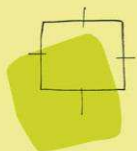


Bestemmingsplan Weversweg Hulshorst



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Weversweg Hulshorst

Inhoud

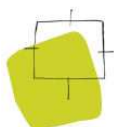
Toelichting en bijlage

Regels

Plankaart

27 augustus 2009

Projectnummer 165.00.03.40.04

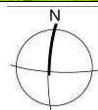


Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Nunspeet, bron: Topografische Dienst



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Opbouw	10
2	Nieuwbouw aan de Weversweg	11
2.1	Ligging en begrenzing van het plangebied	11
2.2	Stedenbouwkundig concept	13
2.3	Beeldkwaliteit	18
3	Beleidskader	21
3.1	Provinciaal beleid	21
3.2	Regionaal beleid	23
3.3	Gemeentelijk beleid	23
4	Uitvoerbaarheid	25
4.1	Water	25
4.2	Ecologie	26
4.2.1	Gebiedsbescherming	26
4.2.2	Soortenbescherming	26
4.3	Bodem	27
4.4	Geohydrologie	29
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.6	Verkeer en parkeren	33
4.7	Milieuzonering	33
4.8	Geluid	34
4.9	Luchtkwaliteit	34
4.10	Externe veiligheid	35
5	Economische uitvoerbaarheid	37
6	Juridische vormgeving	39
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid en ambtshalve opmerkingen	41
7.1	Inspraak en Vooroverleg	41
7.2	Terinzagelegging	41
7.3	Ambtshalve wijzigingen	42

Bijlagen

Inleiding

1.1

Aanleiding

De gemeente Nunspeet heeft de ambitie om te groeien en tevens de leefbaarheid in de kernen te vergroten. Hiervoor zullen in de toekomst woningen worden gebouwd naar behoefte van de eigen bevolking. Hiermee kunnen de inwoners van Hulshorst de kans krijgen om in hun kern te blijven wonen of terug te keren.

Aan de rand van de kern Hulshorst gaat de gemeente een woningbouwlocatie ontwikkelen voor in totaal 55 woningen. De locatie ligt tussen de Harderwijkseweg, de Weversweg en het Molenpad.

Deze locatie is reeds aangegeven als 'zoeklocatie woningbouw' in de gemeentelijke Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie 2015. Met dit bestemmingsplan geeft de gemeente invulling aan het in de Toekomstvisie genoemde voornemen.



Woningbouwlocatie met straatnamen

In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden van het plangebied bestemd als 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'. Tevens ligt over het plangebied de aanduiding 'bufferzone'. Binnen deze bestemming is de ontwikkeling van een woonwijk niet mogelijk. Aangezien deze ontwikkeling niet past binnen de huidige bestemming, dient voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

1.2

O p b o u w

De toelichting bestaat uit een overzicht van de achtergronden, de planbeschrijving en de planologische haalbaarheid.

Hoofdstuk 2 geeft een beknopte beschrijving van het plangebied en een meer uitgebreide beschrijving van het bouwplan.

In hoofdstuk 3 wordt de planologische haalbaarheid van het bouwvoornemen verwoord door middel van een beschrijving van het vigerende provinciale en gemeentelijke beleid.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan en geeft een beschrijving van de resultaten uit diverse onderzoeken (ecologie, geluid, lucht en dergelijke).

In hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

Hoofdstuk 6 bestaat uit de juridische planbeschrijving die weergeeft hoe de stedenbouwkundige en planologische uitgangspunten hun plaats hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, te weten de planregels en de plankaart.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de resultaten van de inspraak en het gevoerde overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Na de toelichting volgen de planregels. De planregels zijn herkenbaar door de afwijking in kleur van de pagina's. De plankaart is separaat bijgevoegd.

Nieuwbouw aan de Weversweg

2

2.1

Ligging en begrenzing van het plangebied

De woningbouwlocatie Weversweg te Hulshorst ligt aan de zuidwestzijde van de bestaande kern en wordt aan de uiterste zijden begrensd door de Harderwijkerweg, het Weverspad/de Weversweg, het Molenpad en de Klarenweg. Binnen de ruit van deze straten kent de plangrens een grillig verloop, achter verscheidene bestaande erven langs.

Aan de zijde van de Weversweg sluit het plangebied aan op de bestaande kern Hulshorst. De bebouwing is hier naoorlogs en grotendeels van het type twee-onder-een-kap of vrijstaand. De noordzijde van het gebied bestaat uit een smalle strook grond, die uitkomt op de Harderwijkerweg. Hier is een directe ontsluiting van het plangebied naar de doorgaande weg mogelijk. Verder loopt de plangrens achter de lintbebouwing aan de Harderwijkerweg en achter de meer verspreide woonbebouwing aan de Klarenweg langs. Het plangebied reikt voor een klein deel tot aan de Klarenweg. In het zuiden is het landelijke Molenpad de uiterste plangrens. Hier heeft het verder relatief besloten landschap direct contact met het buitengebied.



Zicht op het plangebied met op de achtergrond de Veluwe

Het plangebied is grotendeels in gebruik als grasland, dat soms wordt beweide door paarden. Aan de noordzijde bevindt zich een manegebak die is omgeven door houtwallen.

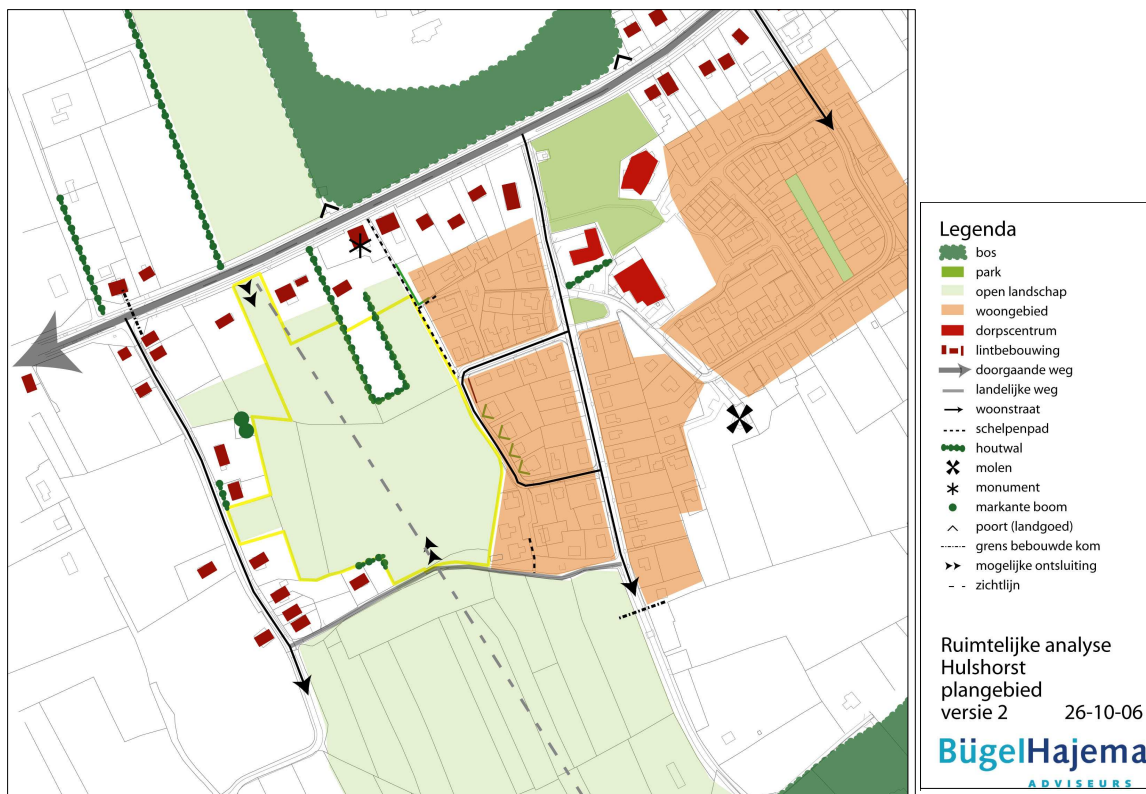


Topografische kaart circa 1900

Beknopte analyse

Het landschap langs de rand van de Veluwe was een eeuw geleden ter hoogte van Hulshorst halfopen van karakter. Dwars op de Harderwijkerweg strekte een groot aantal houtwallen zich als coulissen uit, waardoor het agrarische gebied was opgedeeld in kleinere, met opgaand groen omzoomde eenheden. Dit coulisselandschap is heden grotendeels verdwenen. Vanaf de Harderwijkerweg is het zicht op de Veluwe, dwars over het plangebied, onbelemmerd aanwezig.

Het dorpscentrum van Hulshorst is ontstaan op de kruising van de Zandhuisweg en de Harderwijkerweg. Lintbebouwing is ontstaan langs de Harderwijkerweg en de Klarenweg. Vervolgens is het dorp uitgestrekt langs de Zandhuisweg, waar lintbebouwing met een ander karakter is gebouwd. Daarna heeft planmatig uitbreiding plaatsgevonden in kleine clusters achter de lintbebouwing. Evenals de andere uitbreidingen van Hulshorst ligt ook deze locatie achter de lintbebouwing van de Harderwijkerweg. De relatie met deze doorgaande route zal daarom vooral van verkeerskundige aard zijn. Opvallend is ook het schelpenpad, dat de Weversweg met de Harderwijkerweg verbindt. De hier aanwezige kleinschalige verbindingen voor langzaam verkeer benadrukken het dorps karakter en de kleine schaal van de plek.



Ruimtelijke analyse van het plangebied

2.2

Stedenbouwkundig concept

De nieuwe buurt oriënteert zich op de Weversweg. Door in het noordoosten van het gebied de hoogste dichtheid te realiseren en deze naar het zuidwesten te laten aflopen, sluit de bebouwing op logische wijze aan op de kern.



Bebouwing dichtter naar het noorden en oosten

Het dorpse karakter komt grotendeels voort uit de alomtegenwoordigheid van het landschap. Daarom wordt de openheid van de omgeving nadrukkelijk in het plangebied voelbaar gemaakt. Met name in zuidelijke richting, maar ook in westelijke richting opent de bebouwing zich, waardoor het contact met het landschap vanuit het hart van de buurt tot stand wordt gebracht.



Landschap opent naar zuiden en westen

Lange lijnen in noord-zuidrichting vormen de dragers van de hoofdstructuur. Deze lijnen hebben soms een landschappelijk karakter en zijn soms van verkeerskundige aard, maar altijd zijn zij ervaarbaar in de gehele buurt.



Lange lijnen van noord naar zuid

Korte verbindingen en looproutes in oostelijke richting, richting het dorpshuis en de kerk maken het mogelijk op een natuurlijke manier aan te sluiten op het bestaande stratenpatroon.



Korte dwarslijnen van oost naar west

Ontwerp hoofdstructuur

De lange lijnen in het plan zijn geaccentueerd met bomenrijen en houtwallen die langs de woningen en tussen de woningen door lopen. Deels staan de bomen op de plek van de huidige beplanting om de manegebak. Het bestaande groen is opgenomen in het verkavelingsplan. Het groen heeft telkens een andere functie, zoals begeleiding van de hoofdontsluiting of afronden van de kern naar het buitengebied. Hierdoor versterkt het groen de kleinschalige en dorpse sfeer.

Bredere open zones zijn te vinden langs de hoofdontsluiting en bij de overgang naar het bestaande dorp. Zo wordt op beide plekken het doorzicht naar de Veluwe gewaarborgd en blijft het nabije buitengebied voelbaar in het gehele plan. Deze grasstroken, functioneren tevens als wadi, waardoor het regenwater rechtstreeks in de bodem kan infiltreren. Ten slotte bieden de grasstroken ook ruimte voor kleinschalige speelvoorzieningen.

De wegen zijn grotendeels uitgevoerd als woonstraten, met name in het noordelijk deel van het plan. Ook de aantakking op de Weversweg/Doornenkamp gebeurt met een woonstraat die qua profiel past bij de bestaande wegen. Aan de zuidrand liggen enkele woonpaden die in halfverharding zijn uitgevoerd, analoog aan de huidige schelpenpaden in de omgeving. Het is mogelijk op deze paden rond te rijden met de auto, maar in de praktijk zullen deze woonpaden vooral door langzaam verkeer en bestemmingsverkeer worden gebruikt. Ook de opritten naar de twee-onder-een-kapwoningen tegenover de Weversweg zijn in deze halfverharding uitgevoerd.



Stedenbouwkundige opzet



Woningtypen

De volgende woningaantallen zijn in het verkavelingsplan opgenomen:

- 28 rijtjeswoningen, waarvan de gemeente voornemens is 12 woningen onder CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) te realiseren;
- 8 twee-onder-een-kapwoningen;
- 6 vrijstaande woningen;
- 13 levensloopbestendige woningen.

Hiermee komt het totale aantal woningen aan de Weversweg op 55.

Fasering

De bebouwing is, door het relatief grote aantal rijtjeswoningen, compact van aard. Door de vrijstaande woningen langs de zuidrand te projecteren en een rij bomen langs de westrand aan te planten, wordt voorkomen dat een massief beeld langs de nieuwe dorpsrand ontstaat. De rijtjeswoningen centraal in het plan, liggen aan een hof waar tevens ruimte wordt gevonden om te parkeren. De afwisseling in bouwhoogte verkleint de schaal langs de rand van het plan; de seniorenwoningen, die in het eerste en vierde jaar zullen verrijzen, zijn slechts één bouwlaag hoog. Voorts zullen de woningen in de loop van de realisatieperiode eerst langs de bestaande kern worden gebouwd. Het dorp breidt zich dan geleidelijk uit in zuidwestelijke richting. Om overlast van bouwverkeer in de bestaande kern te voorkomen, zal de ontsluiting vanaf de Harderwijkerweg wel al in het eerste jaar worden aangelegd. Het plangebied zal in ongeveer acht jaar worden gerealiseerd. Dit in aansluiting op het provinciale beleid en de opnamecapaciteit van Hulshorst. De 55 te realiseren woningen voldoen aan de woningbehoefte in Hulshorst binnen de planperiode.



Fasering

2.3

Beeldkwaliteit

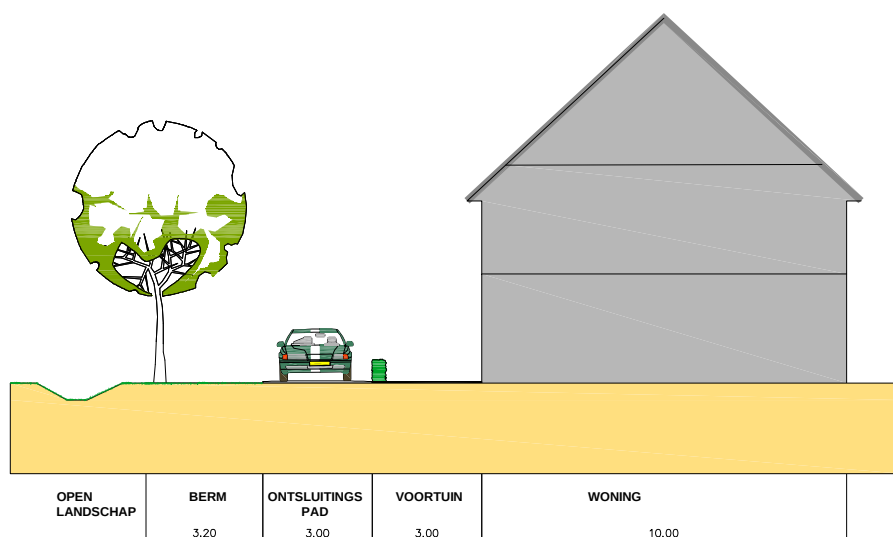
Hulshorst kent een dorpse opzet met kleinschalige bebouwing van vrijstaande woningen, twee-onder-een kapwoningen en korte rijtjes. De meeste woningen krijgen een langskap, waardoor een rustig beeld gecreëerd wordt. Hierop zijn enkele uitzonderingen met een vrije kapvorm: de villa's aan de zuidzijde worden individueel ontworpen, waardoor een genuanceerde dorpsrand ontstaat. De dakhelling van alle woningen is minimaal 35 graden.

Vanuit de Harderwijkerweg loopt een zichtlijn langs het plangebied richting het landschap. De woning in het verlengde van de wadi, dwars op de Harderwijkerweg, vormt een accent aan deze zichtlijn. Deze woning krijgt een voorname uitstraling, waardoor het plangebied een gezicht krijgt naar de Harderwijkerweg.

De wijkentree aan de oostzijde wordt begeleid door een twee-onder-eenkapwoning, die hierom is voorzien van een samengestelde kap. Samen met

de twee naastliggende twee-onder-een-kappers wordt een ensemble gevormd, wat als eenheid wordt ontworpen.

De rijtjes aan de westzijde van het plangebied vormen ook een ensemble, waardoor een rustig beeld ontstaat. De overgang naar het landschap wordt verzacht door een rij bomen tussen de bebouwing en het open landschap te planten. In deze rand is het ontsluitingspad zo smal mogelijk gehouden. Samen met het plantsoen, waarin bomen worden geplant en de haag voor elke woning wordt op deze wijze een zorgvuldige overgang gecreëerd van landschap naar bebouwing. De verkeersdruk zal ook beperkt zijn, aangezien de meeste parkeerplaatsen direct vanaf de weg bereikbaar zijn. Het pad is in principe één-richtingsverkeer. Om eventueel passeren toch mogelijk te maken kan er bijvoorbeeld op specifieke plekken een wegverbreding worden gemaakt.



BEBOUWINGSRAND HULSHORST

De hoekwoningen grenzend aan openbaar gebied zijn tweezijdig georiënteerd. De twee-onder-een-kappers hebben een bouwkundig element, zoals een erker of serre. Vrijstaande woningen zijn altijd alzijdig, wat betekent dat ze aan alle kanten een voorzijde hebben. De daken zijn donkergrijs tot zwart en de gevels zijn van een genuanceerde rode en/of bruine baksteen, waardoor het geheel eenvoudig wordt opgenomen in het straatbeeld van Hulshorst.

De detaillering is rijk en kwalitatief van hoog niveau. Er wordt gebruik gemaakt van witte boeiboorden en dakoverstekken. De afwerking is van natuurlijke materialen.

De woningen hebben aan de voorzijde een haag van ca. 1 m hoog, waardoor de overgang van privé naar openbaar verzacht wordt. Dit levert een bijdrage aan een groen en dorps straatbeeld. Waar achter/ of zijkanten van kavels grenzen aan het formele openbaar gebied worden hagen van 2 m hoog toegepast. De schegvormige ruimte, die de nieuwe woningen scheidt van de Weversweg,

krijgt een groene uitstraling. De ontsluitingspaden aan de zuid- en westrand van de wijk krijgen ook een groene uitstraling en een smal profiel, waardoor de overgang naar het landschap verder verzacht wordt. De ruime plantvakken van minimaal 5x5 m tussen de parkeerplaatsen dragen eveneens bij aan een rustig en dorps straatbeeld.

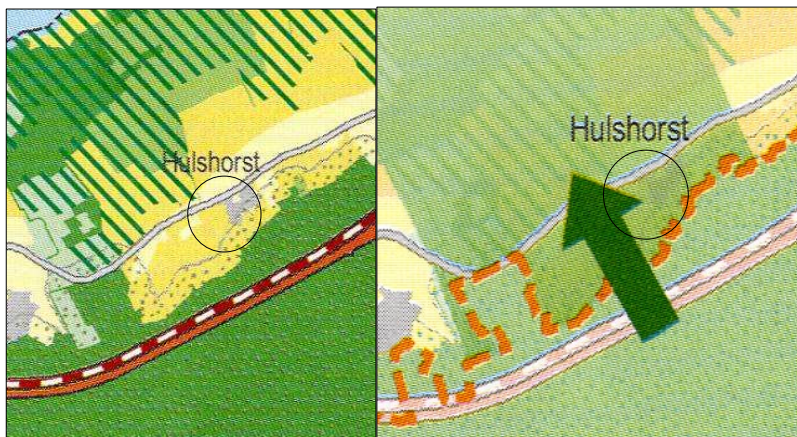


3.1

Provinciaal beleid

Het meest relevant voor de woningbouwlocatie in Hulshorst is het Streekplan Gelderland 2005 en het Kwalitatief Woonprogramma, dat een uitwerking is van het streekplan. Uitgangspunt van dit Gelders kwalitatief woonbeleid is dat gemeenten voorzien in een aanbod aan woningen dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Dit kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand als op nieuw stedelijk gebied. Ten aanzien van inbreiding en uitbreiding heeft de provincie de regionale afspraken vastgelegd in de streekplanuitwerking.

Het potentiële woningtekort in de regio Noord-Veluwe ligt met 5% boven het provinciaal gemiddelde (4%). Het tekort manifesteert zich vooral in de dorpse woonmilieus. Het regionale woningtekort aan koopwoningen tot 2010 ligt ver boven het provinciale gemiddelde. De woningvraag in Nunspeet bedraagt tot 2015 circa 1.300 woningen. Het aanbod aan woningtypen en woonmilieus dient aan te sluiten bij de voorkeuren van de bewoners.



Beleidskaart Ruimtelijke
Structuur

Beleidskaart Ruimtelijke
Ontwikkeling

Op de beleidskaart Ruimtelijke Structuur van het streekplan heeft de locatie de aanduiding 'waardevol landschap'. Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

In waardevolle landschappen zijn lokale ontwikkelingen mogelijk. Voor het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties geldt de 'ja, mits'-benadering.

BELEIDSKAART
RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De 'ja, mits'-benadering houdt in dat bepaalde ruimtelijke ingrepen zijn toegestaan, mits recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. In een landschapsontworp moet de bijdrage van de ruimtelijke ingreep aan versterking van de kernkwaliteiten van het landschap worden uitgewerkt. Daarnaast is een voorwaarde dat de nieuwe bebouwing past binnen de zoekzones voor verstedelijking en dat recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Dit is beschreven in hoofdstuk 2.

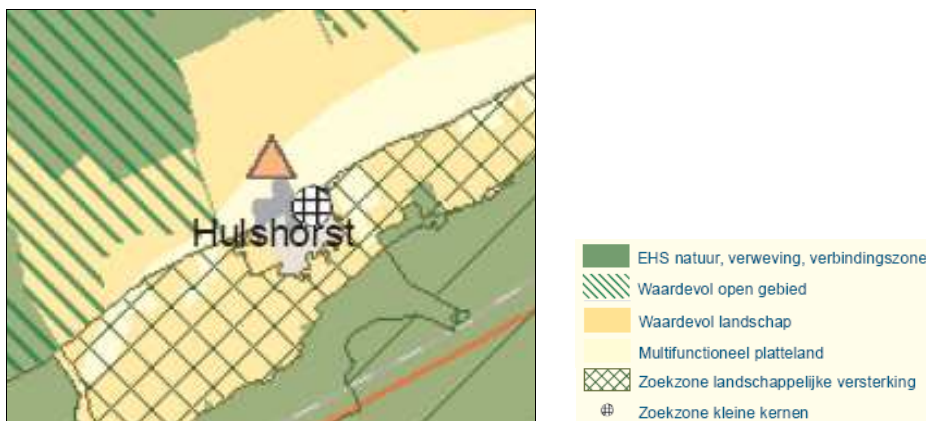
BELEIDSKAART RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Langs de rand van het Veluwemassief geldt als ruimtelijk doel dat de krans van dorpen, stadjes en steden niet aan elkaar groeit en volledig versteend. Het Veluwebeleid richt zich op het veiligstellen van de nog gave randen in de vorm van groene wiggen. Daarmee worden de landschappelijke overgangen tussen het Veluwemassief en de randgebieden gewaarborgd. Groene wiggen liggen tussen kernen in en de breedte van de groene wig is afhankelijk van de maximale ruimte tussen de kernen. De groene wiggen kennen een karakteristieke verweving van functies. Binnen enkele groene wiggen zijn ecologische poorten voorzien die na realisatie deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Een dergelijke ecologische poort loopt even ten westen van het plangebied (Hierdensche Poort). De ecologische poort dient nog een definitieve begrenzing te krijgen alvorens deze wordt gerealiseerd. Na realisatie maken ze deel uit van de EHS.

Voor de groene wiggen geldt een 'ja, mits'-beleid. De aanduiding 'groene wig', net buiten het plangebied, staat woningbouwontwikkeling aan de Weversweg niet in de weg.

STREEPLANUITWERKING ZOEK- ZONES

De provincie heeft in het streekplan het aantal woningen voor de regio op maximaal 9.500 gesteld. De zoekzones voor deze woningen zijn vastgelegd in de streekplanuitwerking 'Zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking'. Hierin zijn op verzoek van de provincie de zoekzones tweemaal zo groot als nodig is om in de behoefte te voorzien. Hulshorst heeft in de streekplanuitwerking 'Zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking' de aanduiding 'zoekzone kleine kernen' gekregen. Vanwege de kaartmatige verwerking is in deze Streekplanuitwerking gekozen voor een ondergrens. De ondergrens van een symbolische zoekzone is gelegd bij een indicatieve omvang van 25 woningen. In veel gevallen zal het hierbij dan niet eens gaan om een aaneengesloten gebied dat wordt ontwikkeld. Gemeenten moeten de ruimte hebben om - uitgaande van de aanwezige kwaliteiten in en rond kleine kernen en buurschappen maatwerk te realiseren.



Beleidskaart Zoekzones Noord-Veluwe

In het vooroverleg heeft de provincie aangegeven dat onderhavig plangebied in principe een aanvaardbare locatie voor woningbouw is, met inachtneming van de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap. Op basis van het overleg is in samenspraak met de regio Noord Veluwe, nader gemotiveerd dat onderhavige ontwikkeling van 55 woningen past binnen de status van Hulshorst als 'zoekzone kleine kernen' en de afspraken die in het licht van het Kwalitatief Woningbouwprogramma in regionaal verband zijn gemaakt. De brief van de regio Noord Veluwe is opgenomen in het bijlagenrapport. In de paragraaf over beeldkwaliteit is aangegeven hoe omgegaan is met kernkwaliteiten van het waardevolle landschap.

3.2

Regionaal beleid

De Regiovisie Noord-Veluwe is in januari 2004 vastgesteld. Centrale doelstelling van deze visie is 'het zorg dragen voor leefbare gemeenschappen in een hoogwaardige omgeving, waarbij natuur en landschap en leefbaarheid, vanuit wederzijds respect, met elkaar in evenwicht zijn'. Een van de vijf sturingswensen van de regio is het oplossen van het spanningsveld op de woningmarkt zodat er ruimte is voor met name jongeren en ouderen. De woningbouw in het plangebied is dan ook vooral toegespitst op de behoefte van de eigen bevolking en bevat veel rijtjeswoningen, geschikt voor starters en ouderen.

Het beleid voor de kernen is gericht op het behoud en de versterking van de functionele en ruimtelijke karakteristiek en kwaliteiten van de kernen als zwaartepunt van de leefbaarheid in Noord-Veluwe.

De bouw van 50 à 55 woningen in het plangebied past binnen de regionale afspraken rondom het Kwalitatief Woningbouwprogramma.

REGIOVISIE NOORD VELUWE

3.3

Gemeentelijk beleid

In 2003 is de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie 2015 (IRTV) vastgesteld. Hierin is de ambitie om in 2015 te zijn doorgegroeid naar 30.000 inwoners verwoord. De gemeente wil voornamelijk jongeren en jonge (aanstaande)

gezinnen de kans geven in Nunspeet te blijven wonen of een kans te bieden terug te keren. Hiertoe was de afgelopen jaren weinig mogelijkheid vanwege de krappe woningbouwmogelijkheden.

Er is echter ook sprake van een groeiende groep senioren en doorstroming van 'gevoorderde' gezinnen die in Nunspeet willen blijven wonen. Een belangrijke voorwaarde bij het realiseren van een evenwichtig samengestelde bevolking is het huisvesten van huishoudens met een bescheiden inkomen (de aandachtsdoelgroep). De woningbouw in het plangebied is toegespitst op de behoefte van de eigen bevolking en bevat veel rijtjeswoningen.

Het woningbouwprogramma voor Hulshorst is een afgeleide van het programma dat nodig is voor de hele gemeente. Het is geen procentuele vertaling naar rato van het inwoneraantal, omdat Hulshorst eigen kenmerken heeft. Er moet zo goed mogelijk worden gebouwd voor de lokale behoefte. De demografische gegevens van Hulshorst, de bestaande woningvoorraad en de economische kenmerken zijn daarom bepalend geweest voor de vertaalslag die tot het feitelijke woningbouwprogramma heeft geleid dat is aangegeven aan het eind van hoofdstuk 2.

In het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Nunspeet is een beschrijving van het landschap gegeven met een visie hierop. Ter plaatse van het plangebied Weversweg in Hulshorst ligt een aanduiding 'ontwikkelen bosstroken' (indicatief aangegeven). Ten aanzien van de inpassing van nieuwe woongebieden gaat het Landschapsontwikkelingsplan uit van een verdichting van de bestaande bebouwingsstructuur van de kern.

Als grootste bedreiging worden het vastgroeien van Hulshorst aan Nunspeet en een verdere verdichting van de kern in oostelijke richting gezien. Landschappelijke verbindingen in de vorm van houtsingels, bosjes, maar ook open ruimten in noord-zuidrichting moeten in de toekomst in stand blijven en versterkt worden.

Tevens gaat dit plan vergezeld van een uitvoeringsprogramma waarin projecten zijn genoemd. Enkele van deze projecten liggen in de omgeving van het plangebied.

Ter versterking van het landschap van Nunspeet zal langs diverse wegen laanbeplanting worden aangelegd en/of hersteld. Hiervoor komt ook de Harderwijkeweg in aanmerking.

Tevens valt het plangebied in een potentiële ontwikkelingszone voor nieuwe landgoederen waarvoor toetsingscriteria zullen worden opgesteld in gemeentelijk beleid.

Uitvoerbaarheid

4

4.1

Water

In het plangebied zelf bevinden zich geen watergangen. Ook in de directe omgeving liggen geen waterlopen van groot belang. De wateropgave voor het gebied is dan ook relatief beperkt.

In het Stroomgebiedsuitwerkingsplan Harderwijk-Nunspeet voor de periode 2007-2010 staan als belangrijkste doelen vermeld:

STROOMGEBIEDSUITWERKINGS-
PLAN

- verminderen van wateroverlast en zorgen voor water in droge tijden;
- veilige dijken;
- schoon en gezond oppervlaktewater;
- afstemmen van het waterbeheer op de gebiedsfuncties;
- zorg voor de natuur en verdrogingbestrijding.

Het stroomgebied Harderwijk-Nunspeet kent een grote verwevenheid van landbouw en natuur. Tussen Harderwijk en Elburg wateren door overwegend agrarisch gebied tientallen kleinere beken en sloten af richting het Veluwe-meer. Maatregelen in dit gebied zijn in hoofdzaak gericht op de landbouwfunctie en/of op de aanwezige natuurfunctie.

De Varelsebeek loopt ten noordwesten van het plangebied en is aangewezen als water van het hoogste ecologische niveau, een HEN-watergang. De Varelsebeek zal worden verbreed. Doel hiervan is het verminderen van de wateroverlast voor de landbouw en tevens invulling te geven aan de HEN-functie door een verbreding van de watergangen. De Varelsebeek heeft echter geen invloed op het plangebied.

Als voorbereiding op dit bestemmingsplan heeft op 26 juni 2006 een wateroverleg plaatsgevonden met het Waterschap Veluwe, waarbij enkele aandachtspunten zijn meegegeven:

WATEROVERLEG

- het plangebied heeft grondwatertrap VII;
- regenwater wordt geïnfiltreerd, pieklozingen vinden plaats op de nabij het plangebied gelegen duiker. Deze duiker staat in verbinding met een slootje dat rechtstreeks uitkomt in de Varelsebeek. Op de locatie kan de piekberging in wadi's tijdelijk worden geborgen.

In het Gemeentelijk Afkoppel Plan is het beleid bepaald dat er geen afvoer van hemelwater door aansluiting op de riolering plaats zal vinden. Het hemelwater binnen het plangebied wordt ter plaatse boven- of ondergronds geïnfiltreerd.

GEMEENTELIJK AFKOPPEL PLAN

Binnen het plangebied moet bergings- en infiltratiecapaciteit worden gerealiseerd voor het verwerken van minimaal 35 mm neerslag (berekend over het totaal van verhard oppervlak en infiltratievoorzieningen aan het maaiveld). Door het toepassen van niet uitlogende materialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigd.

4.2

Ecologie

In augustus 2007 is een onderzoek met betrekking tot de Flora- en faunawet uitgevoerd (opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 1). De conclusies uit het rapport worden hieronder weergegeven.

4.2.1

Gebiedsbescherming

De beschermde gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur liggen buiten het plangebied. Een eventuele toename van verstoring door licht, geluid en recreatie door de ontwikkelingen in het plangebied zullen niet tot negatieve effecten leiden. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig. De activiteit is op dit punt niet in strijd met het Streekplan Gelderland 2005.

4.2.2

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming zijn vijf aspecten (van belang in de verdere procedure) in acht genomen:

- nadere inventarisatie;
- niet bedreigde waarden;
- bescherming vogels;
- vrijgestelde soorten;
- ontheffingen.

NADERE INVENTARISATIE

Van alle soortengroepen is een voldoende beeld ontstaan, nader onderzoek is niet nodig.

NIET BEDREIGDE WAARDEN

Van de volgende soortengroepen worden geen verbodsbepalingen overtreden in het plangebied:

- vaatplanten;
- vleermuizen;
- reptielen;
- vissen;
- dagvlinders;
- libellen;
- overige ongewervelde soorten.

Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd. Bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting geldt vrijstelling van de verboden als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode.

BESCHERMING VOGELS

Als er geen gedragscode is, moet worden nagegaan of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden. Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig. Er broeden een aantal algemene vogelsoorten in en rond het plangebied. Daarom kan men er in dit plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen (van 15 maart tot 15 juli) wordt gewerkt of als vóór 15 maart wordt begonnen en de werkzaamheden continu voortduren. Dit is in overeenstemming met de visie van Dienst Landelijk Gebied (DLG), de adviserende instantie op gebied van ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet. Broedvogels zullen, doordat de werkzaamheden reeds voor het broedseizoen zijn begonnen, een rustigere broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord.

In het plangebied is voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding.

In het plangebied komen enkele beschermde soorten voor in de groepen amfibieën en zoogdieren die worden verstoord door de werkzaamheden. Deze staan in tabel 1. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling voor de artikelen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De verboden in de artikelen 9, 10 en 11 gelden niet voor mol, bosmuis en veldmuis.

VRIJGESTELDE SOORTEN

Tabel 1. Soorten in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>
Huisspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>
Aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>
Haas	<i>Lepus europaeus</i>
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>

In het plangebied komen geen soorten voor, waarvoor ontheffing dient te worden aangevraagd.

ONTHEFFINGEN

4.3

Bodem

Voor de locatie Weversweg in Hulshorst zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In juni 2003 is een nader bodemonderzoek uitgevoerd voor het perceel

3873 (opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 2). Dit onderzoek geeft inzicht in de milieutechnische aspecten. Bij de bouw zal bekeken worden of in de tussentijd handelingen hebben plaatsgevonden, die van invloed zijn op de bodemkwaliteit. Uit het nader onderzoek kwam naar voren dat de boven- en ondergrond van de locatie niet verontreinigd zijn.

In het grondwater worden licht verhoogde concentraties chroom en plaatselijk licht verhoogde concentraties cadmium, nikkel en zink gemeten. Deze licht verhoogde concentraties in het grondwater geven geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik en een mogelijke herinrichting van de locatie.

In februari 2005 is tevens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, voor de percelen 4427, 4428 en 2862 (opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 3). Uit dit onderzoek is gebleken dat in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan kwik is aangetoond. Rekening moet worden gehouden met een verhoogd PAK-gehalte en de aanwezigheid van asbest. In het ondiepe water van de onderzoekslocaties zijn licht verhoogde concentraties aan cadmium, chroom en zink gemeten. Plaatselijk is in het ondiepe grondwater een matig verhoogde concentratie aan zink gemeten. Geconcludeerd wordt dat gezien de vastgestelde bodemkwaliteit er geen risico's zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu. De grond wordt geschikt geacht voor het huidige gebruik en eventuele woningbouw.

In mei 2006 een milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd voor perceel 4002 (opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 4). Uit het onderzoek is gebleken dat in een klein deel van de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK is aangetroffen. In het grondwater zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen. De aangetroffen verontreinigingen vormen echter geen belemmering voor de woningbouw.

In oktober 2008 heeft een verkennend bodemonderzoek en een nader asbest-onderzoek plaatsgevonden voor kavel 4428 (opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 5). De resultaten van bijgaand bodemonderzoek geven aan dat er in de bovengrond en ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetroffen. Het verhoogde gehalte met PAK vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik.

In het grondwater zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen. De gevonden verhoogde waarden in het grondwater worden vaker in de gemeente Nunspeet aangetroffen worden en vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik.

Tijdens archeologisch onderzoek is asbest aangetroffen bij perceel 4428. In bijgaand onderzoek is met behulp van proefsleuven inzichtelijk gemaakt of en hoeveel asbest aanwezig is. Er is wel asbest gevonden, maar de interventiewaarde voor asbest wordt niet overschreden. Er is dus geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Wel wordt geadviseerd om bij grondverzet een zeef van 16 mm toe te passen, omdat het asbest niet in de grond is aangetroffen, maar wel als losse stukjes asbestplaatmateriaal.

De grond dient ter plaatse verwerkt te worden. Indien dit niet mogelijk is dan moet de grond verwerkt worden volgens de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Geadviseerd wordt om het grondwater niet te gebruiken voor consumptie of voor besproeiing van consumptiegewassen.

4.4

Geohydrologie

In februari 2008 is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 6). Uit dit onderzoek kon over de bodemopbouw en doorlatendheid worden geconcludeerd dat de bodem bestaat uit goed doorlatend zand en dat de grondwaterstanden zich op grote diepte bevinden (> 80 cm -mv). Zowel de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) als de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) liggen laag.

Om problemen met draagkracht, opvriezen en natte kruipruimtes te voorkomen, moet de ontwateringsdiepte voldoende zijn. De ontwateringsdiepte is het verschil in hoogte tussen het maaiveld en de GHG. Afhankelijk van het gebruik moet er een minimale afstand zitten tussen het maaiveldniveau en de GHG. Geadviseerd wordt navolgende ontwateringseisen te hanteren voor de verschillende gebruiksfuncties.

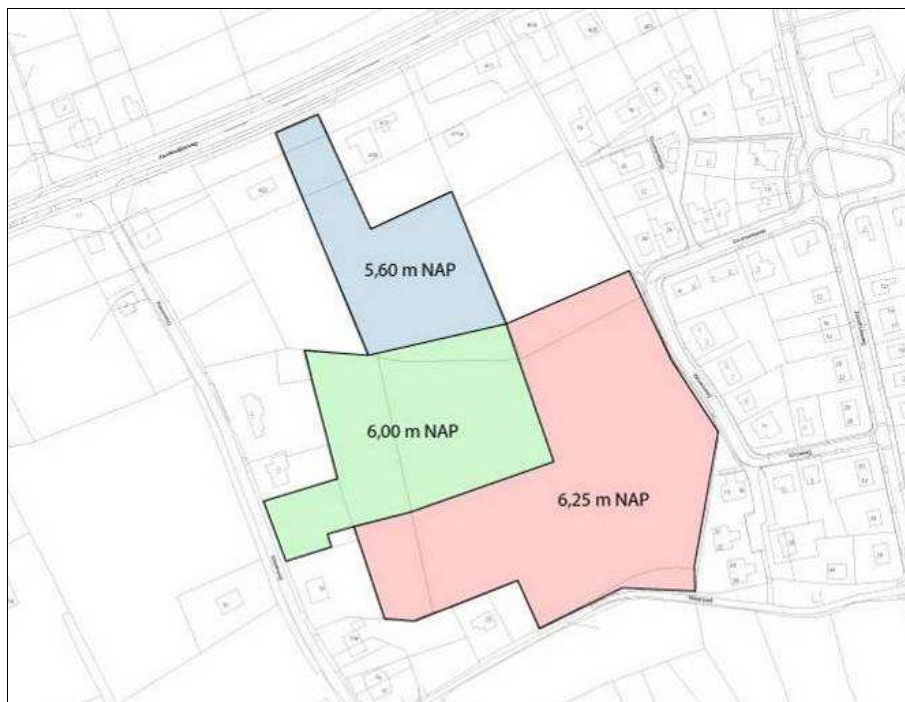
ONTWATERINGSEISEN

Tabel 2. Ontwateringseisen

Gebruik	Ontwateringsdiepte
Secundaire wegen	Ontwateringsdiepte van 0,7 m, waarbij een zandbed met een minimale dikte van 0,5 m aanwezig moet zijn.
Primaire wegen	Ontwateringsdiepte van 1,0 m -mv. Het wegpeil ligt minimaal 0,2 m lager dan het vloerpeil.
Bebouwing	De ontwateringsdiepte onder en rondom bebouwing hangt af van het type gebouw. Voor woningen of gebouwen met een niet-waterdichte kruipruimte, die goed toegankelijk moet zijn, geldt een eis van 0,8 m -mv. De ontwatering dient zodanig te zijn dat zich geen grondwater in de kruipruimte bevindt. Als norm wordt vaak gehanteerd dat het grondwater ten minste 0,2 m beneden de vloer van de kruipruimte moet staan. Uitgaande van een 0,6 m hoge kruipruimte en een vloerdikte (woonvloer) van 0,2 m betekent dit een afstand van 1,0 m tussen de GHG en de bovenzijde van de vloer. Afhankelijk van de uitvoering van de bodem van de kruipruimte zal een laag grof, leemarm zand, minimaal 0,2 m dik, moeten worden aangebracht om capillaire verzadiging tegen te gaan. Door kruipruimteloos te bouwen, kan de ontwateringsdiepte met 0,3 m worden verminderd.
Groenzones	Voor deze bestemming wordt een ontwateringsdiepte van 0,5 m geadviseerd. Een langdurige te hoge grondwaterstand beïnvloedt de beworteling nadelig. Daarnaast dient het vochtgehalte in de bodem voldoende te worden gewaarborgd om verdroging te voorkomen.

Om uitbreiding aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing is een globaal ophoogadvies opgesteld. Geadviseerd wordt langs de Weversweg een straatpeil van + 6,25 m N.A.P. te hanteren.

Het maaiveld mag aflopen in noordwestelijke richting tot +5,60 m N.A.P. bij de Harderwijkerweg. Hiermee loopt het water bij hevige regenval via de straat af richting de Harderwijkerweg.



Globaal ophoogadvies om aan te sluiten bij de omgeving

INFILTRATIEADVIES

Op basis van de lage grondwaterstanden en goede doorlatendheid van de bodem wordt geadviseerd hemelwater zoveel mogelijk te infiltreren in de bodem.

4.5

Archeologie en cultuurhistorie

Voor de percelen van het plangebied zijn diverse onderzoeken verricht.

In februari 2005 heeft een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen plaatsgevonden voor de percelen 2862 en 4427 (opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 7). Het verkennend booronderzoek heeft een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen bevestigd. De bodemopbouw bleek intact. Het advies was om middels proefsleuven het plangebied nader te onderzoeken.

In mei 2006 is vervolgens perceel 4002 onderzocht door middel van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 8 met een erratum hierop, opgenomen als bijlage 9). In grote delen van dit deelgebied zijn bodemverstoringen geconstateerd. Op grond van het ontbreken van (duidelijke) aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Vervolgens is voor de percelen 2862, 4427, 4428 en 3873 in april 2008 een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd (opge-

nomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 10 met een erratum hierop, opgenomen als bijlage 11).



Locatie proefsleuven

Tijdens dit onderzoek zijn bewoningsporen uit de middeleeuwen aangetroffen, waarbij in het zuidwesten van het plangebied (grens van kavel 4427 en 3873) mogelijk een middeleeuwse huisplattegrond is gevonden. Vervolgonderzoek werd aanbevolen voor perceel 4428, 4427 en deels 3873.

Besloten is dit deel van de percelen 4427 en 3873 buiten het bebouwd gebied van het plangebied te laten, waardoor de resten kunnen worden behouden in situ en niet hoeven te worden opgegraven. Aangezien op perceelnummer 4428 wel een woning zal worden gebouwd, is hiervoor een archeologisch vervolgonderzoek verricht in de vorm van proefsleuven (opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 12 met een erratum hierop, opgenomen als bijlage 13). In het concept rapport wordt vermeld dat geen vindplaats is aangetroffen. Geadviseerd wordt op deze locatie geen vervolgonderzoek uit te laten voeren. Archeologische waarden kunnen echter op basis van het vooronderzoek niet uitgesloten worden. Indien tijdens grondwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit alsnog te worden gemeld op basis van de Monumentenwet 1988 en de Wet op de Archeologische Monumenten. De onderzoeksrapporten zijn goedgekeurd door een extern deskundige (opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 14).

In de nabijheid van de plangebieden bevinden zich enkele monumenten. In Hulshorst gaat het om de Rijksmonumenten Harderwijkerweg 411 (voormalige boerderij) en de Korenmolen 'De Maagd' aan de Kapelweg 24.

Rondom de molen bevindt zich een molenbiotop. Binnen een omgeving van 400 m van de molen worden volgens een formule (zie: www.molens.nl) eisen gesteld aan maximale bouwhoogtes van nieuwe bebouwing. Het plangebied ligt op 200 m tot 400 m van de molen. De maximale bouwhoogten zijn aangegeven op de kaart. De hoogten van de bebouwing zijn aangepast op de molenbiotop van Korenmolen 'De Maagd' aan de Kapelweg 24. Hierdoor leveren de hoogten van de bebouwing geen belemmeringen op voor de windvang van de molen. De algemene ontheffingsbevoegdheid van 10% voor de maten en percentages geldt daarom niet voor de bouwhoogte van gebouwen.



Kaart maximale hoogten ten gevolge van molenbiotop.

4.6

Verkeer en parkeren

De huidige etmaalintensiteit op de Harderwijkerweg bedraagt 6.497 mvt/etmaal.

Elke extra woning brengt gemiddeld vijf tot zeven extra verkeersbewegingen per etmaal met zich mee. Voor de locatie Weversweg betekent de bouw van 55 woningen maximaal 385 extra verkeersbewegingen.

Ten aanzien van de verkeerssituatie kan worden gesteld dat de komst van de woonwijk niet zal leiden tot congestie.

De ontsluiting van de nieuwe woonbuurt vindt primair plaats via de Harderwijkerweg. Dit bevordert het karakter van de 'bebouwde kom' van deze doorgaande weg.

Ontsluiten vanaf de Klarenweg en het Molenpad is niet gewenst, omdat deze wegen een kleinschalig en landelijk karakter hebben. Ook is ontsluiting via de Doornenkamp en de Kruisweg niet gewenst vanwege het kleinschalige, dorpse karakter. Het is niet gewenst dat de 385 extra verkeersbewegingen via deze straten worden geleid, aangezien dit teveel overlast teweeg brengt. Om ongewenste omrijbewegingen te voorkomen en een goede aanhechting van de nieuwe buurt aan het bestaande stratenpatroon te verkrijgen, zal wel een doorsteek naar de Weversweg worden gerealiseerd. Voor langzaam verkeer zal het netwerk fijnmaziger worden, met een aantal doorsteken naar de bestaande kern.

Voor parkeren is de gemeentelijke norm 1,8 parkeerplaats per woning. In dit plangebied wordt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Bij een totaal van 55 woningen dienen dus 110 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze komen voor de vrijstaande woningen op eigen erf te liggen.

4.7

Milieuzonering

Agrarische bedrijven

Aan de rand van het plangebied liggen twee voormalige agrarische bedrijven. Aangezien de activiteiten van de bedrijven zijn gestaakt, is er geen sprake van belemmeringen voor het nieuwe woongebied.

Er is van verdere milieurechtelijke belemmeringen voor woningbouw geen sprake.

De achtergrondbelasting, voorgrondbelasting en vaste afstanden van de veehouderij rondom het plangebied Hulshorst vormen geen knelpunten voor nieuwbouwplannen in dit gebied. Geen veehouderijen hebben invloed op het plangebied. Er is geen reden om af te wijken van de wettelijke geurnormen en afstanden.

4.8

Geluid

Volgens de Wet geluidhinder moet bij nieuwbouw van een geluidsgevoelige bestemming, gelegen binnen de geluidzones van één of meer verkeersbronnen een akoestisch onderzoek plaatsvinden. De geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van verkeerslawaaï wordt uitgedrukt in dB en dient te worden getoetst aan de in de Wet geluidhinder genoemde grenswaarden. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48dB voor wegverkeer, onafhankelijk van het type weg of een binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied. De maximale ontheffingswaarde is situatieafhankelijk en bedraagt voor dit project 63 dB.

Toepassing Rekenmethode

In het kader van dit plan is in april 2007 een onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï voor het plangebied verricht (opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 15).

Voor het plangebied de Weversweg is de Harderwijkerweg van belang als gezoneerde weg. Aan weerszijden van deze weg ligt een onderzoekszone voor geluid van 250 m. Het deel van de Harderwijkerweg ter hoogte van het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Hulshorst. De maximumsnelheid is op deze weg 50 km/uur.

De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in navolgende tabel.

Tabel 1. Ligging geluidscontouren langs verkeerswegen (2015)

Verkeersweg	L _{den} in dB	
	48 dB-contour	53 dB-contour
Harderwijkerweg	52	23

Buiten de 48 dB-contour is zonder meer bebouwing toegestaan. Het plangebied valt buiten deze contouren, waardoor de geluidsbelasting geen consequenties heeft voor de woningbouw.

4.9

Luchtkwaliteit

Op 1 augustus 2009 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' geldt.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 3% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu- en Natuurplanbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM₁₀ als NO₂ met circa 0,4-0,6 µg/m³ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 3% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 3% binnen een jaar zal worden gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 55 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nummer 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning. Dit betekent op de omliggende wegen een maximale toename van 385 mvt/etmaal.

Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 700 mvt/etmaal kan de grens van 3% (een toename van 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) worden overschreden. De toename vanwege het plan is echter lager dan 700 mvt/etmaal en daarmee de 3%-norm. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project.

4.10

Externe veiligheid

De provinciale kaart Externe Veiligheid geeft geen objecten aan die een belemmering kunnen vormen voor de woningbouw.

Ten zuiden van Hulshorst liggen een regionale transportleiding en een hoofdtransportleiding voor gas. De hoofdtransportleiding A-510 (36" en 67 bar) kent een 1% letaliteitsgrens van 430 m. Het plangebied ligt binnen de 100% letaliteitsgrens van 180 m. Nieuwe ontwikkelingen binnen deze afstand van de leiding kunnen invloed hebben op het groepsrisico ter plaatse.

In augustus 2009 is ten aanzien van de gastransportleiding een plaatsgebonden risicoberekening (PR) en een groepsrisicoberekening (GR) uitgevoerd. Dit rapport is opgenomen in het separate bijlagenrapport als bijlage 16. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van zowel het plaatsgebonden als het groepsrisico de overschrijdingsfactor niet wordt overschreden en geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkelingen uit dit bestemmingsplan.

Kabels en leidingen

Door het plangebied Weversweg te Hulshorst loopt een drukrioleringsstelsel. Deze leidingen liggen doorgaans onder openbaar groen of openbare wegen.

Hiervoor wordt een bebouwingsvrije zone van 2 m aan weerszijden van de leiding aangehouden, gerekend uit het hart van de leiding.

Economische uitvoerbaarheid



Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) inwerking getreden met daarin opgenomen een afdeling omtrent grondexploitatie, afdeling 6.4. Het doel van deze afdeling is om de mogelijkheden voor gemeentebesturen om kosten te verhalen en eisen te stellen aan de inrichting, de kwaliteit of de realisatie van bouwlocaties te verbeteren. Dit brengt met zich mee dat de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat een bouwplan omvat op grond van artikel 6.12 Wro, een exploitatieplan moet worden vastgelegd of het kostenverhaal anderszins moet worden verzekerd.

Gezien het voorgaande moet een exploitatieplan worden opgesteld, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. De kosten zijn beperkt tot de planvormingskosten voor dit bestemmingsplan. De grond wordt uitgegeven door de gemeente. De kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie en zijn verdisconteerd in de grondprijs.

Juridische vormgeving



Algemeen

Het bestemmingsplan Weversweg Hulshorst is een globaal eindplan. Daarbij zijn nadere ruimtelijke randvoorwaarden neergelegd ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteiten.

Het plan dient flexibel en doelmatig te zijn en dient rechtszekerheid te bieden over de ruimte voor verandering.

Wat betreft de bestemmingsplanmethodiek is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008. Deze standaarden worden wettelijk verankerd in de ministeriele regeling standaarden ruimtelijke ordening die op 1 juli 2009 van kracht wordt.

De bestemmingsregels

In deze paragraaf is in het kort aangegeven welke doeleinden per bestemming worden nagestreefd. Het gaat om de volgende bestemmingen:

- agrarisch;
- groen;
- tuin;
- verkeer;
- woongebied;
- waarde - Archeologie.

Een groot deel van het plangebied is bestemd voor het wonen. Aan huis gebonden beroepen zijn in de bestemming begrepen, evenals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden. Voor de gronden die zijn aangeduid als 'ontsluiting', dient de inrichting te zijn gericht op de ontsluiting van aangrenzende percelen. De gronden die zijn aangeduid als 'bomenrij' zijn bedoeld voor realisatie en behoud van een bomenrij.

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het type hoofdgebouw wordt aangegeven door middel van een aanduiding op de kaart. Het aantal woningen is per bouwvlak aangegeven. Ook de toegestane maximale goot- en bouwhoogte zijn op de kaart aangegeven. De hoogten van de bebouwing zijn aangepast op de molenbiotoop van Korenmolen 'De Maagd' aan de Kapelweg 24. De algemene ontheffingsbevoegdheid van 10% voor de maten en percentages geldt daarom niet voor de bouwhoogte van gebouwen.

De ruimtelijk ondergeschikte gebouwen mogen op tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd. De maximale gezamenlijke oppervlakte van deze bijgebouwen mag ten hoogste 60 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het achtererf en de zijerven wordt bebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn bij recht gemaximeerd op respectievelijk 3 m en 5 m. Binnen de bestemming tuin, die is toegepast voor de vrijstaande woning aan de

WOONGEBIED

Klarenweg, zijn geen gebouwen en (vergunningsvrije) bouwwerken toegelaten, uitgezonderd erfafscheidingen.

Een deel van het agrarische gebied blijft agrarisch en is ook op die manier bestemd. Er zijn op deze gronden geen gebouwen toegestaan en er mogen slechts beperkte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. In de planregels is een aanlegvergunningvereiste opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden.

Binnen de groenbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de planregels is een aanlegvergunningvereiste opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden.

De bestemming 'Verkeer' is gegeven aan de ontsluitingsweg, vanwege het karakter hiervan. Deze weg is een onderdeel van de groene wig die het zicht op en de relatie met het buitengebied versterkt. De overige wegen en paden in het plangebied vallen voornamelijk binnen de woonbestemming.

Vanwege de hoge trefkans op archeologische waarden, is op de betreffende gronden een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing.

Inleidende regels, algemene regels en overgangs- en slotregels

Het plan voorziet in regels die nodig zijn om het plan op de juiste wijze te kunnen hanteren: de begrippen met daarin een verklaring van de in het plan gehanteerde specifieke begrippen en de wijze van meten.

Voorts omvat het plan de nodige algemene regels, zoals de algemene gebruiksregels, een algemene aanduidingsregel voor de molenbiotoop, enkele algemene ontheffingsregels en de antidubbelregel. De antidubbelregel is verplicht op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Daarnaast zijn in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overgangsregels genoemd. Ook deze zijn verplicht om op te nemen in het bestemmingsplan. Tot slot is de slotregel conform de SVBP 2008 opgenomen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid en ambtshalve opmerkingen

7.1

Inspraak en Vooroverleg

Vanaf 22 oktober 2008 heeft het Voorontwerp Bestemmingsplan Weversweg Hulshorst gedurende zes weken ter inzage gelegen. De volgende instanties en personen hebben gereageerd:

1. KPN BV, F.J.H. van Mierle;
2. Vitens, J.B. ten Brinke;
3. Waterschap Veluwe, ir. G. Verwolf en ing. P. Spaan;
4. Gasunie, mw. G. Nijhoff - van Vliet;
5. Gemeentelijke Brandweer Nunspeet;
6. Provincie Gelderland, W.S.G. Meijer;
7. VROM-inspectie, mr R.J.M. van den Bogert;
8. Brandweer, veiligheidsregio Noord en Oost Gelderland.

Voor het plan zijn verder twee inspraakreacties ontvangen.

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties is aangegeven dat de woningbouw past binnen het regionaal woningbouwprogramma en is de fasering aangepast. De archeologische rapporten zijn goedgekeurd door een externe archeologisch deskundige, die is ingehuurd door de gemeente. Tevens is een dubbelbestemming opgenomen in het kader van archeologische verwachtingswaarden. In het ecologisch rapport is een kaartje opgenomen van het Natura 2000-gebied.

Het verslag van de informatieavond in Hulshorst is opgenomen als bijlage A van deze toelichting. Tevens is in bijlage B van deze toelichting het complete eindverslag met betrekking tot het vooroverleg en inspraak terug te vinden.

7.2

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 13 mei tot 23 juni 2009. Tegen het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend, welke vervolgens is ingetrokken.

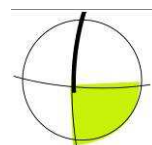
7.3

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn de volgende aspecten aangepast:

- ontheffing in de regels voor realisatie 2-aaneen;
- artikel 9 - gewijzigd in “dubbeltelregel”;
- artikel 2 na g: uitgebreid met goot- en bouwhoogte en hiervoor is een bepaling opgenomen dat deze met niet meer dan 0,5 m mag worden overschreden;
- artikel 7.2 sub a (thans artikel 7.2 sub a onder 5): toegevoegd dat de maximale bouwdiepte 12 m is van hoofdgebouwen, met ontheffing tot 15 m voor vrijstaande woningen in artikel 7.3 sub a;
- artikel 7.3 sub a: verwijzing is verbeterd (thans artikel 7.3 sub b);
- artikel 7.3.b begrip “overkappingen” verwijderd (thans artikel 7.3.c) in aansluiting op gemeentelijk beleid;
- artikel 7.4 (specifieke gebruiksregels) verwijderd. Artikel is overbodig gelet op ontheffing opgenomen in thans artikel 7.4;
- artikel 7.4 sub c: Bed & Breakfast regeling aangepast aan gemeentelijk beleid;
- artikel 9 tekstueel gewijzigd in “anti-dubbeltelregel”;
- procedureregulering voor ontheffing en wijzigingsbevoegdheden toegevoegd (thans artikel 12);
- plankaart: aanpassing van plangrens met 70 cm aan noordzijde, op kadastrale grens. Ook aan de zijde van de Klarenweg is de nieuwe kadastrale grens aangehouden;
- plankaart: arcering molenbiotoop opgenomen;
- plankaart: aanduiding “aeg”, “sba-vrij/aeg”, “tae”, “vrij” verwijderd;
- plankaart: begrip “wooneenheden” is vervangen door “woningen”;
- kaartje opgenomen in paragraaf 2.2 van de toelichting betreffende de fasering is aangepast;
- tekst over beeldkwaliteit in de toelichting is ten aanzien van goothoogte aangepast, goothoogte is overal 6 meter;
- §4.9 van de toelichting is aangepast aan de huidige wetgeving: NSL is vanaf 1 augustus 2009 van kracht geworden, de norm is van 1 naar 3% gegaan;
- nummering van hoofdstuk 7 en de bijlagen;
- in het separate bijlagenrapport is een QRA-rapport toegevoegd voor een gasleiding.

B i j l a g e n



Bijlagen

Verslag: Informatieavond voorontwerp bestemmingsplan Weversweg, Hulshorst
Datum: dinsdag 28 oktober 2008
Locatie: Beatrixschool, Hoefslag 18 in Hulshorst

1. Opening

Jan Oosterkamp van het adviesbureau BügelHajema Adviseurs (BHA) opent de informatieavond over het voorontwerp bestemmingsplan Weversweg en heet een ieder welkom.

2. Presentatie Elma van Beek (BHA) op hoofdlijnen

Elma van Beek presenteert het verkavelingsplan. Hiervoor begint zij met de analyse van de woningbouwlocatie. Het gebied ligt langs de Harderwijkerweg. Het wordt getypeerd als een coulissenlandschap met de Veluwe in de nabijheid. Belangrijk is dan ook dat contact met de Veluwe behouden blijft. De bebouwing zal moeten aansluiten aan de bestaande situatie. De lange lijnen die kenmerkend zijn voor het landschap zullen worden benadrukt.

Vervolgens wordt de verkaveling getoond. Hierbij wordt aangegeven dat er met name in het oosten van het plangebied gebouwd zal worden, in een relatief hoge dichtheid en er ruimte gereserveerd is voor bomenrijen. Het woningbouwprogramma zal gemêleerd zijn, namelijk 13 luxe senioren woningen (huur en koop), acht middeldure eengezinswoningen (koop), zes dure eengezinswoningen (koop) en 28 betaalbare eengezinswoningen (12 CPO koop en 16 huur). De fasering zal over vijf jaar worden verdeeld, waarbij met bouwen begonnen zal worden vanuit de bestaande kern.

De bestemmingsplankaart wordt getoond, waarop bouwvlakken zijn aangegeven die enige flexibiliteit in zich hebben.

Het beleid wordt kort behandeld. Aangegeven wordt dat het plangebied ligt in een waardevol landschap en dat het een ontwerpopgave is geweest om hierbij goed aan te sluiten. In het provinciale beleid is een groene wig aangegeven. Tevens is er een zoekzone voor woongebieden in kleine kernen in Hulshorst aangegeven. In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) wordt aangegeven dat zorgvuldig omgegaan dient te worden met het coulissenlandschap. Daarom zijn de lange lijnen en bomenrijen in het plan opgenomen.

Ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan zijn voor diverse aspecten onderzoek uitgevoerd, namelijk water, ecologie, bodem, geohydrologie, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en tot slot naar kabels en leidingen. Ten aanzien van de archeologie zijn er bij de Klarenweg resten gevonden van een oude boerderij. Met de verkaveling is hier rekening mee gehouden en is dit deel onbebouwd gebleven. Ten aanzien van het water wordt aangegeven dat het water zoveel mogelijk zal worden geïnfiltreerd. Verkeerstechnisch zal de woonwijk worden aangesloten op de Harderwijkerweg.

3. Presentatie Ton Hoogendoorn (Omnia) op hoofdlijnen

Vervolgens wordt een presentatie gegeven over de sociale woningen. Aangegeven wordt dat Omnia de 16 huurwoningen zal ontwikkelen. Hij geeft aan dat er door de bewoners zelf kan worden bepaald of de woningen te koop of te huur zullen worden aangeboden.

De woningen zullen worden voorzien van een huurprijs, koopprijs en een koop goedkoop prijs. Bij de inschrijving voor een woning kan dan zelf worden gekozen voor een van de drie opties. Via het puntensysteem zal het recht op een woning worden bepaald. Aan de hand van percentages gekozen voor huur of koop zal dit worden doorberekend naar hoeveelheid woningen die te koop en te huur worden aangeboden. De aantallen koop en huur zullen worden afgerond per woningblokje.

Ook wordt het concept koop goedkoop uitgelegd. Dit houdt in dat je het huis koopt, maar dat de grond wordt gepacht. Over de pacht van de grond wordt het eerste jaar 10% betaald, het tweede jaar 20% enz. Deze regeling kan met name voor starters interessant zijn. Te zijner tijd zal hierover foldermateriaal verschijnen.

4. Presentatie Frits van Voorst (gemeente Nunspeet) op hoofdlijnen

Deze presentatie gaat in op de term CPO, collectief particulier opdrachtgeverschap. Hierbij is er niet één koper of particulier, maar een groep van kopers (vereniging). Deze vereniging ontwikkelt gezamenlijk, maar onder eigen verantwoordelijkheid, een bouwproject. Een professioneel bureau kan het begeleiden. Voordelen zijn dat je zoveel mogelijk de eigen keuzes kan realiseren. Het is een gezamenlijk project, dus er is een goede binding met de buurt. Het ontwikkelen valt onder de eigen verantwoordelijkheid en het zal een intensief proces zijn. Risico is dat niet ieders wensen kunnen worden gerealiseerd. Financiële verschillen kunnen ontstaan en het risico van uitstappers tijdens het proces blijft bestaan. Het is een tijdrovend proces en soms kunnen er (te) hoge verwachtingen zijn.

De rol van de gemeente zal zijn dat zij de grond aanbiedt en helpt bij de start. Mogelijk ook financiële hulp (bijv. startkapitaal als voorschot) en zij zal het bestemmingsplan en bouwvergunning vaststellen. Ook de provincie heeft een subsidiemogelijkheid (75% van de begeleidingskosten tot € 25.000,-).

Het gemeentebestuur is voorstander van het ontwikkelen onder CPO. Vanuit het bestemmingsplan worden enige eisen gesteld, namelijk drie tot zes woningen per blok, goothoogte maximaal 6 meter en nokhoogte maximaal 9 meter. Er is ruimte voor bijvoorbeeld vier blokken van drie woningen. Het ontwikkelen is open voor iedereen, starters, doorstromers en/of senioren. Wellicht kan de buurtvereniging een rol spelen in de selectie en organisatie. Meer informatie hierover is te vinden op www.iceb.nl.

De tweede presentatie gaat over startersleningen. Dergelijke leningen overbruggen het verschil tussen het bedrag dat iemand als hypotheek nodig heeft en wat hij/zij op grond van de normen kan lenen. Dit geldt alleen voor de eerste koopwoning en de overbrugging is maximaal € 35.000,-.

Op de starterlening zijn de normen van de Nationale Hypotheekgarantie van toepassing. Voorwaarde is dat het budget toereikend moet zijn en de gemeente moet het project hebben aangewezen. De benodigde lening kan maximaal € 265.000,- bedragen.

De eerste drie jaren is de lening (maximaal € 35.000,-) vrij van rente en aflossing. Voor het vierde jaar vindt een onderzoek plaats naar het inkomen. Als het inkomen het toelaat, moet vanaf dat moment rente en aflossing worden betaald. Op de lening is Nationale Hypotheekgarantie (NHG) van toepassing. Het is dus een risicovrije lening.

5. Vragenronde

Tot slot vond er een vragenronde plaats waarin kon worden gereageerd op de diverse presentaties. De antwoorden op de vragen zijn cursief weergegeven.

1. Een bewoner van de Doornenkamp is bang dat, ondanks dat de primaire ontsluiting via de Harderwijkseweg zal verlopen, er toch veel ongewenst verkeer door de Doornenkamp zal komen. Dit staat te-

vens onduidelijk op de plankaart aangegeven. Vanuit de tekening is te zien dat er zeker 35 woningen gebruik kunnen maken van de alternatieve ontsluiting, waarbij het om circa 200 ongewenste verkeersbewegingen zal gaan. Gevraagd wordt om deze ontsluiting in het plan geheel uit te sluiten. Een suggestie is het gebruik maken van aan 112-paaltje voor hulpdiensten.

Het klopt inderdaad dat er een doorgang naar de Doornenkamp mogelijk is. In verband met de nooddiensten is het noodzakelijk dat een woonwijk altijd twee ontsluitingen heeft. De aansluiting naar de Harderwijkerweg krijgt wel een verkeersbestemming. Het is niet wenselijk om extra verkeer door de Doornenkamp te krijgen. Dit zal door vormgeving en verkeersmaatregelen moeten worden ontmoedigd. Echter, het bestemmingsplan kan hier niet verder op ingaan.

2. Het plan heeft al veel vertraging opgelopen. Vorige keer werd gezegd dat er medio 2008 zal worden gestart met bouwen. Wat is nu de verwachting?

Het archeologische onderzoek heeft, door de vondst van de resten van een boerderij, voor vertraging gezorgd. Rekening houdend met de te doorlopen procedure voor het bestemmingsplan, hoopt de gemeente in de eerste helft van 2010 te kunnen beginnen. Dit is allemaal afhankelijk van de inspraakreacties en de behandeling hiervan.

Advies wordt gevraagd voor de situatie van een starter uit Hulshorst.

De gemeente geeft aan dat er altijd een persoonlijk advies gevraagd kan worden aan het loket.. Over het algemeen geldt dat starters die bij Omnia wonen punten hebben opgebouwd, deze bij de acceptatie van een woning in de regio zullen verliezen of zullen worden verminderd. Hierbij moet persoonlijk een afweging worden gemaakt.

3. In het verleden heeft een voorval plaatsgevonden met betrekking tot inschrijving en voorrangstellingen.

De gemeente geeft aan dat dit om een procedure van vier jaar geleden ging. De regio heeft een toewijzingssysteem waarin Hulshorst geen speciale plek heeft gekregen. Hierdoor is er geen specifieke kernbinding voor Hulshorst. Toegevoegd wordt dat het in de praktijk meevalt hoeveel mensen van buiten Hulshorst hierheen willen verhuizen.

4. Voor een CPO zijn een bepaald aantal mensen nodig. Wie bepaalt wie hiervoor in aanmerking komt?
De vereniging zal dit zelf bepalen. De buurtvereniging zou hier een rol kunnen spelen. Verder kan iedereen zelf een vereniging oprichten. Als voorbeeld werd genoemd dat als drie mensen zich verenigen in een vereniging, er drie woningen voor hen beschikbaar zullen komen.

5. Aangegeven wordt dat het initiatief van Omnia wonen (en de gemeente) voor de concepten van huur/koop en goedkoop koop goed bevalt en dat het veel keuze biedt, met name voor starters.

6. Wanneer zullen er eventuele richtprijzen kunnen worden gegeven?

Dat is nu nog moeilijk om aan te geven, aangezien dit ook afhankelijk is van de getaxeerde marktprijs van de kavels. Wel is duidelijk dat de goedkope woningen max € 170.000,- zullen bedragen.

7. Compliment wordt gegeven voor het stedenbouwkundige plan. Aangegeven wordt dat het jammer is dat de verkeersmaatregelen niet specifiekere kunnen worden opgenomen,
Aangegeven wordt dat deze opmerking als inspraakreactie kan worden ingediend. Dit is namelijk een vraag voor de verkeersafdeling van de gemeente. Op de plankaart kunnen deze maatregelen niet worden aangegeven.

8. Afgevraagd wordt of er buiten het plangebied ook mogelijkheden zijn voor zelf exploitatie/ vrije kavels.

Er heeft geen inventarisatie plaatsgevonden voor interesses die buiten het plangebied liggen. Uit de analyse van de structuurvisie van de gemeente blijkt wel dat woningen in het buitengebied geen onderdeel van de kern vormen.

Vandaar dat de woningbouw in het plangebied zo dicht mogelijk tegen de bestaande kern is aangebouwd. Tevens is het niet de bedoeling dat iedereen zelf gaat ontwikkelen. Bij dit plan gaat er gebouwd worden voor het collectief belang en niet voor een privé belang.

9. Wanneer kan een CPO vereniging van start gaan met bouwen?

Volgens het bestemmingsplan staan de CPO woningen gepland in het tweede jaar. Uit ervaring blijkt dat CPO verenigingen meestal redelijk veel tijd nodig hebben voor het opstellen van een plan. Aangegeven wordt dat hoe eerder een vereniging wordt opgestart, hoe sneller de plannen klaar kunnen zijn er gebouwd kan worden. Als de plannen al klaar zijn, kan wellicht eerder dan het tweede jaar al begonnen worden met de bouw van CPO woningen.

10. Op de bestemmingsplankaart heeft een groot deel de bestemming Agrarisch. Wat wordt er met deze grond van de gemeente gedaan?

Deze grond kan wellicht in de toekomst worden gebruikt voor uitbreiding van de woningbouw. Nu zal deze grond niet bebouwd worden, aangezien eerst archeologisch vervolgonderzoek is vereist, wat de nodige tijd in beslag zal nemen.

11. Over de wadi wordt duidelijkheid gevraagd over de hoeveelheid water die hierin kan komen te staan, in verband met spelende kinderen.

Naar verwachting zal het water snel wegzakken en zal er alleen bij hoge uitzondering een klein laagje water staan. Het water in het gebied heeft tevens de neiging om richting westen weg te zakken. Er zal dus niet permanent of voor langere tijd water in de wadi staan.

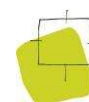
Vanuit Omnia komt nog een vraag aan de bewoners, of met name de starters kunnen aangeven aan welke type woningen zij behoefte hebben. Moet Omnia eengezinswoningen realiseren die groter maar duurder zijn, of juist wat kleiner en goedkoper.

Tot slot heeft wethouder Westerbroek nog enkele aanvullingen aan deze avond:

- Met betrekking tot de ontsluiting richting Doornenkamp geeft hij aan dat er zeker verkeersmaatregelen zullen worden genomen, aangezien dit een voorwaarde vanuit het college is.
- Met betrekking tot de prijzen wordt aangegeven dat voor de CPO woningen de grondwaarde circa € 50.000,-- zal bedragen. Voor een sociale rijwoning zal dit bedrag lager liggen (maximaal € 170.000,--).
- De wethouder geeft aan dat het plan inderdaad langer heeft geduurd, maar dat er nu wel een veel beter plan ligt met lagere prijzen, flexibelere invulling en nieuwe concepten zoals CPO en koop goedkoop. De wethouder gaat ervan uit dat nog in 2009 met de bouw kan worden begonnen.

6. Sluiting

Om 21.15 wordt de informatieavond gesloten.



Gemeente Nunspeet

Voorontwerp Bestemmingsplan Weversweg Hulshorst

**Eindverslag Vooroverleg en inspraak
concept d.d. 24 februari 2009**

Reacties vooroverleg:

1. KPN BV, F.J.H. van Mierle.
2. Vitens, J.B. ten Brinke.
3. Waterschap Veluwe, ir. G. Verwolf en ing. P. Spaan.
4. Gasunie, mw. G. Nijhoff - van Vliet.
5. Gemeentelijke Brandweer Nunspeet.
6. Provincie Gelderland, W.S.G. Meijer.
7. VROM-inspectie, mr R.J.M. van den Bogert.
8. Brandweer, veiligheidsregio Noord en Oost Gelderland.

Inspraak vooroverleg:

9. Stichting Natuurschoon Nunspeet en omstreken
10. Ing. H.A. van de Waterweg Berends BSc en mr. F.G. van Arem

Mede namens:

- BHa E.T.M. Molenschot en B.H. Molenschot-Van Nice.
- G. Berends en H. Berends - v.d. Waterweg.
- G.J. Brummel.
- Fam. W. Zoet.
- G. Bronkhorst en J. Bronkhorst - Hoekstra.
- G.R.B. Vosselman, H.M. Vosselman - van Olst.
- Drs. S.J. Bernard.

VOOROVERLEG

1. KPN BV, F.J.H. van Mierle, Postbus 16300, 3500 CH Utrecht

KPN geeft indirect aan geen op- of aanmerkingen te hebben. Wel wordt de gemeente verzocht bij nadere uitwerking van het plan rekening te houden met het reserveren, creëren, handhaven, vrijhouden van tracés. Daarnaast wordt verzocht om in overleg ruimte beschikbaar te stellen voor plaatsing van kabel-verdeelkasten, en het vrijhouden van straalverbindingspaden.

Antwoord gemeente

De straalpaden lopen buiten het plangebied, conform email van KPN Vaste Net, d.d. 20 januari 2009.
De overige opmerkingen zijn voor kennisgeving aangenomen.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Vitens, J.B. ten Brinke, Postbus 2137, 6802 CC Arnhem

Ten aanzien van dit plan als zodanig zijn er geen op- of aanmerkingen. Wel attenderen zij op de drinkwaterleidingen die door het plangebied lopen en verzoeken om stroken openbare grond waarin de leidingen zijn gelegen, ofwel waarin deze dienen te worden aangelegd, hiervoor te reserveren.

Antwoord gemeente

Kennis wordt genomen van de reactie. Normaal gesproken wordt ter bescherming van bestaande waterleidingen geen regeling opgenomen in het bestemmingsplan. Ditzelfde geldt voor de reservering van toekomstige leidingen in het plangebied.

Bij ontwikkelingen wordt, door in een vroeg stadium in overleg te treden, rekening gehouden met de belangen van Vitens. Daarnaast gelden de eerder gemaakte afspraken tussen Vitens en gemeente Nunspeet.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Waterschap Veluwe, ir. G. Verwolf en ing. P. Spaan, postbus 4142, 7320 AC Apeldoorn

Het Waterschap heeft geen aanvullende op- of aanmerkingen.

Antwoord gemeente

Voor kennisgeving aangenomen.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Gasunie, mw. G. Nijhoff - van Vliet, Postbus 19, 9700 MA Groningen

De Gasunie geeft een advies betreffende het groepsrisico, gerelateerd aan de aardgastransportleidingen, gebaseerd op het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. Deze afstanden kunnen worden gebruikt bij de verantwoording van het groepsrisico bij de verdere planontwikkeling.

Antwoord gemeente

Het groepsrisico van de leiding A-510 (36" en 67 bar) wordt berekend.

De reactie leidt tot aanpassing van het plan.

5. Gemeentelijke Brandweer Nunspeet

De Brandweer vraagt aandacht voor:

- a. toegankelijkheid van brandweervoertuigen;
- b. waterleiding maatschappij moet nog een plan maken van de brandkranen.

Antwoord gemeente

Ad. 5. a.

De wegen in het plangebied zijn 5,5 m breed. Alle panden zijn vanaf de openbare weg ontsloten.

Ad. 5. b.

Dit wordt niet vastgelegd in de planregels.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. Provincie Gelderland, W.S.G. Meijer, postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Waardevol landschap

- a. Onderhavig plangebied is gelegen in waardevol landschap. Binnen het waardevolle landschap geldt een ja-mits beleid ten aanzien van het toevoegen van nieuwe bebouwing. Wanneer nieuwe bebouwing wordt toegevoegd dient aangesloten te worden bij en recht te worden gedaan aan de landschappelijke kernkwaliteiten. In de plantoelichting wordt de visie verwoord ten aanzien van de landschappelijke inpassing. Deze visie vormt een goede aanzet tot een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het verdient aanbeveling voornoemde visie om te zetten in een beeldkwaliteitsplan als basis voor het stedenbouwkundig ontwerp.

Zoekzones kleine kernen

- b. De kern Hulshorst is in het kader van de streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' aangemerkt als een 'zoekzone kleine kernen'. Voor zoekzones kleine kernen wordt een bovengrens van 20 tot 25 woningen aangehouden, die verspreid over de gehele kern kunnen worden ontwikkeld. Onderhavig plan is strijdig met voornoemd beleid. Het aantal te bouwen woningen bedraagt ruim tweemaal het aantal woningen dat beoogd wordt bij een zoekzone kleine kernen. Bovendien wordt met onderhavig plan de ontwikkeling van woningen mogelijk gemaakt in één aaneengesloten gebied, in plaats van verspreid over de gehele kern. In principe is onderhavig plangebied een aanvaardbare locatie voor woningbouw, met inachtneming van de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap. Er dient echter, in samenspraak met de regio Noord Veluwe, nader gemotiveerd te worden hoe onderhavige ontwikkeling van 55 woningen zich verhoudt tot de status van Hulshorst als 'zoekzone kleine kernen' en de afspraken die in het licht van het Kwalitatief Woningbouwprogramma in regionaal verband zijn gemaakt.
- c. In onderhavig plan is sprake van een gefaseerde ontwikkeling van de beoogde woningbouw. Het verdient aanbeveling de duur van deze fasering te verlengen, om de groei van de woningvoorraad beter aan te sluiten bij het kleinschalige karakter van de kern Hulshorst, zoals dat ook is beoogd met de aanwijzing 'zoekzone kleine kernen'.

Archeologie

- d. In onderhavig plan zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd. Er ontbreekt echter een duidelijke overzichtskaart waarmee inzichtelijk wordt gemaakt wat de situering van de onderzoeken is ten opzichte van het plangebied. Zo is de locatie van de proefsleuf van het meest recente, door bureau RAAP uitgevoerde onderzoek (rapportnummer 1634) niet terug te vinden in het plangebied.
- e. Voorts is het archeologisch rapport nog niet goedgekeurd door de archeologische deskundige van de gemeente.
- f. Archeologische vindplaatsen dienen bescherming te krijgen in onderhavig plan. Het verdient aanbeveling om te nemen maatregelen vast te leggen in de voorschriften. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren

door middel van een archeologische dubbelbestemming in combinatie met een aanlegvergunning. Het verdient tevens aanbeveling archeologische vindplaatsen op te nemen op de plankaart.

Natura2000

- g. Onderhavig plangebied is gelegen op ca. 650 meter afstand van het Natura2000 gebied Veluwe en op 3000 meter van Natura2000 gebied Veluwerandmeren. In het kader van de externe werking van voornoemde Natura2000 gebieden zijn effecten niet op voorhand uit te sluiten. Er is geen vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk. Wel adviseren de diensten aan de ecologische rapportage een kaart toe te voegen waarop de begrenzing van het Natura2000 gebied Veluwe wordt aangeven.

Digitalisering

- h. De diensten constateren dat zij voorliggend bestemmingsplan niet digitaal, conform de landelijke standaarden hebben ontvangen. De verplichting om volledig digitaal volgens de standaarden te gaan werken zal per 1 juli 2009 ingaan. Geadviseerd wordt om gezamenlijk te bezien hoe voorliggend plan, dan wel toekomstige plannen conform de vereisten digitaal gemaakt en aangeleverd kunnen worden.

Antwoord gemeente

Ad.6.a.

Beeldkwaliteit is uitgewerkt in een aparte paragraaf in het bestemmingsplan. Deze paragraaf vormt uitgangspunt voor het inrichtingsplan, het opstellen van welstandscriteria en voor de projectontwikkelaars. Het opstellen van een apart Beeldkwaliteitsplan is daarmee niet meer noodzakelijk.

Ad.6.b.

De provincie geeft aan dat onderhavig plangebied in principe een aanvaardbare locatie voor woningbouw is, met inachtneming van de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap.

Maatwerk

De Streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' geeft aan dat maatwerk mogelijk is. In Hulshorst is maatwerk geleverd, zoals blijkt uit dit bestemmingsplan. In de paragraaf over beeldkwaliteit is aangegeven hoe omgegaan is met kernkwaliteiten van het waardevolle landschap. Het stedenbouwkundig concept en de beeldkwaliteitsparagraaf houden rekening met het waardevolle landschap en de aanwezige kernkwaliteiten, door de overgangen naar het landschap zorgvuldig vorm te geven. Een ruimtelijke analyse van Hulshorst heeft plaatsgevonden. Het stedenbouwkundige concept is op deze analyse gebaseerd. Zo sluit de nieuwe woonbebouwing optimaal aan op de kern. Ook vormt de bebouwing een kwalitatief hoogwaardige afronding naar het waardevolle landschap.

Fasering

De fasering van de ontwikkeling van het plangebied is aangepast. De gemeente doet door middel van het aanpassen van de fasering recht aan het kleine kernen beleid. De fasering past zo beter bij de woningmarkt van Hulshorst.

Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het provinciale beleid is alleen bindend voor de provincie.

Regionale afspraken rondom het Kwalitatief Woningbouwprogramma

Samen met de regio zijn wij van mening dat de bouw van 50 à 55 woningen in het plangebied past binnen de regionale afspraken rondom het Kwalitatief Woningbouwprogramma. In de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie Nunspeet 2015 (IRTV, 2003) was reeds sprake van ontwikkeling van deze locatie

Er is grote vraag naar onder meer starterswoningen en met deze woningbouwopgave kan daar voor een groot deel in worden voorzien. Tevens zijn betaalbare woningbouw en bouwen onder CPO categorieën die de provincie toejuicht. Woningen in deze categorieën zijn echter niet in hele kleine aantallen te realiseren.

In Hulshorst zijn lange tijd niet of nauwelijks woningen gebouwd, waardoor veel vraag naar woningen is. Er is een grote vraag naar onder andere starterswoningen en met deze woningbouwopgave kan daar voor een groot deel in worden voorzien. Tevens zijn betaalbare woningbouw en bouwen onder CPO categorieën die de provincie toejuicht. Woningen in deze categorieën zijn echter niet in hele kleine aantallen te realiseren.

Kortom:

- de wijk is ontworpen in samenhang met het waardevolle landschap en kwaliteiten van de bestaande bebouwing van Hulshorst, waardoor sprake is van maatwerk;
- de fasering is aangepast;
- de regio is van mening dat het binnen het regionale programma past en geeft aan dat zij op de hoogte waren van het aantal te bouwen woningen;
- het plan voorziet in de behoefte aan betaalbare woningen.

Ad. 6. c.

De fasering van het plan zal naar aanleiding van deze reactie worden aangepast, zodat het bouwtempo meer aansluit bij de vraag vanuit Hulshorst. Het argument dat de groei van de woningvoorraad door een verlengde fasering beter aansluit bij het kleinschalige karakter van de kern is in stedenbouwkundig opzicht niet valide: het gaat om het eindplaatje. De termijn waarbinnen dit plaatje wordt ingevuld, betreft geen stedenbouwkundig aspect.

Ad. 6. d.

Het betrof een concept versie van het archeologische rapport. In de definitieve versie is een overzichtskaartje reeds opgenomen.

Ad. 6. e.

Het rapport is goedgekeurd door een archeologisch deskundige van de Grontmij, die is ingehuurd als archeologisch deskundige door de gemeente.

Ad. 6. f.

Er wordt een dubbelbestemming opgenomen in de regels en op de plankaart van het plan, waar nodig.

Ad. 6. g.

Een dergelijke kaart wordt toegevoegd aan de ecologische rapportage in het bijlagenrapport.

Ad. 6. h.

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

De reacties 6.b , c en 6.e. t/m 6.g. leidt tot aanpassing van het plan, de overige reacties leiden niet tot aanpassing van het plan.

7. VROM-inspectie, mr R.J.M. van den Bogert, postbus 136, 6800 AC Arnhem

De inspecteur sluit zich aan bij de reactie van de provincie Gelderland van 27 februari 2009.

Antwoord gemeente

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie van de provincie Gelderland.

De reactie leidt wat betreft archeologie en ecologie tot aanpassing van het plan.

8. Brandweer, veiligheidsregio Noord en Oost Gelderland, drs A.T.W. van Gulik, postbus 234, 7300 AE Apeldoorn

De Brandweer concludeert dat er geen bijzondere veiligheidsaspecten aan de orde zijn.

Antwoord gemeente

Voor kennisgeving aangenomen.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

INSPRAAK

9. Stichting Natuurschoon Nunspeet en omstreken, W. de Leeuw en R. Nijland, Postbus 496, 8070 AL Nunspeet

Een aantal kanttekeningen worden gemaakt met betrekking tot het stedenbouwkundige concept:

- a. ontbreken van een analyse naar bebouwingsstructuur;
- b. veel confronterende voor-achter situaties, welke niet voort komen uit een analyse;
- c. de huidige beplanting om de manegebak zijn wel als uitgangspunt benoemd maar de breedte van de twee kavels is zo breed dat in de praktijk een houtwal/singel minimaal verdwijnt;
- d. er zit relatief veel infrastructuur in het plan;
- e. extra aansluiting op Harderwijkerweg betekent weer een extra aansluiting wat onveiliger is. Een aansluiting op de Klarenweg biedt een kans om ook het dorp te betrekken. Als bouwweg lijkt de aansluiting op de Harderwijkerweg logisch. Later voet/fietspad zoals in plan de Bunte naar de Molenweg;
- f. de bestaande woningen langs het Molenpad kunnen beter ingepast worden, door het doortrekken van de groenstrook langs de Weversweg tot aan het Molenpad;
- g. de weg op de rand van het plan zou indien dit als voetpad doorgetrokken zou worden, bijdragen aan het maken van een klein ommetje;
- h. jaarschijf 5 iets verbreden zou een voor tegen achterkant betekenen en daarmee een betere kwaliteit van de openbare binnenruimte op kunnen leveren;
- i. het vooruitgeschoven bouwblok aan de westzijde (jaarschijf 3) ligt zeer prominent en zou aanleiding kunnen zijn om een bijzondere uitstraling aan te koppelen;
- j. lanen en singels kunnen nog consequenter opgenomen worden in het plan;
- k. half verharding als woningontsluiting lijkt niet erg realistisch, eerder een half open verharding zoals grasstenen;
- l. is de keus voor wadi's ook gekoppeld aan een afgekoppelde regenwaterafvoer van de woningen?
- m. het lijkt zinvol om voor het gebied een beeldkwaliteitsplan te maken.

Antwoord gemeente

Ad. 9. a.

In het voorontwerp is een kaartje opgenomen met betrekking tot de ruimtelijke analyse. Hierbij is ook de bebouwingsstructuur geanalyseerd. Deze tekst zal echter worden aangevuld in de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad. 9. b.

Voor dit nieuwbouwplan heeft een analyse van het plangebied plaatsgevonden. De stedenbouwkundige analyse heeft dan ook als basis gediend voor de opzet van het plan.

Ad. 9. c.

Uitgangspunt voor het plan is om recht te doen aan de huidige beplanting. De bestaande bomenrij rondom de manegebak wordt wellicht wat uitgedund, maar het zal een groene zone blijven.

Ad. 9. d.

Aangezien aangesloten wordt op de dorpsse verkaveling van het dorp, is dit noodzakelijk om alle woningen te kunnen ontsluiten.

Ad. 9. e.

Het westelijk deel van het plangebied blijft onbebouwd vanwege onder meer archeologische vondsten. Tevens is de visie achter deze woonwijk dat het aansluit bij de kern Hulshorst en niet met het ten westen liggende buitengebied. Hierdoor is de aansluiting op de Klarenweg onlogisch.

Ad. 9. f.

De weg ligt in een (nog) niet te ontwikkelen gebied en behoudt dan ook zijn huidige bestemming als Agrarisch landschap. Het maakt derhalve geen onderdeel uit van dit nieuwbouwplan.

Ad. 9. g.

Dit gebied behoudt zijn huidige bestemming van Agrarisch landschap en maakt derhalve geen onderdeel uit van het nieuwbouwplan.

Ad. 9. h.

Jaarschijf 5 kan niet verbreed worden naar het westen, aangezien dit de grens betreft van de archeologische vindplaats.

Ad. 9. i.

In de beeldkwaliteitsparagraaf is verwoord dat dit bouwblok inderdaad een accent zal krijgen.

Ad. 9. j.

Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

Ad. 9. k.

Er zal geen semi verharding worden gebruikt voor de ontsluiting van de woningen. Half open verharding zoals grassteen is beheer technisch niet geschikt doordat het veel onderhoud vergt. Bovendien zal bij frequent gebruik van de parkeerplaatsen, wat hier te verwachten is, de begroeiing bij de grassteen minimaal zijn.

Ad. 9.l.

Voor woningen geldt niet de 'verplichting' voor het toepassen van een wadi. Daar zijn de percelen niet ruim genoeg voor. Bij het ontwerpen van de wadi's wordt rekening gehouden met al het verhard oppervlak van de wijk. Dit om de mogelijkheid open te houden om individueel afwaterend oppervlak ook op de wadi's aan te laten sluiten.

Ad. 9.m.

Er is een beeldkwaliteitsparagraaf voor het bestemmingsplan opgesteld. In verband met een zo snel mogelijke procedure is er voor gekozen om in het voorontwerp bestemmingsplan dit als p.m. post op te nemen. Hier is in het ontwerp invulling aan gegeven.

De reactie 9.a. leidt tot aanpassing van de toelichting van het plan, de overige reacties leiden niet tot aanpassing van het plan.

10. Ing. H.A. van de Waterweg Berends BSc en mr. F.G. van Arem, Doornenkamp 4, 8077 SL Hulshorst

Mede namens:

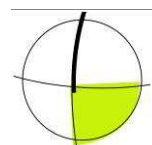
- **BHa E.T.M. Molenschot en B.H. Molenschot-Van Nice, Doornenkamp 1**
- **G. Berends en H. Berends - v.d. Waterweg, Doornenkamp 3**
- **G.J. Brummel, Doornenkamp 5**
- **Fam. W. Zoet, Doornenkamp 7**
- **G. Bronkhorst en J. Bronkhorst - Hoekstra, Doornenkamp 9**
- **G.R.B. Vosselman, H.M. Vosselman - van Olst, Doornenkamp 11**
- **Drs. S.J. Bernard, Doornenkamp 6**

De reactie heeft betrekking op de verkeersaansluiting van de nieuwe wijk op de bestaande kern van het dorp ter hoogte van de hoek Doornenkamp/ Weversweg. Onduidelijk hoe wordt voorkomen dat de doorsteek naar de Doornenkamp/ Weversweg als hoofdontsluiting gebruikt zal gaan worden. Voorgesteld wordt een deel als fiets- en voetpad te bestemmen met de mogelijkheid om 112-diensten doorgang te verlenen door middel van een uitneembare afsluitpaal of afsluitsysteem. Verkeersdrempels, een sluis of andere wegversmallingen worden als weinig adequate oplossing gezien.

Antwoord gemeente

De doorsteek zal worden afgesloten voor doorgaand verkeer. Gemotoriseerd verkeer zal geen gebruik kunnen maken van deze weg en zal slechts toegankelijk zijn voor langzaam verkeer en bij calamiteiten.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.



Bijlagen

Verslag: Informatieavond voorontwerp bestemmingsplan Weversweg, Hulshorst
Datum: dinsdag 28 oktober 2008
Locatie: Beatrixschool, Hoefslag 18 in Hulshorst

1. Opening

Jan Oosterkamp van het adviesbureau BügelHajema Adviseurs (BHA) opent de informatieavond over het voorontwerp bestemmingsplan Weversweg en heet een ieder welkom.

2. Presentatie Elma van Beek (BHA) op hoofdlijnen

Elma van Beek presenteert het verkavelingsplan. Hiervoor begint zij met de analyse van de woningbouwlocatie. Het gebied ligt langs de Harderwijkerweg. Het wordt getypeerd als een coulissenlandschap met de Veluwe in de nabijheid. Belangrijk is dan ook dat contact met de Veluwe behouden blijft. De bebouwing zal moeten aansluiten aan de bestaande situatie. De lange lijnen die kenmerkend zijn voor het landschap zullen worden benadrukt.

Vervolgens wordt de verkaveling getoond. Hierbij wordt aangegeven dat er met name in het oosten van het plangebied gebouwd zal worden, in een relatief hoge dichtheid en er ruimte gereserveerd is voor bomenrijen. Het woningbouwprogramma zal gemêleerd zijn, namelijk 13 luxe senioren woningen (huur en koop), acht middeldure eengezinswoningen (koop), zes dure eengezinswoningen (koop) en 28 betaalbare eengezinswoningen (12 CPO koop en 16 huur). De fasering zal over vijf jaar worden verdeeld, waarbij met bouwen begonnen zal worden vanuit de bestaande kern.

De bestemmingsplankaart wordt getoond, waarop bouwvlakken zijn aangegeven die enige flexibiliteit in zich hebben.

Het beleid wordt kort behandeld. Aangegeven wordt dat het plangebied ligt in een waardevol landschap en dat het een ontwerpopgave is geweest om hierbij goed aan te sluiten. In het provinciale beleid is een groene wig aangegeven. Tevens is er een zoekzone voor woongebieden in kleine kernen in Hulshorst aangegeven. In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) wordt aangegeven dat zorgvuldig omgegaan dient te worden met het coulissenlandschap. Daarom zijn de lange lijnen en bomenrijen in het plan opgenomen.

Ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan zijn voor diverse aspecten onderzoek uitgevoerd, namelijk water, ecologie, bodem, geohydrologie, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en tot slot naar kabels en leidingen. Ten aanzien van de archeologie zijn er bij de Klarenweg resten gevonden van een oude boerderij. Met de verkaveling is hier rekening mee gehouden en is dit deel onbebouwd gebleven. Ten aanzien van het water wordt aangegeven dat het water zoveel mogelijk zal worden geïnfiltreerd. Verkeerstechnisch zal de woonwijk worden aangesloten op de Harderwijkerweg.

3. Presentatie Ton Hoogendoorn (Omnia) op hoofdlijnen

Vervolgens wordt een presentatie gegeven over de sociale woningen. Aangegeven wordt dat Omnia de 16 huurwoningen zal ontwikkelen. Hij geeft aan dat er door de bewoners zelf kan worden bepaald of de woningen te koop of te huur zullen worden aangeboden.

De woningen zullen worden voorzien van een huurprijs, koopprijs en een koop goedkoop prijs. Bij de inschrijving voor een woning kan dan zelf worden gekozen voor een van de drie opties. Via het puntensysteem zal het recht op een woning worden bepaald. Aan de hand van percentages gekozen voor huur of koop zal dit worden doorberekend naar hoeveelheid woningen die te koop en te huur worden aangeboden. De aantallen koop en huur zullen worden afgerond per woningblokje.

Ook wordt het concept koop goedkoop uitgelegd. Dit houdt in dat je het huis koopt, maar dat de grond wordt gepacht. Over de pacht van de grond wordt het eerste jaar 10% betaald, het tweede jaar 20% enz. Deze regeling kan met name voor starters interessant zijn. Te zijner tijd zal hierover foldermateriaal verschijnen.

4. Presentatie Frits van Voorst (gemeente Nunspeet) op hoofdlijnen

Deze presentatie gaat in op de term CPO, collectief particulier opdrachtgeverschap. Hierbij is er niet één koper of particulier, maar een groep van kopers (vereniging). Deze vereniging ontwikkelt gezamenlijk, maar onder eigen verantwoordelijkheid, een bouwproject. Een professioneel bureau kan het begeleiden. Voordelen zijn dat je zoveel mogelijk de eigen keuzes kan realiseren. Het is een gezamenlijk project, dus er is een goede binding met de buurt. Het ontwikkelen valt onder de eigen verantwoordelijkheid en het zal een intensief proces zijn. Risico is dat niet ieders wensen kunnen worden gerealiseerd. Financiële verschillen kunnen ontstaan en het risico van uitstappers tijdens het proces blijft bestaan. Het is een tijdrovend proces en soms kunnen er (te) hoge verwachtingen zijn.

De rol van de gemeente zal zijn dat zij de grond aanbiedt en helpt bij de start. Mogelijk ook financiële hulp (bijv. startkapitaal als voorschot) en zij zal het bestemmingsplan en bouwvergunning vaststellen. Ook de provincie heeft een subsidiemogelijkheid (75% van de begeleidingskosten tot € 25.000,-).

Het gemeentebestuur is voorstander van het ontwikkelen onder CPO. Vanuit het bestemmingsplan worden enige eisen gesteld, namelijk drie tot zes woningen per blok, goothoogte maximaal 6 meter en nokhoogte maximaal 9 meter. Er is ruimte voor bijvoorbeeld vier blokken van drie woningen. Het ontwikkelen is open voor iedereen, starters, doorstromers en/of senioren. Wellicht kan de buurtvereniging een rol spelen in de selectie en organisatie. Meer informatie hierover is te vinden op www.iceb.nl.

De tweede presentatie gaat over startersleningen. Dergelijke leningen overbruggen het verschil tussen het bedrag dat iemand als hypotheek nodig heeft en wat hij/zij op grond van de normen kan lenen. Dit geldt alleen voor de eerste koopwoning en de overbrugging is maximaal € 35.000,-.

Op de starterlening zijn de normen van de Nationale Hypotheekgarantie van toepassing. Voorwaarde is dat het budget toereikend moet zijn en de gemeente moet het project hebben aangewezen. De benodigde lening kan maximaal € 265.000,- bedragen.

De eerste drie jaren is de lening (maximaal € 35.000,-) vrij van rente en aflossing. Voor het vierde jaar vindt een onderzoek plaats naar het inkomen. Als het inkomen het toelaat, moet vanaf dat moment rente en aflossing worden betaald. Op de lening is Nationale Hypotheekgarantie (NHG) van toepassing.

Het is dus een risicovrije lening.

5. Vragenronde

Tot slot vond er een vragenronde plaats waarin kon worden gereageerd op de diverse presentaties. De antwoorden op de vragen zijn cursief weergegeven.

1. Een bewoner van de Doornenkamp is bang dat, ondanks dat de primaire ontsluiting via de Harderwijkweg zal verlopen, er toch veel ongewenst verkeer door de Doornenkamp zal komen. Dit staat te-

vens onduidelijk op de plankaart aangegeven. Vanuit de tekening is te zien dat er zeker 35 woningen gebruik kunnen maken van de alternatieve ontsluiting, waarbij het om circa 200 ongewenste verkeersbewegingen zal gaan. Gevraagd wordt om deze ontsluiting in het plan geheel uit te sluiten. Een suggestie is het gebruik maken van aan 112-paaltje voor hulpdiensten.

Het klopt inderdaad dat er een doorgang naar de Doornenkamp mogelijk is. In verband met de nooddiensten is het noodzakelijk dat een woonwijk altijd twee ontsluitingen heeft. De aansluiting naar de Harderwijkerweg krijgt wel een verkeersbestemming. Het is niet wenselijk om extra verkeer door de Doornenkamp te krijgen. Dit zal door vormgeving en verkeersmaatregelen moeten worden ontmoedigd. Echter, het bestemmingsplan kan hier niet verder op ingaan.

2. Het plan heeft al veel vertraging opgelopen. Vorige keer werd gezegd dat er medio 2008 zal worden gestart met bouwen. Wat is nu de verwachting?

Het archeologische onderzoek heeft, door de vondst van de resten van een boerderij, voor vertraging gezorgd. Rekening houdend met de te doorlopen procedure voor het bestemmingsplan, hoopt de gemeente in de eerste helft van 2010 te kunnen beginnen. Dit is allemaal afhankelijk van de inspraakreacties en de behandeling hiervan.

Advies wordt gevraagd voor de situatie van een starter uit Hulshorst.

De gemeente geeft aan dat er altijd een persoonlijk advies gevraagd kan worden aan het loket.. Over het algemeen geldt dat starters die bij Omnia wonen punten hebben opgebouwd, deze bij de acceptatie van een woning in de regio zullen verliezen of zullen worden verminderd. Hierbij moet persoonlijk een afweging worden gemaakt.

3. In het verleden heeft een voorval plaatsgevonden met betrekking tot inschrijving en voorrangstellingen.

De gemeente geeft aan dat dit om een procedure van vier jaar geleden ging. De regio heeft een toewijzingssysteem waarin Hulshorst geen speciale plek heeft gekregen. Hierdoor is er geen specifieke kernbinding voor Hulshorst. Toegevoegd wordt dat het in de praktijk meevalt hoeveel mensen van buiten Hulshorst hierheen willen verhuizen.

4. Voor een CPO zijn een bepaald aantal mensen nodig. Wie bepaalt wie hiervoor in aanmerking komt?
De vereniging zal dit zelf bepalen. De buurtvereniging zou hier een rol kunnen spelen. Verder kan iedereen zelf een vereniging oprichten. Als voorbeeld werd genoemd dat als drie mensen zich verenigen in een vereniging, er drie woningen voor hen beschikbaar zullen komen.

5. Aangegeven wordt dat het initiatief van Omnia wonen (en de gemeente) voor de concepten van huur/koop en goedkoop koop goed bevalt en dat het veel keuze biedt, met name voor starters.

6. Wanneer zullen er eventuele richtprijzen kunnen worden gegeven?

Dat is nu nog moeilijk om aan te geven, aangezien dit ook afhankelijk is van de getaxeerde marktprijs van de kavels. Wel is duidelijk dat de goedkope woningen max € 170.000,- zullen bedragen.

7. Compliment wordt gegeven voor het stedenbouwkundige plan. Aangegeven wordt dat het jammer is dat de verkeersmaatregelen niet specifiekere kunnen worden opgenomen,
Aangegeven wordt dat deze opmerking als inspraakreactie kan worden ingediend. Dit is namelijk een vraag voor de verkeersafdeling van de gemeente. Op de plankaart kunnen deze maatregelen niet worden aangegeven.

8. Afgevraagd wordt of er buiten het plangebied ook mogelijkheden zijn voor zelf exploitatie/ vrije kavels.

Er heeft geen inventarisatie plaatsgevonden voor interesses die buiten het plangebied liggen. Uit de analyse van de structuurvisie van de gemeente blijkt wel dat woningen in het buitengebied geen onderdeel van de kern vormen.

Vandaar dat de woningbouw in het plangebied zo dicht mogelijk tegen de bestaande kern is aangebouwd. Tevens is het niet de bedoeling dat iedereen zelf gaat ontwikkelen. Bij dit plan gaat er gebouwd worden voor het collectief belang en niet voor een privé belang.

9. Wanneer kan een CPO vereniging van start gaan met bouwen?

Volgens het bestemmingsplan staan de CPO woningen gepland in het tweede jaar. Uit ervaring blijkt dat CPO verenigingen meestal redelijk veel tijd nodig hebben voor het opstellen van een plan. Aangegeven wordt dat hoe eerder een vereniging wordt opgestart, hoe sneller de plannen klaar kunnen zijn er gebouwd kan worden. Als de plannen al klaar zijn, kan wellicht eerder dan het tweede jaar al begonnen worden met de bouw van CPO woningen.

10. Op de bestemmingsplankaart heeft een groot deel de bestemming Agrarisch. Wat wordt er met deze grond van de gemeente gedaan?

Deze grond kan wellicht in de toekomst worden gebruikt voor uitbreiding van de woningbouw. Nu zal deze grond niet bebouwd worden, aangezien eerst archeologisch vervolgonderzoek is vereist, wat de nodige tijd in beslag zal nemen.

11. Over de wadi wordt duidelijkheid gevraagd over de hoeveelheid water die hierin kan komen te staan, in verband met spelende kinderen.

Naar verwachting zal het water snel wegzakken en zal er alleen bij hoge uitzondering een klein laagje water staan. Het water in het gebied heeft tevens de neiging om richting westen weg te zakken. Er zal dus niet permanent of voor langere tijd water in de wadi staan.

Vanuit Omnia komt nog een vraag aan de bewoners, of met name de starters kunnen aangeven aan welke type woningen zij behoefte hebben. Moet Omnia eengezinswoningen realiseren die groter maar duurder zijn, of juist wat kleiner en goedkoper.

Tot slot heeft wethouder Westerbroek nog enkele aanvullingen aan deze avond:

- Met betrekking tot de ontsluiting richting Doornenkamp geeft hij aan dat er zeker verkeersmaatregelen zullen worden genomen, aangezien dit een voorwaarde vanuit het college is.
- Met betrekking tot de prijzen wordt aangegeven dat voor de CPO woningen de grondwaarde circa € 50.000,-- zal bedragen. Voor een sociale rijwoning zal dit bedrag lager liggen (maximaal € 170.000,--).
- De wethouder geeft aan dat het plan inderdaad langer heeft geduurd, maar dat er nu wel een veel beter plan ligt met lagere prijzen, flexibelere invulling en nieuwe concepten zoals CPO en koop goedkoop. De wethouder gaat ervan uit dat nog in 2009 met de bouw kan worden begonnen.

6. Sluiting

Om 21.15 wordt de informatieavond gesloten.