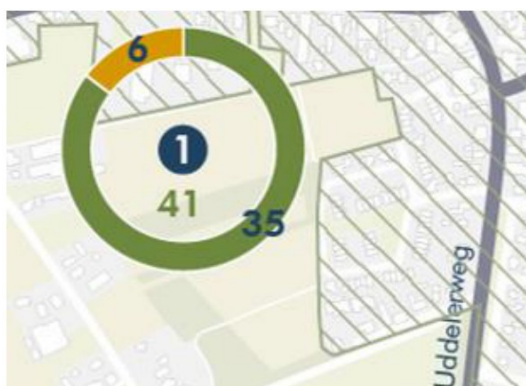


Bijlage 3 - Strategische analyse

In de ruimtelijke analyse zijn de zoeklocaties beoordeeld op planologische en ruimtelijke (on)mogelijkheden. De strategische analyse zoomt meer in op de specifieke zoekgebieden en de bijdrage die de locatie kan bieden aan de realisatie van de woningbouwbehoefte. Middels de strategische analyse worden de locaties beoordeeld op basis van verschillende aspecten.

Elspeet

Locatie 1: Elspeet Zuidwest



Planologische mogelijkheden/belemmeringen

De locatie Elspeet Zuidwest bevindt zich zowel binnen het (*vastgestelde*) bestemmingsplan *Buitengebied 2023* als bestemmingsplan *Elspeet Dorp 2011*. Op de locatie ligt grotendeels de bestemming Agrarisch met de dubbelbestemmingen waarde Archeologie 2 en waarde Oude bouwlanden en enclaves. Nabij de locatie ligt ook een perceel met de functieaanduiding intensieve veehouderij. De aanwezigheid van deze intensieve veehouderij kan zorgen voor een belemmering in relatie tot woningbouw. Daarnaast liggen er verschillende gebiedsaanduidingen op de locatie, waaronder vrijwaringszone molenbiotop.

Bijdrage woningbouwopgave

De locatie is circa 4,5 hectares. Uitgaande van een woningdichtheid van circa 20 woningen per hectare kunnen er op deze locatie circa 90 – 100 woningen worden gerealiseerd. Er zijn mogelijkheden om middels een hogere woningdichtheid deze aantallen te verhogen.

Eigendomssituatie

De locatie bestaat uit diverse percelen van verschillende eigenaren. Eén van de percelen is in eigendom van de gemeente. Uitgaande van de gehele locatie zijn er daarnaast nog circa vijf andere grondeigenaren.

Plannen bekend

Er zijn geen aanvragen voor woningbouwplannen op deze locatie in behandeling bij de gemeente.

Huidige beleid / bijzonderheden

In de Omgevingsvisie Nunspeet 2030 komt deze locatie al globaal naar voren als zoekgebied voor woningbouw.

Input participatie

Door de inwoners van Elspeet is deze locatie het meest aangewezen als potentiële woningbouwlocatie.

Conclusie

- + De gemeente heeft een eigendomspositie
- + Locatie is in de Omgevingsvisie Nunspeet 2030 al globaal aangewezen als woningbouwlocatie
- + Aansluiting mogelijk op bestaande woonwijk Spoekeboompje/Juffersgoed
- + Nabij bestaande voorzieningen
- + Grote bijdrage aan de woningbouwopgave
- Intensieve veehouderij aanwezig
- Rekening houden met molenbiotoop
- Ontsluiting onderzoeken

Locatie 2: Elspeet Zuid



Planologische mogelijkheden/belemmeringen

De locatie Elspeet Zuid bevindt zich zowel binnen het bestemmingsplan *Buitengebied 2023* als bestemmingsplan *Elspeet Dorp 2011*. Op de locatie ligt de bestemming Agrarisch met de dubbelbestemmingen waarde Archeologie 3 en deels waarde Oude bouwlanden en enclaves. De locatie is gelegen tegen de nog te realiseren Bedrijvenstrip Elspeet. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat het toekomstige bedrijventerrein niet wordt belemmerd door de realisatie van woningbouw.

Bijdrage woningbouwopgave

De locatie is circa 2,2 hectares. Uitgaande van een woningdichtheid van circa 20 woningen per hectare kunnen er op deze locatie circa 40 – 50 woningen worden gerealiseerd. Hierbij is geen rekening gehouden met de bufferzone bedrijventerrein. Er zijn mogelijkheden om middels een hogere woningdichtheid deze aantallen te verhogen

Eigendomssituatie

De locatie omvat verschillende percelen die in eigendom zijn bij drie verschillende eigenaren.

Plannen bekend

Er zijn geen aanvragen voor woningbouwplannen op deze locatie in behandeling bij de gemeente. Er heeft in het verleden wel een oriënterend gesprek plaatsgevonden voor mogelijke ontwikkelingen op deze locatie.

Huidige beleid / bijzonderheden

De gemeente heeft een procedure lopen inzake de realisatie van de Bedrijvenstrip Elspeet. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Elspeet is onherroepelijk. Mogelijk kan het aanwijzen van deze locatie als potentiële woningbouwlocatie conflicteren met deze lopende procedure.

Input participatie

Door de inwoners van Elspeet is deze locatie aangewezen als potentiële woningbouwlocatie.

Conclusie

- + Sluit aan op de kern
- + Nabij voorzieningen
- + Mogelijke ontsluiting op Uddelerweg en Diepeweg
- Belemmeringen voor het te realiseren bedrijventerrein
- De richtafstanden ten opzichte van de Bedrijvenstrip hebben gevolgen voor het aantal te realiseren woningen. Kleine bijdrage woningbouwopgave.
- Lopende procedure inzake Bedrijvenstrip Elspeet

Locatie 3: Elspeet Noordoost 1



Planologische mogelijkheden/belemmeringen

De locatie Elspeet Noordoost 1 ligt binnen het (*vastgestelde*) bestemmingsplan *Buitengebied 2023*. Op de locatie ligt de bestemming Agrarisch met waarde Archeologie 2 of 3 en deels waarde Oude bouwlanden en enclaves. Ten oosten van de locatie ligt een perceel met de bestemming Agrarisch bedrijf. Ten zuidwesten van de locatie ligt een deel Bedrijventerrein met daar aangrenzend Wonen en Agrarisch. Dit kan belemmeringen opleveren voor het ontwikkelen van woningbouw.

Bijdrage woningbouwopgave

De locatie is circa 3,7 hectares. Uitgaande van een woningdichtheid van circa 20 woningen per hectare kunnen er op deze locatie circa 75 – 80 woningen worden gerealiseerd. Hierbij is de bestaande bebouwing ten zuiden buiten beschouwing gelaten. Er zijn mogelijkheden om middels een hogere woningdichtheid deze aantallen te verhogen.

Eigendomssituatie

De eigendomspositie van de locatie is verdeeld over circa drie verschillende eigenaren.

Plannen bekend

Er zijn geen aanvragen voor woningbouwplannen op deze locatie in behandeling bij de gemeente. Er heeft in het verleden wel een oriënterende gesprek plaatsgevonden over mogelijkheden rondom deze locatie.

Huidige beleid / bijzonderheden

Er dient rekening te worden gehouden met richtafstanden t.o.v. het bestaande bedrijventerrein. Indien het zuidwestelijk gelegen bedrijventerrein betrokken wordt bij de herontwikkeling naar woningbouw ontstaat er een vervangingsvraag naar hectares bedrijventerrein die elders moet worden gecompenseerd.

Input participatie

Door de inwoners van Elspeet is deze locatie aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie.

Conclusie

- + Sluit aan op de kern
- Grenst aan bestaande bedrijven
- Een vervangingsvraag inzake bedrijventerrein (indien deze percelen worden meegenomen in de locatie)

Locatie 4: Elspeet West 1



Planologische mogelijkheden/belemmeringen

De locatie Elspeet West 1 ligt binnen het (*vastgestelde*) bestemmingsplan *Buitengebied 2023*. Op de locatie ligt de bestemming Agrarisch met waarde Archeologie 2 of 3 en waarde Jonge heide-ontginning. Eén van de gebiedsaanduidingen op het perceel is de vrijwaringszone molenbiotoop. Deze vrijwaringszone kan een belemmering vormen inzake de bouwhoogte. Een deel van de locatie betreft een retentiegebied van een drainagestelsel in Elspeet West.

Bijdrage woningbouwopgave

Uitgaande van een woningdichtheid van circa 20 woningen per hectare kunnen er op deze locatie circa 85 – 90 woningen worden gerealiseerd. Er zijn mogelijkheden om middels een hogere woningdichtheid deze aantallen te verhogen.

Eigendomssituatie

De locatie is in eigendom van de gemeente. De percelen zijn gedeeltelijk in gebruik gegeven aan de hand van een pachtovereenkomst. De huidige pachtovereenkomst loopt tot en met 31-12-2024.

Plannen bekend

Er zijn geen aanvragen voor woningbouwplannen op deze locatie in behandeling bij de gemeente. Rondom het plangebied hebben de afgelopen jaren wel verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden.

Huidige beleid / bijzonderheden

Niet van toepassing.

Input participatie

Door de inwoners van Elspeet is deze locatie grotendeels aangewezen als potentiële woningbouwlocatie.

Conclusie

- + Eigendom van de gemeente
- + Aansluiting op bestaande bebouwing / nieuwe bouwontwikkelingen
- + Locatie ligt centraal t.o.v. bestaande voorzieningen
- Ontsluiting onderzoeken
- Rekening houden met molenbiotoop
- Deel retentiegebied van een drainagestelsel in Elspeet West

Locatie 5: Elspeet West 2



Planologische mogelijkheden/belemmeringen

De locatie Elspeet West 2 ligt binnen het (*vastgestelde*) bestemmingsplan *Buitengebied 2023*. Op de locatie ligt de bestemming Agrarisch met waarde Archeologie 2 of 3 en waarde Jonge heideontginning. Aan de westkant op de locatie ligt ook een bestemming Agrarisch bedrijf- intensieve veehouderij. Deze bestemming brengt een belemmering met zich mee ten aanzien van de realisatie naar woningbouw.

Bijdrage woningbouwopgave

De locatie is circa 4,8 hectares. Uitgaande van een woningdichtheid van circa 20 woningen per hectare kunnen er op deze locatie circa 90 – 100 woningen worden gerealiseerd. Er zijn mogelijkheden om middels een hogere woningdichtheid deze aantallen te verhogen.

Eigendomssituatie

De percelen op deze locatie zijn in eigendom bij diverse grondeigenaren (circa 9).

Plannen bekend

Er zijn geen aanvragen voor woningbouwplannen op deze locatie in behandeling bij de gemeente.

Huidige beleid / bijzonderheden

Niet van toepassing

Input participatie

Vanuit het participatieproces is er verdeeldheid over deze locatie. De locatie is grotendeels aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. Echter, de locatie is ook aangewezen als niet-logische woningbouwlocatie.

Conclusie

- + Aansluiting op de kern
- Veel verschillende grondeigenaren
- Intensieve veehouderij

Locatie 6: Elspeet Noordoost 2



Planologische mogelijkheden/belemmeringen

De locatie Elspeet Noordoost 2 ligt binnen het (*vastgestelde*) bestemmingsplan *Buitengebied 2023*. Op de locatie ligt de bestemming Agrarisch met waarde Archeologie 2 of 3 en waarde Oude bouwlanden enclaves.

Bijdrage woningbouwopgave

De gehele locatie is circa 8,2 hectares. Uitgaande van een woningdichtheid van circa 20 woningen per hectare kunnen er op deze locatie circa 160 – 170 woningen worden gerealiseerd.

Eigendomssituatie

De percelen op deze locatie zijn in eigendom bij diverse grondeigenaren (circa 3).

Plannen bekend

Er zijn geen aanvragen voor woningbouwplannen op deze locatie in behandeling bij de gemeente.

Huidige beleid / bijzonderheden

In de Omgevingsvisie Nunspeet 2030 is het uitgangspunt opgenomen om de openheid tussen kern en bosrand te waarborgen. De invulling van dit gebied kan binnen dit uitgangspunt niet wenselijk zijn.

Input participatie

Vanuit het participatieproces is er verdeeldheid over deze locatie. Door de inwoners van Elspeet is deze locatie aangewezen als kansrijke woningbouwlocatie, maar ook als een niet logische woningbouwlocatie.

Conclusie

- + De locatie leent zich voor het toevoegen van een groot aantal woningen
- Openheid tussen kern en bosrand kan mogelijk worden aangetast
- Betreft een buffer richting het bosgebied
- Afstand tot bestaande voorzieningen is groter

Hulshorst

Locatie 1: Hulshorst West



Planologische mogelijkheden/belemmeringen

De locatie Hulshorst West ligt binnen het (*vastgestelde*) bestemmingsplan *Buitengebied 2023*. Op de locatie ligt de bestemming Agrarisch met waarde Archeologie 2 en waarde overgangszone. Aan de oost zuidzijde van de locatie ligt een perceel met de bestemming Agrarisch- Kwekerij.

Bijdrage woningbouwopgave

De locatie is circa 2 hectares. Uitgaande van een woningdichtheid van circa 20 woningen per hectare kunnen er op deze locatie circa 40 woningen worden gerealiseerd. Er zijn mogelijkheden om middels een hogere woningdichtheid deze aantallen te verhogen.

Eigendomssituatie

De percelen op deze locatie zijn in eigendom bij diverse grondeigenaren.

Plannen bekend

Er zijn geen aanvragen voor woningbouwplannen op deze locatie in behandeling bij de gemeente. Voor een deel van de locatie heeft er in het verleden wel een oriënterend gesprek plaatsgevonden.

Huidige beleid / bijzonderheden

Niet van toepassing.

Input participatie

Door de inwoners van Hulshorst is deze locatie veelvuldig aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie.

Conclusie

- + Rondom de locatie zijn al woningbouwontwikkelingen
- + Locatie leent zich voor het toevoegen van een groot aantal woningen, eventueel gefaseerd
- Ontsluiting van de locatie

Locatie 2: Hulshorst Oost



Planologische mogelijkheden/belemmeringen

De locatie Hulshorst Oost ligt deels binnen het (*vastgestelde*) bestemmingsplan *Buitengebied 2023* en deels binnen het bestemmingsplan *Vierhouten en Hulshorst*. Op de locatie ligt de bestemming Agrarisch, waarde Archeologie 2 en waarde overgangszone. Daarnaast ligt de locatie binnen de gebiedsaanduiding Molenbiiotoop.

Bijdrage woningbouwopgave

De locatie is circa 3 hectares. Uitgaande van een woningdichtheid van 20 woningen per hectares kunnen er op deze locatie circa 60 worden gerealiseerd. Er zijn mogelijkheden om middels een hogere woningdichtheid deze aantallen te verhogen.

Eigendomssituatie

De percelen op deze locatie zijn in eigendom bij diverse grondeigenaren.

Plannen bekend

Er zijn geen aanvragen voor woningbouwplannen op deze locatie in behandeling bij de gemeente.

Huidige beleid / bijzonderheden

Tegenover deze locatie zijn er plannen voor de herontwikkeling van een het sportpark. De ontwikkeling van het sportpark kan mogelijk conflicteren met de realisatie van woningbouw.

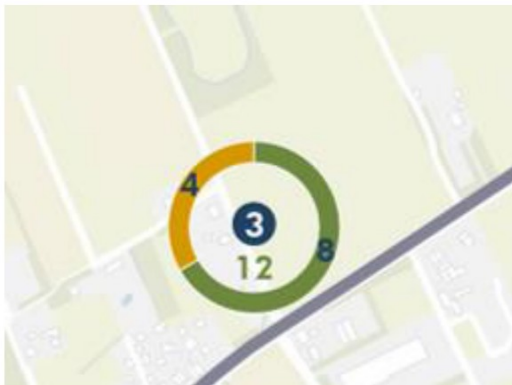
Input participatie

Door de inwoners van Hulshorst is deze locatie veelvuldig aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie.

Conclusie

- + Ligt nabij doorgaande weg
- + Locatie leent zich voor het toevoegen van een groot aantal woningen, eventueel gefaseerd
- Herontwikkelingen sportpark
- Licht- en geluidsoverlast sportpark
- Diverse grondeigenaren / verdeelde percelen

Locatie 3: Hulshorst Noordoost



Planologische mogelijkheden/belemmeringen

De locatie Hulshorst Noordoost ligt deels binnen het (*vastgestelde*) bestemmingsplan *Buitengebied 2023* en deels binnen het bestemmingsplan *Vierhouten en Hulshorst*. Op de locatie ligt de bestemming Agrarisch, Wonen en waarde Archeologie 2.

Bijdrage woningbouwopgave

De locatie is circa 1,5 hectares. Er kunnen op deze locatie circa 30 – 40 woningen worden gerealiseerd.

Eigendomssituatie

De locatie is in eigendom van de gemeente. Op één van de percelen staat een woning van de gemeente die op dit moment wordt verhuurd.

Plannen bekend

Er zijn geen aanvragen voor woningbouwplannen op deze locatie in behandeling bij de gemeente.

Huidige beleid / bijzonderheden

De woning die in eigendom is van de gemeente wordt nog verhuurd.

Input participatie

Door de inwoners van Hulshorst is deze locatie aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie. De locatie is echter ook aangewezen als niet-logische woningbouwlocatie.

Conclusie:

- + Gemeente heeft percelen in eigendom
- + Ruimtelijke kwaliteitsverbetering
- Ontsluiting naar voorzieningen / zuidzijde Harderwijkerweg

Vierhouten

Vanuit zowel het participatieproces als de ruimtelijke analyse komt naar voren dat voor de kern Vierhouten veel belemmeringen aanwezig zijn om (grotere) woningbouwlocaties aan te wijzen. Desondanks zijn er wel potentiële woningbouwlocaties vanuit de inwoners aangewezen. Vanuit het participatieproces en de opvolgende ruimtelijke analyse komen inbreidingslocaties binnen de kern naar voren als mogelijk geschikte woningbouwlocaties voor Vierhouten.