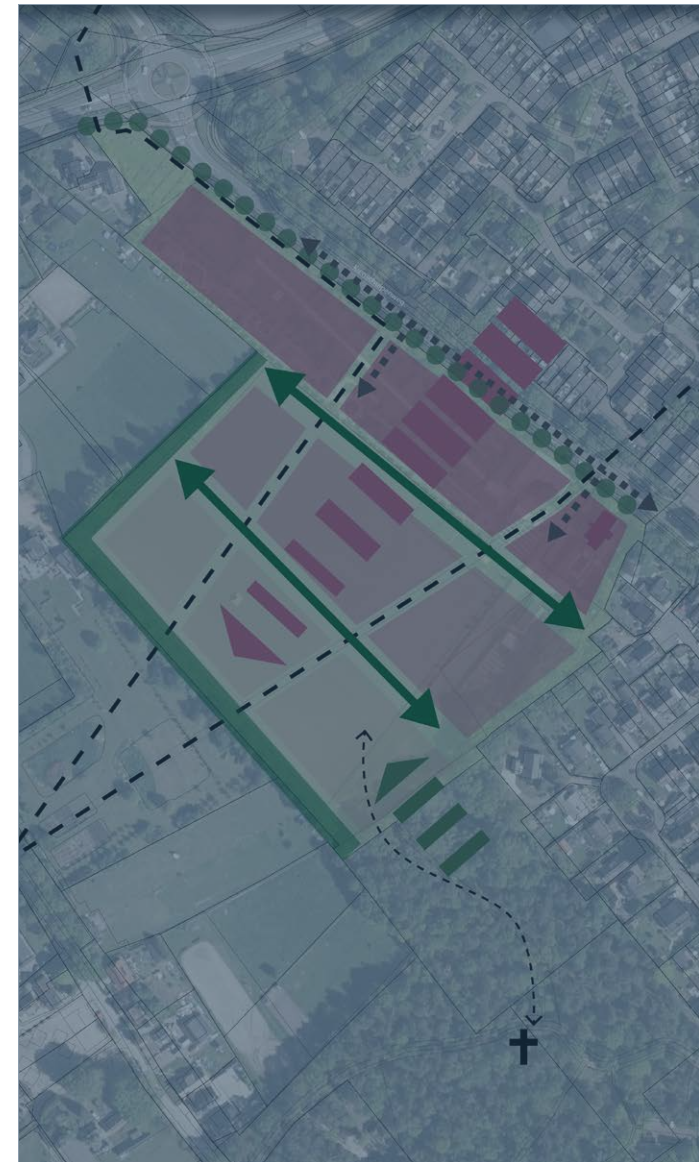


Kijktuinen

Structuurvisie

Gemeente Nunspeet

december 2019





PROJECT

Structuurvisie Kijktuinen Nunspeet

Gemeente Nunspeet

Projectnummer: 24.10.30

INITIATIEFNEMER

Gemeente Nunspeet

Markt 1

8071 GJ Nunspeet

OPSTELLER

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: E. Mekelenkamp

T (026) 35 23 125

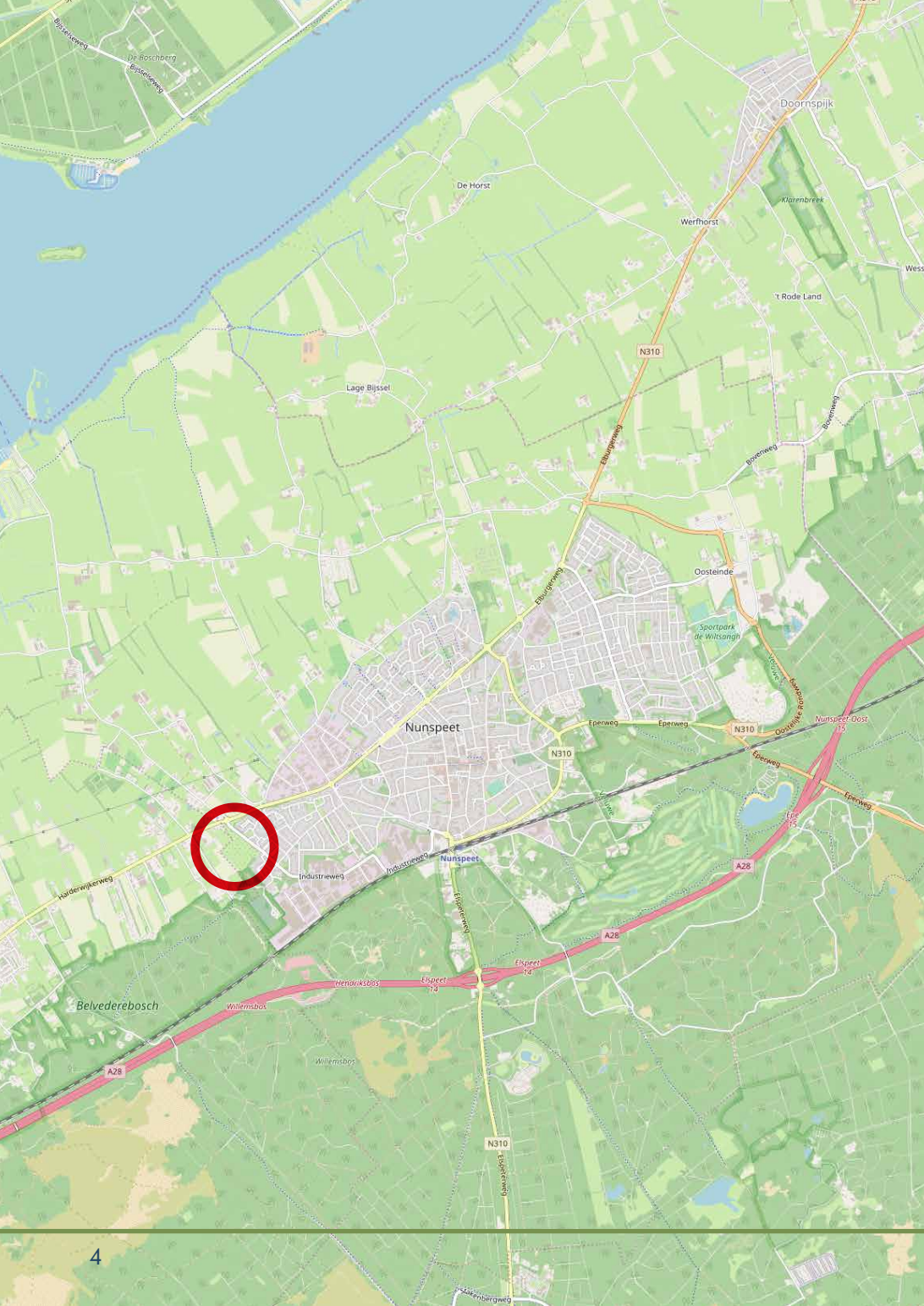
E arnhem@buro-sro.nl

DATUM EN STATUS

december 2019, vastgesteld

Inhoud

1 Inleiding	5		
1.1 Aanleiding en doel	5		
1.2 Ligging plangebied en eigendomssituatie	5		
1.3 Aanpassingen concept structuurvisie	5		
1.4 Leeswijzer	5		
2 Ruimtelijke analyse	7		
2.1 Analyse plangebied op schaalniveau Nunspeet	7		
2.2 Historische structuur	9		
2.3 Landschappelijke structuur	11		
2.4 Bebouwingsstructuur	11		
2.5 Verkeersstructuur	13		
2.6 Milieukundige randvoorwaarden	13		
2.7 Overige randvoorwaarden	14		
3 Beleidsanalyse	16		
3.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland	16		
3.2 Omgevingsvisie 2018 Nunspeet	17		
		3.3 Landschapsontwikkelingsplan 2005	20
		3.4 Woonbeleid Nunspeet	21
		3.5 Welstandsnota Nunspeet	21
		3.6 Archeologisch beleid	22
		3.7 Vigerend bestemmingsplan	23
		4 Visie Kijktuinen	25
		4.1 Vlekkenplan Kijktuinen Nunspeet	25
		4.2 Mogelijke uitwerkingen	27
		5 Uitvoerbaarheid	31
		5.1 Inleiding	31
		5.2 Ontwikkelingsstrategie	31
		5.4 Financiële uitvoerbaarheid	32
		5.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
		5.6 Vervolgproces	33



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Kienschulpenweg 26 liggen de Kijktuinen Nunspeet. Op deze locatie was tot voor kort een bedrijf gevestigd waar bezoekers showtuinen konden bekijken. Inmiddels is de eigenaar van het bedrijf gestopt met de bedrijfsactiviteiten. De gemeente heeft de bijbehorende gronden gekocht om te ontwikkelen als woningbouwlocatie. Tevens wordt een deel gereserveerd als uitbreidingsruimte voor de begraafplaats Nunspeet-West. In deze structuurvisie is beschreven hoe woningbouw en realisatie van een begraafplaats op deze locatie kan worden ingepast.

1.2 Ligging plangebied en eigendomssituatie

Het plangebied ligt aan de westelijke rand van de bebouwde kom van Nunspeet. Op het linker kaartbeeld is de ligging van de locatie te zien. Op het rechter beeld is op de kaart met luchtfoto de exacte begrenzing van het plangebied aangegeven. Ten zuiden van het plangebied ligt de algemene begraafplaats Nunspeet - West. Het gehele plangebied is met de openbare ruimte eigendom van de gemeente Nunspeet.

< Uitsnede openstreetmap en
luchtfoto met ligging plangebied

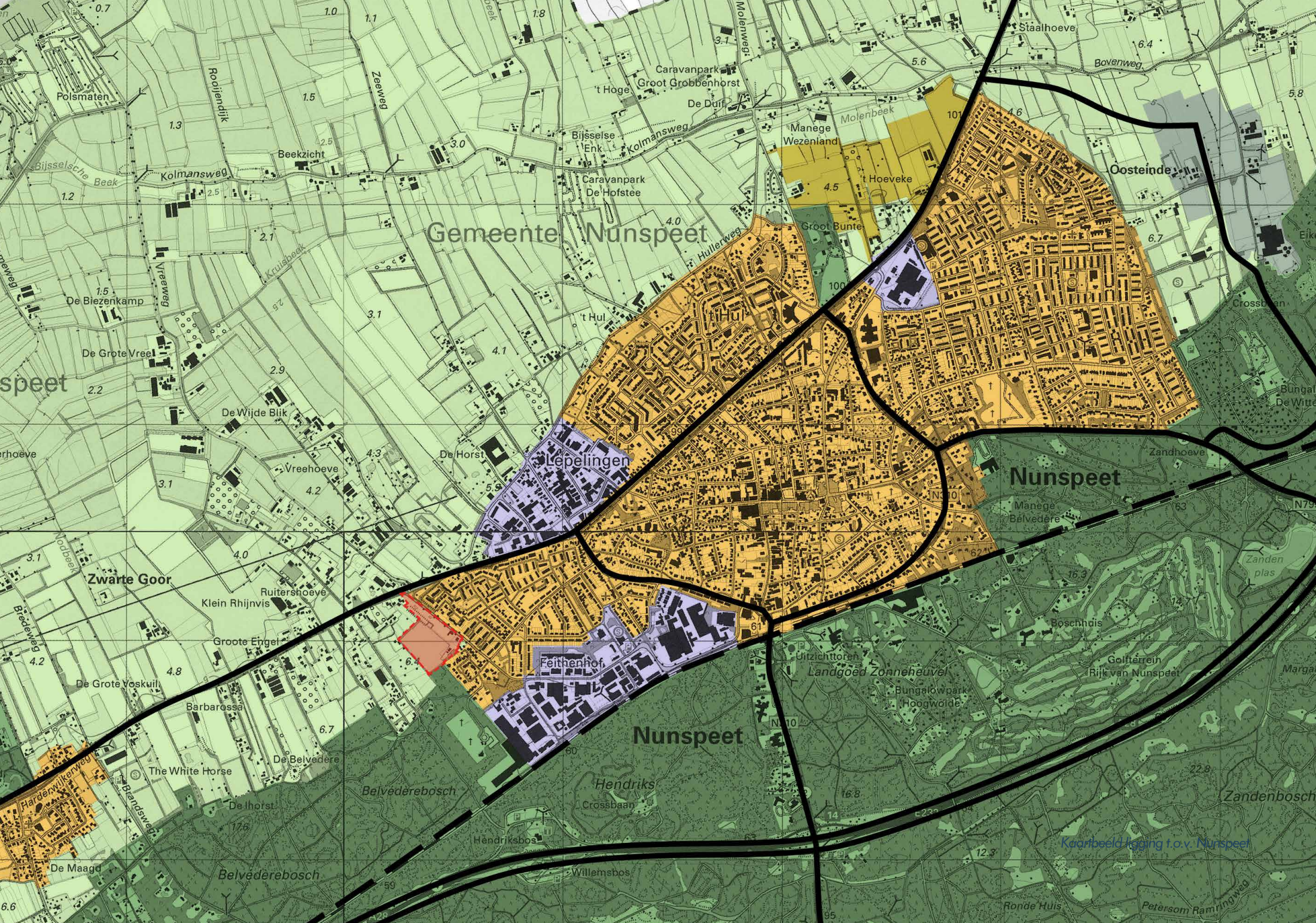
1.3 Aanpassingen concept structuurvisie

Nadat de gemeenteraad met de concept structuurvisie Kijktuinen heeft ingestemd, is hiervoor een inspraakprocedure gevolgd. Aanvullend hieraan zijn met diverse direct omwonenden zogenaamde huiskamergesprekken gevoerd en is een druk bezochte informatiebijeenkomst georganiseerd. De reacties zijn verwerkt in een inspraakreactienota die als bijlage bijgevoegd is bij de structuurvisie. Hierbij dank aan alle bewoners voor hun geleverde reacties, de reacties zijn gebruikt om de visie verder te verbeteren.

Naast de gevoerde inspraak zijn in het kader van de structuurvisie diverse onderzoeken uitgevoerd, zoals onderzoeken naar ecologie, bodemvervuiling, stikstofdepositie en woningbehoefte. De input vanuit deze onderzoeken is verwerkt in deze visie.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de locatie ruimtelijk geanalyseerd. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de belangrijkste beleidsstukken die betrekking hebben op het plangebied. De visie komt in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid op financieel en maatschappelijk vlak. Tevens is een globale planning opgenomen.



Gemeente Nunspeet

Nunspeet

Nunspeet

Kaartbeeld liggig t.o.v. Nunspeet

2 Ruimtelijke analyse

2.1 Analyse plangebied op schaalniveau Nunspeet

Het plangebied van Kijktuinen Nunspeet ligt aan de rand van de bebouwde kom van Nunspeet. Op bijgevoegd kaartbeeld is de ligging te zien.

Vanuit het centrum van het dorp is Nunspeet in de loop van de jaren naar alle zijden uitgebreid. De ligging van de Veluwe en ook de spoorlijn hebben ervoor gezorgd dat niet verder richting het zuiden werd uitgebreid. In de jaren '60 en '70 is Nunspeet vooral richting het oosten en westen uitgebreid, waardoor het dorp een langgerekte vorm kreeg. Met de ontwikkeling van 't Hul en Molenbeek is Nunspeet de laatste jaren vooral noordwaarts gegroeid.

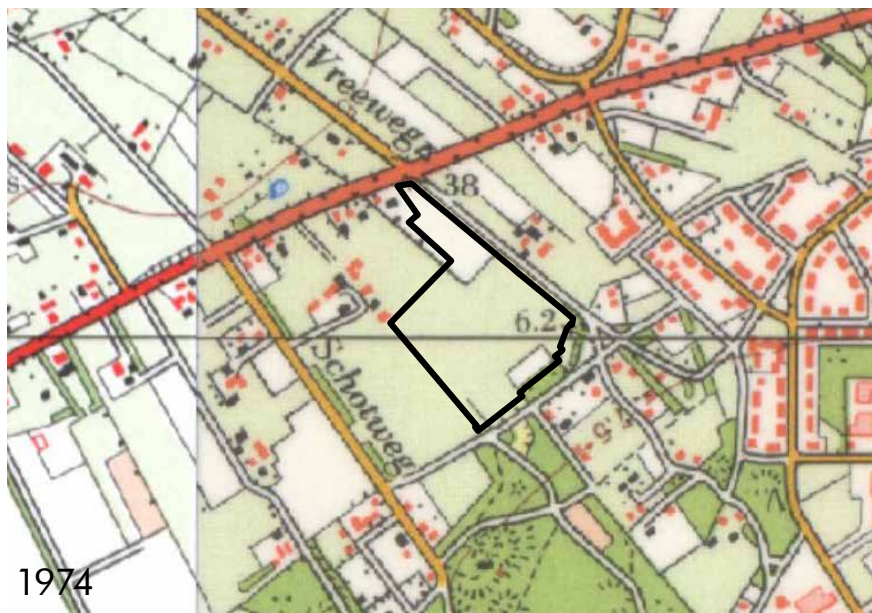
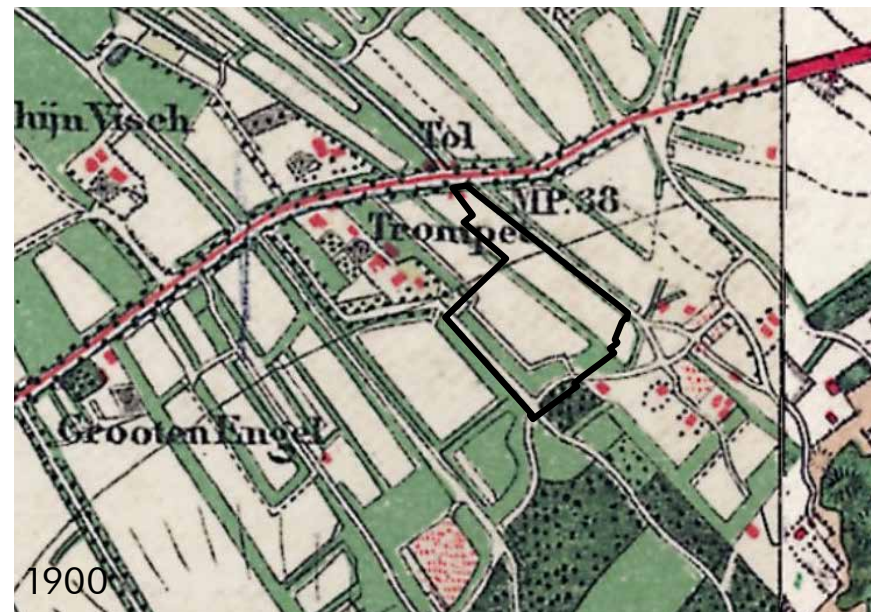
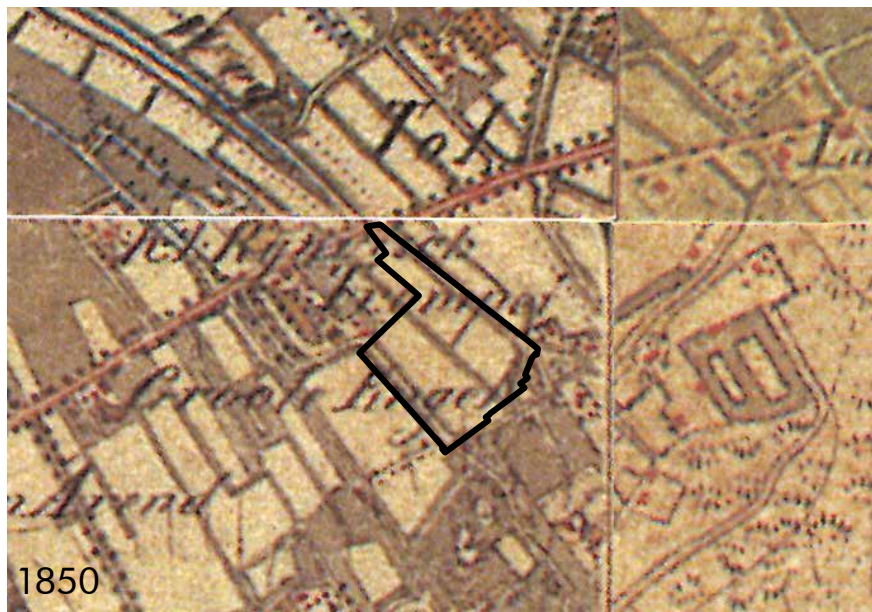
Het complete buitengebied van Nunspeet is onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe of van Natura2000-gebied. Nieuwe ontwikkelingen in dit landschap moeten daarom zorgvuldig worden afgewogen en ingepast. Het plangebied was voorheen in gebruik als Kijktuinen Nunspeet en had een semi-recreatieve functie, aangrenzend aan de kern.

De locatie is goed ontsloten via de bestaande infrastructuur van Kienschulpenweg en Harderwijkerweg.

Ook voor de in de inleiding genoemde uitbreidingsruimte voor de begraafplaats is het plangebied geschikt. De locatie is goed ontsloten en biedt door de ligging aan de rand van Nunspeet veel rust en ruimte. Tevens kan door de nabijheid van de bestaande begraafplaats Nunspeet - West gebruik worden gemaakt van de hier al aanwezige voorzieningen.

Conclusie

De ligging aan de rand van de kern en zijn bijbehorende voorzieningen in combinatie met het reeds aanwezige semi-recreatieve gebruik, maken dat de locatie Kijktuinen op de schaal van Nunspeet een logische plek vormt voor woningbouw en een begraafplaats. De impact van de ontwikkeling op het open landschap rondom Nunspeet is relatief beperkt.



2.2 Historische structuur

De gemeente Nunspeet kent een rijke cultuurhistorie die behouden en versterkt moet worden¹. In deze paragraaf wordt de cultuurhistorie van de locatie Kijktuinen onderzocht².

Vanuit de Bovenweg (nu Oudeweg en Harderwijkerweg, Oosteinderweg) werd het gebied rond Nunspeet rond 1200 verdeeld en ontgonnen in regelmatige strookkampen, die het karakter van het landschap nog steeds bepalen. Op de perceelgrenzen lagen brede houtsingels of bosstroken met hakhout. De bosstroken accentueerden de strookvormige indeling van het landschap.

Al snel na hun vestiging in het gebied kregen de boeren behoefte hun akkers uit te breiden. Ze deden dat door op de drogere zandgronden ten zuiden van hun strookkampen nieuwe percelen te ontginnen. Deze percelen lagen in het verlengde van de oudere strookkampen, maar waren regelmatiger van vorm. Ze werden gebruikt als akkerland.

De hoge strookkampen zijn op negentiende-eeuwse kaarten (zie kaartbeelden 1850 en 1900) goed te herkennen als onbewoonde bouwlanden, die gelegen waren tussen de boerderijen op de strookkampen aan de noordkant en de heide en het heide- en stuifzandgebied verder zuidelijk. Tussen de min of meer regelmatige gevormde, vrij brede (100 tot 150 meter) ak-

kers lagen houtsingels of bosstroken met hakhout. Waarschijnlijk dienden deze stroken ook als veedriften van de boerderijen naar de achterliggende heide. Op de grens met het stuifzand lag een wal met eikenhakhout, die behalve als perceelgrens en houtvoorziening ook werd gebruikt om stuifzand in te vangen.

Op de kaartbeelden van 1850 en 1900 is ook te zien dat er in het plangebied een houtsingel heeft gelegen die in de naoorlogse jaren is verdwenen. Ook andere houtsingels lijken op het kaartbeeld van 1974 sterk teruggebracht. De ontginningsrichting van het landschap is nog duidelijk zichtbaar, maar de oude strookkampen zijn veel lastiger te herkennen.

Op de kaartbeelden van 1974 en heden is ook duidelijk te zien dat de bebouwing van Nunspeet is opgerukt. Het bedrijventerrein Feithenhof is volgebouwd en ligt tussen woonwijken, bossen en begraafplaats. De locatie Kijktuinen vormt samen met de begraafplaats de westelijke begrenzing van de kern Nunspeet.

Conclusie

Het respecteren en versterken van de cultuurhistorie van de plek is uitgangspunt bij de ontwikkeling van het plangebied. Concreet aanknopingspunt is de vroegere aanwezigheid van houtsingels in het plangebied, kenmerk van de oude strookkampen.

¹ Omgevingsvisie Nunspeet

² De Erfgoedatlas die is opgesteld doet uitgebreid verslag van de cultuurhistorie. Voor deze paragraaf is geput uit deze Erfgoedatlas, aangevuld met kaartbeelden van topotijdreis.nl.



Hardenijkerweg

Kijktuinen

Maïsdoolhof

Bedrijfswoning

Kenschuipenweg

Schouwweg

Van Oordstraat

Kaart ruimtelijke
randvoorwaarden

2.3 Landschappelijke structuur

Het plangebied bestaat uit twee delen; het deel langs de Kienschulpenweg met de voormalige kijktuinen en de verder van de weg af gelegen akker (werd gebruikt als maïsdoolhof bij de Kijktuinen).

Het plangebied wordt aan de zuidwest- en westzijde omsloten door een houtsingel. Deze houtsingel zorgt voor een natuurlijke scheiding tussen het plangebied en de erven ten westen van het gebied. De houtsingel maakt onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en is van hoge waarde voor de omgeving. De houtsingel loopt door in het bosperceel ten zuiden van het plangebied, dat onderdeel is van Natura2000 gebied. Dit bosperceel loopt over in de bossen rondom de begraafplaats.

Aan de Harderwijkerweg en de Kienschulpenweg zijn bomenrijen aanwezig. De bebouwing aan de overzijde van de Kienschulpenweg ligt grotendeels met de zij- en achterkant richting deze weg. Door de ligging van de tuinen direct aan de openbare ruimte kent de Kienschulpenweg een groen karakter. Behalve een watergang langs de Harderwijkerweg en enkele kunstmatige vijvers is er geen open water in het plangebied aanwezig. In het plangebied is een klein hoogteverschil aanwezig; het gebied loopt af richting het westen en noordwesten (hoogteverschil in totaal ca. 1 meter).

Conclusie

Het behouden en inpassen van de bestaande houtsingel langs de rand van het plangebied is uitgangspunt. Tevens moet het plan aansluiten bij het groene karakter van dit gedeelte van Nunspeet.

2.4 Bebouwingsstructuur

De bestaande bebouwing in het plangebied is in de huidige situatie beperkt tot een bedrijfswoning met kantoor en verschillende bijgebouwen. De bedrijfswoning met kantoor is in goede staat en zal blijven bestaan, maar dan als een reguliere woning. De verschillende bijgebouwen zijn specifiek gericht op de functie van kijktuin en zullen worden gesloopt.

Opvallend in de bestaande woonwijken rondom de locatie is dat de woningen zich niet richten op de omliggende doorgaande wegen, maar zich naar binnen richten op de woonerven. Een typisch aspect van de forumgedachte uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. De Kienschulpenweg is dus ook niet een typische ontsluitingsweg waaraan lintbebouwing gesitueerd is. De omliggende woonwijken bestaan overigens grotendeels uit grondgebonden rijwoningen. Ten westen van het plangebied heeft de bebouwing een agrarisch karakter: vrijstaande bebouwing met bijgebouwen.

Conclusie

De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en krijgt een nieuwe invulling. De overige bijgebouwen worden gesloopt. Nieuwbouw in het plan moet ingepast worden in de bestaande bebouwingsstructuur.



Kaart belemmeringen

-  Gasleiding (bebouwingsvrije zone 4 meter)
-  Invloedszone gasleiding (70 meter)
-  Onderzoekzone gasleiding (140 meter)
-  Grens geluidzone motorcrossterrein
-  Aandachtspunt geluid wegverkeer
-  Rioolpersleiding (bebouwingsvrije zone 4 meter)

2.5 Verkeersstructuur

Ten noorden van het plangebied ligt de Harderwijkerweg: één van de belangrijkste ontsluitingswegen van Nunspeet. De Kienschulpenweg kent een doorgaande functie. De weg loopt richting het oosten over in de Industrieweg, de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein Feithenhof. Met de ligging aan de Kienschulpenweg kent het plangebied een goede ontsluiting, waar voldoende capaciteit aanwezig is om extra verkeer op te vangen. Vanwege de doorgaande functie moet het aantal aansluitingen op de Kienschulpenweg beperkt zijn.

De wegen ten westen van het plangebied zijn bedoeld voor de ontsluiting van de woningen aldaar en kennen geen doorgaand karakter.

Ten zuiden van het plangebied is de begraafplaats ontsloten via de Van Oordtstraat. Vanaf deze Van Oordtstraat loopt een fietsroute richting de Schotweg. Vanaf deze fietsroute loopt een bospad het Natura 2000 gebied in richting het plangebied en loopt daar dood op ca. 5 meter van de erfgrans.

Conclusie

De Kienschulpenweg biedt voldoende capaciteit voor de verwachte verkeerstoename door het plan. Het aantal aansluitingen op de Kienschulpenweg moet vanwege het doorgaande karakter beperkt zijn. Aansluiting op het omliggende netwerk voor langzaam verkeer is belangrijk.

2.6 Milieukundige randvoorwaarden

Om de milieukundige randvoorwaarden in beeld te brengen, zijn in de loop van 2019 diverse onderzoeken uitgevoerd. Hieronder worden de milieukundige randvoorwaarden beschreven die bepalend zijn bij de ontwikkeling van het gebied.

- Dwars door het gebied, van de noordelijke tot de westelijke grens, ligt een aardgasleiding van de Gasunie. In het kader van de visie is onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsrisico's voor het bouwen van woningen in de nabijheid van deze gasleiding. Een groot deel van het plangebied ligt binnen de zone die mogelijk risico loopt bij ontploffing en/of brand van de leiding. Om deze reden worden vanuit het onderzoek voorwaarden gesteld aan de inrichting van het gebied. De gestelde voorwaarden dienen enerzijds te zorgen dat de bestrijdingsmogelijkheden van de hulpdiensten bij een calamiteit optimaal zijn en anderzijds dat bewoners veilig kunnen vluchten. Bij de verdere planuitwerking moet daarom de brandweer (veiligheidsregio noord- en oostgelderland) om advies worden gevraagd. Daarnaast levert het externe veiligheidsonderzoek een beperking op van het maximaal aantal te bouwen woningen.
- In het zuidelijk gedeelte van het plangebied ligt, ook in noordoost-zuidwest richting, een rioolpersleiding van het Waterschap Vallei en Veluwe. Hiervoor geldt ook een bebouwingsvrije zone boven en direct naast de leiding. In overleg met het Waterschap is besloten om deze rioolleiding om te leggen.

- Ten zuiden van het nabij gelegen industrieterrein ligt de Crossbaan Nunspeet. Het plangebied ligt voor een groot deel in de geluidzone van het motorcrossterrein. Dit betekent dat er een geluidsgevoelige functie gebouwd mag worden indien de geluidsbelasting vanwege het motorcrossterrein op de gevel van de geluidsgevoelige functie niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde.
- Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde omsloten door twee doorgaande wegen, de Harderwijkerweg en de Kienschulpenweg. De geluidbelasting van het wegverkeer van deze wegen is een aandachtspunt en zal nader onderzocht worden. Deze geluidbelasting kan bepalend zijn bij de afstand tussen bebouwing en de weg.
- Uit de uitgevoerde onderzoeken naar bodemvervuiling blijkt dat de bodem niet vervuild is en geschikt wordt geacht voor de beoogde functies. Daarbij valt echter een kanttekening te maken, de bodem is nog niet onderzocht op vervuiling van PFAS. Dit zal voorafgaand aan de fysieke ingrepen worden uitgevoerd.

In het vervolgproces zal in het kader van de bestemmingsplanprocedure (of vergelijkbare ruimtelijke procedure) verder aangetoond worden dat de betreffende plannen uitvoerbaar zijn. Mogelijk zijn hiervoor nog aanvullende milieukundige onderzoeken vereist. Dit zal in het vervolg worden opgepakt.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van het plangebied moet rekening worden gehouden met bestaande aardgasleiding en de bijbehorende bebouwingsvrije zones. Het nog uit te voeren akoestisch onderzoek kan nog gevolgen hebben voor de exacte ligging van woningen.

2.7 Overige randvoorwaarden

Om de mogelijke effecten van het plan op beschermde dier- en plantensoorten in te schatten, zijn enkele ecologische onderzoeken uitgevoerd. Hieruit volgt dat door de ontwikkeling van Kijktuinen gevolgen heeft voor enkele soorten, maar geen invloed heeft op de instandhouding van deze soorten omdat er sprake is van een tijdelijke en plaatselijke verstoring, er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Nader onderzoek naar deze beschermde soorten of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk. Wel dient er bij werkzaamheden rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht.

Op grond van het ecologisch onderzoek wordt geadviseerd om sleedoorns te planten voor de sleedoornpage (vlindersoort) en moeten er maatregelen worden getroffen om in de toekomst vleermuizen te kunnen blijven huisvesten. Op grond van het eerste ecologisch onderzoek heeft er nader

onderzoek plaats gevonden naar de das waaruit gebleken is dat dit gebied niet tot zijn essentieel leefgebied behoort.

In het plangebied heeft verkennend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Hierbij zijn vuursteenresten gevonden. Op grond van dit onderzoek zal bij de planuitwerking een aanvullend proefsleuvenonderzoek moeten worden uitgevoerd. Hieruit zal moeten blijken of deze vuursteenresten behoudenswaardig zijn. Als gevolg van deze vondst moet het plan mogelijk worden aangepast, omdat het niet wenselijk is om op de vindplaats te bouwen.

In het vervolgproces zal in het kader van de bestemmingsplanprocedure (of vergelijkbare ruimtelijke procedure) verder aangetoond worden dat de betreffende plannen uitvoerbaar zijn. Mogelijk zijn hiervoor nog aanvullende onderzoeken vereist. Dit zal in het vervolg worden opgepakt.

Conclusie

De conclusies van de uitgevoerde onderzoeken moeten worden meegenomen worden het uit te werken en plan en de aanleg. De geadviseerde maatregelen zullen worden getroffen.

3 Beleidsanalyse

In dit hoofdstuk worden de meest relevante provinciale en gemeentelijke beleidsstukken behandeld die uitgangspunt vormen voor de ontwikkeling van de locatie Kijktuinen.

3.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van Gelderland. Deze zijn in 2014 vastgesteld en sindsdien een aantal keren geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe wetgeving of nieuwe initiatieven. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Door de nabijheid van verschillende natuurgebieden is voor de locatie Kijktuinen het natuur- en landschapsbeleid in deze verordening van belang.

De houtsingel op de grens van het plangebied en ook het zuidelijk gelegen bosperceel liggen in het Gelders NatuurNetwerk (GNN). Ten zuiden van het plangebied ligt het Natura2000-gebied Veluwe. Beide gebieden overlappen elkaar (zie kaartbeeld). Binnen het GNN en het Natura2000-gebied zijn in principe geen nieuwe stedelijke functies mogelijk.

Gedeeltelijk ligt het plangebied binnen het Nationaal Landschap. Hierbinnen zijn alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. Dit deel van het Nationaal Landschap maakt onderdeel uit van het deelgebied: "Randmeerkust



Uitsnede natuurbeleid Gelderland

Harderwijk-Elburg, het groene woonlint". De kernkwaliteit die een rol speelt voor het plangebied van de locatie Kijktuinen is: *Deel van gradiënt van stuwwal naar Randmeer: bos - essen - strokenverkaveling – blokverkaveling op strandwallen; van besloten boslandschap via kleinschaligheid naar grootschalig open; de overgang is eerst steil, daarna geleidelijk.*

De overige kernkwaliteiten hebben betrekking op specifieke onderdelen uit de omgeving en zijn daarom niet van toepassing voor de locatie Kijktuinen.

Conclusie

De bestaande houtsingel is onderdeel van het GNN en moet worden gerespecteerd. Rekening moet verder worden gehouden met de nabijheid van het Natura2000-gebied ten zuiden van de locatie. Dit wordt betrokken bij de nadere uitwerking. Tevens moet er bij de ontwikkeling van het plangebied rekening worden gehouden met de kernkwaliteit die van toepassing is op deze locatie: de overgang van besloten bosland-schap via kleinschaligheid naar grootschalig open.

3.2 Omgevingsvisie 2018 Nunspeet

De gemeente Nunspeet heeft een integrale toekomstvisie voor de gehele gemeente opgesteld, de Omgevingsvisie Nunspeet. De omgevingsvisie Nunspeet is opgebouwd in thema's en een gebiedsgerichte uitwerking. De visie heeft als planhorizon 2030.

Eén van de thema's is het initiëren en accommoderen van gebiedsgericht milieu- en gezondheidsbeleid. De kernpunten van dit thema zijn:

- Integraal verweven van gezondheids- en milieuaspecten in alle

gemeentelijke thema's.

- Gebiedsgerichte streefbeelden als uitgangspunt voor beheer en ontwikkeling hanteren, benoemen van acties op basis daarvan.

Gericht op de relatie gezondheid en inrichting leefomgeving, worden uitgangspunten gehanteerd als:

- Voldoende groen, water en speelvoorzieningen ook in de kernen en goed bereikbaar vanuit de kernen.
- Het stimuleren van fiets en openbaar vervoergebruik en het verminderen van het autogebruik.
- Een aantrekkelijke en veilige inrichting van de openbare ruimte.
- Letten op gezondheidsaspecten als luchtkwaliteit, zoönosen en fijnstof.

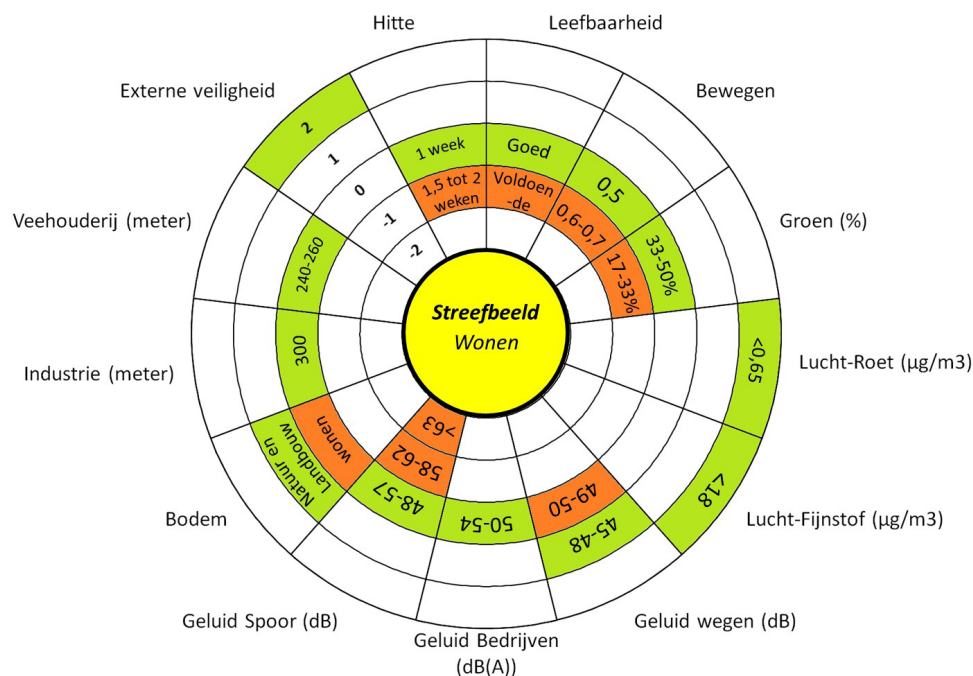
Bij de locatie Kijktuinen is het gebiedsstreefbeeld Wonen uitgangspunt. De belangrijkste punten voor de Kijktuinen zijn:

- Leefbaarheid (sociale veiligheid, verhouding huur/koop, letten op een goede verhouding van doelgroepen).
- Bewegen en groen (er moet voldoende groen ingepast worden: speelgroen, beweeggroen met de juiste voorzieningen die uitnodigen tot bewegen en ontmoeten).
- Luchtkwaliteit en wegverkeerslawaai zijn een aandachtspunt omdat er mogelijk dicht op de weg wordt gebouwd.
- De externe veiligheid is een aandachtspunt voor de Kijktuinen (ligging gasleiding, zie ook ruimtelijke analyse).
- Hittestress is een aandachtspunt. Er moet voldoende groen/water worden gerealiseerd.



Uitsnede kaart omgevingsvisie 2018 Nunspeet

Onderstaande figuur geeft grafisch de samenvatting weer van de streef-
beelden voor het gebiedstype Wonen.



Bij de gebiedsgerichte uitwerking is opgenomen dat aan de kernranden kleinschalige uitbreidingen van woon- en werkgebieden kunnen plaatsvinden. Deze zijn afgestemd op de concrete behoefte, goed landschappelijk ingepast, sluiten aan op de gebiedskarakteristiek en waarborgen een goede bereikbaarheid. Collectief particulier opdrachtgeverschap wordt gestimuleerd. Nieuwbouw en herontwikkeling moeten zo goed mogelijk voldoen aan de uitbreidingsbehoefte, zowel in aantallen, woningtypen als woningprijzen. Verder worden de volgende punten genoemd:

- Behoud en versterken van de diversiteit, in beleving, in gebruiken naar ecologische waarden.
- Koesteren van kleinschaligheid.
- Zorgdragen voor geleidelijke en aantrekkelijke overgangen tussen de (nieuwe) bebouwingsclusters en het buitengebied.
- Behoud van het open landschap en agrarische karakter.
- Versterking van natuurwaarden en bekenstructuur in het veenweidegebied.
- Behoud van doorzichten naar de bosrand en naar het grootschalige open landschap.
- Versterken van de landschapstructuur; houtwallen in het coulissenlandschap en de open enken.
- Nieuwe ontwikkeling zorgvuldig inpassen in de bosrand en het kampenlandschap.
- Bosrand bestaande uit loofhout behouden en versterken.

Conclusie

Het plan voor de Kijktuinen moet getoetst worden aan het streefbeeld voor wonen. Hieruit volgen enkele aandachtspunten die voor de visie van belang zijn.

Voor kleinschalige uitbreidingen aan de kernrand is het belangrijk om de diversiteit te versterken, rekening te houden met een geleidelijke overgang tussen nieuwbouw en het buitengebied en het versterken van de landschapsstructuur.

3.3 Landschapsonwikkelingsplan 2005

Met het Landschapsonwikkelingsplan 2005 (LOP) wil de gemeente de aandacht en het draagvlak vergroten voor het in stand houden en ontwikkelen van landschapskwaliteit binnen de gemeente Nunspeet. Daarnaast biedt het opstellen van een LOP de mogelijkheid om subsidies voor landschapsbeheer in de toekomst optimaal te kunnen benutten.

Er dient te worden gewerkt aan verbetering van de beeldkwaliteit door herstel en beheer van o.a. kenmerkende houtwallen, singels en laanbeplanting. De Harderwijkerweg als ontginningsbasis dient ruimtelijk versterkt te worden door het aanbrengen van een uniforme laanbeplanting, zowel buiten als binnen de kernen. Verder vormen behoud van gave delen en ontwikkeling van de karakteristieke beplantingstructuur van singelpatronen, bosstroken en erfbeplantingen het uitgangspunt.

De locatie Kijktuinen ligt in de overgangszone dat een halfopen, kleinschalig gebied vormt in een strook tussen de Harderwijkerweg en de overgang naar de bossen van de Veluwe. Houtsingels, -wallen en bosstroken zijn identiteitsdragers voor de overgangszone. Om de verbinding tussen veenweidegebied en de bossen van de Veluwe te verbeteren, wordt versterking van noord-zuid gerichte beplantingsstructuren in de vorm van bosstroken voorgestaan.



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | behoud van het open landschap en agrarische karakter en versterking van natuurwaarden in het veenweidegebied |  | behoud en versterking lintstructuur bebouwing |
|  | ontwikkelen beplantingsstructuur (singelpatronen, bosstroken en erfbeplanting); behouden gaven delen en ontwikkelen van een landschappelijk raamwerk als onderlegger voor stedelijke ontwikkelingen in 'het zoekgebied'. |  | verbinding dorp-buitengebied verbeteren door laanbeplanting langs de wegen in de dorpen |
|  | Behoud en versterking van het huidige landschap en natuurwaarden en verdere ontwikkeling netwerk wandel-, fiets- en ruitersporen; behouden en versterken van de robuuste ecologische verbinding; beleefbaar maken cultuurhistorische waarden. |  | verzachten dorpsrand door aanleg transparante schermbeplanting |
|  | Behoud en versterking van het huidige kleinschalige, besloten en agrarische karakter; verbetering beeldkwaliteit door herstel kenmerkende landschapselementen; beleefbaar maken cultuurhistorische waarden. |  | 'groene vingers' (overgang van dorp naar buitengebied) |
| | |  | ontwikkelen bosstroken |

Uitsnede kaart landschapsonwikkelingsplan 2005

Conclusie

Het LOP geeft aan dat de kenmerkende houtsingels en de laanbeplanting behouden en waarnodig hersteld moeten worden. Houtsingels en bosstroken zijn belangrijk voor de overgang van het open landschap naar de Veluwe.

3.4 Woonbeleid Nunspeet

De gemeentelijke woonvisie is in de basis in 2014 opgesteld en bestrijkt de periode t/m het jaar 2024. In het laatste kwartaal van 2019 en het eerste kwartaal van 2020 vindt een actualisatie plaats van de Woonvisie, inclusief de woningbouwcijfers, op basis van Primos 2019. Alhoewel ten tijde van de totstandkoming van deze structuurvisie nog geen vastgesteld nieuw woningbouwprogramma beschikbaar is, is als rode draad wel zichtbaar dat de woningbehoefte zeker tot het jaar 2030 blijft stijgen inclusief een aanvullende behoefte van bijna 300 woningen in de periode 2025 - 2029. Waar op grond van de bestaande woonvisie 2018 de locatie Kijktuinen al nodig was om in de woningbehoefte te kunnen voorzien, geldt dit zeker tegen de achtergrond van de met vijf jaar verlengde behoeftebepaling.

Een deel van de actuele woningbouwplannen in de gemeente betreft zogeheten ‘zachte plannen’ die - zo leren de ervaringen uit het verleden – om diverse redenen zeker niet allemaal zullen worden gerealiseerd. Hierdoor is enerzijds enige ‘overprogrammering’ wenselijk en bestaat anderzijds de noodzaak om voor de realisatie van gewenste woningcategorieën locaties

te vinden die op kortere termijn daadwerkelijk benut kunnen worden. Er is nog onvoldoende aanbod van met name sociale huur- en betaalbare koopwoningen, die bij commerciële en particuliere ontwikkelaars niet de hoogste prioriteit genieten. Omdat de gemeente eigenaar van de gronden in de locatie Kijktuinen is, kan maximaal invloed worden uitgeoefend op de invulling en daardoor optimaal tegemoet worden gekomen aan de woningbehoefte van de desbetreffende doelgroepen.

Conclusie

Benutting van de locatie Kijktuinen is noodzakelijk om een deel van het woningbouwprogramma te realiseren waar het gaat om woningbouw voor doelgroepen die door commerciële en particuliere ontwikkelaars niet of nauwelijks bediend worden. Doordat de gemeente de gronden in eigendom heeft kan ze ervoor zorgen dat op de locatie Kijktuinen in deze woningcategorieën kan worden voorzien.

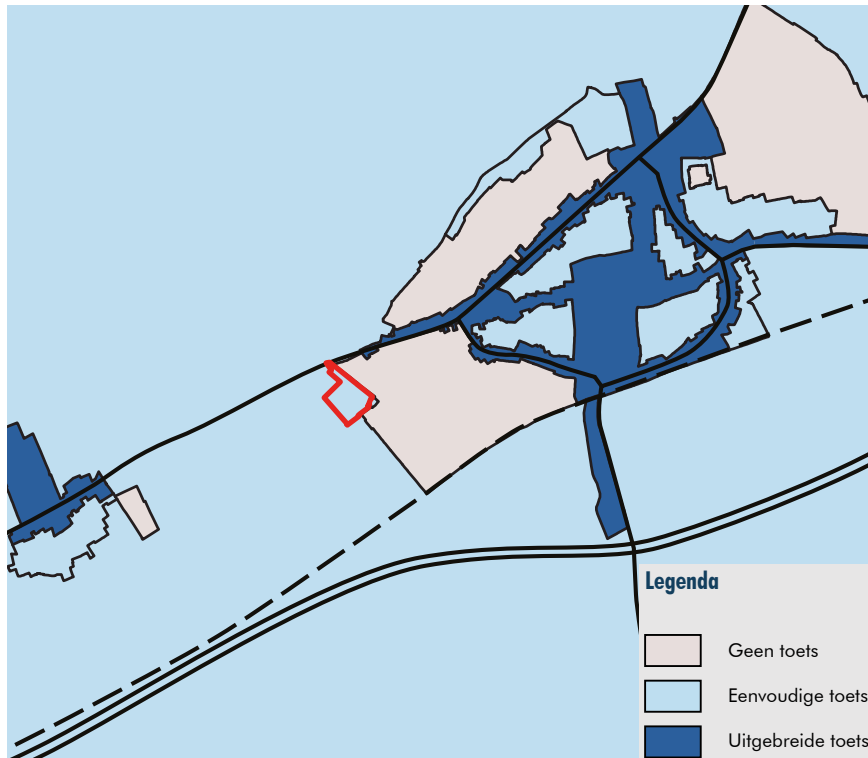
3.5 Welstandsnota Nunspeet

In een welstandsnota worden de beleidsregels met betrekking tot de verschijningsvorm van de bebouwing vastgelegd. Daarbij horen welstandscriteria die worden gehanteerd bij de welstandsbeoordeling van de bouwplannen. De Welstandsnota Nunspeet is in 2015 vastgesteld. Een welstandsnota is met name gericht op het handhaven en versterken van de bestaande gebouwde omgeving en niet het meest geëigende beleidsdocument om de ruimtelijke kwaliteit van een nieuw te ontwikkelen gebied vast te leggen.

Op basis van de Welstandsnota 2015 moet voor een nieuwe ontwikkelingslocatie een beeldkwaliteitsparagraaf worden opgesteld. Deze zal onderdeel uit gaan maken van de Welstandsnota en vormt het toetsingskader bij de welstandsbeoordeling van de bouwplannen.

Conclusie

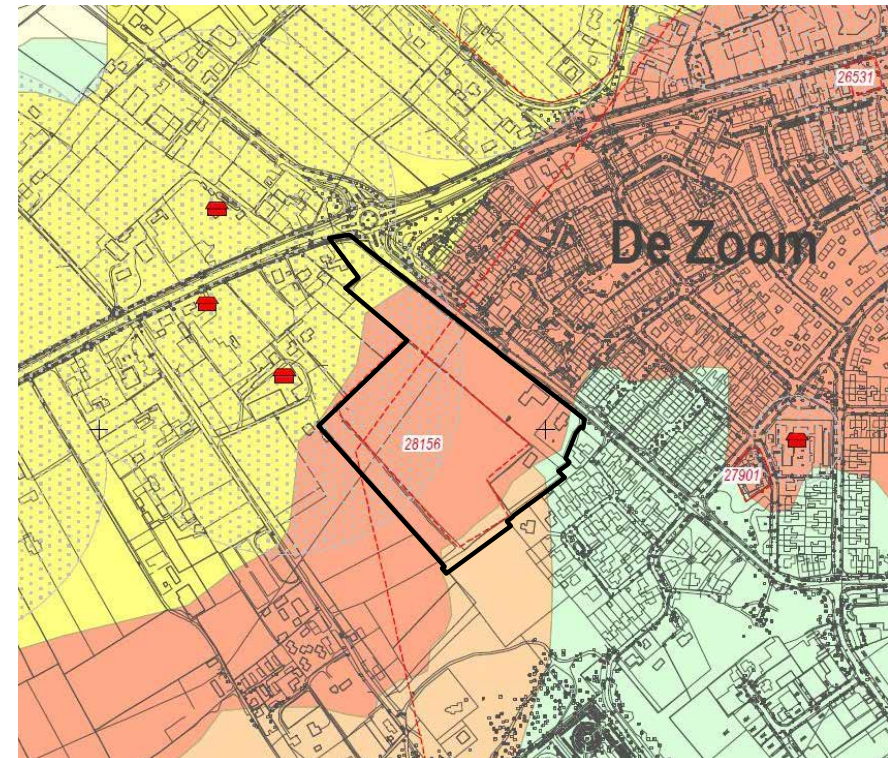
Voor het plangebied zal een aanvullend beeldkwaliteitsdocument moeten worden opgesteld.



Uitsnede kaart toetsniveaus Welstandsnota (buitengebied = eenvoudige toets)

3.6 Archeologisch beleid

Het beleid over het archeologisch bodemarchief is vastgelegd in het rapport "Archeologische monumentenzorg in de gemeente Nunspeet". Een groot deel van het plangebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde (donker oranje deel). Een deel van het plangebied is in het verleden onderzocht op archeologische vondsten. Dit onderzoek is echter verouderd en omvat niet het gehele plangebied van Kijktuinen. Dit onderzoek is daarom opnieuw uitgevoerd. In paragraaf 2.7 is hierop al ingegaan.



Uitsnede kaart archeologisch beleid

Conclusie

Conform het archeologisch beleid is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied.

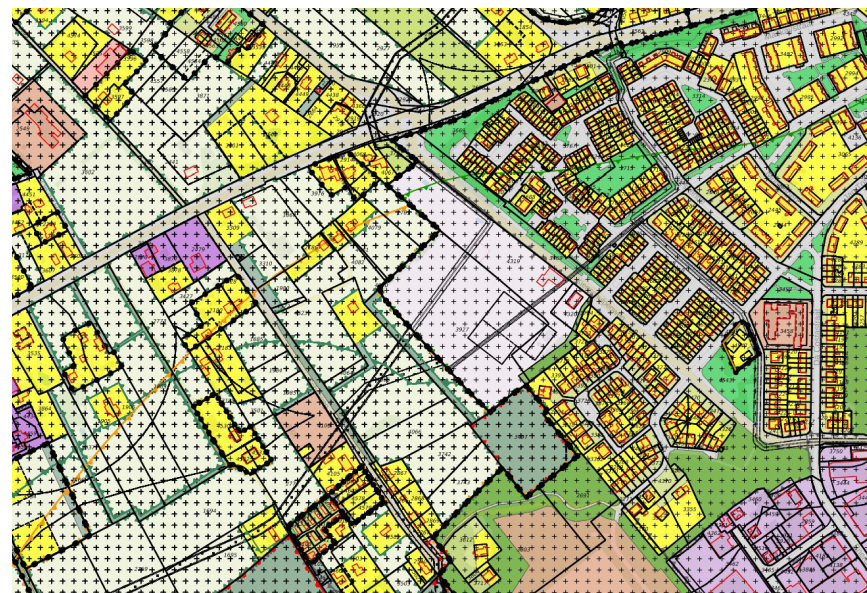
3.7 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Nunspeet West dat op 29 januari 2009 is vastgesteld. De huidige bestemming is Kijktuin. Hierbinnen zijn meerdere functies mogelijk, waaronder een dagrecreatieve voorziening in de vorm van kijktuinen, kleinschalige detailhandel gerelateerd aan de bestemming en een adviesbureau. Ook is er wonen mogelijk in de vorm van één dienstwoning.

Ten zuiden van het plangebied liggen de bestemmingen Natuur en Bos, daar weer ten zuiden van ligt de bestemming Maatschappelijk - begraafplaats. Bijna het hele plangebied heeft de gebiedsaanduiding geluidzone - motorsportterrein. Hierbuiten gelden restricties voor de geluidbelasting van het motorcrossterrein. Ook zijn de bebouwingsvrije zones rondom de gasleiding en rioolpersleiding bepaald. Bovendien is er een instandhoudingsverplichting van de houtsingel die gelegen is tussen de Smithstraat en het plangebied.

Conclusie

Ontwikkeling van een woongebied en begraafplaats past niet binnen de vigerende bestemming. Om woningen en een begraafplaats mogelijk te maken, zal de bestemming herzien moeten worden of zal van de bestemming afgeweken moeten worden. De instandhoudingsverplichting van de houtsingel, zoals opgenomen in het geldend bestemmingsplan, wordt overgenomen in de visie. De gevolgen van de verschillende milieukundige beperkingen zullen nader onderzocht moeten worden.



Uitsnede vigerend bestemmingsregime (ruimtelijkeplannen.nl)

Structuurvisiekaart Kijktuinen

Legenda



Woonvlekken met bebouwing die qua dichtheid past bij de dichtheden in de kern van Nunspeet



Woonvlekken met bebouwing gesitueerd in het groen



Gebied voor een meer extensieve functie zoals een begraafplaats



Bestaande woning inpassen



Bestaande historische houtsingel behouden



Nieuwe houtsingel realiseren



Overgang creëren van Natura 2000 gebied naar plangebied en rekening houden met beperkingen



Bomenrij aan Kienschulpenweg behouden



Realiseren beperkt aantal aansluitingen op Kienschulpenweg



Verbinding voor langzaam verkeer tussen plangebied en bospad richting begraafplaats creëren



Bestaande leidingen en bebouwingsvrije zone respecteren (of onderzoeken omleggen)

4 Visie Kijktuinen

4.1 Vlekkenplan Kijktuinen Nunspeet

Algemeen

Vanuit de ruimtelijke analyse en ook de beleidsanalyse is de hiernaast afgebeelde visiekaart opgesteld. Uitgangspunt van deze visie is de realisatie van een woonbuurt, met een overgang van stedelijk naar wonen in het groen. Ook is er plek voor een extensieve functie zoals een begraafplaats die in de toekomst mogelijk nodig is. Ander uitgangspunt is het realiseren van houtsingels parallel met de Kienschulpenweg, refererend aan de houtsingels die hier vroeger aanwezig waren. Dwars op de Kienschulpenweg liggen de leidingen, waarbij de bebouwingsvrije zones zorgen voor een onderbreking van de woongebieden. Door de combinatie van houtsingels en de haaks daarop gelegen bebouwingsvrije zones, ontstaat er een grid waarbinnen velden op diverse wijzen kunnen worden ingevuld: het vlekkenplan Kijktuinen.

Bebouwingsstructuur

Zoals hierboven al genoemd kennen de woonvlekken een overgang van meer dichtbebouwd aan de Kienschulpenweg tot meer open en groen richting het zuidwesten. Langs de Kienschulpenweg wordt bebouwing gerealiseerd die qua dichtheid past bij de dichtheden die in de kern van Nunspeet worden toegepast. Aan deze zijde van het plan is ruimte voor het

huisvesten van bijzondere doelgroepen (senioren, zorg, jongeren etc.). In het middengebied wordt de bebouwing meer gesitueerd tussen het groen, rekening houdend met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. In het westelijk gelegen gebied is de bebouwing nog extensiever, ook zijn hier mogelijk enkele gebouwde voorzieningen voor de begraafplaats nodig.

De bestaande bedrijfswoning wordt omgevormd tot reguliere woning en wordt ingepast in het plan. De overige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De woningen zullen op het gebied van energiehuishouding zo optimaal mogelijk worden gerealiseerd. Zongericht verkavelen bevordert de huisgebonden opwekking van energie. Op het vlak van circulaire stromen is van belang dat de gebruikte materialen herbruikbaar zijn en dat bij de productie ervan weinig delfstoffen, energiekosten en transportbewegingen nodig zijn.

In het vervolgstadium moeten de woonvlekken verder uitgewerkt worden. Het exacte aantal woningen is nog niet bekend. Dit aantal is nog van veel aspecten afhankelijk die op dit moment onderzocht worden. Ook de begrenzing van de woonvlekken hangt onder meer af van de onderzoeken naar luchtkwaliteit, wegverkeerslawaaï en externe veiligheid. De woonkwaliteit en ook de gezondheid van toekomstige bewoners staat daarbij uiteraard voorop.

De bouwhoogte van de woningen blijft in dit plangebied beperkt tot drie bouwlagen of twee bouwlagen en een kap. Een kleinschalig appartementencomplex van maximaal 3 bouwlagen is denkbaar. De maximale bouwhoogte is 12 meter en is daarmee hetzelfde als in Molenbeek. Bij de uitwerking van de woningbouwplannen zal er voldoende aandacht zijn voor een gepaste afstand i.v.m. de privacy van en mogelijke schaduwwerking op bestaande woningen.

Groen- en waterstructuur

De te behouden houtsingel aan de westzijde en de nieuw aan te planten houtsingels vormen een netwerk van groene elementen in het plan. Met de nieuwe houtsingels wordt de cultuurhistorie van de plek versterkt en worden de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Veluwe, deelgebied “Randmeerkust Harderwijk-Elburg, het groene woonlint” toegepast. De woonvlekken liggen hiermee in een parkachtig landschap, wat een pluspunt vormt voor de woonkwaliteit op de locatie Kijktuinen. Tevens worden de uitgangspunten gevolgd van het beleid vanuit de Omgevingsvisie Nunspeet, waarin bij het gebiedsstreefbeeld Wonen wordt aangegeven dat er voldoende aandacht moet zijn voor groen: speelgroen en beweeggroen met de juiste voorzieningen die uitnodigen tot bewegen en ontmoeten (zie paragraaf 4.2). De inrichting van de groene ruimte zal in een nader stadium worden uitgewerkt.

De robuuste groenstructuur komt ten goede aan het tegengaan van hittestress. In het plan is voldoende ruimte voor hemelwaterberging. Hiermee wordt ingespeeld op de verwachte klimaatverandering, met hevigere

regenbuien en een toename van de temperatuur. Het water wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt in het gebied. Een efficiënte wegenstructuur zorgt voor een minimale hoeveelheid verharding en een maximale hoeveelheid groen. Een juiste inrichting van dit groen biedt kansen voor het stimuleren van de biodiversiteit, waarbij diverse leefmilieus kunnen worden gecreëerd. Door het aanplanten van bomen kan tegelijkertijd de CO2 uitstoot worden verminderd. De bomenrijen aan de Kienschulpenweg blijven behouden, benodigde inritten worden zorgvuldig ingepast.

Voor een goede overgang richting het bosperceel aan de zuidzijde (Natura2000-gebied), wordt een strook in het plangebied gereserveerd voor beplanting. Zo ontstaat er een geleidelijke overgang van het plangebied naar het bosperceel. Dit biedt kansen om een mantel-zoom vegetatie te realiseren. Afhankelijk van de onderzoeken naar de effecten op het Natura-2000 gebied kan deze strook nog groter of kleiner worden (of anders worden ingevuld).

Verkeerstructuur

Het gebied wordt ontsloten via de Kienschulpenweg. Om de doorstroming te bevorderen mogen er niet teveel inritten op de weg aangesloten worden. Uitgangspunt is het ontwikkelen van een duurzaam verkeersveilig gebied. Het parkeren wordt zorgvuldig ingepast en voorzien van groen om een goede omgevingskwaliteit te waarborgen. Het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Er wordt een reservering opgenomen voor een parkeerplaats voor bezoekers van de toekomstige begraafplaats.

Het bestaande pad in het bosperceel ten zuiden van het plangebied wordt

verlengd, zodat er een aansluiting komt van het plangebied met de bestaande begraafplaats en het omliggende padennetwerk. De ecologische haalbaarheid hiervan zal bij de uitwerking nog verder onderzocht worden. In het gebied worden ook diverse routes voor langzaam verkeer gerealiseerd zodat er ommetjes ontstaan en het gebied zo verankerd wordt in de structuur van Nunspeet.

4.2 Mogelijke uitwerkingen

Uitwerking vlekken

Op de pagina hiernaast zijn de vlekken uit de structuurvisie wat verder uitgewerkt tot een voorbeeldtekening. Het daadwerkelijke stedenbouwkundig plan kan hiervan nog afwijken. In de voorbeeldschets is gekozen voor een oplossing met een hofje aan de oostkant langs de Kienschulpenweg: hier is ruimte gezocht voor specifieke doelgroepen. Op het noordwest gelegen gedeelte van het plangebied is ruimte voor een invulling met meer reguliere woningbouw, die wel moet passen bij het karakter van de Kienschulpenweg. In het middengebied worden woonvelden in een wat meer groene setting gerealiseerd. De invulling per woonveld is flexibel en er is een combinatie van woontypologieën mogelijk. Op deze manier is er ook ruimte voor initiatieven van bewonersgroepen, zoals een knarrenhof of een constructie via een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

De ontsluiting haakt op twee plekken aan op de Kienschulpenweg en loopt met een lus langs de houtwal door het plangebied. De exacte invulling zal nog nader onderzocht worden op haalbaarheid in verband met de milieukundige beperkingen.



Voorbeelduitwerking Vlekkenplan Kijktuinen



Voorbeelduitwerking tijdelijke invulling
met zonnepanelen

In het zuidwestelijk deel wordt ruimte gereserveerd voor de uitbreiding van de begraafplaats Nunspeet - West. De inrichting van de begraafplaats wordt uitgewerkt met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap en het Landschapsonwikkelingsplan in het achterhoofd.

Tijdelijke invulling

De huidige begraafplaats beschikt voorlopig nog over voldoende ruimte om de komende jaren in de behoefte aan plekken te voorzien. Uitbreiding van de begraafplaats wordt daarom pas over een aantal jaren noodzakelijk geacht. Bovendien wordt er onderzocht of de huidige begraafplaats Nunspeet - West efficiënter kan worden ingericht, waardoor op deze locatie voldoende begraafruimte kan worden gecreëerd. Hierdoor kan de reservering voor uitbreiding in het plangebied kleiner zijn of (deels) vervallen. De ruimte die in het vlekkenplan is gereserveerd voor de begraafplaats kan dan op de korte termijn ingevuld worden met andere functies.

Zo is het denkbaar om de ruimte die beoogd was voor de begraafplaats, tijdelijk in te richten met een zonnepark. Zonnepanelen zijn demontabel en op een gegeven moment aan vervanging toe. Daarom kan dit een goede manier zijn om het tijdelijk gebruik in te vullen. De panelen liggen relatief besloten tussen de houtsingels en hebben daarom een geringe impact op het omliggende landschap. Wel moet er voldoende ruimte zijn voor de flora en fauna in het gebied.

Een andere gedachte is een tijdelijke invulling met starterswoningen. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is de ligging van de een aardgasleiding van de Gasunie (zie ook paragraaf 2.6). In het kader van de visie is onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsrisico's voor het bouwen van woningen in de nabijheid van deze gasleiding. In het onderzoek worden voorwaarden gesteld aan de inrichting van het gebied en het maximaal aantal woningen dat gerealiseerd mag worden. Door deze beperking is het niet mogelijk om alle plandelen in te vullen met woningbouw.

De opgenomen voorbeeldschetsen zijn slechts een voorbeelduitwerking van het plangebied. In de vervolgfase zal het stedenbouwkundig ontwerp verder worden uitgewerkt.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) vereist dat een gemeente bij de structuurvisie een uitvoeringsparagraaf opstelt, waarin wordt toegelicht op welke wijze de gemeenteraad de gewenste ontwikkelingen wil uitvoeren en financieren. Deze structuurvisie vormt daarmee een overkoepelend afwegings- en sturingskader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en de daarbij gekozen principes voor de locatie Kijktuinen. Dit betekent dat de visie globaal van aard is en gepaard gaat met onzekerheden. Deze onzekerheden zullen naarmate het plan verder uitgewerkt en geconcretiseerd wordt, kleiner worden.

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

5.2 Ontwikkelingsstrategie

De gemeente heeft de gronden van de Kijktuinen verworven met het oog om hierop zowel woningbouw als een toekomstige begraafplaats op te ontwikkelen. De gemeente ontwikkelt daarbij het plan zelf zodat de gemeente maximaal sturing heeft op de invulling van het plan. Hierdoor is het mogelijk om de woningbouwontwikkeling grotendeels te richten op specifieke doelgroepen (jongeren, senioren en zorg). De reden hiervan is dat op dit moment te weinig aanbod voor deze doelgroepen beschikbaar

is. De gemeente ontwikkelt het plan. Het uitgangspunt is dat de gemeente de gronden bouw- en woonrijp maakt en oplevert aan de ontwikkelaars. Uit de verkoopopbrengsten van de gronden dienen alle kosten van de gemeente te worden gedekt, waaronder de verwervingskosten, gemeentelijke plankosten en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken.

Het college heeft voornemen om het woonveld, dat direct naast de voormalige bedrijfswoning aan de Kienschulpenweg 28 ligt, te bestemmen als zorgwoningen. Daarnaast zal het college aan de woningcorporatie één of meer velden aanbieden voor de realisatie van sociale woningbouw. Ook heeft het college het plan om één of meer velden te benutten voor middenhuurwoningen (€ 740-950 per maand) en voor initiatieven van bewonersgroepen (CPO).

Met dit woningprogramma draagt het college bij aan het verkleinen van het tekort aan betaalbare woningen binnen Nunspeet. Er wordt gestreefd om het tekort aan deze woningen zo snel mogelijk te verkleinen. Met invoering van de nieuwe tranche van de Crisis- en herstelwet is het mogelijk om middels het instrument projectuitvoeringsbesluit ten opzichte van een bestemmingsplanherziening de proceduuretijd te verkleinen van één jaar naar een half jaar (bij geen beroep). Daarom wordt de gemeenteraad verzocht om op basis van de structuurvisie een verklaring van geen bezwaar af te geven om met toepassing van de Crisis- en herstelwet dit plan middels één of meer projectuitvoeringsbesluiten te realiseren.

5.4 Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van de Structuurvisie is een globale financiële verkenning uitgevoerd naar de financiële haalbaarheid van de plannen. Daarbij wordt uitgegaan van conservatieve uitgangspunten en zijn er diverse ontwikkelingsscenario's doorgerekend. Hieruit blijkt dat het plan in alle scenario's naar verwachting leidt tot een klein positief financieel resultaat voor de gemeente. Het resultaat wordt met name bepaald door de keuze om sociale huurwoningen en betaalbare woningen te realiseren, waarvan de grondopbrengsten relatief laag zijn.

De grootste risico's voor het project zijn:

- Het risico bestaat dat uit het aanvullende archeologische onderzoek blijkt dat er sprake is van een behoudenswaardige vindplaats, waardoor een deel van het programma niet kan worden gerealiseerd.
- Het zou kunnen dat het omleggen van de riolering van het Waterschap en de daarvoor benodigde procedures de ontwikkeling van de woningvelden vertraagd. Om deze reden moet dit zo spoedig mogelijk i.s.m. het waterschap worden geconcretiseerd. De resultaten zullen bij vaststelling van de visie bekend zijn.
- De regelgeving rond stikstofdepositie blijft nog lange tijd onduidelijk, waardoor de benodigde juridische procedures niet kunnen worden afgerond.

5.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om bewoners, omwonenden en belangstellenden te betrekken bij de vaststelling van de plannen voor de Kijktuinen is er een inspraakprocedure gevolgd.

De concept-structuurvisie Kijktuinen (hierna: visie) heeft (na publicatie op 9 juli 2019) in Nunspeet-Huis-aan-Huis en op de gemeentelijke website voor omwonenden en belanghebbenden van woensdag 10 juli 2019 tot en met dinsdag 20 augustus ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan een ieder de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. De direct omwonenden van het plan zijn over de terinzagelegging schriftelijk bericht. Ook is in het kader van de inspraak op 16 juli 2019 een inspraakavond georganiseerd. Op deze avond kwamen circa 70 belangstellenden. De inspraak is georganiseerd op basis van de gemeentelijke inspraakverordening.

Op de concept-structuurvisie zijn in totaal 15 zienswijzen ingediend. De zienswijzen van de insprekers zijn binnen de termijn van terinzagelegging binnengekomen en allen ontvankelijk.

Naast de gebruikelijke inspraakprocedure, zijn er door de gemeentelijke projectleider 12 keukentafelgesprekken gevoerd met direct omwonenden.

Hoewel de genoemde opmerkingen tijdens deze gesprekken geen zienswijzen zijn, zijn deze in het kader van de inspraak wel meegenomen in dit document, zodat de Raad kennis kan nemen hoe invulling is gegeven aan de geuite wensen van de omwonenden.

De (inspraak)reacties en het antwoord van het college zijn opgenomen in de inspraakreactienota zienswijzen Kijktuinen, die separaat is te raadplegen.

Op 26 november 2019 heeft het college besloten om naar aanleiding van de ingediende zienswijzen de gemeenteraad voor te stellen om de concept structuurvisie op onderdelen aan te passen. De indieners van een zienswijze zijn door het college van burgemeester en wethouders over dit collegebesluit (en bijbehorende reacties op de zienswijzen) schriftelijk geïnformeerd, zodat zij eventueel in de raadscommissie Ruimte en Wonen gebruik kunnen maken van hun insprekrecht om hun zienswijze toe te lichten. De gemeenteraad beslist vervolgens over de vaststelling van de structuurvisie en eventuele voorgestelde aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

De wijzigingen die naar aanleiding van de inspraak zijn doorgevoerd zijn opgenomen in bijlage 2.

Geen bezwaar- en/of beroepsmogelijkheid

Tegen het raadsbesluit om de structuurvisie vast te stellen kan geen bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingesteld. Dit is wettelijk bepaald in Bevoegdheidsregeling bestuursrechtspraak en in artikel 8.5 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit komt omdat een structuurvisie niet leidt tot wettelijke verplichtingen, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan, een projectuitvoeringsbesluit of een omgevingsvergunning. De structuurvisie fungeert slechts als beleids- en ontwikkelingskader voor de verdere ruimtelijk ontwikkeling.

5.6 Vervolgproces

Bij een positieve besluitvorming zal het vervolgproces er als volgt uit zien:

- | | |
|----------------------|---|
| 1. december 2019: | Vaststelling structuurvisie en grondexploitatie. |
| 2. 1e kwartaal 2020: | Vaststelling stedenbouwkundig ontwerp en op basis hiervan de start van één of meer projectuitvoeringsbesluiten of bestemmingsplan-procedures. |

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement