

## AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Datum:	13 oktober 2025	Zaaknummer:	57988
Portefeuillehouder:	J. Groothuis		
Ambtenaar:	[Redacted]		
Team:	ROV/Ruimtelijke Ordening		
Teammanager:	[Redacted]		
Directie:	[Redacted]		
Raad:	Nee		
Commissie:	Ter peiling		
OR:	Nee		
Communicatie:	Ja	Openbaar:	Ja
Bijlage(n):	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ruimtelijke randvoorwaarden Hulshorst West</li> <li>2. Samenvatting reacties</li> <li>3. Commissievoorstel</li> </ol>		
Betrokken teams:	-		

### Onderwerp

Ruimtelijke randvoorwaarden woningbouwlocatie Hulshorst West

### Samenvatting

Op 30 mei 2024 heeft de gemeenteraad het onderdeel woningbouw en woningbouwprogramma uit het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting vastgesteld. Aan de hand van het participatieproces en de ruimtelijke analyse is voor de kern Hulshorst de locatie tussen de Klarenweg en Harderwijkerweg aangewezen als voorkeurslocatie, genaamd Hulshorst West. Na toekenning van de voorkeurslocatie Hulshorst West is er een nadere verkenning uitgevoerd en zijn er ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Met het vaststellen van de randvoorwaarden wil de gemeente de grondeigenaren motiveren om een plan te maken voor woningbouw dat past binnen de woningbouwambities van de gemeente. Op basis van de kaders en randvoorwaarden stellen de grondeigenaren een integraal plan op voor de ontwikkeling van de locatie Hulshorst West naar woningbouw. De kaders fungeren als basis voor de verdere planuitwerking.

### Advies aan burgemeester en wethouders

1. De ruimtelijke kaders ter peiling voorleggen aan de commissie R&W;
2. Na peiling de ruimtelijke randvoorwaarden Hulshorst West door uw college van B&W laten vaststellen.



## **TOELICHTING**

### **Inhoudelijke toelichting**

Op 30 mei 2024 heeft de gemeenteraad het onderdeel woningbouw en woningbouwprogramma uit het omgevingsprogramma Volkshuisvesting vastgesteld. Dit onderdeel zorgt voor een duidelijke keuze voor toekomstige woningbouwmogelijkheden. Met behulp van inwoners is er gezocht naar nieuwe woningbouwlocaties voor de kernen. Aan de hand van het participatieproces en de ruimtelijke analyse zijn er voorkeurslocaties in de kernen Hulshorst en Elspeet aangewezen om te verkennen voor de ontwikkeling naar woningbouw.

Voor Hulshorst is als eerste voorkeurslocatie Hulshorst West aangewezen. Dit betreft een locatie tussen de Klarenweg en Harderwijkerweg. Deze locatie sluit aan op de bestaande bebouwing en toekomstige woningbouwontwikkelingen (o.a. Weversweg en De Hoefstal).

Na toekenning van de voorkeurslocatie Hulshorst West is er een nadere verkenning uitgevoerd en hebben er gesprekken plaatsgevonden met de grondeigenaren. In relatie tot de ontwikkeling van de voorkeurslocatie zijn er ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Middels deze randvoorwaarden kan de gemeente de ruimtelijke aspecten vastleggen alsmede de uitgangspunten voor het woningbouwprogramma. In de ruimtelijke uitgangspunten voor Hulshorst West zijn belemmeringen/aandachtspunten opgenomen voor de verdere uitwerking, zoals de aansluiting op de bestaande omgeving. Eén van de aandachtspunten betreft ook de bedrijfsmatige activiteiten binnen de voorkeurslocatie achter Klarenweg 2. Hierbij heeft de eigenaar al aangegeven te onderzoeken om deze activiteiten te stoppen, zodat dit geen belemmering is voor woningbouw. Voor wat betreft de ruimtelijke aspecten zijn er randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van de bebouwings-, groen- en verkeersstructuur. Voor het beoogde woningbouwprogramma dient er 2/3 in de betaalbare categorie te worden gerealiseerd conform de Woondeal Noord-Veluwe. Dit houdt in dat tenminste 30% van de woningen moet bestaan uit sociale huur, 37% betaalbare woningen en maximaal 33% duurdere woningen. Voor de totale ruimtelijke randvoorwaarden Hulshorst West verwijzen wij naar de bijlage.

De ruimtelijke randvoorwaarden voor Hulshorst West ligt middels dit voorstel voor ter behandeling. De randvoorwaarden voor de voorkeurslocatie Elspeet worden op een later moment separaat aangeboden. Aangezien wij hier als gemeente zelf ook een grondpositie hebben is naast een ruimtelijk kader ook een strategische aanpak benodigd.

### **Beoogd effect**

Met het vaststellen van de randvoorwaarden wil de gemeente de grondeigenaren motiveren om een plan te maken voor woningbouw dat past binnen de woningbouwambities van de gemeente. Op basis van de kaders en randvoorwaarden kunnen de grondeigenaren een integraal plan opstellen voor de ontwikkeling van de locatie Hulshorst West naar woningbouw. Uiteindelijk kan een aanvraag tot wijziging van het Omgevingsplan worden ingediend. Deze aanvraag

wordt naast het gemeentelijk beleid en wet- en regelgeving ook getoetst aan deze kaders. De gemeente heeft geen actieve rol ten aanzien van de ontwikkeling Hulshorst West.

### **Financiële toelichting**

Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de grondeigenaren. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over onder andere de plankosten, planschade en de openbare ruimte.

### **Alternatieven, kanttekening en risico's**

De gemeente heeft geen regierol ten aanzien van de ontwikkeling van Hulshorst West. De grondeigenaren zijn aan zet voor de planontwikkeling en de realisatie van de woningen. Uiteindelijk moet er één integraal plan worden ingediend bij de gemeente. Er dient nog een anterieure overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemers.

### **Communicatie**

Na vaststelling van de ruimtelijke randvoorwaarden voor Hulshorst West worden de initiatiefnemers en omwonenden van het plangebied op de hoogte gebracht.

### **Evaluatie (is evaluatie nodig, en zo ja, wanneer?)**

Niet van toepassing

### **Geheimhouding**

Niet van toepassing

### **Bewonersparticipatie**

De ruimtelijke kaders zijn afgelopen september gedeeld met de omwonenden van het plangebied. De omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om een reactie in te dienen. Er zijn veel waardevolle reacties ontvangen. Daarbij zijn er ook zorgen geuit over diverse onderwerpen.

Met name op het gebied van verkeer zijn er zorgen over de toename van het verkeer aan de Klarenweg en Molenpad, de ontsluiting via de Harderwijkerweg en de verkeersveiligheid. Ook zijn er vragen gesteld over het gebruik van particuliere gronden en paden. Verder ziet men graag een begrenzing van het aantal te realiseren woningen om te voorkomen dat er een grootschalige wijk komt. Het aantal woningen wordt in overleg met de gemeente bepaald en is mede afhankelijk van de stedenbouwkundige opzet van het plan. Daarnaast zijn er veel reacties binnengekomen die te maken hebben met de volgende stap in het proces, namelijk de planuitwerking en onderbouwing. Als bijlage is er een samenvatting opgenomen van alle reacties.

De initiatiefnemers dienen als onderdeel van de wijziging Omgevingsplan een omgevingsdialog met omwonenden te doorlopen.

**Beleidsindicatoren**  
Niet van toepassing

## 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