







# Inleiding

De gemeente Nunspeet heeft het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting vastgesteld. Met behulp van inwoners is er gezocht naar nieuwe woningbouwlocaties voor de kernen, waaronder Hulshorst. Met behulp van de input vanuit het participatieproces is er per kern vanuit landschappelijke en stedenbouwkundige structuren een ruimtelijke analyse opgesteld. Dit leverde verschillende zoekgebieden voor woningbouw op. Hieruit zijn de voorkeurslocaties naar voren gekomen. Eén van die locaties voor woningbouw is 'Hulshorst West'.

In het voorliggend stuk wordt er verder ingezoomd op deze locatie. Vanuit een ruimtelijke analyse worden kansen en belemmeringen benoemd. Hieruit volgt een kader met ruimtelijke randvoorwaarden, die aanknopingspunten biedt voor de verdere uitwerking.

# Analyse

## **Algemeen**

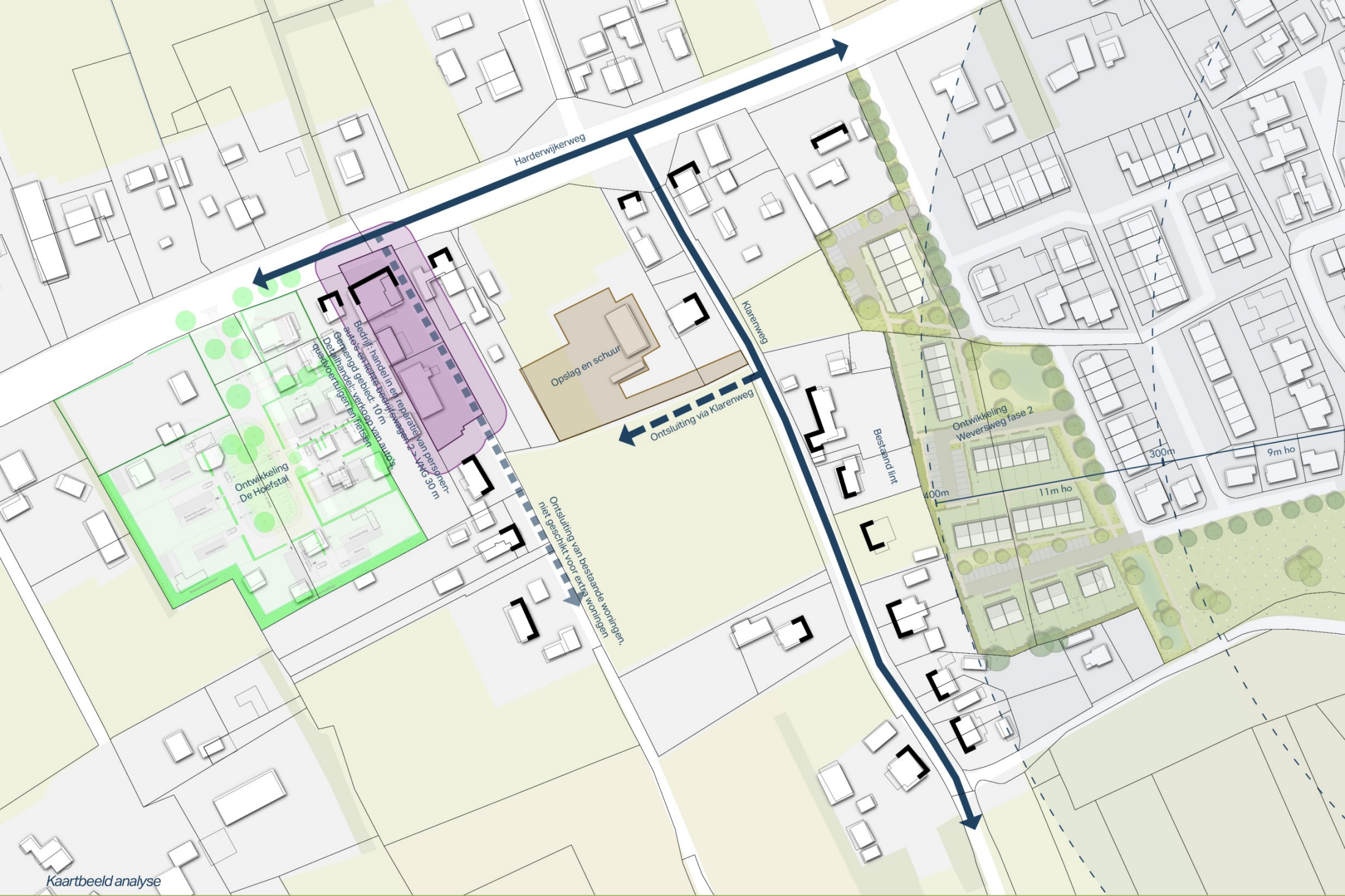
- Locatie vormt een logische uitbreiding in de structuur van Hulshorst, tussen ontwikkelingen Weversweg fase 2 (37 woningen) en de Hoefstal (12 woningen).
- Gemeente is geen grondeigenaar, ontwikkeling mogelijk door de grondeigenaren.
- Verdere ontwikkeling voorbij deze bebouwingsdichtheid (richting westen) is niet gewenst (zie ook de groene verbindingen tussen Veluwe en Randmeerkust in de ruimtelijke analyse, een natuurlijke grens en omkadering van de kern).

## **Kansen/aanknopingspunten**

- Het gebied ten westen van de bebouwde kom van Hulshorst is al behoorlijk verdicht. De ruimtelijke kwaliteit is niet op alle plekken even hoog. Gezien bebouwingsdichtheid en bestaande kwaliteiten leent dit gebied zich voor ontwikkeling van woningbouw, een logische aansluiting op de kern is mogelijk.
- Door de locatie op de rand van bebouwde kom en landschap leent de plek zich goed voor kleinschalige en landelijke bebouwing. Hierbinnen kunnen landschappelijke structuren en houtsingels zoveel mogelijk worden teruggebracht.
- Doodlopende eigen wegen kunnen met elkaar in verbinding worden gebracht zodat er een doorlopende structuur voor langzaam verkeer ontstaat.

## **Belemmeringen/aandachtspunten**

- Aan de Harderwijkerweg 441 is een bedrijf met handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfswagens toegestaan. Ook verkoop van auto's, quadvoertuigen en fietsen. De VNG-richtafstand is 30 m. Gezien de ligging in een 'gemengd gebied' kan de afstand worden teruggebracht naar 10 m.
- Achter de Klarenweg 2 is een montagebedrijf gevestigd met opslag in een grote schuur. In bestemmingsplan/omgevingsplan niet als bedrijf aangeduid (Wonen - bedrijf aan huis).
- Rekening houden met de geluidsbelasting van de Harderwijkerweg.
- Molenbiotop valt buiten plangebied.
- De wegen in en om het plangebied (Klarenweg) zijn smal. In verdere uitwerking is nader onderzoek over eventuele aanpassingen door de toename van verkeersbewegingen. Tevens vraagt de aansluiting op de drukke Harderwijkerweg aandacht. Dit zal ook in verdere uitwerking nader onderzoek vergen.
- De eigendomssituatie van paden en inritten is ingewikkeld (particulier eigendom met recht van overpad) en ze zijn smal. In de verdere uitwerking zal nader onderzocht moeten worden hoe dit in elkaar zit en of deze eventueel te gebruiken zijn voor calamiteiten ontsluiting en langzaamverkeer. Het heeft wel de voorkeur het plangebied goed aan te hechten op de omgeving. Er moet aandacht zijn voor het aansluiten op het langzaamverkeernetwerk van Hulshorst (mogelijkheid koppeling Weversweg Fase 2).



Harderwijkweg

Klarerweg

Bedrijf handel in en reparatie van personen- en auto's  
Gepland gebied: 10 m  
Datilands: verloop van wegen  
gevoeliger en riser  
WAG 30 m

Opslag en schuur

Ontwikkeling De Hoefstal

Ontsluiting via Klarerweg

Ontsluiting van bestaande woningen, niet geschikt voor extra woningen.

Ontwikkeling Weversweg fase 2

Bestand lint

400m

11m ho

300m

9m ho

# Randvoorwaarden

## **Bebouwingsstructuur**

- Het plangebied ligt op de overgang tussen dorp en buitengebied. Het dorpse/landelijke karakter moet behouden blijven, in lage dichtheid en een vloeiende overgang naar buitengebied/erven.
- Landschappelijke (lint)bebouwing doorzetten langs Harderwijkerweg (vorm van individuele woningen of erf).
- Aan de Klarenweg is een erfontwikkeling denkbaar, met een oriëntatie van de hoofdwoning(en) aan Klarenweg die zich voegt in het stramien van de landelijke kavels in de omgeving.
- Aan het erf zijn woningen in een hogere dichtheid mogelijk, zodat ook aan de afspraken over woningverdeling kan worden voldaan (zie kader).
- Inpassing in de omgeving is belangrijk, door middel van tweezijdige oriëntatie (voorkomen van prominente achterkantsituaties).

## **Groen- en waterstructuur**

- Waar mogelijk groene (historische) structuren terugbrengen (zie ruimtelijke analyse).
- Groene overgang naar de bestaande landelijke woningen aan de westzijde van het plangebied, rekening houden met privacy.
- Voldoende ruimte voor waterberging, klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- Landelijk karakter van Klarenweg behouden (woningen met groene tuinen en erven).

## **Woningbouwprogramma**

Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma is dat 2/3 van de nieuwe te bouwen woningen in de betaalbare categorie wordt gerealiseerd. Afspraken hierover zijn opgenomen in de Woondeal Noord - Veluwe. Dit houdt in dat tenminste 30% van de woningbouw moet bestaan uit sociale huurwoningen, 37% uit (overige) betaalbare woningen en maximaal 33% uit duurdere woningen. Onder betaalbare woningen worden de woningen verstaan met een koopprijs van maximaal € 390.000 (prijspeil 2024) of een huurprijs tussen de liberalisatiegrens van de sociale huur en de huurprijs bij 186 punten(WWS), conform de Wet betaalbare huur.

- De groeiplaatsen voor bomen en groen moeten blijvend geschikt gemaakt worden voor een goede groei en wortelontwikkeling en zijn afgestemd op het beoogde eindbeeld.

## **Verkeersstructuur**

- Aansluiting op omliggende wegen vraagt aandacht en uitwerking. Een verdeling tussen een ontsluiting via Harderwijkerweg aan de noordzijde en een ontsluiting via Klarenweg maakt de toename aan verkeersbewegingen acceptabel. In uitwerking verder onderzoeken of ontsluiting via Harderwijkerweg gewenst/mogelijk is en/of verbreding van de Klarenweg nodig is.
- Bij erfoplossingen met doodlopende wegen moet er aandacht zijn voor calamiteitenroutes.
- Verbindingen leggen met bestaande landwegen zorgen voor nieuwe mogelijkheden voor het maken van een wandeling.



**buro-sro.nl**

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement