

Ter raadsvergadering van
27-5-21 werd zonder hoofd-
stemming besloten overeen-
komstig dit voorstel

RAADSVOORSTEL

0302112656

Agendapunt	13.
Nr.	306.
Datum college	4 mei 2021.
Raadsvergadering	27 mei 2021.
Datum commissie	17 mei 2021
Commissie	Ruimte en Wonen
Portefeuillehouder	J. Groothuis.
Onderwerp	Structuurvisie 't Hul-Noord.

De fractie van de PvdA/Groen Links is tegen.

De heer G. Polinder van de SGP-fractie wenst aantekening dat hij geacht wil worden niet aan de beraadslagingen en stemming te hebben deelgenomen.



Voorstel

1. Vaststelling van de inspraakreactienota zienswijzen en de daaruit voortkomende wijzigingen van de ontwerpstructuurvisie naar de structuurvisie 't Hul-Noord;
2. De structuurvisie 't Hul-Noord als gevolg van de ontvangen zienswijzen, adviezen en aanvullende onderzoeken gewijzigd vast te stellen;
3. Kennis te nemen van het wettelijk gegeven dat op grond van artikel 9 lid 3 juncto artikel 5 Wvg met de vaststelling van de structuurvisie door de raad, de termijn met gevestigde Wet voorkeursrecht gemeenten in 't Hul-Noord met drie jaar is verlengd.
4. Kennis te nemen van het besluit van het college om voor de in bijlage 17 aangegeven gronden de Wet voorkeursrecht in te trekken één dag na vaststelling van de structuurvisie door de gemeenteraad.

Geachte raad,

1. Inleiding

In juni 2019 is in de gemeenteraad de préconcept structuurvisie 't Hul-Noord besproken. Destijds gaf de gemeenteraad aan dat de woningbehoefte uitgebreider moest worden onderbouwd en een participatietraject met bewoners zou moeten worden gevolgd.

Wij hebben vervolgens bij de totstandkoming van de ontwerpstructuurvisie ervoor gezorgd dat de woningbehoefteramingen zijn uitgebreider onderbouwd en gecontroleerd door de onderzoeksbureaus ABF en Atrivé. Gelijktijdig hebben wij destijds een uitgebreid participatietraject met omwonenden en ondernemers gevolgd.

Dit resulteerde in december 2020 ertoe dat de raad instemde met de terinzagelegging van de ontwerpstructuurvisie voor zienswijzen.

De zienswijzentermijn is inmiddels verstreken. Er zijn 22 zienswijzen ontvangen, waarvan er 1 gedeeltelijk is ingetrokken. In het voorliggende voorstel worden de ingediende zienswijzen in een inspraakreactienota zienswijzen in concept beantwoord en word u gevraagd om de (gewijzigde) structuurvisie vast te stellen.

Bij de behandeling van de ontwerpstructuurvisie in de gemeenteraad hebben wij toegezegd dat bij de vaststelling van de structuurvisie nader wordt onderbouwd hoe de gemeente kan komen tot een verkeersveilige inrichting van de omliggende wegen en de Bovenweg. Met de toevoeging van hoofdstuk 4 in de structuurvisie en het in bijlage 12 opgenomen verkeersonderzoek hebben wij hier uitvoering aan gegeven. Deze toezegging wordt in dit voorstel onder kopje 4 (zienswijzenprocedure) besproken.

Tot slot informeren wij u over de stand van zaken t.a.v. de door de gemeenteraad gevestigde Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) en ons voornemen om dit recht op enkele percelen in te trekken.

Nr. 306

2. Standpunt commissie

Dit voorstel is in de raadscommissie Ruimte en Wonen tijdens haar vergadering van 18 mei 2021 aan de orde geweest. Een meerderheid van de commissieleden adviseert de gemeenteraad om in te stemmen met het voorliggende voorstel van het college.

Door het college is tijdens het commissieoverleg toegezegd dat wij in het vervolgtraject bewoners proactief zullen blijven betrekken. Dit participatieproces willen wij in samenspraak met onze bewoners gaan vormgeven. Het oprichten van een klankbordgroep zal daarbij als mogelijkheid worden meegenomen. Daarnaast hebben wij toegezegd dat we nader zullen onderzoeken, hoe wij - binnen de grenzen van de wettelijke mogelijkheden - bij toewijzing van de nieuwbouwwoning voorrang kunnen verlenen aan onze eigen inwoners. Ook hebben wij toegezegd dat wij u zullen betrekken bij de herinrichting van de om 't Hul-Noord gelegen verkeersinfrastructuur, waaronder de Bovenweg. Deze herinrichting zullen wij voorafgaand aan het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan aan u voorleggen.

3. Bevoegdheid

In de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat de bevoegdheid bij de gemeenteraad ligt om een structuurvisie vast te stellen. Voor het vestigen van de Wvg ligt de bevoegdheid bij de gemeenteraad. Voor het intrekken van de Wvg op één of meerdere percelen ligt de bevoegdheid bij het college.

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. Zienswijzenprocedure

De ontwerpstructuurvisie 't Hul-Noord heeft (na publicatie op 22 december 2020 in de Staatscourant (nummer 68130), Nunspeet-Huis-aan-Huis en op de gemeentelijke website (www.nunspeet.nl/hul-noord) voor een ieder van woensdag 23 december 2020 tot en met woensdag 17 februari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden een ieder een zienswijze indienen. De direct omwonenden van het plan zijn over de terinzagelegging schriftelijk bericht. De inspraak is georganiseerd op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Omdat de Kerstvakantie in deze zienswijzeperiode viel is in afwijking van de gemeentelijke inspraakverordening ervoor gekozen om de stukken niet 6 maar 8 weken ter inzage te leggen.

Op de ontwerpstructuurvisie zijn in totaal 22 zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze na indiening gedeeltelijk is ingetrokken. De zienswijzen van de sprekers zijn binnen de termijn van terinzagelegging binnengekomen en zijn allen ontvankelijk. Onderdeel van de zienswijzenprocedure was de mogelijkheid voor omwonenden en ondernemers van de Bovenweg om een gesprek te hebben met de gemeentelijk projectleider over de plannen. Er zijn 6 gesprekken gevoerd. Vanwege de strikte RIVM-richtlijnen hebben deze gesprekken hoofdzakelijk via MSTeams plaatsgevonden. In samenspraak met betrokkenen worden deze gespreksverslagen als zienswijze beschouwd op de ontwerpstructuurvisie. Op 4 mei 2021 hebben wij besloten om naar aanleiding van de ingediende zienswijzen de gemeenteraad voor te stellen om de ontwerpstructuurvisie op onderdelen aan te passen om voldoende recht te doen aan de zienswijzen.

5.1 Wijzigingen opgenomen in inspraakreactienota zienswijzen

De zienswijzen hebben we waar mogelijk gebruikt om te komen tot verbetering en aanpassing van de structuurvisie. Naar aanleiding van de 22 zienswijzen hebben wij om recht te doen aan de uitkomsten van de zienswijzenprocedure op zes punten de structuurvisie aangevuld en verbeterd. De belangrijkste hiervan zijn:

Nr. 306

5.1.1 Concrete invulling toezeggingen

Bij de behandeling van de ontwerpstructuurvisie in de gemeenteraad in december 2020 is door ons toegezegd dat bij behandeling van de vaststelling van de structuurvisie nader ingegaan zal worden hoe concreet kan worden gezorgd voor een verkeersveilige inrichting van de omliggende wegen en de Bovenweg.

Naar aanleiding hiervan en de vele zienswijzen die ingingen op de verkeersveiligheid, hebben wij nader onderzoek door het onafhankelijk onderzoeksbureau Goudappel laten doen, om te onderzoeken hoe wij na realisatie van de woonwijk de verkeersveiligheid op de omliggende wegen kunnen garanderen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn samengevat weergegeven in hoofdstuk 4 Verkeer. Daarnaast is dit aanvullend onderzoek als bijlage opgenomen. Om deze reden hebben wij hoofdstuk 4 toegevoegd aan de visie.

5.1.2 Keuze Bovenweg als hoofdontsluiting nader onderbouwd

Met hetzelfde onderzoek wordt de keuze voor de Bovenweg als hoofdontsluiting nader onderbouwd.

5.1.3 Realisatie van de verkeersmaatregelen knip in de Molenweg en knip in de Oude Zeeweg

Op basis van het onderzoek van Goudappel is in hoofdstuk 4 opgenomen dat zowel een knip wordt aangebracht in de Molenweg als in de Oude Zeeweg. Hierdoor ontstaat een optimaal verkeersbeeld.

5.1.4 Zorgvuldige inpassing bestaande ondernemers

Door realisatie van de knippen zullen enkele ondernemingen gedwongen moeten omrijden. Wij garanderen daarbij echter dat de bereikbaarheid van de ondernemingen geborgd blijft. De exacte locatie van de knip in de Oude Zeeweg zullen wij in overleg met bewoners van de Oude Zeeweg en omliggende ondernemers bepalen.

5.1.5 Meer aandacht voor langzaam en recreatieve verkeersroutes

In hoofdstuk 4 Verkeer en in hoofdstuk 7 is naar aanleiding van de zienswijzen en het advies van de dorpsbouwmeester specifiek aandacht besteed aan de realisatie van langzaam verkeer en recreatieve verkeersroutes.

5.1.6 Geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefmilieu/geluidsbelasting

Als bijlage bij de visie is een onderzoek naar het weg- en verkeerslawaaï van de Omgevingsdienst gevoegd waaruit blijkt dat de verkeersbelastingen niet dusdanig groot zijn dat deze leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefmilieu.

5.2 Overige adviezen

Naast de ontvangen zienswijzen hebben de dorpsbouwmeester, de Provincie, de externe veiligheidsregio en het waterschap de ontwerpstructuurvisie beoordeeld. Deze zijn allen positief en als bijlagen bij dit voorstel gevoegd. De Provincie vindt dat in de ontwerpstructuurvisie goed de noodzaak van de woningbouwontwikkeling in 't Hul-Noord wordt onderbouwd. Ook onderschrijft ze de woningbehoefteraming en de locatiekeuze.

5.3 Wet voorkeursrecht gemeenten

Op 27 september 2018 heeft de raad op de gronden binnen 't Hul-Noord ingevolge art. 6 Wvg, Wvg gevestigd. De aanleiding voor de vestiging van de Wvg waren dat de realisatie van woningbouw in Molenbeek veel sneller verliep dan destijds verwacht. Naar verwachting is de wijk Molenbeek in 2022 volledig gerealiseerd, waardoor er versneld gezocht moest worden naar een nieuwbouwlocatie. Daarnaast bleek in 2018 dat een marktpartij een positie had verworven binnen 't Hul-Noord. Het vestigen van de Wvg heeft ten doel om met een actieve grondpolitiek maximale regie te voeren op de toekomstige ontwikkeling, programmering en ruimtelijke kwaliteit van 't Hul-Noord. Als grondeigenaar kan de gemeente maximale invloed uitoefenen, opdat op de juiste plek

Nr. 306

voor de juiste doelgroep woningen worden gebouwd, zonder dat grondspeculatie hierin een belemmering vormt. Daarnaast kunnen wij er als grondeigenaar voor zorgen dat de ontwikkeling van 't Hul-Noord bijdraagt aan het bereiken van belangrijke beleidsdoelstellingen, zoals een duurzame wijk, voldoende aanbod van betaalbare woningen en aantrekkelijk en divers aanbod van speelvoorzieningen. Met de vestiging van de Wvg wordt voorkomen dat ontwikkelaars (zoals destijds bij Molenbeek het geval was) positie verkrijgen in het gebied en mede de inrichting van 't Hul-Noord bepalen en het bereiken van deze beleidsdoelstellingen bemoeilijken.

5.3.1. Verlenging Wvg

De Wvg vereist dat binnen 3 jaar na vestiging (dus uiterlijk 27 september 2021) de structuurvisie moet zijn vastgesteld, omdat anders de Wvg van rechtswege eindigt. Bij een tijdige vaststelling wordt de Wvg automatisch van rechtswege met 3 jaar verlengd. Hierdoor blijft de Wvg dus op de percelen liggen. De raad hoeft niet opnieuw een aanwijzingsbesluit te nemen. Eigenaren die het betreft worden kort na vaststelling van de structuurvisie door ons schriftelijk geïnformeerd over de automatische verlenging.

5.3.2. Het intrekken van de Wvg op een 7-tal percelen

Daarnaast informeren wij u over ons voornemen om 1 dag na vaststelling van de Structuurvisie op de volgende percelen de Wvg in te trekken:

1.	Nunspeet, sectie B, nr. 6328	geheel groot	01.43.25 ha
2.	Nunspeet, sectie B, nr 9402	geheel groot	00.18.95 ha
3.	Nunspeet, sectie B, nr 3927	geheel groot	00.20.65 ha
4.	Nunspeet, sectie B, nr 4000	geheel groot	00.34.70 ha
5.	Nunspeet, sectie B, nr 5064	gedeeltelijk groot	00.62.75 ha.
6.	Nunspeet, sectie B, nr 3928	geheel groot	00.15.40 ha
7.	Nunspeet, sectie B, nr 8787	gedeeltelijk groot	00.73.80 ha.

Hieronder worden door ons de redenen voor intrekking van de Wvg toegelicht:

- De percelen 1 t/m 3 zijn inmiddels verworven door de gemeente. Om als gemeente actief met deze percelen om te gaan is juridisch gezien intrekking van de Wvg noodzakelijk.
- De percelen 4 t/m 7 zijn ruimtelijk niet (meer) nodig om de Structuurvisie te kunnen realiseren. De noodzaak om de Wvg te behouden vervalst hiermee.

6. Financiën

Voor 't Hul-Noord is de financieel-economische uitvoerbaarheid onderzocht. Voorwaarde bij de verdere planuitwerking is dat de ontwikkeling moet leiden tot een positief financieel eindresultaat voor de gemeente en dat lijkt mogelijk te zijn. Dit wordt nader beschouwd in de nog op te stellen grondexploitatie. Voorbereidingskosten worden bekostigd uit het al eerder beschikbaar gestelde krediet.

7. 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 Advies Waterschap
Bijlage 10 Advies Veiligheidsregio
Bijlage 11 Advies Dorpsbouwmeester
Bijlage 12 Verkeersonderzoek Goudappe

Nr. 306

Bijlage 13 Akoestisch onderzoek weg- en verkeerslawaaï Omgevingsdienst
Bijlage 14 Overzicht ingediende zienswijzen AVG-proof
Bijlage 15 Inspraakreactienota zienswijzen
Bijlage 16 Structuurvisie
Bijlage 17 Wvg-kaart met aangeduid percelen waarvan voorgesteld de Wvg in te trekken

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

