- 3 Het tekort aan betaalbare woningen zo spoedig terug te dringen

Argumenten.

1 Met de (inspraak)reactienota zienswijzen Kijktuinen hebben wij de vijftien ingediende zienswijzen beantwoord

De concept structuurvisie heeft vanaf woensdag 10 juli 2019 tot en met dinsdag 20 augustus ter inzage gelegen. In deze periode zijn vijftien zienswijzen ingediend, zie bijlage 1. De zienswijzen zijn voorzien van een antwoord. Dit is opgenomen in de (inspraak)reactienota zienswijzen Kijktuinen, zie bijlage 2.

2.1 De vijftien zienswijzen geven aanleiding om de structuurvisie ten opzichte van het concept op enkele punten aan te passen. Ook zijn op basis van de uitgevoerde onderzoeken wijzigingen aangebracht

De (inspraak)reactienota zienswijzen Kijktuinen bevat een overzicht van alle wijzigingen. Deze zijn opgenomen in bijlage 2.

2.2 Verschillende milieu- en omgevingsaspecten zijn in het kader van de planuitwerking uitgezocht en leveren geen belemmeringen op voor het plan en voor de omgeving

Deze aspecten (zoals bodem, externe veiligheid, wegverkeerslawaaï, natuurwaarden) zijn verantwoord in de structuurvisie.

2.3 Het plan voorziet in een woningbouwbehoefte

Uit het uitgevoerde marktonderzoek in het kader van de te actualiseren Woonvisie blijkt dat in Nunspeet er een tekort is aan goedkope koop-, sociale huur- en middenhuurwoningen voor de doelgroepen starters, jongeren, senioren en zorg. De huidige projectenportefeuille voorziet onvoldoende in dit woningbouwprogramma. Het voorziene woningbouwprogramma draagt bij aan het verminderen van het tekort aan aanbod van deze woningen.

3 Om de doorlooptijd te versnellen stellen wij u voor om op basis van de Structuurvisie een verklaring van geen bedenkingen af te geven om het voorziene woningbouwprogramma middels een of meer projectuitvoeringsbesluiten mogelijk te maken

Wij stellen u voor om het tekort aan betaalbare woningen zo spoedig mogelijk te verkleinen. Met invoering van de nieuwe tranche van de Crisis- en herstelwet is het mogelijk om middels het instrument projectuitvoeringsbesluit ten opzichte van een bestemmingsplanherziening

Nr 166

de proceduredtijd te verkleinen van één jaar naar een half jaar (bij geen beroep) Daarom wordt de gemeenteraad verzocht om op basis van de structuurvisie een verklaring van geen bedenkingen af te geven om met toepassing van de Crisis- en herstelwet dit plan middels één of meer projectuitvoeringsbesluiten te realiseren Naast deze projectuitvoeringsbesluiten zal voor het gehele plangebied een bestemmingsplanherziening worden doorlopen, waarin de besluiten zullen worden ingevoegd

4.1 Raad bevoegd grondexploitatie te openen

Het startpunt van een Bouwgrond in exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans Dit is een stellige uitspraak vanuit de Notitie Grondexploitaties 2019 De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van het grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 van de Gemeentewet

4.2 Raad is bevoegd om grondexploitatie vast te stellen

Met het besluit van de Raad op 27 juni 2019 is voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de voorbereiding van de ontwikkeling van de Kijktuinen tot het moment van vaststelling van de structuurvisie Hiermee zijn de afgelopen maanden diverse werkzaamheden verricht In de grondexploitatie zijn de totale kosten en opbrengsten in beeld gebracht om te komen tot realisatie en uitwerking van het plan waarmee duidelijk is welk aanvullend krediet nog beschikbaar gesteld moet worden De raad stelt de grondexploitatiebegroting vast, het resultaat is verwerkt in de grondexploitatiebegroting Op basis van deze grondexploitatie worden kosten en opbrengsten bewaakt en beheerst

4.3/5.1 De vaststelling van de grondexploitatie en het krediet zijn nodig om het plan verder te kunnen uitwerken

Om de kosten van de planuitwerking verder te kunnen financieren is vaststelling van de grondexploitatie nodig

6 Openbaarmaking van zowel de financiële haalbaarheidsanalyse als de kostenraming van de omlegging van de riolering schaden het belang van de gemeente

In de financiële haalbaarheidsanalyse (bijlage 4) is financiële informatie opgenomen Openbaarmaking van deze informatie schaadt het financieel belang en onderhandelingspositie van de gemeente Daarom stellen wij voor om op grond van de Gemeentewet en de Wet Openbaarheid van Bestuur geheimhouding op deze bijlage op te leggen en alles wat daarover is gezegd in de college- en raadsvergaderingen De bijlage wordt openbaar één jaar nadat het project volledig is gerealiseerd en financieel is afgesloten De gemeenteraad zal worden gevraagd om de opgelegde geheimhouding te bekrachtigen

Kanttekeningen

1a) Mogelijk zullen belanghebbende bezwaar en beroep aantekenen tegen de voorgenomen woningbouwplannen

Het voornemen is om de woningbouwplannen juridisch mogelijk te maken met projectuitvoeringsbesluiten en een bestemmingsplanherziening Doordat we niet aan alle zienswijzen en de daarin geformuleerde bezwaren tegemoetkomen, bestaat de kans dat indieners bij het volgen van deze juridische procedures bezwaar en beroep aantekenen Met name tegen het Zorgwoningen/Beschermd Wonen-project en de realisatie van sociale huurwoningen bestaat maatschappelijke weerstand Bij een deel van de direct omwonenden bestaat angst voor overlast Het voornemen is om het huidige communicatietraject met direct omwonenden ook bij de verdere planuitwerking voort te zetten en dus de direct omwonenden bij de verdere planontwikkeling actief

Nr 166

te betrekken. Het doel hiervan is om de maatschappelijke weerstand tegen de plannen te verminderen.

1b) Enkele direct omwonenden zijn van mening dat zij onvoldoende tijdig zijn geïnformeerd en vrezen dat zij door de gemeente bij de planontwikkeling en besluitvorming buitenspel zijn gezet.

De indruk bij een deel van de omwonenden is dat zij onvoldoende geïnformeerd zijn over de woningbouwplannen. Dit komt juist doordat wij omwonenden in een zeer vroeg stadium bij de plannen voor de Kijktuinen betrekken. Om deze reden zijn de plannen nog niet volledig uitgewerkt, zodat we bij vaststelling van de structuurvisie ruimte hebben om rekening te houden met de wensen en bezwaren van omwoners en belanghebbenden. Over de invulling van het plangebied heeft daarom nog geen besluitvorming plaatsgevonden. De gemeente zal na vaststelling van de structuurvisie het plan verder uitwerken en deze door middel van een bestemmingsplanherziening en/of projectuitvoeringsbesluit mogelijk maken. Bij het volgen van deze procedures kunnen bewoners gebruik maken van de wettelijk voorgeschreven bezwaar- en beroepsprocedures.

2a) Indien de omlegging van de riolering van het Waterschap niet tijdig plaatsvindt, zal hierdoor een deel van de planontwikkeling vertragen.

In de structuurvisie gaan we ervan uit dat de bestaande riolering van het Waterschap wordt vernieuwd en buiten het plangebied wordt omgelegd. Deze riolering is verouderd, waardoor deze in praktijk regelmatig problemen oplevert voor de omgeving (zoals wat betreft de waterkwaliteit alsmede het optreden van lekkages). Zowel het Waterschap als de gemeente hebben het voornemen om deze riolering te vernieuwen. Voor deze vernieuwing is reeds geld gereserveerd in de Reserve Riolerings. De gemeente en het Waterschap zijn echter nog in overleg over de concretisering van deze plannen. Een deel van de woningbouwplannen (de zorgwoningen en de woningen ten zuiden van de huidige bedrijfswoning) kan echter zonder omlegging van de riolering niet worden gerealiseerd.

2b) Het risico bestaat op een behoudenswaardige archeologische vindplaats, waardoor mogelijk een deel van het woningbouwprogramma niet kan worden gerealiseerd.

Afgelopen periode heeft een archeologisch verkennend onderzoek plaatsgevonden. Hierbij zijn resten van vuurstenen gevonden. Het risico bestaat dat uit het aanvullende archeologische onderzoek blijkt dat er sprake is van een behoudenswaardige vindplaats, waardoor een deel van het woningbouwprogramma niet of pas op termijn kan worden gerealiseerd.

2c) De regelgeving rond stikstofdepositie blijft nog enige tijd onduidelijk, waardoor de benodigde juridische procedures vooralsnog niet kunnen worden afgerond.

2d) Om het tekort aan betaalbare woningen verder te reduceren, zou ook het zuidelijk plandeel van de Kijktuinen ingevuld moeten worden met woningen.

Dwars door het gebied, van de noordelijke tot de westelijke grens, ligt een aardgasleiding van de Gasunie. In het kader van de visie is onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsrisico's voor het bouwen van woningen in de nabijheid van deze gasleiding. Een grootdeel van het plangebied ligt binnen de zone die mogelijk risico loopt bij ontploffing en/of brand van de leiding. Om deze reden worden vanuit het onderzoek voorwaarden gesteld aan de inrichting van het gebied en het maximaal aantal woningen dat gerealiseerd mag worden. Door deze beperking is het niet mogelijk om alle plandelen in te vullen met woningbouw.

Zonnepanelenveld

Met de vaststelling van de structuurvisie stemt u tevens in met de realisatie van het zonnepanelenveld. De omgevingsvergunning is inmiddels verleend. Tegen het ontwerpbesluit op de omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend. Op basis van deze vergunning is bij RVO subsidie aangevraagd.

Nr. 166

Financieel

Voor de Kijktuinen is de financieel-economische uitvoerbaarheid onderzocht. Uitgangspunt is een sluitende grondexploitatie (minimaal financieel eindresultaat €0). De gemeentelijke plan- en voorbereidingskosten worden gedekt door de inkomsten uit gronduitgifte. Ten behoeve van de planuitwerking zijn diverse stedenbouwkundige varianten doorgerekend. Als basis voor de grondexploitatie is gekozen de stedenbouwkundige variant met het grootste aantal betaalbare woningen (en dus met de laagste grondopbrengsten). Daarnaast is in de grondexploitatie uitgegaan van 10% onvoorzien om onvoorziene meerkosten op te vangen.

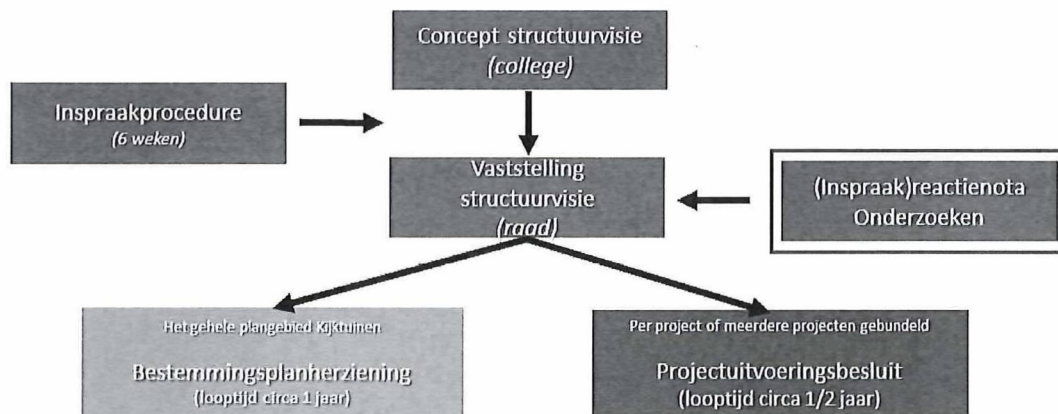
Proces en communicatie

Voor de Kijktuinen zal het volgende proces worden doorlopen:

Direct na uw besluit tot vaststelling van de structuurvisie zullen wij de direct omwonenden schriftelijk informeren. Tevens zullen wij het besluit bekend maken middels een persbericht, de gemeentelijke website en publiceren op ruimtelijkeplannen.nl.

De structuurvisie zal het eerste kwartaal 2020 worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig schetsontwerp. Dit ontwerp zal worden voorgelegd aan bewoners en direct omwonenden alsmede externe partners zoals de provincie Gelderland, de politie, de brandweer en het waterschap. Daarnaast zullen de nog niet afgeronde onderzoeken, zoals het stikstofdepositie- en het archeologische onderzoek worden afgerond.

Vervolgens zal het stedenbouwkundig ontwerp ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd en daarna als basis dienen om de juridische procedures om de plannen mogelijk te maken te kunnen starten.



Bijlage(n)

1. Inspraakreacties (geanomiseerd AVG-proof);
2. Inspraakreactienota;
3. Structuurvisie;
4. Financiële haalbaarheidsverkenning (geheim).

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

Two handwritten signatures in blue ink are visible. The first signature is on the left, and the second signature is on the right, corresponding to the 'de secretaris' and 'de burgemeester' labels respectively.

Raadsvergadering 19 december 2019

Agendapunt 13 Structuurvisie Kijktuinen

Het amendement van de CDA-fractie, medeondertekend door de fracties van de VVD en PvdA/Groen Links, luidt als volgt

"De raad van de gemeente Nunspeet in vergadering bijeen op 19 december 2019

Constaterende dat

- in het raadsvoorstel wordt opgemerkt dat met de vaststelling van de structuurvisie de gemeenteraad ook instemt met de realisatie van het zonnepanelenveld op het terrein van de Kijktuinen,
- het betreffende (deel)voorstel in de commissie Ruimte en Wonen van 9 december 2019 is behandeld,
- op de gestelde vragen over het zonnepanelenveld er door de portefeuillehouder mondeling en schriftelijk is gereageerd

Overwegende dat

- de bij de RVO aangevraagde SDE-subsidie voor het zonnepanelenveld bij toekenning locatie gebonden is,
- de verwachting is dat de beslissing over de SDE-subsidieaanvraag uiterlijk maart 2020 bekend is,
- indien de subsidie niet wordt verleend er een nieuwe situatie ontstaat over de bestemming van het betreffende plangebied, dat deel uitmaakt van het totale plangebied de Kijktuinen,
- het noodzakelijk is dat voor het alsdan vrijkomende en voor bebouwing geschikte deelgebied optimaal benut wordt, waarmee een deel van de Nunspeetse woningbehoefte op korte termijn kan worden opgelost,
- er op het Nunspeetse grondgebied alternatieve locaties aanwezig zijn voor het realiseren van een gelijkwaardig of zelfs grotere zonnepanelenvelden

Besluit

Aan het dictum van het raadsvoorstel het volgende toe te voegen

7 In het geval dat de aangevraagde SDE-subsidie voor het zonnepanelenveld op het terrein van de Kijktuinen niet wordt verleend, wordt voor het betreffende plangebied een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd ten aanzien van het bestemmen van het betreffende gebied als woongebied met (flex)woningen, al dan niet in de vorm van tiny houses, en wordt voor het zonnepanelenveld een alternatieve locatie gezocht. De resultaten van dit onderzoek worden aan de commissie Ruimte en Wonen voorgelegd.

En gaat over tot de orde van de dag "

Het amendement wordt verworpen met 8 stemmen voor en 13 tegen. Voor stemmen de fracties van het CDA, ChristenUnie, VVD en PvdA/Groen Links. Tegen stemmen de fracties van de SGP en Gemeentebelang.