

Verslag van de Omgevingsdialoog voor plannen hotel Veldenbos

De omgevingsdialoog voor het plan heeft plaatsgevonden op dinsdag 27 mei 2025 om 19:00 uur.

De locatie van de Omgevingsdialoog: hotel Veldenbos, Nunspeet.

Aanwezig namens initiatiefnemer: voorzitter: de heer G.J. van Oosterbosch
Eigenaar: de heer P. Deeleman
Gemeente Nunspeet: de heer W. van Dijk
Gemeente Nunspeet: mevrouw J.M. Elskamp, wethouder

De aanwezige bewoners zijn opgenomen in een aparte adressenlijst.

Aanleiding

De nieuwe eigenaar van hotel Veldenbos in Nunspeet wil het hotel graag renoveren en verduurzamen. De omvang blijft hetzelfde. Om de kosten voor de renovatie te kunnen betalen, volgt in de tussentijd een tijdelijke verhuur van Hotel Veldenbos voor de periode van maximaal 3 jaar. Het hotel wordt dan ingezet als opvanglocatie voor 37 arbeidsmigranten en 12 personen behorend tot de doelgroep maatschappelijke opvang.

Hotel Veldenbos aan de Spoorlaan in Nunspeet heeft de bestemming 'Horeca'. De beoogde tijdelijke huisvesting is strijdig met het bestemmingsplan. Met een buitenplanse afwijking (BOPA) is het mogelijk om voor deze tijdelijke huisvesting een omgevingsvergunning te verlenen.

Korte toelichting op de Omgevingsdialoog

De buurtbewoners zijn uitgenodigd om een presentatie in hotel Veldenbos bij te wonen. Tijdens deze presentatie heeft de heer Deeleman (eigenaar) de toekomstige plannen en de tijdelijke inrichting mondeling toegelicht. Wethouder Elskamp en de heer van Dijk hebben vanuit de gemeente een toelichting gegeven over de huur van 12 kamers en over de procedures voor de vergunningverlening en wat de eisen vanuit de gemeente zijn. Tijdens deze presentatie hebben de buurtbewoners de mogelijkheid gekregen om hier mondeling op te reageren. De buurtbewoners ontvangen twee weken (gerekend in werkdagen) na afloop van de dialoog het verslag hiervan.

Toelichting op het plan

Het gaat om een tijdelijke invulling van het pand voor een periode van maximaal 3 jaar, ter voorbereiding op de definitieve plannen voor het renoveren en verduurzamen van hotel Veldenbos. Het gaat om 37 arbeidsmigranten die veelal werkzaam zijn in de toeristische sector/horeca in de regio en om 12 personen behorend tot de doelgroep maatschappelijke opvang. De maatschappelijke opvang is een regionaal vraagstuk dat wordt ondersteund vanuit de gemeente. Vanuit de regio is de gemeente Nunspeet gevraagd om mee te denken vanwege een wachtlijst voor maatschappelijke opvang. In Nunspeet kwam deze plek naar voren als potentiële kans. Het gaat om een doelgroep met vooral een woonvraag (dakloosheid). De complexe doelgroep blijft in de opvanglocatie in Harderwijk. De voorkant van het hotel wordt waarschijnlijk ingedeeld voor de arbeidsmigranten en zal gescheiden plaatsvinden van de maatschappelijke opvang.

De presentatie die op de informatiebijeenkomst is getoond, is als bijlage bijgevoegd.

Vragen en opmerkingen van betrokkenen

De buurtbewoners hebben op alle punten in kunnen spreken en hun zorgen kunnen uiten. De gemeente en de eigenaar hebben aangegeven dat de opmerkingen mee kunnen worden genomen in de uitwerking van de plannen, waarvoor een omgevingsvergunning zal worden aangevraagd.

Hieronder zal worden ingegaan op de vragen die er tijdens de omgevingsdialoog gesteld zijn en welke reacties er gemaakt zijn. Vergelijkbare vragen hebben wij samengevoegd voor de leesbaarheid van het verslag.

Vragen en antwoorden aan en door de initiatiefnemer

- Bezorgdheid over businesscase voor het hotel op de lange termijn wordt in abstracties vormgegeven. Hoe zit de funding hiervan in elkaar?
 - *Antwoord: er zijn een paar gesprekken gevoerd met exploitanten. Aantal modellen dat vormgeeft. Vaste jaarhuur heeft voorkeur. Er zijn partijen die het terug willen huren mits het pand gerenoveerd is. De eigenaar geeft aan te willen investeren. Diverse exploitanten geven aan het te willen huren als het gerenoveerd is, maar dat dit met de huidige staat niet rendabel is.*
- Wat gebeurt er met betrekking tot de stikstofcrisis als alle vergunningen over 3 jaar rondkomen?
 - *Antwoord: Er zijn gesprekken gaande met een partij die onderzoeken uitvoert met betrekking tot stikstof in relatie tot de voorgenomen plannen.*
- Aan welke kant van het hotel komen de arbeidsmigranten te zitten en aan welke kant de maatschappelijke opvang?
 - *Antwoord: De maatschappelijke opvang komt in het gebouw naast het hotel in 5 kamers en gedacht wordt aan een aantal kamers op de verdieping. De arbeidsmigranten komen aan de voorkant. De indeling staat nog niet vast, de verwachting is dat dit de beste indeling is omdat je beide doelgroepen dan van elkaar kan scheiden.*
- Wat vraagt u voor de huur en gaan wij een businessplan zien? Hoe worden de zalen ingedeeld?
 - *Antwoord: vaste prijzen aan wat je maximaal mag rekenen aan huur. Daarnaast legt de klant ook een deel bij aan de huur. Het gaat om een maximum van € 120,- per week voor de arbeider aan huur. De klant legt hier € 3,- per uur aan bij. Bij elkaar opgeteld is dit rendabel.*
- Waarom moet de stap genomen worden om tijdelijke opvang te realiseren voor arbeidsmigranten en voor maatschappelijke opvang en waarom vraagt u niet gewoon om een lening bij een bank?
 - *Antwoord: Het gaat om een tijdelijke verhuur aan het uitzendbureau van de eigenaar. Naast dit bedrijf investeert de eigenaar ook in vastgoed. Deze vastgoedtak heeft het hotel gekocht. Wij zijn in die zin ouderwets door eerst geld te sparen om het vervolgens pas uit te geven. Met de opbrengsten van de tijdelijke opvang moet dus de renovatie bekostigd worden.*
- Wat kan ik mij voorstellen bij de maatschappelijke opvang?
 - *Antwoord: dit kan een casus zijn waarbij mensen uit Nunspeet gaan scheiden, een van beiden dakloos wordt en dan tijdelijk hier kan worden opgevangen.*
- Hoe heeft u het geregeld met betrekking tot leegstand en inbraak of overlast?
 - *Antwoord: Het heeft eerst 6 weken leeggestaan. Nu gekozen om 24 uur een beheerder aanwezig te hebben. Die zit tijdelijk op te letten dat er niemand inbreekt.*

- Wat is uw beeld voor de buurt die gaan veranderen en welke impact dit heeft?
 - Antwoord: *verwachting is dat het rustiger wordt dan voorheen met vaste gezichten. De arbeidsmigranten werken overdag. In Nederland zijn veel locaties waar arbeidsmigranten worden opgevangen en daar is geen sprake van overlast.*
- Hoe strak is de duur van de tijdelijke verhuur als opvanglocatie voor arbeidsmigranten en mensen in de maatschappelijke opvang?
 - Antwoord: *Het is een maximum van 3 jaar. Als er een aannemer en een exploitant is geregeld en alles is rond met de gemeente, dan kunnen wij eerder beginnen met de renovatiewerkzaamheden.*
 - Reactie gemeente: *Het college heeft kennisgenomen van de plannen. De termijn van 3 jaar is een harde termijn. Deze wordt niet verlengd. In de vergunning wordt de nadrukkelijke voorwaarde opgenomen dat het gaat om een periode van maximaal 3 jaar.*
- Heeft iedere medewerker een auto en hoe gaat het er uit zien:
 - Antwoord: *De verwachting is dat er 10 elektrische auto's vanuit ons komen. De rest zal voornamelijk met de fiets gebeuren, omdat veel mensen lokaal werken. Verder is er vaak sprake van carpoolen omdat de arbeidsmigranten werken in groepjes. De verwachting bij een bezetting van 30 personen is dat er 10 mensen op de fiets gaan en dat er een aantal gaan carpoolen. Niet alle medewerkers hebben een eigen auto, het is echt ingericht op carpoolen. De mensen in de maatschappelijke opvang beschikken niet over een auto.*
- Het businessplan mist een beetje een stuur op een marktonderzoek. In hoeverre is er in deze omgeving op deze locatie de wens voor een luxe hotel? Is er een omgevingsimpactanalyse geweest op risico's?
 - Antwoord: *Samen met een bureau wordt gewerkt aan een onderbouwing voor de gewenste tijdelijke invulling van het pand. Voor de renovatie en dus weer exploitatie van het hotel is geen marktonderzoek gedaan. Fletcher gaf aan dat de locatie goed is en het formaat ook. Fletcher heeft de Sparrenhorst gekocht en daarom hebben ze de keuze gemaakt om in de Sparrenhorst te investeren in plaats van in hotel Veldenbos. Overigens geeft de eigenaar aan dat hij jarenlange ervaring heeft in de hotelbranche en dus zelf zonder uitgebreid marktonderzoek kan inschatten of een locatie potentieel heeft.*
- Is dit de eerste keer dat u een dergelijke voorziening in een woonwijk heeft?
 - Antwoord: *Nee, er is eerder een locatie geopend waarbij meerdere percelen aangrenzend aan ons perceel zijn. Er is nog nooit een klacht geweest.*
- Wanneer start u de locatie definitief op en hoe zit dat met de opvang?
 - Antwoord: *De opvang zal stapsgewijs gevuld worden. Tijdens het renoveren kan er niet gewoond worden. Alle aanvragen moeten uitstaan, de vergunningen moeten verleend zijn om te mogen renoveren en er moet een betrouwbare partij zijn die het werk gaat uitvoeren. Als het geld op is zullen er concessies gedaan moeten worden. Dat zal dan waarschijnlijk bij de vergaderzalen zijn.*
- Hoe is het eten koken geregeld?
 - Antwoord: *Hier is de SNF-richtlijn voor. De keuken wordt omgebouwd, hier komen kleine elektrische kookstationnetjes op. Dit is met de elektriciën doorlopen. De medewerkers krijgen een koelkast op de kamer. Er kan in het restaurant gegeten worden.*

- Bent u bereid om het gedeelte met betrekking tot de maatschappelijke zorg te heroverwegen? Zou u de paraplufunctie willen laten vallen omwille van de zorgen van de buurt?
 - Antwoord: *Op basis van deze dialoog halen wij input vanuit de buurt op. Vervolgens overwegen wij de mogelijkheden en zullen wij een vergunning aanvragen.*
- Licht er al een stappenplan bij de gemeente en wat ligt er verder?
 - Antwoord: *Nee, er ligt op dit moment alleen een tijdsplanning bij de gemeente. Sinds half maart zijn de gesprekken gaan lopen, dus er ligt nog geen volledige businesscase.*

Vragen aan en beantwoord door de gemeente

- Er komen 12 personen voor de maatschappelijke opvang in het hotel. Wat voor mensen zijn dit en hoe zit dat met de opvang, toezicht en meldingen?
 - Antwoord: *Het gaat om maximaal 12 personen. Die vanuit de regio moeten worden opgevangen. De Torbecke is de locatie voor maatschappelijke opvang in Harderwijk. Hier wordt de opvang voor de regio geregeld voor mensen die dakloos zijn. Dit kunnen mensen zijn die vanwege een scheiding hier terecht komen, jongeren die tijdelijk niet bij hun ouders kunnen wonen, of bijvoorbeeld omdat ze verkeerde keuzes hebben gemaakt. De gemeente gaat op advies van de GGD-keuzes maken welke personen er in Nunspeet worden opgevangen. De mensen met een complexere situatie blijven in Harderwijk. De termijn van 3 jaar is hard. We moeten tijdelijk op zoek gaan naar een locatie voor deze mensen. De woonvraag is voorliggend en niet de zorgvraag. Het is ter ontlasting voor Harderwijk, andere gemeenten zullen hier ook hun verantwoordelijkheid in nemen. Harderwijk heeft de expertise om de complexe woonvraag op te vangen en dat blijft ook zo. Zodra deze locatie in Nunspeet sluit dan moet deze zorgvraag terug de regio in.*
 - Antwoord: *We kijken naar de mensen die hier komen en vervolgens of er zorg nodig is, toezicht of een combinatie daarvan.*
 - Antwoord: *We willen dat uw buurt een fijne en veilige plek is en blijft, waar u kunt melden als er iets gebeurt. Het college vindt het belangrijk dat er 24 uur iemand aanwezig is, ook als aanspreekpunt voor de buurt.*
 - Antwoord: *We nemen uw zorgen mee als onderdeel van deze dialoog. Deze omgevingsdialoog is onderdeel van dit hele proces.*
- Hoe zit het als een woonvorm achteraf niet geschikt blijkt te zijn voor iemand uit de maatschappelijke opvang?
 - Antwoord: *Er wordt goed meegewogen wat de risico op overlast in de buurt kan zijn. De gemeente geeft daarnaast kaders mee waarin de woonvraag voorliggend is. Dus geen complexe gevallen. Als een woonvorm niet meer geschikt blijkt te zijn, dan is er een heel team vanuit de regio bij betrokken om te kijken naar een passende plek voor de betreffende persoon. Als er in Harderwijk dan geen plek is, dan zal in de regio gezocht worden naar een plek. Deze situaties zijn er nu ook.*
- Kan er niet beter een blijvende locatie gezocht worden?
 - Antwoord: *Het doel is om de mensen in de opvang tussen de 3 en de 4 maanden te laten doorstromen. Het is dus geen wonen op deze locatie. Het gaat om een tijdelijke overbrugging van mensen die uit een situatie komen waardoor ze nu geen huisvesting hebben. Er zal een wisseling zijn van mensen die hier wonen.*

- Moet je het als gemeente willen dat hier mensen met psychische problemen op deze locatie komen?
 - Antwoord: *We wegen dit soort signalen mee. De vraag kwam vanuit de regio vanwege een tekort aan opvangplekken. We willen voorkomen dat de buurt hinder ondervindt. De complexe situaties blijven bij de opvang in Harderwijk. Screening van personen vindt aan de voorkant plaats. Er wordt begeleiding en beheer en toezicht georganiseerd.*
- Is er een risicoanalyse gemaakt voor deze locatie?
 - Antwoord: *Nee, er is geen risicoanalyse gemaakt. We zitten aan de voorkant van het proces en er ligt ook nog geen vergunningaanvraag. Er is geen besluitvorming geweest. De buurt kan nu aangeven waar de zorgen liggen. We hebben als gemeente aangegeven de stap te willen zetten om te kijken hoe wij in de regio als alle gemeenten samen dit probleem kunnen oplossen. Hierbij zijn de randvoorwaarden meegenomen. We hebben gesprekken gevoerd met de mensen die betrokken zijn bij de opvang in Harderwijk en met de mensen die lokaal betrokken zijn met betrekking tot de zorg van veiligheid. Vanuit daar is de afweging gemaakt om met deze randvoorwaarden te komen als basis om de veiligheid van de omgeving te waarborgen.*
- In hoeverre kan deze locatie wordt ingezet voor de opvang van statushouders?
 - Antwoord: *Deze locatie is niet in beeld voor de locatie voor de opvang van statushouders.*

Verder werd er aandacht gevraagd voor de veiligheid van de kinderen in de buurt.

Vragen over de procedure

- Als na een evaluatie van 1 jaar alsnog blijkt dat er problemen komen, is het dan mogelijk om hier wat aan te doen?
 - Antwoord: *Wanneer een vergunning wordt verleend voor 3 jaar is deze rechtsgeldig. Wanneer er tussentijds zaken spelen die betrekking hebben op de maatschappelijke opvang kunt u bij de gemeente terecht, Hier zal serieus mee worden omgegaan. De gemeente wil ook niet dat het ter plaatse uit de hand loopt.*
- Heeft de gemeente extra parkeergelegenheden aangelegd?
 - Antwoord: *De gemeente heeft geen extra parkeergelegenheden aangelegd en zal dit ook niet doen. De initiatiefnemer moet in de onderbouwing iets zeggen over parkeren. Dit wordt door de verkeersdeskundige getoetst om te zien of dit voldoet aan de spelregels.*
- Als er bezwaren zijn tegen dit besluit, gaat het dan door?
 - Antwoord: *Wanneer er een vergunning wordt verleend, kan hiertegen bezwaar worden ingediend. Je kunt naast het indienen van bezwaar ook een voorlopige voorziening aanvragen bij de rechtbank. De rechter zou het besluit dan in principe kunnen schorsen. Gebeurt dit dan kan er geen gebruik worden gemaakt van de vergunning.*
- Hoe zit het met de verantwoordelijkheid van het pand, de buurt en de gemeente?
 - Antwoord: *Voor de maatschappelijke opvang is de gemeente verantwoordelijk. Als er bij andere locaties wat gebeurt en de gemeente speelt hier partij in, dan pakken we dit op. In soortgelijke situaties is er net als hier een aanspreekpunt aanwezig. We hebben een verantwoordelijkheid omdat wij een gedeelte van het pand huren. Wij lopen niet weg van die verantwoordelijkheid.*

- U gaf aan dat het college hierover een besluit gaat nemen. Waarom wordt dit niet bij de raad voorgelegd?
 - Antwoord: *Het college is het bevoegd gezag om de vergunning te verlenen. Het college moet zelf een afweging maken of en hoe ze de raad meeneemt in het besluitvormingsproces.*
- Gaat het college zelf ook met de buurt in gesprek? Wat komt er uiteindelijk door het college nog bij de raad terecht? Hoe zit dat met aantekeningen buiten de verslaglegging om en andere aantekeningen van vandaag?
 - Antwoord: *Er wordt verslaglegging gedaan en de verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is niet de gemeente. Normaal gesproken is bij een omgevingsdialoog de gemeente niet aanwezig. Het is vanuit de initiatiefnemer die ergens een ontwikkeling heeft. Wij zijn hier vandaag omdat wij als gemeente een deel van het pand gaan huren voor de maatschappelijke opvang. We willen die verantwoordelijkheid nemen door met de buurt in gesprek te gaan. Vandaar dat de gemeente aanwezig is, waaronder een afvaardiging van het college, te weten wethouder Elskamp en wethouder Groothuis*
- Krijgen de omwonenden en de mensen die zich hebben aangemeld gericht een brief, zoals hoe we ook de uitnodiging voor dit overleg hebben gekregen?
 - Antwoord: *Het verslag van de informatiebijeenkomst wordt toegezonden. Wanneer er een besluit op de eventuele aanvraag omgevingsvergunning is genomen willen wij best de afspraak maken dat wij dit besluit naar de genodigden sturen.*
- Worden wij actief meegenomen bij (nieuwe) ontwikkelingen in het proces zodat we er niet steeds zelf achteraan hoeven?
 - Antwoord: *Wij hebben een cirkel van 150 adressen getrokken die wij hebben uitgenodigd voor deze informatiebijeenkomst. We moesten ergens een grens trekken. Verder is er de mogelijkheid geweest dat mensen zich konden inschrijven op de adressenlijst om deze informatie/uitnodiging ook te ontvangen.*
- In Vierhouten is ook een keer een plan geweest voor de opvang van 80 arbeidsmigranten en dit lag aan de buitenkant van de kern. Dit plan is destijds weggestemd. Waarom wordt het dan wel op deze locatie gedaan?
 - Antwoord: *We zitten aan het begin van dit proces. We hebben nog geen besluit genomen. Deze afweging wordt nog gemaakt. Deze omgevingsdialoog is hier een onderdeel van.*
- Dit plan is strijdig met het bestemmingsplan. Het college moet bepaalde gronden hebben om alsnog mee te gaan met dit plan. Hoe zit dit?
 - Antwoord: *een bestemmingsplan is een product waarin regels staan wat waar op welke locatie mag. Hier ligt een horecabestemming op. Voor de renovatieplannen geldt dat dit gewoon binnen de bestemming past. Op het moment dat een aanvraag past binnen het bestemmingsplan dan komt er vaak een gebonden beschikking. Hier zit voor het college geen beoordelingsruimte in. Dat wordt anders als er sprake is van een strijdigheid van het bestemmingsplan. Bij een strijdige situatie zit er beoordelingsruimte voor het college. Je moet belangen afwegen en er moet worden onderbouwd waarom je iets wel of niet toelaatbaar acht. Hier gelden dus meer eisen. Deze onderbouwing moet samen met de omgevingsdialoog (doel deze avond) bij een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. Op deze aanvraag zal het college dan een besluit moeten nemen.*
 - *Er geldt een zogenaamd paraplubestemmingsplan waarin is gesteld dat de huisvesting van arbeidsmigranten strijdig is. In dit plan staat dat het college hiervan kan afwijken, mits er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Alle aspecten die hierin worden genoemd moeten terugkomen in de onderbouwing van de aanvraag en worden dan zorgvuldig afgewogen.*

- *De gemeente is geen ontwikkelaar, maar schetst kaders wat voor functie waar mag komen.*

Beeld van de bijeenkomst

De buurtbewoners reageerden terughoudend op de voorgenomen plannen. Met name over de maatschappelijke opvang hebben zij hun zorgen met de initiatiefnemer en met de gemeente gedeeld.

Na het plenaire gedeelte is de avond afgesloten met een hapje en een drankje, waarbij een aantal buurtbewoners apart nog met de initiatiefnemer en/of gemeente heeft gesproken over de plannen.