

't Hul Noord

Structuurvisie

Gemeente Nunspeet

juni 2019



PRÉCONCEPT



PROJECT

Structuurvisie 't Hul Noord

Gemeente Nunspeet

Projectnummer: 24.10.25

INITIATIEFNEMER

Gemeente Nunspeet

Markt 1

8071 GJ Nunspeet

OPSTELLER

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

5.1.2,e

T 5.1.2,e

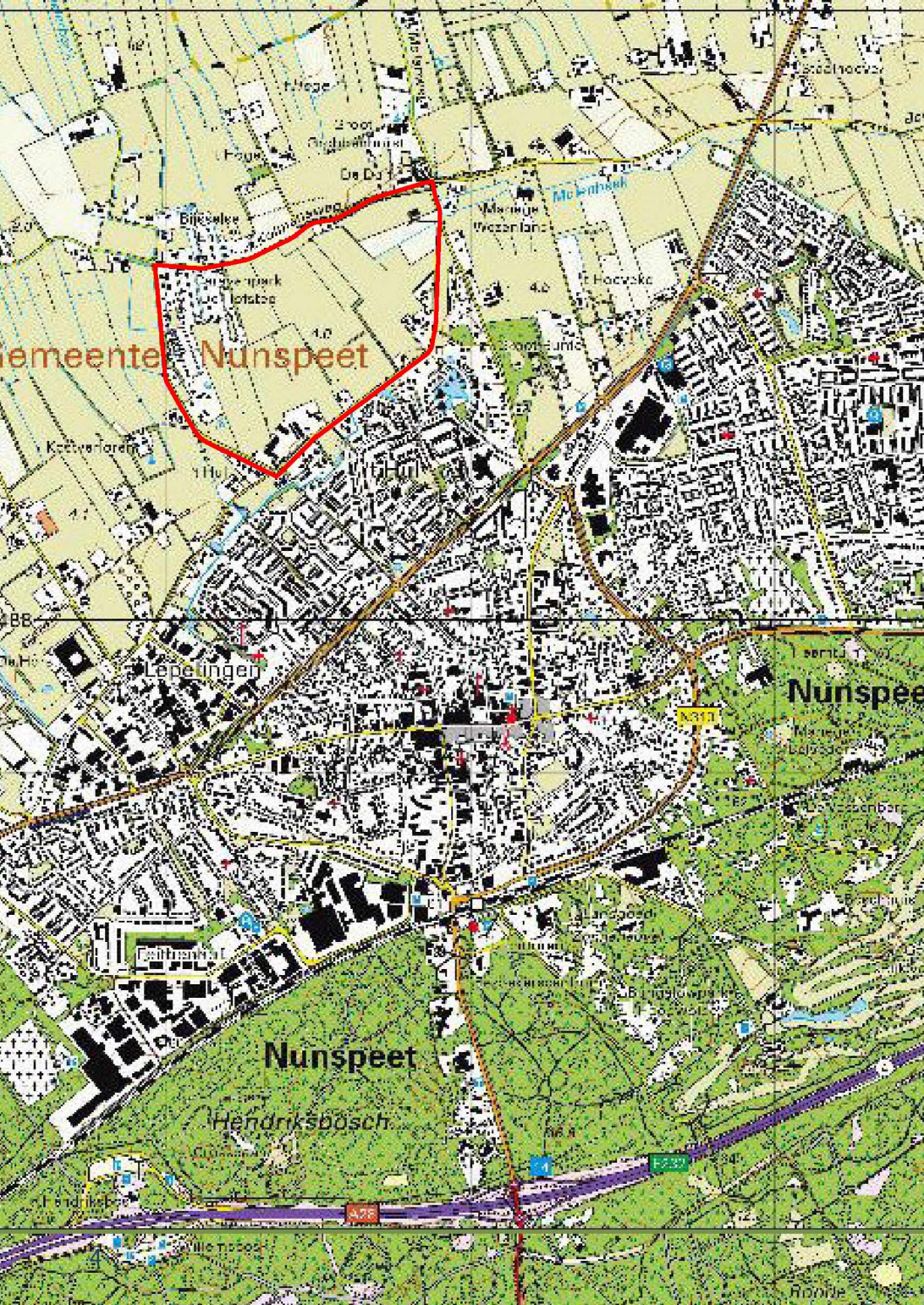
E arnhem@buro-sro.nl

DATUM EN STATUS

17 juni 2019 préconcept

Inhoud

1 Inleiding	5	3.6 Milieutechnische randvoorwaarden	23
1.1 Aanleiding en doel	5	3.7 Conclusie beleid	25
1.2 Ligging studiegebied	5	4 Visie	27
1.3 Proces en leeswijzer	5	4.1 Hoofdopzet en uitgangspunten	27
2 Ruimtelijke analyse	7	4.2 Ontwikkelrichting	29
2.1 Historie	7	4.3 Bovenlokale ontsluiting	31
2.2 Geomorfologie en hoogteverschil	9	4.4 Ruimte - Verkeersstructuur	33
2.3 Eigendomssituatie	9	4.5 Ruimte - Groenstructuur	35
2.4 Landschappelijke structuur	11	4.6 Ruimte - Waterstructuur	36
2.5 Bebouwingsstructuur	13	4.7 Ruimte - Woningbouwprogramma en opzet woonvelden	37
2.6 Verkeersstructuur	15	4.8 Ruimte - Visiekaart	39
2.7 Conclusie ruimtelijke analyse	17	4.9 Klimaat	41
3 Beleidsanalyse	18	4.10 Mens - leefkwaliteit	43
3.1 Omgevingsverordening Gelderland 2018	18	5 Uitvoerbaarheidsparagraaf	44
3.2 Woonvisie Nunspeet	19	5.1 Inleiding	44
3.3 Omgevingsvisie 2018 Nunspeet	20	5.2 Ontwikkelstrategie	44
3.4 Landschapsontwikkelingsplan 2005	21	5.3 Financiële uitvoerbaarheid	45
3.5 Geldend bestemmingsplan	22	5.4 Maatschappelijke haalbaarheid	46
		5.5 Vervolgproces	47
		Bijlage 1: Locatiekeuze 't Hul Noord	48



uitsnede openstreetmap en luchtfoto met ligging studiegebied waarbinnen de duurzame wijk 't Hu wordt gerealiseerd en waar het landschap zal worden versterkt

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Uit de bevolkingsprognoses voor de periode 2019 - 2029 blijkt dat er een behoefte is van 1069 extra woningen¹. De gemeente Nunspeet wil in deze behoefte voorzien. Gedeeltelijk wordt in bestaande plannen hierin voorzien (539 woningen in harde en zachte plannen tot 2025). Deze plannen zijn deels nog zacht en bovendien ontoereikend om in de behoefte te voorzien. Na afronding van de wijk Molenbeek in 2023/2024 zal er gekeken moeten worden naar nieuwe vergelijkbare woningbouwlocaties om 450-500 woningen te realiseren.

't Hul Noord is in de Omgevingsvisie Nunspeet (vastgesteld 2018) als zoekgebied aangewezen om een groot deel van deze behoefte op te vangen voor de komende decennia. 't Hul Noord als uitbreidingslocatie komt reeds naar voren in een locatieanalyse, uitgevoerd door de gemeente in het kader van het Structuurplan 1995 (zie bijlage 1). Hierbij zijn criteria geformuleerd zoals milieutechnische hinder, grootte van gebied, natuurbescherming, aansluitingsmogelijkheden op Nunspeet, landschappelijke kwaliteit en regionale ontsluiting. Uit deze analyse volgt dat na Molenbeek, 't Hul Noord de meeste kansen biedt voor de beoogde nieuwe wijk.

Voorliggende structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke en beleidsafwegingen hoe een deel van dit gebied gefaseerd kan worden ontwikkeld, waarbij naast de woningbouwopgave ook nadrukkelijk naar landschap-

pelijke versterking wordt gekeken. Deze opgave en doelstelling zijn geïntegreerd in één visie om hiermee te komen tot uitgangspunten voor een gezonde en duurzame wijk!

1.2 Ligging studiegebied

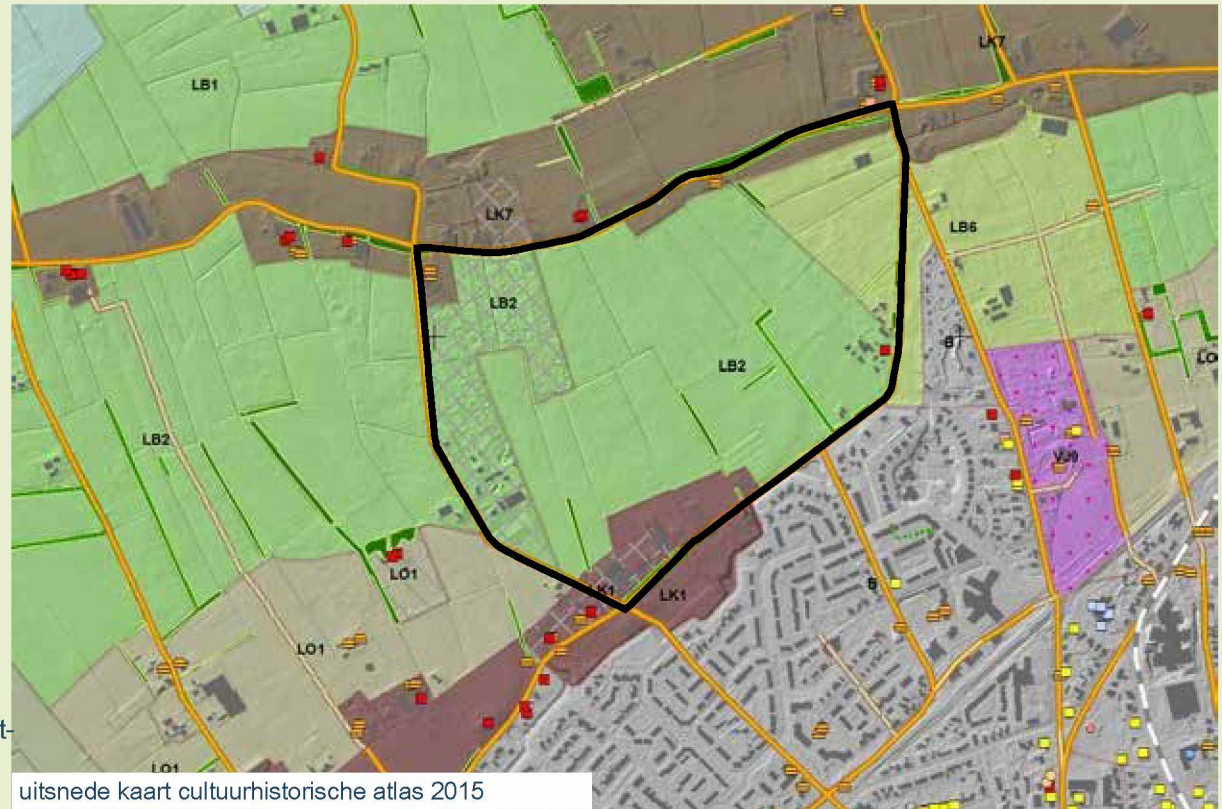
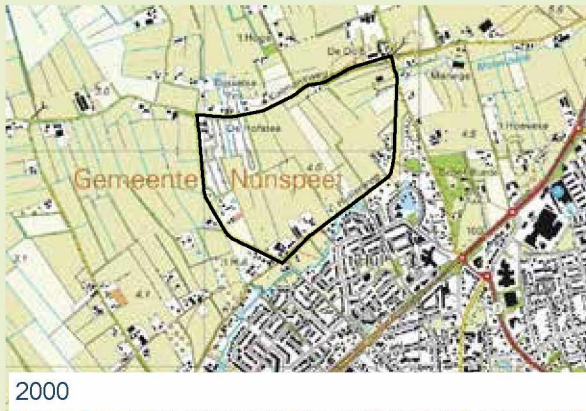
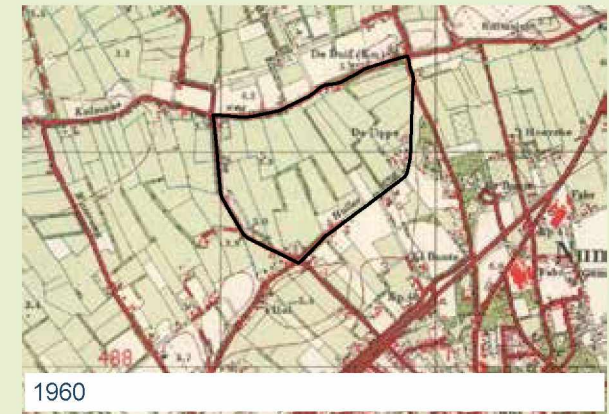
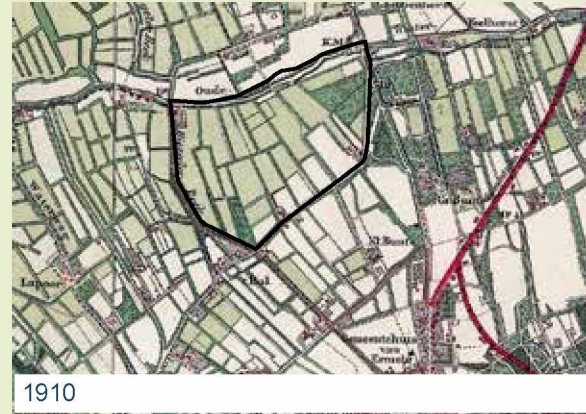
Het studiegebied is aangegeven met een rode lijn. Binnen dit gebied zal de nieuwe wijk een plek krijgen naast de bestaande functies, waaronder bestaande woningen, het recreatiepark De Hofstee en enkele agrarische bedrijven. Een deel van het plangebied zal vrij blijven van bouwontwikkelingen en behoudt haar functie als weiland. Het studiegebied is hiermee begrensd door de wegen Kolmansweg, Hullerweg/Molenweg en Oude Zeeweg.

1.3 Proces en leeswijzer

In de structuurvisie worden de uitgangspunten en principes vastgelegd voor het gebied. Voorliggend beleidsdocument is een préconcept versie. Hiermee wordt bedoeld dat het geschikt is voor participatie, waarbij het fungeert als bespreekdocument, met bewoners en belanghebbenden. De uitkomsten van dit participatietraject zullen worden verwerkt in een concept structuurvisie, waarop de gemeentelijke inspraakprocedure van toepassing is.

De structuurvisie start met een ruimtelijke analyse en beleidsanalyse (hoofdstuk 2 en 3). Hieruit volgen de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling. Dit leidt tot de visie in hoofdstuk 4. Tot slot wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven en het vervolgproces (hoofdstuk 5).

Historische kaarten



²Broekontginningslandschap

Het broeklandschap ligt in de lage zones van het dekzandgebied. Het is daardoor vaak erg vlak en nat. 'Broek' betekent moerassig beekdal. Veel broeklanden waren daarom voor de landbouw onbruikbaar. Door een verbeterde manier van afwatering, konden de gronden in de loop van de 19e eeuw ontgonnen worden. Ze werden ingezet als weiden voor het vee. Zo ontstond het broekontginningslandschap.

2 Ruimtelijke analyse

2.1 Historie

Historische structuur 't Hul en omgeving

De dorpskern Nunspeet ligt op het grensgebied tussen stuifzandbebossing en weidegebied en hoort bij het landschap van de zogenaamde strookontginningen. De Cultuurhistorische atlas uit 2015 doet uitgebreid verslag van de cultuurhistorie. Verder geven de kaarten van 1850 tot nu veel informatie over de ontstaansgeschiedenis. Onderstaand zijn de kenmerkende gebieden (met lettercodes van de kaart) beschreven die betrekking hebben op het studiegebied.

- 'De Rug van Wessinge' (LK7 op kaart) is een zandrug langs de Kolmansweg die eindigt bij het huidige Veluwemeer. Dit gebied is hoger gelegen.
- Er is een ontginningsstrook aanwezig parallel aan de 'De Rug van Wessinge'. Het bijbehorende landschap vormt het oudste ontgonnen land op de overgang van het Veluwemassief naar kustvlakte. De boerderijen die hier werden gebouwd waren de basis voor het ontstaan van de dorpen Nunspeet en Hulshorst.
- Er ligt een broekontginningsgebied² onder 'De Rug van Wessinge' (LB2) met natte grond, het gebied ligt onder een helling, er zijn smalle sloten tussen percelen, een markante perceelverdeling in grote blokken en een open en weids karakter.
- Opvallend zijn de historische groenstroken (veelal in de vorm van houtsingels) die parallel lopen aan de Kolmansweg en de N310.

De overige historische groenstroken volgen de verkavelingsrichting (noord-zuid). Dit is ook op de kaart van 1910 te zien. Op de kaart van 1960 zijn al veel van deze houtsingels verdwenen;

- Ter plaatse van de uitbreidingslocatie Molenbeek is een bijzondere broekontginning aanwezig (LB6).

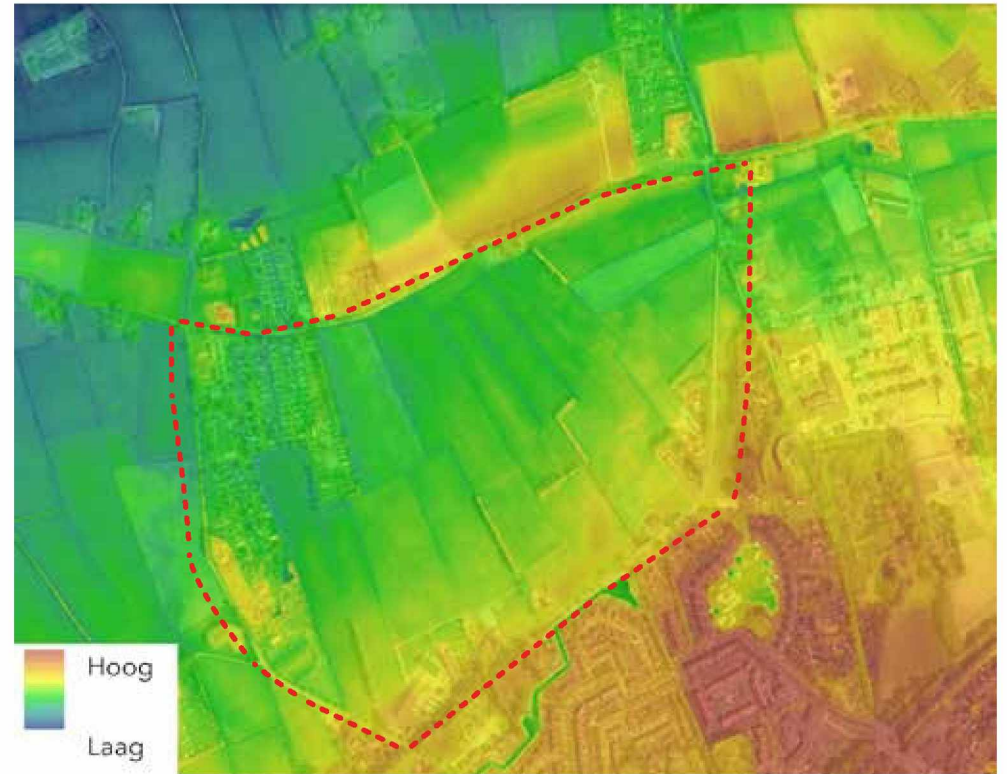
Andere cultuurhistorische elementen/ontwikkelingen zijn:

- 'De Grote Bunte' ten oosten van 't Hul is als waardevol landgoed aangewezen.
- De korenmolen De Duif direct ten noordoosten van het studiegebied is in 1886 herbouwd. Er heeft op de plek sinds de 17e eeuw al een molen gestaan.
- Nunspeet is intussen verder uitgebreid met de wijken De Bunte en Molenbeek ten noorden van de kern van Nunspeet.
- In het studiegebied is de camping De Hofstee aan de noord-westzijde uitgebreid en een recreatiepark geworden. Een enkele historische houtwal is nog aanwezig. Er is meer lintbebouwing met bedrijvigheid langs de omliggende wegen Hullerweg en Oude Zeeweg gebouwd.

Conclusie: De gemeente Nunspeet kent een rijke cultuurhistorie die zoveel als mogelijk behouden en versterkt moet worden. De cultuurhistorische elementen die bepalend zijn voor 't Hul Noord zijn de Rug van Wessinge, de lintbebouwing, de historische houtsingels en de molen De Duif.



Geomorfologie



Hoogtekaart

2.2 Geomorfologie en hoogteverschil

Op de hoogtekaart en de geomorfologische kaart is de maaiveldhoogte en de ontstaansgeschiedenis af te lezen en hoe dit nu nog te zien is. De onderstaande kenmerken vallen op.

De 'Rug van Wessinge' is een dekzandrug in het landschap die is gevormd door een zeearm/beek die langs de Kolmansweg lag en uitmondde in de voormalige Zuiderzee. De beek is grotendeels nog herkenbaar als kavelslootje. De Kolmansweg vormt de grens tussen de hoge delen aan de noordzijde en de lage delen aan de zuidzijde van het gebied.

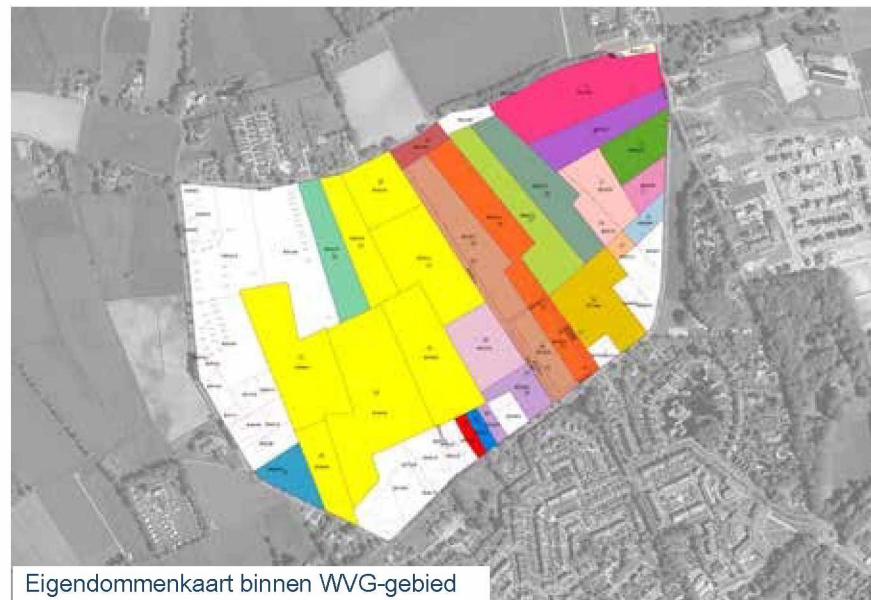
Ter hoogte van het recreatieterrein lag een lager en natter deel, dit gedeelte heeft ook een ander grondtype, namelijk veengrond. Doordat het recreatieterrein is opgehoogd is dit gedeelte niet meer lager gelegen.

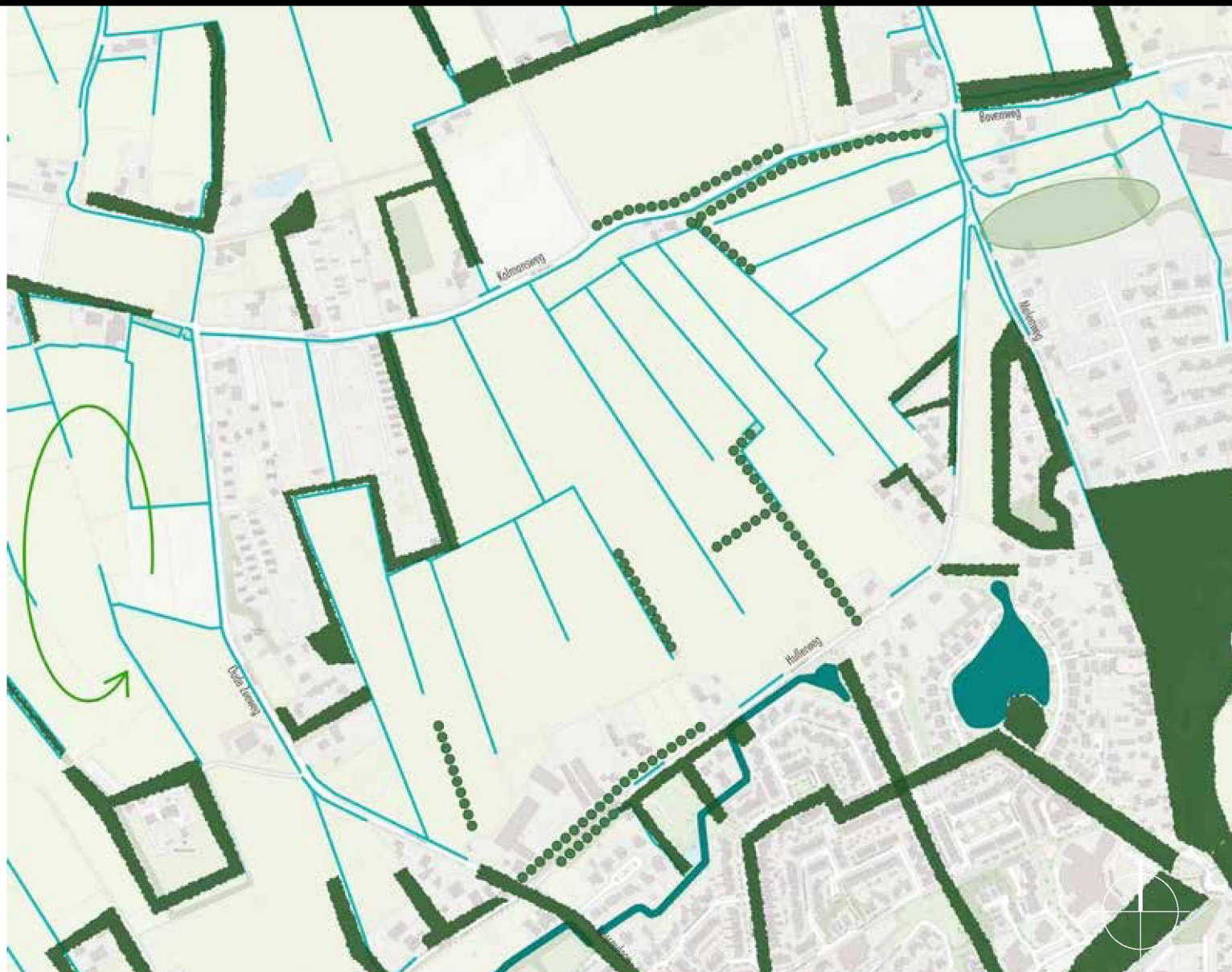
De rest van het gebied is aangemerkt als dekzandlandschap. Vanaf Nunspeet (zuidzijde) naar de noordzijde is de overgang van de Veluweflank zichtbaar doordat de hoogte hier afneemt. De sloten staan haaks op het Veluwemassief en monden uit op de eerder genoemde beek langs de Kolmansweg.

Conclusie: Het gebied loopt geleidelijk af van zuidoost naar noordwest, waarbij ten noorden van het plangebied de verhoogde Rug van Wessinge ligt. De slotenstructuur staat haaks op het Veluwemassief en de Kolmansweg. De ontstaansgeschiedenis vormt de basis bij de ontwikkeling.

2.3 Eigendomssituatie

De onderstaande kaart geeft met kleuren aan hoe de eigendomssituatie is van het als WVG aangewezen gebied (Wet Voorkeursrecht Gemeente). Hierbij is te zien dat met name het westelijk deel van één eigenaar is. Het overige deel is relatief versnipperd.





Legenda

-  Bestaande groenstructuur
-  Historische houtsingels
-  Bestaande watergangen
-  Bestaande vijver
-  Open landschap
-  Park/retentiezone



2.4 Landschappelijke structuur

Het studiegebied is onderdeel van een overgangszone. De overgangszone vormt een halfopen, kleinschalig gebied in een strook tussen de Harderwijkerweg en de overgang naar de bossen van de Veluwe. De zone wordt geleed door singels die loodrecht het gebied in steken vanuit de Veluwe. De Harderwijkerweg vormt de oorspronkelijke ontginningsbasis. Hierlangs bevindt zich een verdichte zone door boerderijen en erfbeplantingen. Nunspeet is van oorsprong een langgerekt esdorp dat in de loop der jaren verder is uitgedijd en verdicht.

De oorspronkelijke kavelstructuur is nog grotendeels in tact. De kavelstructuur is herkenbaar door de bestaande watergangen en enkele historische houtsingels. De nog aanwezige houtsingels in het gebied en langs de randen van het studiegebied zijn waardevol en dus behoudenswaardig. Ten noordwesten van het plangebied is het landschap meer open doordat hier minder bebouwing en ook geen historische houtwallen staan. De balans tussen open gebied en de met houtwallen omgeven kavels zorgen voor diversiteit in verschijningsvorm en beleving van het landschap.

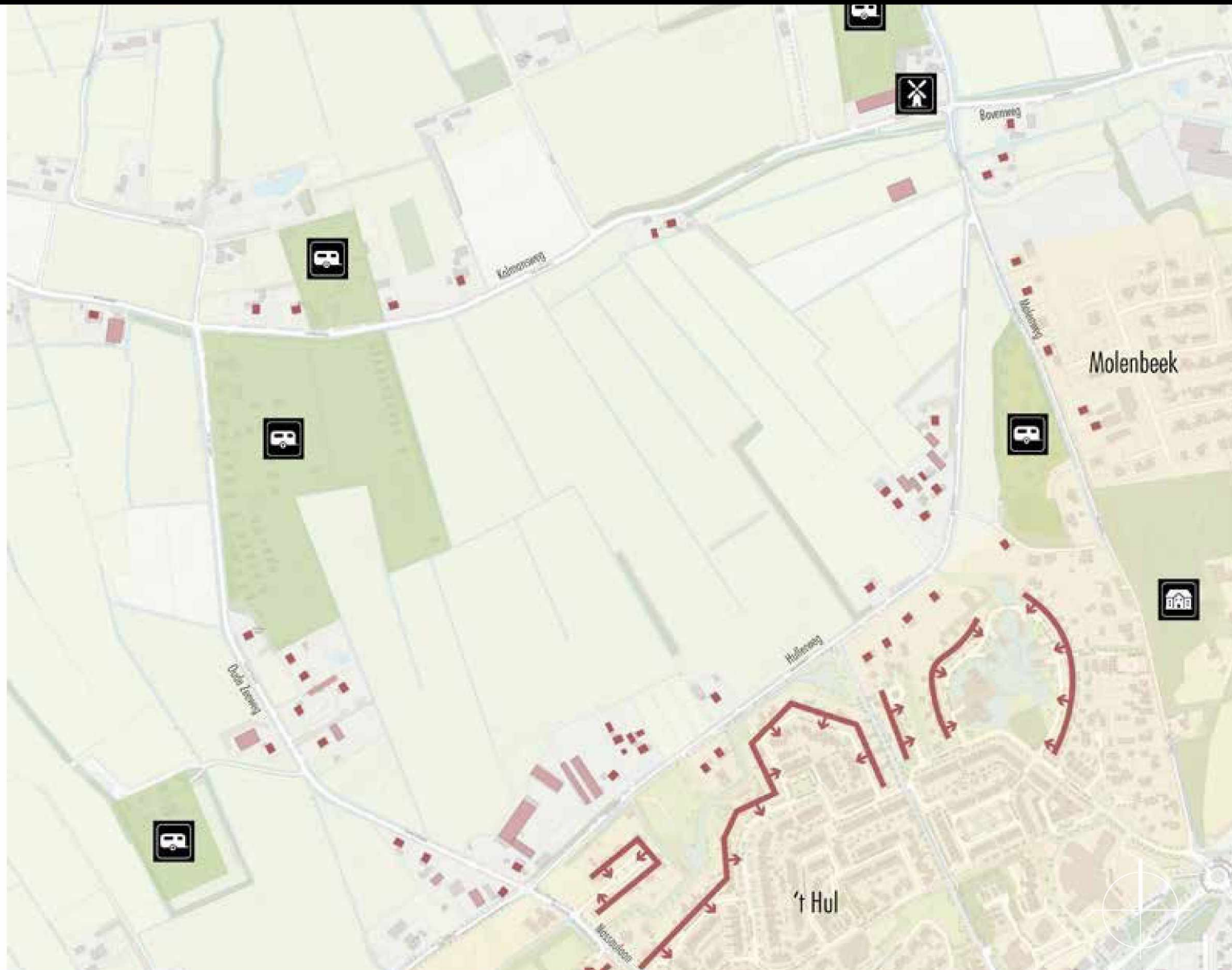
Rond diverse functies zoals de recreatieterreinen en enkele agrarische erven en woonkavels is nog een robuuste groenstructuur aanwezig, deze biedt een meerwaarde voor de landschappelijke inpassing.

Langs omliggende wegen staan bomen die de wegen begeleiden. Deze laanboomstructuur is echter niet meer overal volledig aanwezig.

Binnen de kern, waaronder de wijk 't Hul, is een duidelijke planmatige en heldere groen- en waterstructuur aanwezig. Dit zijn in feite structurelementen die zorgen voor eenheid in de buurten. Bovendien is er bij de opzet van deze wijken een duidelijke keuze gemaakt om op de overgang naar het buitengebied een sterke water- en deels ook groenstructuur te realiseren.

De in aanbouw zijnde wijk Molenbeek is gelegen rond het landgoed 'Grote Bunte'. Dit landgoed heeft een bosrijk karakter. Ten noorden van Molenbeek is een waterretentiegebied gelegen dat als een parkzone is ingericht. Deze parkzone vormt de overgang naar het buitengebied. Deze twee gebieden bieden naast een meerwaarde in de groenstructuur ook een recreatieve meerwaarde.

Conclusie: In het studiegebied bepalen de openheid, de watergangen en enkele historische houtsingels het karakter van het gebied. Langs omliggende wegen staan bomenrijen die deels onderbroken zijn. Er liggen kansen om de historische houtsingelstructuur en laanbomenrij te herstellen, waarbij de openheid beleefbaar blijft.



Legenda

-  Bestaande lintbebouwing
-  Bestaande (agrarische) bedrijfsbebouwing
-  Bestaande bebouwingsstructuur naar binnen gericht
-  Bestaande recreatieparken
-  Molen 'De Duif
-  Landgoed 'De Grote Bunte'



2.5 Bebouwingsstructuur

Langs de wegen rond het studiegebied is diverse lintbebouwing aanwezig. Ook liggen er enkele erven met agrarische bedrijfsbebouwing. De bebouwing heeft een landelijke en kleinschalige uitstraling. Binnen het studiegebied is deze lintbebouwing ten noorden van de Hullerweg en ten oosten van de Oude Zeeweg gelegen. De bebouwing staat in lijn met de verkavelingsstructuur, met uitzondering van de bedrijfsbebouwing in de zuidoosthoek. Met de ontwikkeling zal de bestaande lintbebouwing en uitstraling langs de Hullerweg en Oude Zeeweg zoveel als mogelijk moeten worden behouden en waar mogelijk versterkt.

Rond het studiegebied zijn meerdere recreatieparken gelegen. De recreatieparken zijn relatief kleinschalig qua omvang en zijn rechthoekig verkaveld. In het studiegebied ligt één groter park 'De Hofstee', dat bestaat uit voornamelijk recreatiewoningen en enkele stacaravans. Het groene en recreatieve karakter rond deze parken is belangrijk om te behouden.

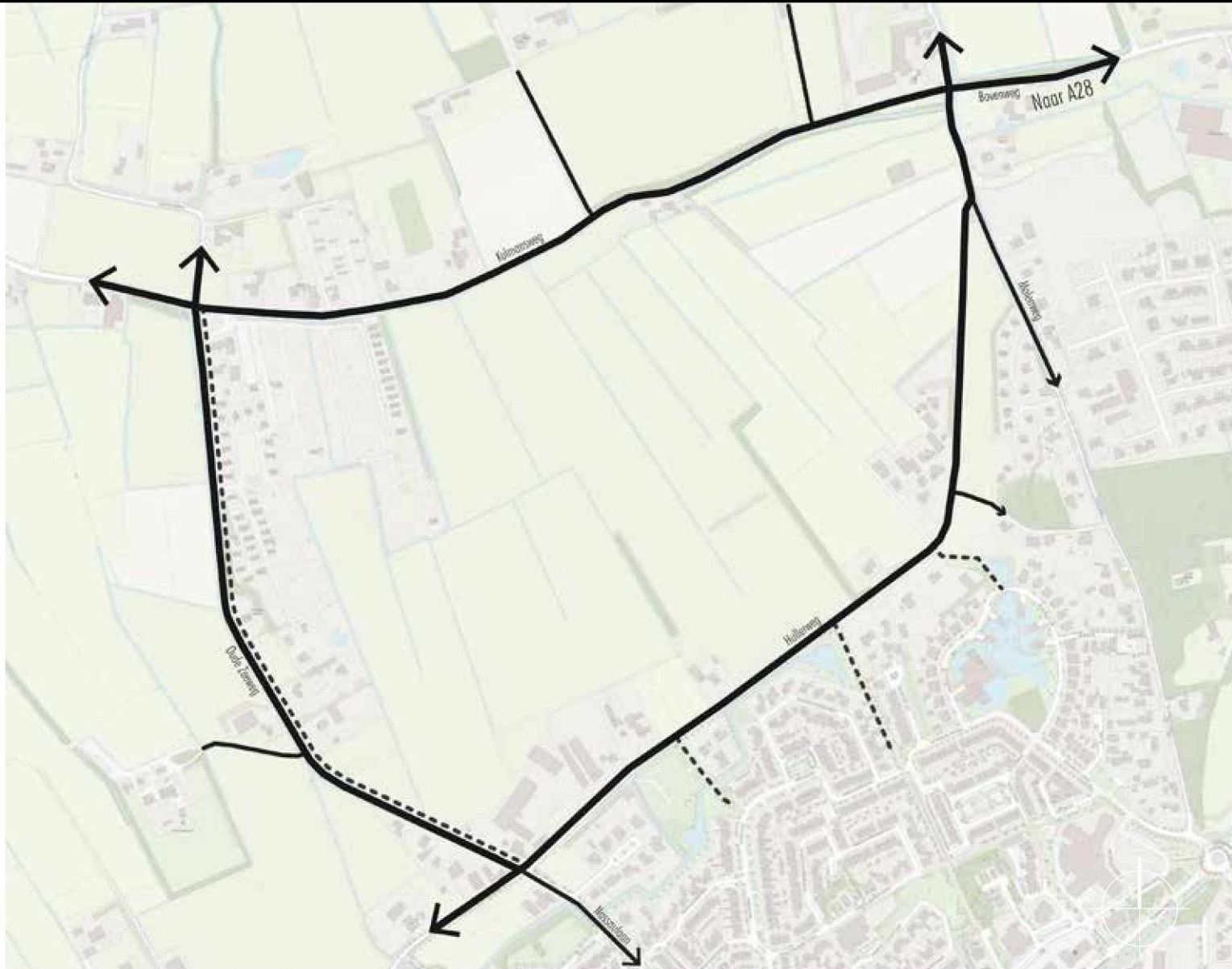
De wijken van 't Hul ten zuiden van de Hullerweg zijn planmatig ontwikkeld vanaf de jaren '80 tot de jaren '00. De bebouwing in de planmatig opgezette wijken is erg naar binnen gericht.

In de omgeving vormen verder de molen De Duif en het Landgoed De Grote Bunte beeldbepalende objecten. Dit zijn belangrijke oriëntatiepunten.



Conclusie: Bestaande lintbebouwing en het landelijk karakter langs de Hullerweg en de Oude Zeeweg moet behouden en versterkt worden. Daarnaast zal rekening moeten worden gehouden met het groene en recreatieve karakter rond de recreatieparken. De molen is een belangrijk oriëntatiepunt in het gebied.



Zicht op de korenmolen De Duif ten noorden van het studiegebied



Legenda

-  Bestaande verkeersstructuur
-  Bestaande langzaamverkeer route

2.6 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt omsloten door vier doorgaande landelijke wegen: de Kolmansweg, Hullerweg, Molenweg en Oude Zeeweg. De wegen zijn niet geschikt voor de volledige verkeersafwikkeling van een nieuwe woonwijk. De Kolmansweg/Bovenweg sluiten in oostelijke richting aan op de Rondweg de Kolk die uiteindelijk leidt naar de A28.

Het studiegebied is momenteel niet toegankelijk, met uitzondering van landbouwverkeer. Er zijn dus geen paden of wegen door het gebied. Er is een logische aanleiding om langzaam verkeersroutes vanuit de wijk 't Hul door het gebied te leggen. Hiermee worden routes vanuit de kern beter met het buitengebied verbonden.

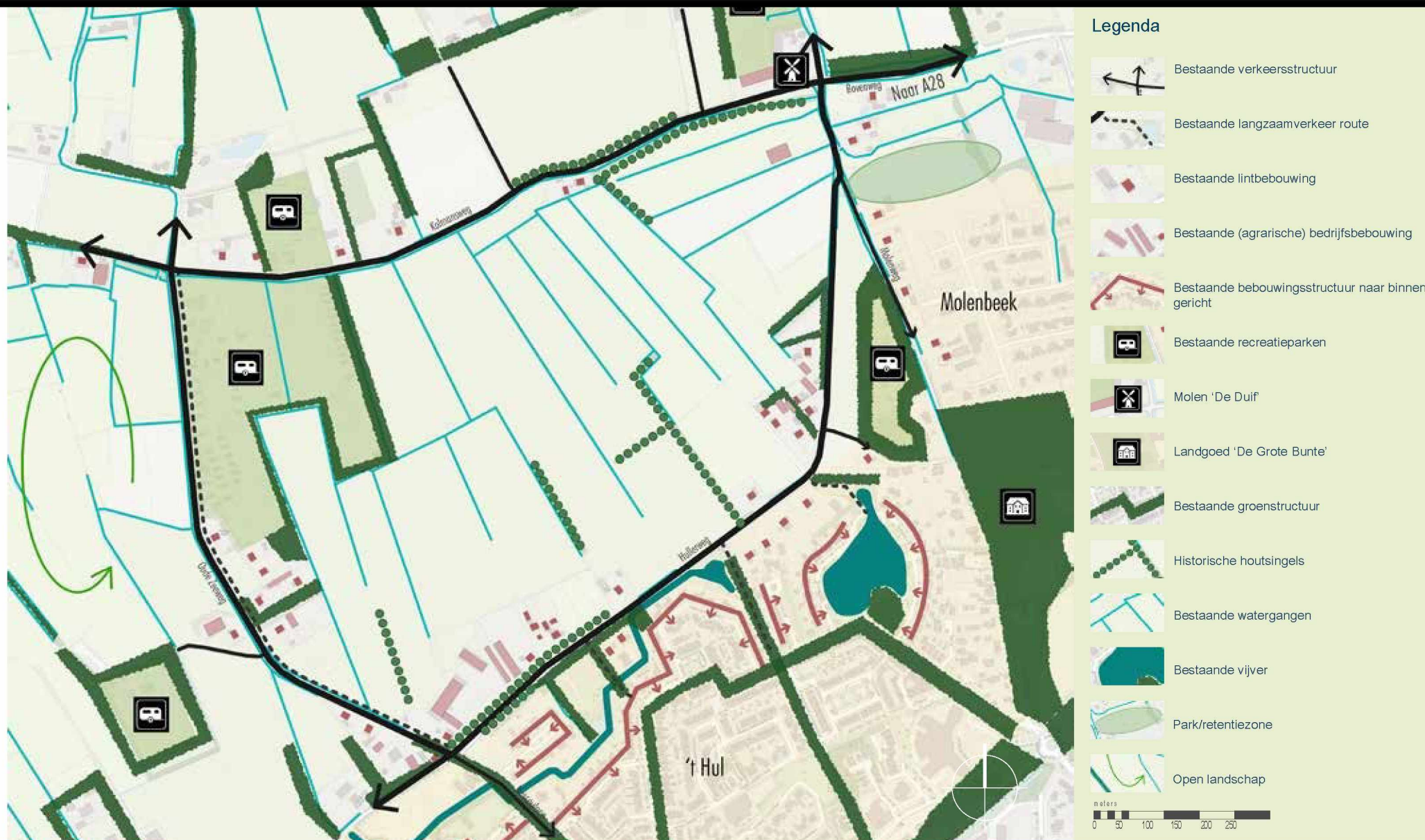
Voor auto's is het studiegebied vanuit de kern alleen via de Nassaulaan en Molenweg te bereiken, dit zijn relatief smalle wegen. Waarbij de Nassaulaan meer een kronkelend woonstraatje is voor bestemmend verkeer. De Molenweg is een historische doorgaande weg die langs het landgoed De Bunte loopt.

Conclusie: Bij de ontwikkeling van het gebied zal de capaciteit van de omliggende wegen en de verkeersafwikkeling moeten worden onderzocht. Het gebied ligt relatief geïsoleerd met betrekking tot bovenlokale ontsluiting. Er liggen kansen om langzaamverkeersverbindingen vanuit het buitengebied met de bestaande kern te verbinden.

Uitbreiding 't Hul noord

Ruimtelijke analyse

Gemeente Nunspeet



2.7 Conclusie ruimtelijke analyse

De volgende uitgangspunten volgen uit de ruimtelijke analyse die in de visie terug komen:

De gemeente Nunspeet kent een rijke cultuurhistorie die zoveel als mogelijk behouden en versterkt moet worden. De cultuurhistorische elementen die bepalend zijn voor 't Hul Noord zijn de Rug van Wessinge, de lintbebouwing, de historische houtsingels en de molen De Duif.

Het gebied loopt geleidelijk af van zuidoost naar noordwest, waarbij ten noorden van het plangebied de verhoogde Rug van Wessinge ligt. De slo-tenstructuur staat haaks op het Veluwemassief en de Kolmansweg. De ontstaansgeschiedenis vormt de basis bij de ontwikkeling.

In het studiegebied bepalen de openheid, de watergangen en enkele historische houtsingels het karakter van het gebied. Langs omliggende wegen staan bomenrijen die deels onderbroken zijn. Er liggen kansen om de historische houtsingelstructuur en laanbomenrij te herstellen, waarbij de openheid beleefbaar blijft.

Bestaande lintbebouwing en het landelijk karakter langs de Hullerweg en de Oude Zeeweg moet behouden en versterkt worden. Daarnaast zal rekening moeten worden gehouden met het groene en recreatieve karakter rond de recreatieparken. De molen is een belangrijk oriëntatiepunt in het gebied.

Bij de ontwikkeling van het gebied zal de capaciteit van de omliggende wegen en de verkeersafwikkeling moeten worden onderzocht. Het gebied ligt relatief geïsoleerd met betrekking tot bovenlokale ontsluiting. Er liggen kansen om langzaamverkeersverbindingen vanuit het buitengebied met de bestaande kern te verbinden.



Vogelvluchtperspectief vanaf het recreatieterrein de Hofstee richting het plangebied/Nunspeet

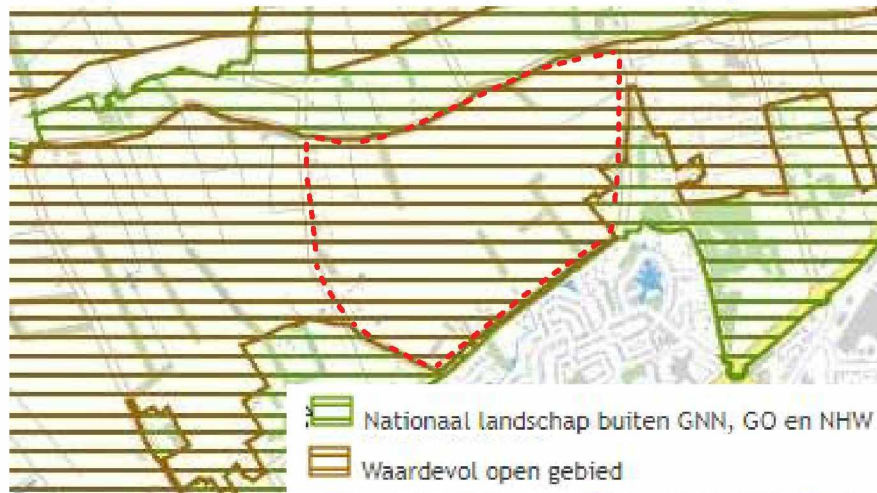
3 Beleidsanalyse

3.1 Omgevingsverordening Gelderland 2018

Het provinciaal bindend beleid bestaat uit de omgevingsverordening Gelderland. Onderstaand zijn de beschermingswaarden en beleidsdoelstellingen beschreven.

Het studiegebied is aangewezen als Waardevol open gebied en Nationaal landschap buiten Gelders NatuurNetwerk (GNN), Groene Ontwikkelzones (GO) en Nieuw Hollandse Waterlinie (NHW) (zie uitsnede kaart).

Voor Waardevolle open gebieden is de grootschalige openheid de belangrijkste kernkwaliteit. Daarom geldt als uitgangspunt dat ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten niet zijn toegestaan. Als het gaat om een omvangrijke uitbreiding dan is een ruimtelijk-landschappelijk ontwerp vereist, waarbij gemotiveerd wordt hoe met de openheid wordt omgegaan.



uitsnede kaart omgevingsverordening Gelderland: landschap

De zeven Nationale landschappen in Gelderland zijn representatief voor het Gelderse cultuurlandschap en een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit op (inter)nationale schaal. Om die redenen dienen bij ruimtelijke ontwikkelingen de kernkwaliteiten ervan niet te worden aangetast. Door een goed ontwerp en een goede landschappelijke inpassing is het zelfs mogelijk om soms een bijdrage aan die kernkwaliteiten te leveren.

Het studiegebied is onderdeel van het deelgebied 'Randmeerkust Agrarisch'. De volgende algemene kernkwaliteiten worden hierbij omschreven: "Kleinschalige flank van het Veluwemassief met dorpen en buurtschappen, houtsingels en grasland. Er liggen bebouwingslinten parallel aan de hoogtelijnen". Er zijn verder geen locatiespecifieke kernkwaliteiten geformuleerd die voor het studiegebied van toepassing zijn.



uitsnede kaart omgevingsverordening Gelderland: natuur

De beschermde natuurgebieden liggen ook buiten het studiegebied. Ten noordwesten van het studiegebied is het Gelders Natuurnetwerk gelegen. De Natura-2000 gebieden zijn op circa twee kilometer afstand gelegen. Eventuele indirecte effecten zullen bij de nadere uitwerking moeten worden betrokken.

Andere aandachtspunten bij de ontwikkeling zijn dat het studiegebied is aangemerkt als intrekgebied voor grondwater. Dit houdt in dat er geen bestemmingen mogelijk zijn die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas inhouden. Ter plaatse van de molen 'De Duif' geldt een molenbiotoop (beperking bouwhoogte i.v.m. windvang) en het studiegebied is volledig uitgesloten voor windenergie.

Conclusie: Het plangebied is door de provincie aangemerkt als Waardevol open gebied en Nationaal landschap. Voor de ontwikkeling is het belangrijk dat er een balans is tussen openheid van het landschap en het versterken van de houtwalstructuur die aansluit bij de kernkwaliteit van het Nationaal landschap. De andere kernkwaliteiten en beschermde natuurgebieden liggen buiten het studiegebied en hebben geen direct effect op de ontwikkeling. De molenbiotoop van de molen De Duif heeft invloed op de bouwhoogte in verband met de windvang.

3.2 Woonvisie Nunspeet

De gemeentelijke Woonvisie is in 2014 opgesteld en bestrijkt de periode tot en met 2024. Op basis van het woningbehoefteonderzoek dat in het kader van de Woonvisie destijds is opgesteld, is er in de periode 2019-2024

behoefte aan 569 extra nieuwbouwwoningen. In de bestaande harde en zachte plannen is er exclusief de locaties Kijktuinen en 't Hul-Noord reeds in de bouw van 539 woningen voorzien. Resteert dus nog een niet ingevulde behoefte van 30 woningen.

Begin 2018 heeft een actualisatie van het woningbehoefte onderzoek plaatsgevonden waarbij in overleg met de provincie Gelderland en de Regio Noord-Veluwe (thans SNV) qua berekening van de woningbehoefte is uitgegaan van migratiesaldo-nul. Dit betreft een methodiek waarbij voor de prognose het aantal vertrekkende huishoudens gelijk is aan het aantal zich vestigende huishoudens. 't Hul Noord is in beginsel beoogd voor realisatie van woningbouw na het jaar 2024, nadat Molenbeek vol gebouwd is. Dit volgt uit een locatiestudie van 1995, die nog steeds actueel is ³. Op basis van dezelfde uitgangspunten als de Woonvisie 2014 is een berekening gemaakt voor de vijfjaarsperiode 2025 – 2029. Dit heeft geresulteerd in een aanvullende behoefte van ruim 500 woningen voor de periode 2025-2029. De gemeente heeft samen met de provincie geconstateerd dat specifiek voor Nunspeet de Primoscijfers niet correct zijn en dat de gekozen analysemethode wel het juiste beeld geeft.

De gemeentelijke woonvisie wordt in 2019 inhoudelijk geactualiseerd. In dat kader zal meer duidelijkheid ontstaan over het gewenste woningbouwprogramma voor de locatie en de fasering daarvan, welke qua feitelijke realisatie mede afhankelijk zullen zijn van economische ontwikkelingen.

Conclusie: Na afronding van Molenbeek biedt 't Hul Noord ruimte voor de woningbehoefte van 450-500 woningen die volgen uit een woningbehoefteonderzoek en de Woonvisie.

3.3 Omgevingsvisie 2018 Nunspeet

De gemeente Nunspeet heeft gewerkt aan een integrale toekomstvisie voor de gehele gemeente, de Omgevingsvisie Nunspeet. De Omgevingsvisie Nunspeet is opgebouwd uit thema's en een gebiedsgerichte uitwerking.

De visie geldt tot en met 2030. Onderstaand zijn voor het studiegebied de belangrijkste conclusies beschreven.

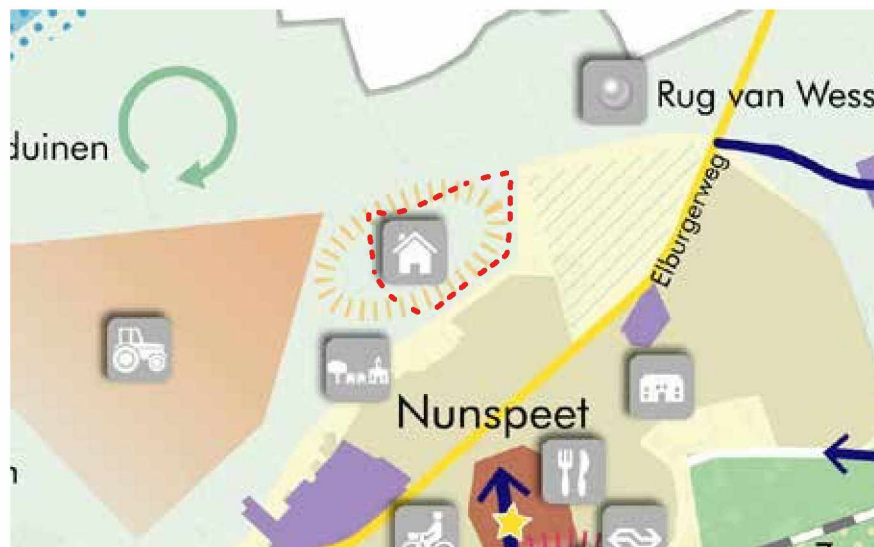
Aan de noordzijde van Nunspeet, ter hoogte van het studiegebied 't Hul Noord, is een zoekgebied voor woningbouw opgenomen. Hiermee is reeds voorgesorteed op de locatiekeuze voor voorliggende ontwikkeling. In de omgevingsvisie is aangegeven dat de ontwikkeling dient te worden afgestemd op de concrete behoefte. De uitbreiding moet aansluiten op de gebiedskarakteristiek, dient goed landschappelijk te worden ingepast en goed bereikbaar te zijn. Kernwoorden bij nieuwe woongebieden zijn: duurzaam, gezondheid, energieneutraal en levensloopbestendig. Tot slot is met betrekking tot wonen, aangegeven dat collectief particulier opdrachtgeverschap moet worden gestimuleerd.

In de visie worden met betrekking tot cultuurhistorie de 'Rug van Wessinge' (dekzandrug nabij de randmeerkust) en de bestaande landgoederen benoemd om te versterken.

Verder dienen energie- en klimaatopgaven en mogelijkheden rondom duurzame energieopwekking en energiebesparing in kaart te worden gebracht. Tevens dient gekeken te worden of de uitbreiding onderdeel van een circulaire economie kan worden.

In het thema gebiedsgericht milieu- en gezondheidsbeleid initiëren en accommoderen dient het gebiedsstreefbeeld Wonen als uitgangspunt voor een woongebied zoals 't Hul Noord.

Conclusie: 't Hul Noord is in de Omgevingsvisie Nunspeet aangewezen als zoekgebied voor wonen. Uitgangspunt is een goede landschappelijke inpassing en een duurzame en gezonde wijk aansluitend op de woonbehoefte.



uitsnede kaart Omgevingsvisie 2018 Nunspeet met het studiegebied aangewezen als zoeklocatie Wonen

3.4 Landschapsonwikkelingsplan 2005

Het Landschapsonwikkelingsplan is een toetsend en kaderstellend beleidsdocument op het gebied van de landschappelijke kwaliteit. Op onderstaande uitsnede en bijbehorende legenda zijn de uitgangspunten beschreven die van toepassing zijn op 't Hul Noord.

Conclusie: Om het landschap te versterken worden de volgende doelstellingen benoemd in het Landschapsonwikkelingsplan die in 't Hul Noord zijn gelegen: Realiseren van recreatieve verbindingen tussen buitengebied en de kern, zone langs de Rug van Wessinge open houden en inzetten voor natuurontwikkeling, watersingelpatronen en houtwallenstructuur versterken, laanbeplanting versterken en rekening houden met groene overgang dorp-buitengebied.



uitsnede kaart landschapsonwikkelingsplan 2005

-  verbinding dorp-buitengebied verbeteren door laanbeplanting langs de wegen in de dorpen
-  'groene vingers' (overgang van dorp naar buitengebied)
-  uitloopgebied gekoppeld aan natuurontwikkeling langs Molenbeek en open houden zone langs steilrand 'rug van Wessinge'
-  aanleggen en herstellen singelpatroon
-  herstel en ruimtelijke versterking bekenstructuur
-  behouden, herstellen of aanplanten lanen langs oude wegen in buitengebied
-  natuurontwikkeling
-  steilrand
-  bijzonder gebouw/relict
-  ontwikkelen wandelpaden voor uitloop vanuit dorpen

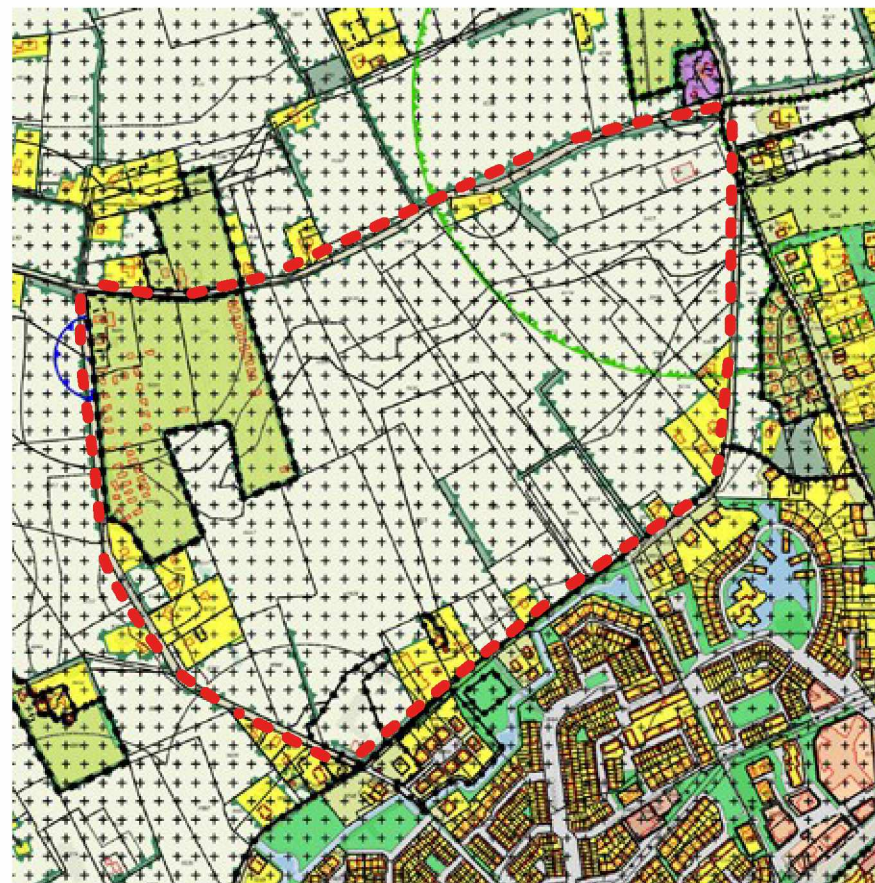
3.5 Geldend bestemmingsplan

Het grootste deel van 't Hul Noord heeft in het huidige bestemmingsplan Buitengebied (december 2018) een agrarische bestemming. Verder zijn er woonkavels gelegen, het recreatieterrein De Hofstee en twee agrarische bedrijven. De historische houtwallen hebben een natuurbestemming gekregen.

In het studiegebied liggen de dubbelbestemmingen archeologie 2 en 3 ter bescherming van mogelijke archeologische waarden. Dit houdt in dat er een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden om er iets te mogen bouwen van respectievelijk een oppervlakte groter dan 120 en 500 vierkante meter.

Binnen het huidige bestemmingsplan is woningbouwontwikkeling niet toegestaan. Om het project mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Conclusie: Het gebied heeft in het bestemmingsplan hoofdzakelijk een agrarische bestemming. Verder is er een aantal woonkavels, het recreatieterrein De Hofstee en zijn enkele agrarische bedrijven als zodanig bestemd. Deze functies dienen zorgvuldig te worden ingepast. Er geldt verder een archeologische verwachtingswaarde. Bij functieverandering is een nieuw bestemmingsplan en een archeologisch onderzoek nodig.



uitsnede bestemmingsplan

3.6 Milieutechnische randvoorwaarden

Bij de ontwikkeling van 't Hul Noord is het van belang om de mogelijke belemmeringen in beeld te hebben, gezien deze mede de uitgangspunten voor de visie bepalen.

- In en rondom het studiegebied zijn vier bedrijven gelegen. Elk bedrijf heeft een mogelijke zonering waarbinnen rekening dient te worden gehouden met bepaalde milieuaspecten zoals geluid, geur en/of stof. Met één agrarisch bedrijf (ten zuidwesten van het studiegebied) vindt overleg plaats om de mogelijkheden te bezien om zijn huidige activiteiten te beëindigen wanneer op de naastgelegen percelen woningbouw wordt ontwikkeld. Bij de overige drie bedrijven zal nader onderzocht worden in hoeverre in praktijk sprake is van milieuzonering.
- Om met de ontwikkeling niet het recreatieve karakter van de omliggende recreatieparken negatief te beïnvloeden zal er een bufferzone worden aangehouden. Met name de inpassing van Recreatiepark De Hofstee vraagt extra aandacht.
- Op het recreatieterrein is een propaangastank aanwezig waarbij een risicocontour is opgenomen. Deze contour blijft op het recreatieterrein en heeft daarmee geen invloed op de ontwikkeling.
- Er liggen enkele paardenbakken/paddocken in de omgeving waarbij met de ontwikkeling rekening dient te worden gehouden.

Conclusie: Met de ontwikkeling van 't Hul Noord dient rekening te worden gehouden met de milieuzones rond de bedrijven, paardenbakken en een bufferzone rond het recreatieterrein De Hofstee.



LEGENDA

- Studiegebied

- Beleidsmatige randvoorwaarden**
- Landschap
- ↑ ↑ Nationaal landschap Gelderland
- ↑ ↑ Waardevol open landschap Gelderland
- ● ● ● Behoudenswaardige historische groenstroken
- Versterken houtwallenstructuur
- ● ● ● Versterken laanboomstructuur
- Behoud/versterken waterstructuur
- Versterken wandelpaden uitloopgebied

- Cultuurhistorie
- Molenbiotop met maximale bebouwingshoogte per 100 m
- Rug van Wessing zichtbaar houden
- Monumentale/karakteristieke bebouwing
- Dubbelbestemming archeologie 2
- Dubbelbestemming archeologie 3

- Milieukundige randvoorwaarden**
- Risicocontour propaangas tank
- Recreatiepark met bufferzone
- Bestemming agrarisch bedrijf met onderzoekszone
- Bestemming agrarisch bedrijf met op te heffen milieuzonering
- 🐎 Bestemming paardenbak/paddock

3.7 Conclusie beleid

Vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid volgt een aantal uitgangspunten die van belang zijn voor de visie voor 't Hul Noord. Navolgende uitgangspunten zijn hierbij van belang:

Het plangebied is door de provincie aangemerkt als Waardevol open gebied en Nationaal landschap. Voor de ontwikkeling is het belangrijk dat er een balans is tussen openheid van het landschap en het versterken van de houtwalstructuur die aansluit bij de kernkwaliteit van het Nationaal landschap. De andere kernkwaliteiten en beschermde natuurgebieden liggen buiten het studiegebied en hebben geen direct effect op de ontwikkeling. De molenbiotoop van de molen De Duif heeft invloed op de bouwhoogte in verband met de windvang.

Na afronding van Molenbeek in 2024 biedt 't Hul Noord ruimte voor de woningbehoefte van 450-500 woningen die volgen uit een woningbehoefteonderzoek en de Woonvisie.

't Hul Noord is in de Omgevingsvisie Nunspeet aangewezen als zoekgebied voor wonen. Uitgangspunt is een goede landschappelijke inpassing en een duurzame en gezonde wijk aansluitend op de woonbehoefte.

Om het landschap te versterken worden de volgende doelstellingen benoemd in het Landschapsontwikkelingsplan die in 't Hul Noord zijn gelegen: Realiseren van recreatieve verbindingen tussen buitengebied en de kern, zone langs de Rug van Wessinge open houden en inzetten voor natuurontwikkeling, watersingelpatronen en houtwallenstructuur versterken, laanbeplanting versterken en rekening houden met groene overgang dorp-buitengebied.

Het gebied heeft in het bestemmingsplan hoofdzakelijk een agrarische bestemming. Verder is er een aantal woonkavels, het recreatieterrein De Hofstee en zijn enkele agrarische bedrijven als zodanig bestemd. Deze functies dienen zorgvuldig te worden ingepast. Er geldt verder een archeologische verwachtingswaarde. Bij functieverandering is een nieuw bestemmingsplan en een archeologisch onderzoek nodig.

Met de ontwikkeling van 't Hul Noord dient rekening te worden gehouden met de mogelijke milieuzones rond de bedrijven, paardenbakken/paddocken en een bufferzone rond het recreatieterrein De Hofstee.

4 Visie

4.1 Hoofdopzet en uitgangspunten

Landschappelijk raamwerk

De ontwikkeling van 't Hul Noord is meer dan alleen een nieuwe woonwijk realiseren. De basis wordt gevormd door een sterk landschappelijk raamwerk waarbinnen flexibel en gefaseerd onder andere een duurzame wijk kan worden gerealiseerd. Dat betekent dat niet het gehele studiegebied wordt gebruikt voor bebouwing. Er wordt ook ingezet op versterken van het landschap, waarbij huidige functies zoals het recreatieterrein De Hofstee, de agrarische percelen ten behoeve van beweiding en de landelijke woonkavels worden opgenomen in het nieuwe raamwerk. Door een sterke houtsingelstructuur te combineren met delen onbebouwd te laten is er een goede balans tussen de landschappelijke kernkwaliteiten zoals die ook op provinciaal niveau zijn beschreven: openheid behouden/beleven en herstellen/versterken houtsingelstructuur.

Duurzaam en gezonde wijk

Door de ligging en de ruimte ontstaat ook de kans om een wijk te realiseren waarbij aspecten van een 'duurzame leefomgeving' zo optimaal als mogelijk worden ingezet. Hieronder wordt verstaan dat de wijk op het gebied van Ruimte (o.a. woningbouwprogramma, landschapsstructuur, beeldkwaliteit), Klimaat (o.a. weersbestendigheid, biodiversiteit, circulair) en Mens (o.a. veilig, gezond, voorzieningen) zo optimaal als mogelijk wordt uitgewerkt. Al deze componenten samen zorgen voor een duurzame wijk.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de aspecten en de uitgangspunten/principes voor de nieuwe wijk.

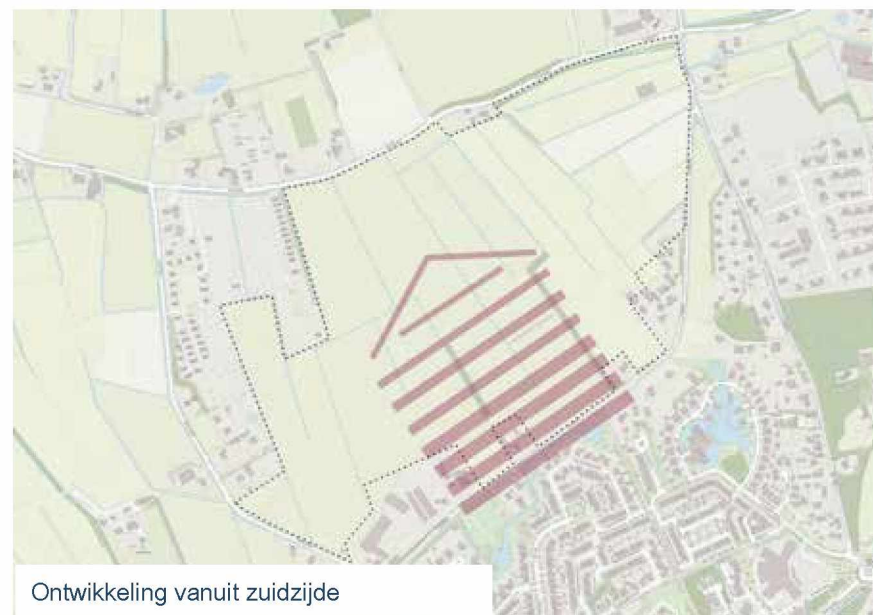
Ontwikkelsopties en ontwerpprincipes

In de navolgende paragrafen worden diverse ontwikkelingsopties en ontwerpprincipes beschreven. Degenen waar een keuze dient te worden gemaakt zijn ten opzichte van elkaar afgewogen en er is een voorkeur uitgesproken. Voor de ontwerpprincipes geldt dat bepaalde principes beter passend zijn binnen het gebied. Hieruit volgen de basis principes per onderdeel die in de uiteindelijke visiekaart terugkomen. Op basis van gesprekken met belanghebbenden over de concept omgevingsvisie zullen de definitieve keuzes worden genomen met betrekking tot de uitgangspunten.

Ontwikkelrichting

criteria	Oost	West	Zuid
planologische randvoorwaarden	+/-	+/-	+
landschap (afstand buitengebied, logische grens)	-	+/-	+/-
cultuurhistorie (afstand Kolmansweg en molen)	-	+	+
stedenbouw (logische groei Nunspeet)	++	+/-	+
verkeer (aansluiting bovenlokaal, fiets/wandeln netwerk)	+	-	+/-
faseerbaar/uitvoerbaar	+	+	-
Totaal	+2	+1	+2

¹Onder planologische voorwaarden wordt verstaan: de milieuhinder van bedrijven, molenbiotoop, bufferzones recreatieterreinen.



4.2 Ontwikkelrichting

Er is nog geen definitieve keuze gemaakt welk gedeelte bebouwd gaat worden. Dit zal samen met belanghebbenden nader worden bestudeerd, waarbij samen tot een goede afweging wordt gekomen. Om inzicht te geven in de voor- en nadelen zijn er drie ontwikkelrichtingen beschreven, die ieder voor- en nadelen heeft. De ontwikkelrichting vanuit het noorden valt af aangezien die vanuit alle aspecten te negatief scoort.

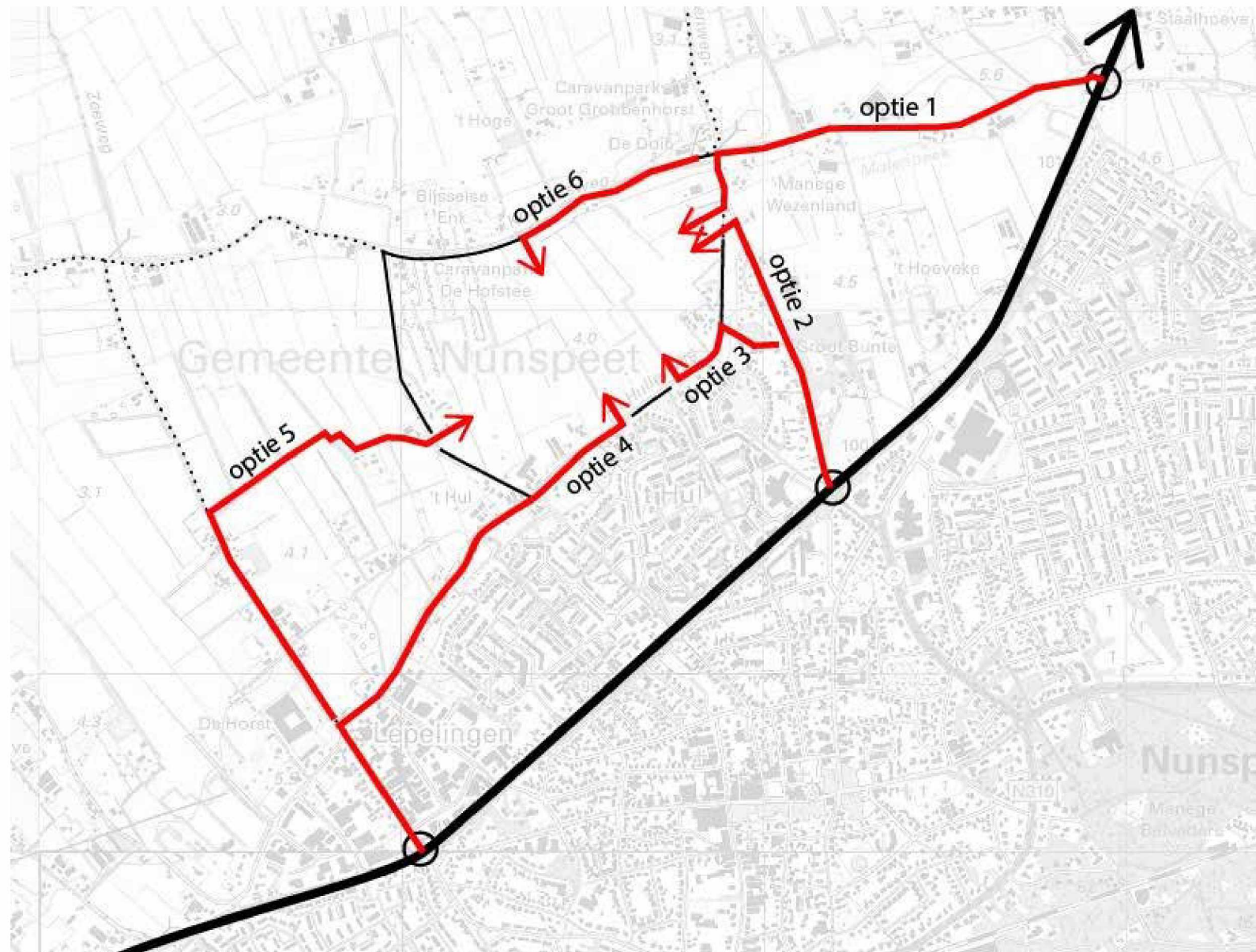
Oostzijde: Aansluitend op de ontwikkeling van Molenbeek kan Nunspeet organisch verder groeien vanuit deze zijde. Hier liggen ook potentieel de kortste verkeersverbindingen naar de snelweg en de kern. Een groot nadeel vormt de impact op de cultuurhistorie, dichtbij de molen en de Rug van Wessingse. Hierbij vormt de molenbiotop ook een beperking met betrekking tot de bouwhoogte en mogelijke milieuhinder van bestaande bedrijven. Aan de oostzijde is de eigendomssituatie relatief versnipperd, dat maakt de verwervingsstrategie tijds- en capaciteitsintensiever.

Westzijde: Het gebied is aan de westzijde al deels bebouwd met het recreatieterrein, lintbebouwing en bedrijvigheid. Bovendien is de afstand tot het landschap en de cultuurhistorie groot, waardoor voldoende ruimte is voor het creëren van een zorgvuldige overgang. Een nadeel is dat het recreatieterrein deels wordt ingebouwd, hier zal dan ook een zorgvuldige overgang moeten worden gemaakt. Vanuit een organische groei van Nunspeet en de ontsluitingsmogelijkheden ligt deze variant minder voor de hand. Het westelijke deel van het studiegebied is voornamelijk van één eigenaar. Dit is in het voordeel voor een ontwikkeling.

Zuidzijde: Ontwikkelen vanuit de zuidzijde vormt stedenbouwkundig een logische nieuwe schil rond de kern. Daarnaast biedt dit voldoende ruimte voor een zorgvuldige overgang richting het buitengebied.

Conclusie: Op basis van de criteria scoren zowel de ontwikkelrichting zuidzijde als oostzijde gelijk. Een goede inpassing van de wijk kan er zorg voor dragen dat er een logische nieuwe grens ontstaat. Omdat bij afweging de keuze voor de locatie van de hoofdontsluiting extra zwaar weegt, ligt ontwikkeling vanaf de oostzijde het meest voor de hand.

Opties voor bovenlokale ontsluiting



4.3 Bovenlokale ontsluiting

Het gebied is momenteel vooral via landelijke weggetjes te bereiken en de aangrenzende wijken zijn naar binnen gericht. Om een woonwijk van ca. 450 woningen te ontsluiten is het noodzakelijk om te kijken naar de bovenlokale ontsluiting. Dit vormt dan de primaire ontsluiting richting o.a. de snelweg en de kern. Onderstaand zijn diverse opties weergegeven die beoordeeld zijn op basis van de impact bij het opwaarderen van één van deze wegen. Denk hierbij aan geluid/afstand richting bestaande woningen, fysieke ruimte, landschappelijke en cultuurhistorische impact en logische routing.

In de tabel zijn de opties afgewogen ten opzichte van de impact. Aangezien het gebied momenteel niet een directe bovenlokale ontsluiting heeft, is de impact in alle varianten in zijn totaliteit negatief beoordeeld. Er zullen naar verwachting ingrepen nodig zijn. In een vervolgfase zal worden nagegaan in hoeverre onderstaande impact in de uitwerking van een optie nog geoptimaliseerd kan worden.

Conclusie: Optie 1 biedt ruimtelijk de meeste potentie aangezien dit een rechtstreekse verbinding vormt met de Oostelijke Randweg en daarmee met de A28. Bij de uitwerking ligt een opgave om de impact te minimaliseren. De overige opties lijken vanwege de negatieve effecten minder goed haalbaar.

Bovenlokale ontsluiting

criteria	Optie 1	Optie 2	Optie 3	Optie 4	Optie 5	Optie 6
afstand tot bestaande woningen	+	+/-	--	--	+/-	++
fysieke ruimte	+/-	-	-	-	+/-	+/-
landschappelijke impact	+/-	+/-	+	-	--	+/-
cultuurhistorische impact	-	-	-	+	+	--
logische routing	++	+	+	-	--	++
faseerbaar/uitvoerbaar	++	+/-	--	--	++	--
maatschappelijke weerstand	++	--	--	--	+/-	+/-
Totaal	6	-3	-6	-8	-1	0

4.4 Ruimte - Verkeersstructuur

Voor de ontwikkeling van de woonwijk en het versterken van het landschap is het van belang om te kijken naar een logische ontsluiting voor auto, fiets en voetganger. Hiervoor kan uit diverse ontwerpprincipes worden gekozen die het beste passen binnen 't Hul Noord. Uitgangspunt is tweezijdig ontsluiten waarbij tenminste één ontsluiting geschikt is voor alle motorvoertuigen en één minimaal geschikt als calamiteitenroute van hulpdiensten. Daarnaast dient de verkeersstructuur duurzaam verkeersveilig te zijn.

Wegen voor gemotoriseerd verkeer

Zoals reeds in de vorige paragraaf aan de orde kwam is de bovenlokale ontsluiting nog niet bepaald. Voor de wijk zelf zijn er ook diverse principes inpasbaar die uiteindelijk de opzet van de wijk bepalen. In het gebied waar geen woongebied komt, zal ook geen gemotoriseerd verkeer wenselijk zijn.

Principe 1: Gaat uit van 2 aantakkingen op de omliggende wegen, waarbij logischerwijs een aansluiting aan de oost- en zuidzijde plaatsvindt om aan

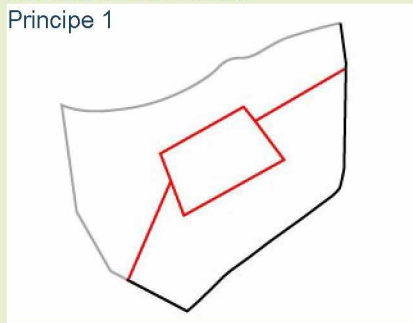
te kunnen sluiten op de kern. Dit hangt echter samen met de uiteindelijke keuze van de ontwikkelrichting. Verder is er in het gebied de mogelijkheid om rond te rijden.

Principe 2: Hierbij worden diverse inprikkers naar de buurten gemaakt, waarbij tussen de buurten geen autoverkeer plaatsvindt. Hiermee worden de buurten een stuk rustiger doordat er geen doorgaande routes zijn, het verkeer verspreidt zich over omliggende wegen.

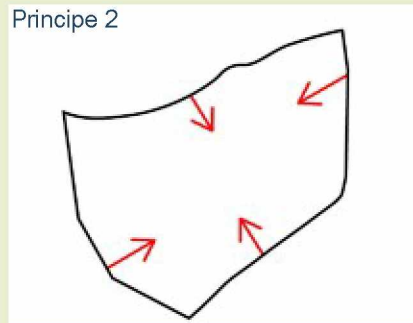
Principe 3: Een lineaire verbinding waaraan alle buurten aangetakt worden. Er kan eventueel een knip halverwege worden gemaakt.

Conclusie: Op basis van onderstaande afweging heeft principe 1 de voorkeur.

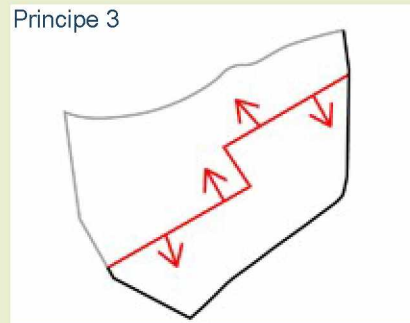
Gemotoriseerd verkeer
Principe 1



Principe 2



Principe 3



criteria	principe 1	principe 2	principe 3
aansluiting bovenlokaal	++	-	+
invloed op omliggende wegen	+	--	+/-
faseerbaar	+/-	+	-
geen doorgaande wegen/auto te gast	-	++	+/-
Totaal	+2	0	0

Paden voor langzaam verkeer

Uitgangspunt bij de keuze van de principes is dat de langzaamverkeer routes direct aansluiten op het omliggende netwerk. Een ander uitgangspunt is dat de fiets/wandelpaden zoveel als mogelijk losgekoppeld worden van de wegen voor gemotoriseerd verkeer. Er moet in de wijk, richting het buitengebied en de kern veel mogelijkheden zijn om een ommetje te kunnen maken. Hiermee wordt bewegen gestimuleerd. Dit kan betekenen dat paden langs de randen van percelen worden doorgezet ondanks dat hier geen woonwijk komt. Er zijn in feite twee principes:

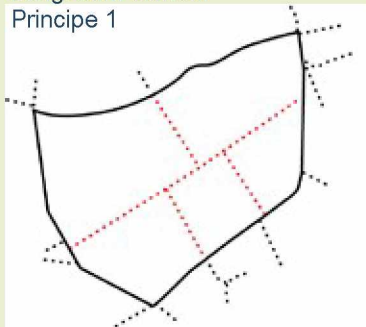
Principe 1: enkele lineaire doorgaande routes midden door het gebied die aantakken op de bestaande wegen.

Principe 2: een nieuwe ringrouting in het gebied, met meer doorgaande routes langs de randen.

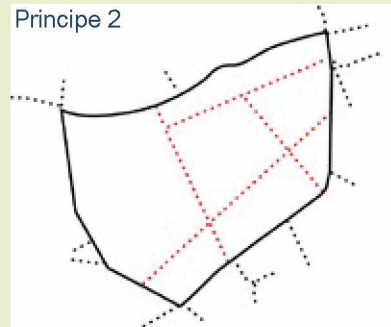
Conclusie: Op basis van navolgende afweging heeft principe 2 de voorkeur.

criteria	principe 1	principe 2
mogelijkheden voor rondje in de wijk	+	++
separaat netwerk tov omliggende wegen	-	+
faseerbaar	+/-	+
Totaal	0	+4

Langzaam verkeer
Principe 1



Principe 2



4.5 Ruimte - Groenstructuur

Een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling vormt een nieuw raamwerk van houtwallen/singels. Hierbij wordt aangesloten bij de oorspronkelijke kavelstructuur. Een aantal houtwallen zijn nu nog in het plangebied aanwezig, deze dienen te worden opgenomen in de nieuwe structuur. Het raamwerk vormt de basis voor de ontwikkeling, waarbij het deels wordt ingevuld met nieuwe woonbuurten en deels met agrarische grond/weiland. Het groen draagt bij aan een gezonde leefomgeving. Qua principes zijn er twee opties die het beste aansluiten bij het landschap en de omliggende structuur: Principe 1: raamwerk van houtwallen/boomsingels die de (oorspronkelijke) kavelrichting volgt.

Principe 2: Het groen concentreren in grote lineaire bossparken die de kavelrichting volgen. Vergelijkbare structuren zijn in Molenbeek en 't Hul aanwezig.

Naast de groenstructuur met o.a. bomen zal in de wijk ook rekening worden

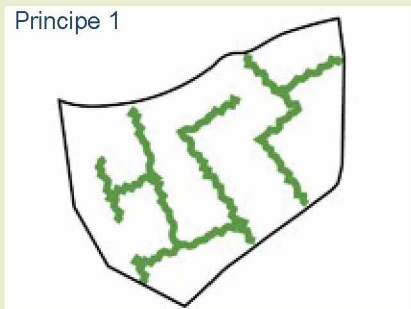
gehouden met voldoende speel-, beweeg- en verblijfsgroen. In de buurten zal hierdoor in totaal tussen de 33-50% worden ingericht met groen.

Conclusie: Op basis van onderstaande criteria zijn de principes ten opzichte van elkaar afgewogen. Hieruit volgt een voorkeur voor principe 1.

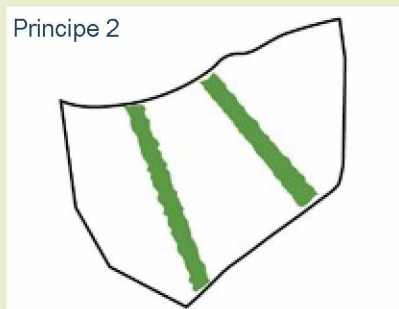
criteria	principe 1	principe 2
aansluitend op historische houtwallenstructuur	++	-
openheid van het landschap	-	+
verblijfsgroen (recreatie)	+/-	+
kijkgroen (woonkwaliteit)	++	+
faseerbaar	+	+
Totaal	+4	+3

Groenstructuur

Principe 1



Principe 2



4.6 Ruimte - Waterstructuur

Zowel vanuit het landschap als de nieuwe woonwijk dienen er voldoende afwateringsmogelijkheden te zijn. Het water kan worden afgevangen in sloten/watergangen of in retentiegebieden. Deze noodzakelijke voorzieningen bieden tegelijkertijd een meerwaarde voor de woonkwaliteit. Bij de inrichting van de waterstructuren moet rekening worden gehouden met de veiligheid voor spelende kinderen.

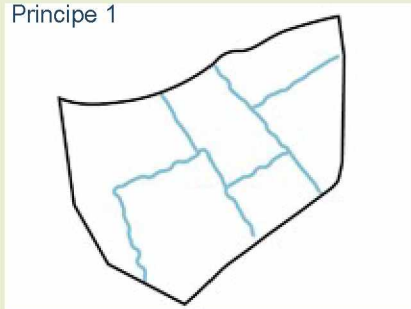
Principe 1: Bestaande slotenstructuur vormt de basis. Een aantal kan worden verbreed om extra water te bergen.

Principe 2: Vergelijkbare oplossing als in Molenbeek waarbij een retentiezone wordt ingericht als parkzone die tegelijkertijd de overgang met het landschap vormt.

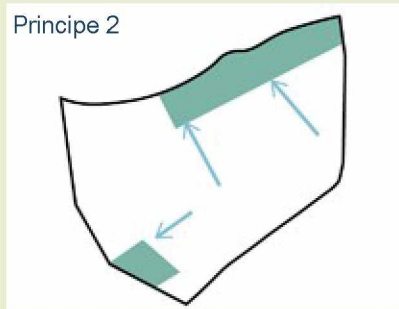
Conclusie: Beide principes kunnen goed worden toegepast. Het is ook nog denkbaar dat er een combinatie van beide principes wordt toegepast. Bij de vaststelling zal definitief een keuze worden gemaakt.

criteria	principe 1	principe 2
aansluitend op historische kavelrichting/sloten	++	-
onderdeel van vormgeving overgangsgedebiet buitengebied	-	++
verblijfsplek (recreatie)	--	++
kijkwater (woonkwaliteit)	++	+/-
faseerbaar	++	-
veiligheid	+/-	+
Totaal	+3	+3

Waterstructuur
Principe 1



Principe 2



't Hul Noord - Nunspeet

4.7 Ruimte - Woningbouwprogramma en opzet woonvelden van belang. Wel zijn er grofweg 5 gebieden/woonsferen te onderscheiden:

Woningbouwprogramma

Het exacte woningbouwprogramma en de verdeling van woontypes en doelgroepen zal in een vervolgfase aan de orde komen. Er zal uiteindelijk een balans moeten zijn tussen financiële uitvoerbaarheid, bouwen naar behoefte en wat het beste past bij het gebied.

Flexibiliteit

Om een toekomstbestendig woonprogramma te realiseren zal er enerzijds een mix van woontypes moeten ontstaan en anderzijds een balans tussen woonbehoefte en financiële uitvoerbaarheid. Uitgangspunt is verder dat de woonvelden flexibel in te delen zijn met verschillende woontypes. Bovendien zal het gebied zelf flexibel te faseren moeten zijn.

Verdeling woonvelden

Met betrekking tot de locatie van de woonvelden is de ontwikkelrichting

1. bestaand recreatiegebied eventueel iets uitbreiden

2. lintbebouwing versterken langs Hullerweg en Oude Zeeweg

3. nieuw planmatig woongebied (intensief)

4. nieuw woongebied (extensief)

5. onbebouwd/weiland

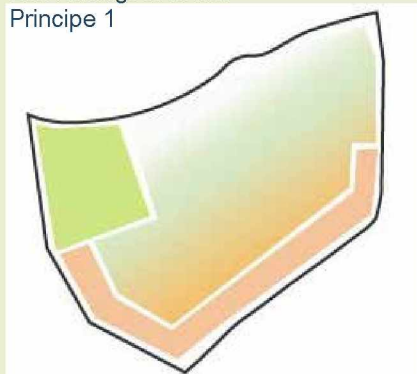
De eerste twee gebieden liggen vast aangezien deze voortkomen uit bestaande functies/erven. Drie tot en met vijf kunnen op verschillende wijze geordend worden. Hiervoor zijn 2 hoofdprincipes te onderscheiden:

Principe 1: Gelijkelijk van intensief naar extensief naar onbebouwd. De overgang volgt de overgang naar het buitengebied.

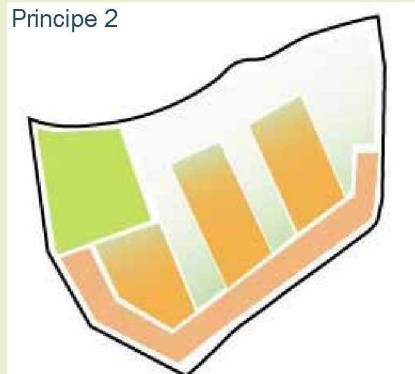
Principe 2: Woonvelden in het groen door weiland/onbebouwd terrein rond de woonvelden doortrekken tot de lintbebouwing, net als in Molenbeek het geval is.

Conclusie: Er is een lichte voorkeur voor principe 1. Keuze hangt samen met andere ontwerpprincipes.

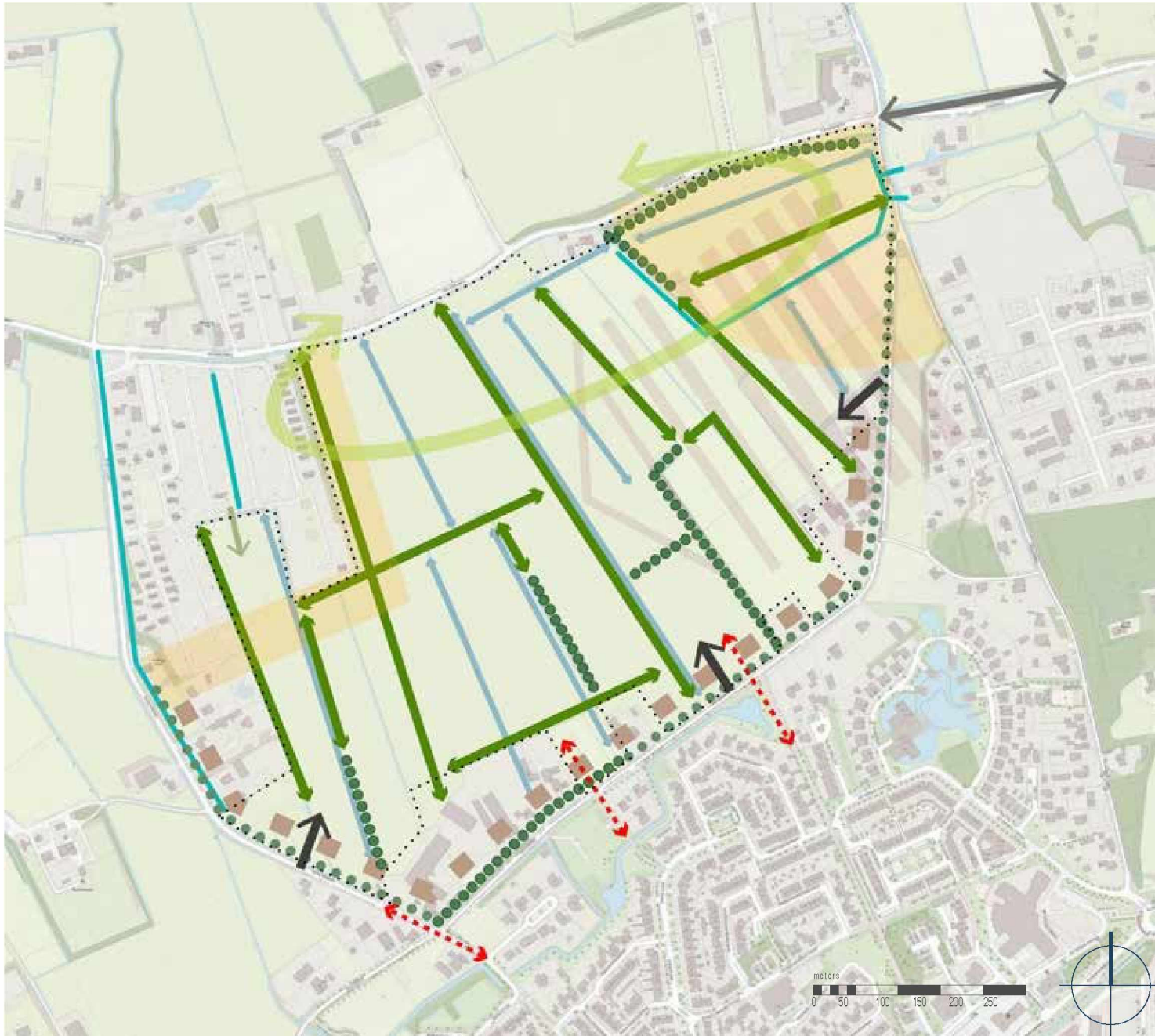
Bebouwingsstructuur
Principe 1



Principe 2




criteria	principe 1	principe 2
vormgeving overgangsgebied buitengebied	+	-
balans intensief/extensieve bebouwing/onbebouwd	+	-
lucht en ruimte in wijken	+/-	++
faseerbaar	+/-	+
Totaal	+2	+1



Visiekaart 't Hul Noord

LEGENDA

-  zoekgebied wonen (WVG-gebied)
-  historische houtsingels behouden
-  versterken houtsingelstructuur
-  bomenlaan versterken
-  historische watergang behouden
-  versterken watergangenstructuur
-  voorkeur bovenlokale ontsluiting
-  onderzoeklocaties ontsluiting
-  wandel/fietsnetwerk door gebied aansluiten op bestaand netwerk
-  vormgeving overgang naar 'Rug van Wessinge' en buitengebied
-  aandachts-/bufferzones voor bellemmingen
-  mogelijk uitbreiding recreatiepark
-  voorkeur ontwikkelingsrichting
-  versterken bebouwingslint

4.8 Ruimte - Visiekaart

Alle voorgaande uitgangspunten met een ruimtelijk component zijn op de visiekaart vertaald. Dit vormt de basis voor de uitwerking die in een later stadium wordt gedaan samen met belanghebbenden.

Landschappelijk raamwerk

Het realiseren van een landschappelijk raamwerk biedt kansen voor de kwaliteitsverbetering van het gebied. Dit raamwerk wordt gerealiseerd door de bestaande houtwallen uit te breiden langs perceelsgrenzen en de bestaande waterstructuren te versterken.

Fasering

Het raamwerk kan op diverse manieren worden ingevuld. Bijvoorbeeld door bestaande functies (woonerven, lintbebouwing, weilanden en recreatieterrein), maar ook nieuwe woonbuurtjes en parken. Door een sterk raamwerk is de ontwikkeling erg goed te faseren. Er kan per veldje worden ontwikkeld waarbij elke fase een eindfase zou kunnen zijn. De ontwikkelingsvoorkeur is vanuit de zuidzijde.

Overgang buitengebied en Rug van Wessinge

Bij de vormgeving en de invulling van het noordelijk gebied dient rekening te worden gehouden met een zorgvuldige overgang. Dit wordt bereikt door bebouwing op ruime afstand te houden, landschappelijk goed in te passen en de intensiteit van de bebouwing te laten afnemen. Aan deze zijde is het niet de bedoeling om de ontsluiting te realiseren voor gemotoriseerd verkeer.

Verkeer

Qua bovenlokale ontsluitingsmogelijkheden heeft het de voorkeur om dit via de Bovenweg te doen. Hiervoor dienen de consequenties in beeld te moeten worden gebracht. In het gebied zijn drie onderzoekslocaties aangewezen ten behoeve van de toegangswegen die betrokken worden bij de uitwerking van de visie. De oostelijke en zuidelijke toegang sluiten het beste aan bij de bovenlokale ontsluiting/interne ontsluitingsprincipe en de ontwikkelrichting. De langzaamverkeersverbindingen worden vanuit de kern doorgetrokken en gescheiden van het autoverkeer met het buitengebied verbonden. Door deze routes met groen te begeleiden ontstaat een nieuw aantrekkelijk recreatienetwerk. De uiteindelijke verkeersafwikkeling naar de kern is onderdeel van de nadere uitwerking.

Aanhechting bestaande kern

Door langzaam verkeerroutes, waterstructuur en groenstructuur aan te laten sluiten op de kern ontstaat er een betere samenhang met Nunspeet. Door de lintbebouwing en bomenlaan langs de Hullerweg en de Oude Zeeweg te versterken ontstaat ook een geleidelijke overgang naar de kern en worden de bestaande woonpercelen goed ingepast.

Aandacht randvoorwaarden

Met de ontwikkeling is er een aantal bestaande functies waarmee rekening wordt gehouden. Denk hierbij aan een goede inpassing en voldoende afstand tot het recreatiepark, de molen, enkele agrarische bedrijven en paardenbakken.



4.9 Klimaat

Vanuit een duurzame leefomgeving is naast duurzame stedenbouw (Ruimte) ook Klimaat een belangrijk aspect. Het aspect Klimaat is onder te verdelen in energiehuishouding, circulaire stromen, weersbestendigheid en biodiversiteit. Om tot een 'duurzame en gezonde wijk' te komen en zich daarmee te onderscheiden ten opzichte van andere wijken worden in een vroeg stadium de klimaat uitgangspunten in deze paragraaf benoemd.

Energiehuishouding

De woningen zullen allemaal gasloos en met nul-op-de-meter worden uitgevoerd. Dit wordt bereikt door optimale isolatie, zonnepanelen/-boilers en een aantal collectieve voorzieningen. Zongericht verkavelen bevordert hiermee de huisgebonden opwekking van energie.

Circulaire stromen

Op dit vlak is het van belang dat materialen worden gebruikt die herbruikbaar zijn en waar bij de productie ervan weinig energiekosten en transportbewegingen plaatsvinden en delfstoffen zijn gebruikt. Ook met betrekking tot het groen, water en bodem is het belangrijk te kijken naar hergebruik. Water kan ook voor andere doeleinden gebruikt worden, zoals filtering en nat uur.

Weersbestendigheid

In het kader van de klimaatverandering zullen er hevigere regenbuien plaatsvinden en zal de temperatuur toenemen. Kijkend naar mogelijkheden voor groene daken en veel groene dooradering van de wijken kan hittestress worden voorkomen. Verder rekening houden met zo min mogelijk verharding in de openbare ruimte door een efficiënte wegenstructuur. Uitgangspunt hierbij is dat er in 2050 niet meer dan 7 nachten met een hogere temperatuur dan 20 graden Celcius mogen voorkomen. Verder dient er voldoende hemelwaterberging te worden gerealiseerd en moet er zoveel als mogelijk water worden vastgehouden en hergebruikt in het gebied (bijv. regenton in tuinen en in openbare ruimte voor besproeiing). Door het aanplanten van bomen kan tegelijkertijd de CO2 uitstoot worden verminderd.

Biodiversiteit

Zorgen voor een robuuste groen- en waterstructuur, waarbij diverse leefmilieus worden gecreëerd. Bloemen en kruidenrijke mengsels in grasvelden, weiden en groenborders komt ten goede aan onder andere bijen en vlinders. Natuurinclusief bouwen door sedumdaken, het integreren van nestkasten in de bakstenen en onder dakgoten biedt een meerwaarde voor mussen, vlermuizen etc.



4.10 Mens - leefkwaliteit

Het derde aspect van de duurzame leefomgeving heeft te maken met de leefkwaliteit en sociale cohesie binnen de wijk. Dit komt tot uitdrukking in voorzieningen, ruimte voor ontmoeten, een gezonde omgeving en veiligheid.

Voorzieningen

De centrale en grotere voorzieningen zijn in Nunspeet zelf te vinden. Denk hierbij aan winkels, supermarkt, horeca en scholen. Grootschalige bedrijven zijn te vinden op bedrijventerreinen. In 't Hul Noord zullen niet direct grote voorzieningen komen, wel zal er ruimte zijn voor kleinschalige functies zoals kinderopvang, ondergeschikte horeca, zorgsteunpunt, praktijkruimte, begeleid wonen etc. Hiermee ontstaat ook dynamiek binnen de wijk.

Ruimte voor ontmoeten en bewegen

In de plannen zullen voldoende speelvoorzieningen (minimaal 3% van het totaal) en buurtparkjes moeten worden gerealiseerd waardoor ontmoeten wordt gestimuleerd. Ook een sterk wandel- en fietsnetwerk biedt de kans om elkaar te ontmoeten. Dit langzaamverkeer netwerk is los van de autowegen gelegen zodat de routes veilig en aantrekkelijk worden vormgegeven. Het stimuleren van bewegen kan worden bereikt door bijv. hardlooproutes en speelplekken met beweging voor jong en oud. Uitgangspunt is dat de afstand tot openbaar groen, die uitnodigt tot bewegen, vanuit de wijk kleiner zal zijn dan 500 meter.

Gezonde omgeving

Een gezonde omgeving wordt onder andere bereikt door een goede luchtkwaliteit en of de locatie akoestisch en geurbelast is. Door de opzet van de wijk, veel groen en geen grote verkeerswegen in de buurt is de luchtkwaliteit goed. Verder liggen er geen grote bedrijven/industrie, hoogspanningslijnen of motorcrossterreinen in de buurt. Dit alles komt de leefkwaliteit ook ten goede.

Veiligheid

Bij een veilige woonomgeving wordt rekening gehouden met verkeersveiligheid, externe veiligheid en sociale veiligheid. Zoals eerder gemeld zal extra aandacht worden gegeven aan de wandelaar en fietser. Bij voorkeur wordt er voorrang gegeven aan langzaam verkeer boven gemotoriseerd verkeer zoals de auto. Er zijn geen grote gasleidingen of risicobronnen aanwezig die invloed hebben op het studiegebied wat ten goede komt aan de externe veiligheid. Sociale cohesie is ook van belang voor de sociale controle. De wijkopzet is hierbij ook van belang, zicht op elkaar, geen achteraf plekjes, achterpaden die niet doorlopen etc.

5 Uitvoerbaarheidsparagraaf

5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) vereist dat een gemeente bij de structuurvisie een uitvoeringsparagraaf opstelt, waarin wordt toelicht op welke wijze de gemeenteraad de gewenste ontwikkelingen wilt uitvoeren en financieren. Deze structuurvisie vormt daar-mee een overkoepelend afwegings- en sturingskader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en de daarbij gekozen principes voor 't Hul Noord 2030. Dit betekent dat de visie globaal van aard is en gepaard gaat met onzekerheden. Deze onzekerheden zullen naarmate het plan verder uitgewerkt en geconcretiseerd wordt, kleiner worden.

Deze uitvoeringsparagraaf gaat in op vier uitvoerbaarheidsaspecten: de ontwikkelingsstrategie, de financiële uitvoerbaarheid en onzekerheden, de maatschappelijke uitvoerbaarheid en als laatste de planning.

5.2 Ontwikkelstrategie

In principe gaan we ervan uit dat alle benodigde gronden minnelijk worden verworven door de gemeente. Om de planontwikkeling niet te laten stagneren stellen we, zodra het plan voldoende concreet en uitgewerkt is, een bestemmingsplan en een exploitatieplan op, om op deze wijze de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken en de nog resterende grondeigenaren de mogelijkheid te geven om binnen deze kaders de gronden zelf

te ontwikkelen. Als laatste redmiddel kan de gemeente in het kader van het ruimtelijk belang kiezen voor verwerving door middel van een onteigeningsprocedure.

Alle gronden binnen het project 't Hul Noord zijn op dit moment in particulier eigendom. De gemeente heeft de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) op uitsluitend de gronden binnen het gebied gevestigd, die mogelijk benodigd zijn voor de ontwikkeling van het project. Het doel van de gemeente is om deze gronden actief te verwerven om daarmee de realisatie van het project mogelijk te maken. De bestaande bebouwing hebben we daarbij buiten de WVG gehouden. Ons uitgangspunt is namelijk dat deze behouden en ingepast wordt in de ontwikkeling.

Wanneer alle gronden waarop de WVG gevestigd is verworven zijn, heeft de gemeente volledige vrijheid om te bepalen welke invulling het project 't Hul Noord krijgt. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om verschillende beleidsdoelen te behalen, zoals voldoende betaalbare woningen en het realiseren van een duurzame en gezonde wijk.

Bovengenoemde ontwikkelingsstrategie zullen we de komende maanden verder uitwerken. Bij deze uitwerking hanteren wij de volgende drie uitgangspunten:

- Alle gemeentelijke investeringen, waaronder de gemeentelijke plankosten, het bouw- en woonrijp maken, de aanleg kosten voor de hoofdverkeersontsluiting, moeten worden gedekt door de te realiseren grondopbrengsten bij verkoop van de gronden.
- Het project (en daarmee ook het plegen van investeringen) moet zoveel mogelijk per fase kunnen plaatsvinden.
- Het streven is dat elke planfase afzonderlijk minimaal kostendekkend is. Hierdoor kan de gemeente tussentijds per fase op basis van de actuele marktbehoefte besluiten om wel of niet verder te ontwikkelen.
- De bestaande bewoners en de camping vallen onder ‘te handhaven gebied’ en zullen zorgvuldig ingepast worden in de planontwikkeling
- De woningen dienen in de periode 2024 tot en met 2030 te worden gebouwd.

5.3 Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van de structuurvisie is een globale verkenning uitgevoerd naar de financiële haalbaarheid van het project. Hierbij zijn diverse scenario's opgesteld, vanwege de grote onzekerheden in deze fase. Ieder scenario leidt tot een ander financieel resultaat, zowel positief en negatief. Het financiële resultaat van de ontwikkeling blijkt met name afhankelijk van de volgende factoren:

- omvang van de woningbouwontwikkeling,
- de omvang van het te handhaven agrarisch gebied,

- het aantal en de omvang van de percelen die verworven dienen te worden,
- de geraamde verwervingskosten,
- de kosten van de verkeersinfrastructuur,
- de verkoopprijzen van de kavels,
- het te realiseren woningbouwprogramma,
- de typen woningen (aantal sociale huur, goedkope en dure woningen) en de afzetsnelheid van de woningen.

Het samenspel van bovengenoemde factoren leidt tot een financieel resultaat van een scenario. De scenario's die leiden tot een positief resultaat vormen voor ons de basis (bepalen de minimale hoogte van deze factoren) en stellen daarmee het kader voor de verdere planuitwerking.

De totale verwachte gemeentelijke investeringen voor het realiseren van de planontwikkeling bedragen, inclusief rentekosten, ruim 35 miljoen euro. Binnen de totale investeringen bedragen de benodigde gemeentelijke plankosten ruim 4 miljoen euro.

Onzekerheden

De grootste onzekerheden voor het project zijn:

- De Provincie verleent geen toestemming voor de ontwikkeling van 't Hul Noord. Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland moeten instemmen met de ontwikkeling van deze locatie omdat deze ontwikkelt wordt in de Omgevingsverordening aangeduide “Nationaal Landschap” en “waardevol open gebied”. Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde concept structuurvisie zal instemming

van Gedeputeerde Staten worden gevraagd om 't Hul-Noord te ontwikkelen;

- De hoofdverkeersontsluitingsstructuur biedt onvoldoende mogelijkheden en kan onvoldoende worden ingericht om de voorziene verkeersbewegingen van de nieuwe wijk af te wikkelen. Op dit moment vindt onderzoek plaats door Goudappel Coffeng op welke wijze de wijk kan worden ontsloten en welke maatregelen hiervoor moeten worden getroffen.
- Een deel van de grondeigenaren wenst de gronden niet te verkopen.
- In principe gaan we ervan uit dat alle benodigde gronden minnelijk zullen worden verworven door de gemeente. Mocht een grondeigenaar niet bereid zijn tot verkoop dan kan de gemeente in het kader van het ruimtelijk belang kiezen voor kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg via het exploitatieplan. Om de planontwikkeling niet te laten stagneren zullen we, zodra het plan door ons voldoende concreet en uitgewerkt is, een bestemmingsplan en een exploitatieplan opstellen, om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Alleen als uiterste redmiddel zetten we het onteigeningsprocedure in.
- Een te eenzijdig woningaanbod met een relatief hoog aandeel aan goedkope en sociale koop- en huurwoningen leidt tot grote financiële verliezen. Door te kiezen voor een divers woningbouwprogramma gericht op een groot aantal doelgroepen verkleinen we het markt(afzet)risico.

5.4 Maatschappelijke haalbaarheid

De voorliggende visie is een préconcept en heeft géén formele status. In samenspraak met de gemeenteraad is er bewust voor gekozen om enkele belangrijke keuzes, zoals de ontwikkelingsrichting van de woningbouw als de locaties van de wijkontsluitingswegen, pas na participatie met (toekomstige) bewoners en belanghebbenden te maken. De préconceptvisie zal na vaststelling door de gemeenteraad ter inzage worden gelegd voor participatie.

Concreet betekent dit dat de préconceptstructuurvisie ter inzage wordt gelegd voor schriftelijke reacties, er inloopavonden worden gehouden en dat er met de eigenaren en bewoners in het gebied gesprekken worden gehouden.

Onder participatie wordt verstaan dat (toekomstige) bewoners en belanghebbenden op basis van dit document betrokken zullen worden bij de uitwerking tot conceptvisie. Bewoners en belanghebbenden hebben daarbij een consulterende rol.

Bij de conceptvisie zal een participatienota worden gevoegd, waarin verslag wordt gedaan van deze consultatie en aangegeven wordt wat ermee gedaan is.

5.5 Vervolgproces

Het vervolgproces om te komen tot een concept visie zal er als volgt uit komen te zien:

juli – nov 2019	Participatie en overlegtraject met bewoners en belanghebbenden
nov - dec 2019	Nadere onderbouwing woningbouwbehoefte
jan 2020	Verdere concretisering visie
feb 2020	Instemming van commissie voorafgaand aan tervisielegging concept structuurvisie

Bijlage 1: Locatiekeuze 't Hul Noord

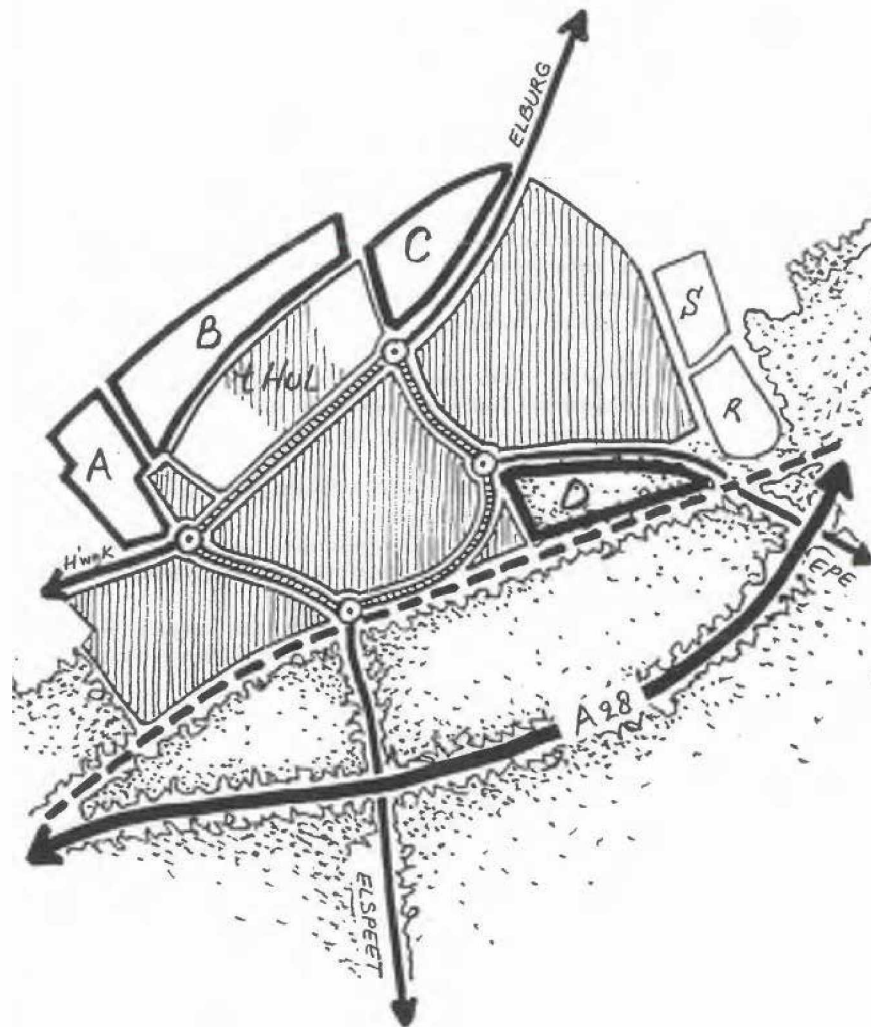
Reeds in 1994 bij de vaststelling van het Structuurplan heeft de gemeenteraad de keuze gemaakt om in de toekomst 't Hul Noord als woningbouwlocatie te ontwikkelen. Destijds is een uitgebreide locatiestudie gedaan. De conclusies die destijds zijn getrokken, komen op hoofdlijnen overeen met de conclusies die de gemeente anno 2019 zouden doen bij een vergelijkbare studie.

In het Structuurplan werd geconcludeerd dat uitbreidingslocaties voor de kern Nunspeet moesten worden gevonden aan de Noord-oost, Noord en Noordwestzijde van de kern Nunspeet. De overige ontwikkelingsrichtingen waren niet mogelijk vanwege strijdigheid met het Provinciale Streekplan. Met name de hoge natuurwaarden speelden hierbij een rol.

In het Structuurplan zijn 4 potentiële uitbreidingslocaties nader onderzocht.

- Noord-west (A)
- 't Hul-Noord (B)
- 't Hul-Noordoost / het tegenwoordige Molenbeek (C)
- Bosgebied Belverdere (D)

In de nadere locatie-afweging werd geconcludeerd dat de locatie Noord-West minder geschikt was als uitbreidingslocatie vanwege zowel de excentrische lig-



De 4 potentiële woningbouwlocaties Bron: Structuurplan 1995

ging van de kern als vanwege de nabijheid van bedrijventerrein Lepelingen en daarmee samenhangende milieubeperkingen. Het Bosgebied Belverde was niet geschikt vanwege de natuurwaarden en de te verwachten maatschappelijke weerstand tegen het kappen van het bos.

Op basis van deze locatie studie werd geconcludeerd dat er twee uitbreidingslocaties geschikt zijn, namelijk 't Hul-Noord (B) en 't Hul-Noordoost (C). 't Hul Noordoost oftewel Molenbeek wordt op dit moment ingevuld met woningbouw.

De keuze voor 't Hul-Noord werd in het Structuurplan 1995 gemotiveerd op grond van de volgende afwegingen:

- Huidig gebruik: het gebied heeft een duidelijk agrarisch karakter.
- Landschap: invulling met woningbouw leidt nauwelijks tot inbreuk op natuurwaarden en landschappelijke waarden van het gebied.
- Aanwezige belemmeringen: er zijn geen echte beperkingen in het gebied aanwezig voor woningbouwontwikkeling.
- Passend bij stedenbouwkundige structuur: functioneel sluit het toekomstig woongebied goed aan op het bestaande gebied, mits de uitbreiding voldoende groot is. De ontsluiting van gemotoriseerd verkeer vraagt daarbij extra aandacht. De bestaande woonwijk 't Hul beschikt niet over een ontsluitingsstructuur die geschikt is voor een uitbreiding van een woonwijk aan de noordzijde.

Destijds is de keuze gemaakt om Molenbeek eerst te bebouwen met woningbouw, omdat de verkeersinfrastructuur van 't Hul-Noord moeilijker is te realiseren, de uitbreiding lastiger valt te faseren en een groter aantal agrariërs hun bedrijfsactiviteiten als gevolg van de uitbreiding zouden moeten beëindigen.

Naar verwachting zal Molenbeek in 2023/2024 volledig ingevuld zijn met woningbouw en komt 't Hul-Noord als locatie in aanmerking om bebouwd te worden met woningbouw.

www.nunspeet.nl

