

Van: [redacted]@hotmail.com>
Verzonden: zondag 14 september 2025 19:51
Aan: [redacted]@nunspeet.nl>
Cc: [redacted]@hotmail.com>; [redacted]@hotmail.com>
Onderwerp: Reactie brief kenmerk 57988 Omgevingsprogramma Volkshuisvesting, Hulshorst West
Bijlage(n): Reactie_brief 57988_Hulshorst West_[redacted].2025_9_14.pdf

WAARSCHUWING: Dit bericht is afkomstig van buiten de Gemeente Nunspeet. Wees voorzichtig met het openen van een link of bijlage!

Geachte [redacted]

Naar aanleiding van uw brief over het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting, Hulshorst West ontvangt u in bijlage onze reactie.

De reactie is tevens per post verzonden, alsmede via de website.

Graag ontvangen we een ontvangstbevestiging van deze email.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[REDACTED]

Gemeente Nunspeet
Markt 1
8071 GJ Nunspeet
t.a.v. [REDACTED]

Hulshorst, 14 september 2025

Uw kenmerk: 57988 d.d. 26 augustus 2025
Betreft: reactie brief Omgevingsprogramma Volkshuisvesting, Hulshorst West
ruimtelijke randvoorwaarden uitwerking Hulshorst West

Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van uw brief van 26 augustus 2025 met als onderwerp *Omgevingsprogramma Volkshuisvesting, Hulshorst West* ontvangt u hierbij onze reactie.

De locatie die wordt geschetst, grenst aan het perceel van Klarenweg 10. De brief heeft ons overvallen en tot op heden was niet bekend dat dit gebied een zogenoemde voorkeurslocatie betreft. We zijn dan ook zeer ontstemd over de gang van zaken in relatie tot het participatieproces en de communicatie vanuit de gemeente Nunspeet om te komen tot deze voorkeurslocatie Hulshorst West, waarmee wij niet akkoord gaan.

Tegelijkertijd stellen wij het op prijs dat wij nu de gelegenheid krijgen om te reageren op de voorgestelde ruimtelijke randvoorwaarden. Wij hopen dat onze aandachtspunten kunnen bijdragen aan een evenwichtige afweging en een zorgvuldig vervolg van het proces.

Landschap en Ruimtelijke kwaliteit

Het gebied ligt aan de rand van Hulshorst, deels binnen en buiten de bebouwde kom, tegen het open landschap. Om de verbinding te maken met het buitengebied, hanteer voldoende ruimte voor bomen en struiken, zodat dit ook een ecologische functie vervuld voor (beschermde)vogels en (beschermde)dieren.

Creëer een gevarieerd straatbeeld met verschillende woonvormen van één of maximaal twee bouwlagen, passend aan de rand van het dorp, met een kleine schaal en maat die aansluiten bij het landelijke en dorpse karakter. Daarbij dient de positionering van de bebouwing zorgvuldig te worden gekozen, zodat waardevolle zichtlijnen richting het buitengebied en de Klarenweg behouden blijven.

Leg in Hulshorst West de bovengrens vast voor het aantal te realiseren woningen, conform het *Omgevingsprogramma Volkshuisvesting 2024*. De door u vastgestelde maximale woningopgave van 23 woningen tot 2040 (zoals opgenomen in het *Omgevingsprogramma Volkshuisvesting 2024*) sluit hierbij aan. Beoordeel eventuele toekomstige uitbreidingen van de woningbouwambities in Hulshorst op een later moment opnieuw in de bredere context van het hele dorp, en anticipeer hier nu niet op.

Leefbaarheid en Rust

Extra woningen leiden tot meer verkeersdruk op de Klarenweg, meer geluid en minder privacy voor omwonenden. Zorg voor een ontsluiting op de Harderwijkerweg die zo min mogelijk ingrijpt in de omgeving, en beperk de aanpassingen aan de Klarenweg tot het noodzakelijke. Hierbij staan verkeersveiligheid en het verlagen van de rijnsnelheid centraal. Houd er rekening mee dat de Klarenweg,

naast bestemmingsverkeer, ook door landbouwverkeer wordt gebruikt. Voorkom dat door wijzigingen de Klarenweg extra verkeer aantrekt of als sluiproute gaat dienen naar andere woonwijken van Hulshorst via het Molenpad. Zorg voor voldoende (groene) parkeerruimte binnen het plan om overlast in bestaande straten en op particulier grondgebied, zoals de landweg ten zuidwesten van het plangebied te voorkomen. Voor deze landweg geldt dat het recht van overpad alleen wordt gegeven voor het noodzakelijke (agrarisch) bestemmingsverkeer.

Klimaatadaptie

Er dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor klimaatadaptie, zodat veranderingen in het klimaat, zoals hitte, droogte, wateroverlast kunnen worden opgevangen. Daarnaast moet voldoende ruimte beschikbaar blijven voor behoud en ontwikkeling van biodiversiteit. Om een goede overgang van de dorpsrand naar het landelijk gebied te behouden, verzoeken wij een groen-blauwe dooradering van minimaal 35% op te nemen in de randvoorwaarden.

Energie en Infrastructuur

In Gelderland is sprake van ernstige netcongestie, waardoor de toevoeging van nieuwe woningen in Hulshorst extra druk op de energie-infrastructuur legt. Om uitval te voorkomen, is het van belang tijdig publieke ruimte te reserveren voor voorzieningen als transformatorhuisjes, buurtbatterijen, een wijkenergiehub en laadinfrastructuur. Door in het plan Hulshorst West ruimte in te bouwen voor dergelijke energiemaatregelen, kan de wijk bijdragen aan een duurzame energievoorziening en de gevolgen van netcongestie voor inwoners verzachten, in plaats van deze te verergeren.

Eigendom & Rechtszekerheid

Het plangebied raakt aan particulier grondbezit, hetgeen vraagt om zorgvuldigheid en rechtszekerheid. Onzekerheid kan leiden tot spanningen tussen huidige bewoners en nieuwe bewoners, door verschil in leefstijl of verwachtingen. Ontwikkeling wordt uitsluitend gerealiseerd op basis van vrijwillige verkoop van de grondeigenaren. Ter voorkoming van geschillen dienen duidelijke afspraken vastgelegd omtrent eventuele planschade en nadeelcompensatie, in het geval van aantasting van eigendomsrechten, waardedaling van woningen, beperking op eigen grondgebruik, verlies van vrij uitzicht, geluidshinder, licht- en luchtvervuiling, privacy, verkeer en veiligheid. Omwonenden en particuliere eigenaren die geen initiatiefnemer zijn, moeten in alle vervolgstappen actief geïnformeerd en betrokken, zodat hun belangen op een transparante en toetsbare wijze worden geborgd.

Wij vertrouwen erop dat onze inbreng wordt meegewogen in het vervolg van het proces.

Met vriendelijke groet,



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen