

Mail wo 1-4-2026 09:29

**Onderwerp: Uitnodiging werkbezoek & inbreng principeverzoek Park Onder de Molen (commissie Ruimte en Wonen, 7 en 13 april)**

Geachte leden van de gemeenteraad,

Allereerst wil ik u van harte feliciteren met uw zetel en het vertrouwen van de kiezers. Ik wens u veel succes en wijsheid toe in de komende raadsperiode.

Graag stel ik mij aan u voor. Mijn naam is Marcel Priester, voorzitter van de VvE van Park Onder de Molen. Wij zijn het eerste recreatiepark in Nunspeet waar de bewoners gezamenlijk de bestemming willen wijzigen van recreatie naar wonen.

**Een logische kans voor Nunspeet** Vanuit ruimtelijk en maatschappelijk oogpunt is deze transformatie een zeer logische stap:

- Het park is feitelijk al volledig ingebed tussen woonwijken (Molenwijk, Molenbeek en straks 't Hul Noord).
- Er kunnen op zeer korte termijn **15 woningen** aan de lokale voorraad worden toegevoegd.
- Wij ontlasten de gemeente door als VvE zelf de regie te nemen in de planvorming.

**Wat wij van u vragen** Om dit project ruimtelijk, financieel én sociaal tot een succes te maken, vragen wij in aanloop naar de behandeling op 13 april uw aandacht voor deze 4 cruciale randvoorwaarden:

**1. Duidelijke politieke kaders om het proces vlot te trekken** We merken dat het voor de ambtelijke organisatie momenteel ontzettend lastig is om ons duidelijkheid te geven. Zo duurde het maanden om een getal aan de plankosten te hangen, vragen naar de legeskosten zijn lastig want welke tabel moet men hanteren? Dit is ook nieuwe materie voor de ambtenaren. Zo vallen onze vragen nu vaak tussen wal en schip. Wij snappen dat: de ambtenaren missen simpelweg de heldere randvoorwaarden die nodig zijn om invulling te geven aan hun werkzaamheden. Wij hopen dat uw commissie deze kaders zo snel mogelijk schept, zodat de ambtelijke organisatie effectief en efficiënt met ons aan de slag kan om dit project vlot te trekken. Focus voor de kaders zouden wat ons betreft zijn;

**2. Ruimte voor een volwaardig stedenbouwkundig plan net zoals de omliggende wijken.** Ons park vormt straks de fysieke schakel tussen de wijk Molenbeek en het nieuwe plan 't Hul Noord. In die omliggende nieuwbouwwijken zijn reguliere zaken toegestaan, zoals aanbouwen en het plaatsen van schuren. Het zou ruimtelijk zeer onlogisch zijn als ons park daartussenin als een restrictief eilandje achterblijft. Bovendien is de waardestijging van de woningen uiterst beperkt en betekenen minder inkomsten voor de gemeente als we niet dezelfde mogelijkheden krijgen als reguliere woningen. Wij vragen uw commissie daarom expliciet toestemming om met een **stedenbouwkundig onderbouwd plan** te komen, waarin we laten zien hoe dit hoogwaardige, groene woonerf de mooiste overgang vormt tussen deze twee wijken.

**3. Vooraf helderheid over verevening, leges en omgevingsonderzoeken** Om dit traject voor alle partijen werkbaar te houden, is duidelijkheid aan de voorkant essentieel. Wij vragen specifiek om:

- **Een pragmatische eis voor omgevingsonderzoeken:** Bij een bestemmingsplanwijziging wordt vaak een compleet scala aan onderzoeken geëist (zoals archeologie en milieu). Omdat onze locatie al jarenlang volledig is bebouwd en in gebruik is, is het onlogisch en disproportioneel om al deze standaardonderzoeken opnieuw te eisen. Wij vragen u op zeer korte termijn aan te geven welke specifieke onderzoeken écht nog noodzakelijk zijn, zodat onnodige kosten en vertraging worden voorkomen.
- **Snel inzicht in leges- en plankosten:** Wij hebben deze duidelijkheid zo snel mogelijk nodig.
- **Een reële vereveningsregeling:** De recreatieve waarde van ons park is inmiddels grotendeels verdwenen doordat de gemeente er woonwijken omheen heeft gebouwd. Naast het feit dat er 5 persoonsgebonden vergunningen zijn en 2 pauzewoningen gerealiseerd zijn (op 15 recreatiewoningen). Wij hopen hierbij op uw realiteitszin. Daarbij pleiten wij voor de transparante systematiek die de gemeente Ommen succesvol hanteert: een **staffel gebaseerd op perceelgrootte, gemaximeerd op € 10.000**. Dit voorkomt oeverloze taxatiediscussies en geeft rust aan de voorkant. Belangrijk: álle fysieke kosten (aanleg weg, verlichting, waterleidingen) betalen de bewoners zélf. Beter goed gejat dan slecht verzonnen. Overigens de Gemeente Nunspeet lijkt een tot 2x zo hoge vereveningsbijdrage te vragen dan de gemeente Ommen en Harderwijk, wij hopen op een constructieve houding om dit gezamenlijke probleem van een recreatiepark midden in het dorp op te lossen.

#### **4. Een betalingsregeling voor álle bewoners**

De Gemeente Ommen heeft ook met succes een betalingsregeling geïntroduceerd omdat zij ook erkend dat eigenaren geconfronteerd worden met onverwachte kosten, immers minimaal 4 eigenaren hebben een persoonsgebonden beschikking om te wonen op dit park. Voor hen veranderd er niet zoveel.

Uiteraard behoort **directe betaling bij aanvang gewoon tot de opties**. Voor een aantal bewoners is dit echter simpelweg niet haalbaar. Als we willen dat iedereen mee kan doen, vragen wij de mogelijkheid voor **betaling in termijnen (10 jaar)** of **betaling op het moment van verkoop** van de woning. Met name die laatste optie maakt dit plan niet alleen ruimtelijk wenselijk, maar ook sociaal zorgvuldig. Net zoals in de Gemeente Ommen.

**Uitnodiging** Wij nodigen u graag uit voor een kop koffie en een korte wandeling over het park vóór 13 april, zodat u met eigen ogen de potentie van dit toekomstige woonerf kunt zien. Mocht uw agenda dit niet toelaten, dan plan ik graag een kort telefonisch overleg in.

Met vriendelijke groet,

Marcel Priester Voorzitter VvE Park Onder de Molen