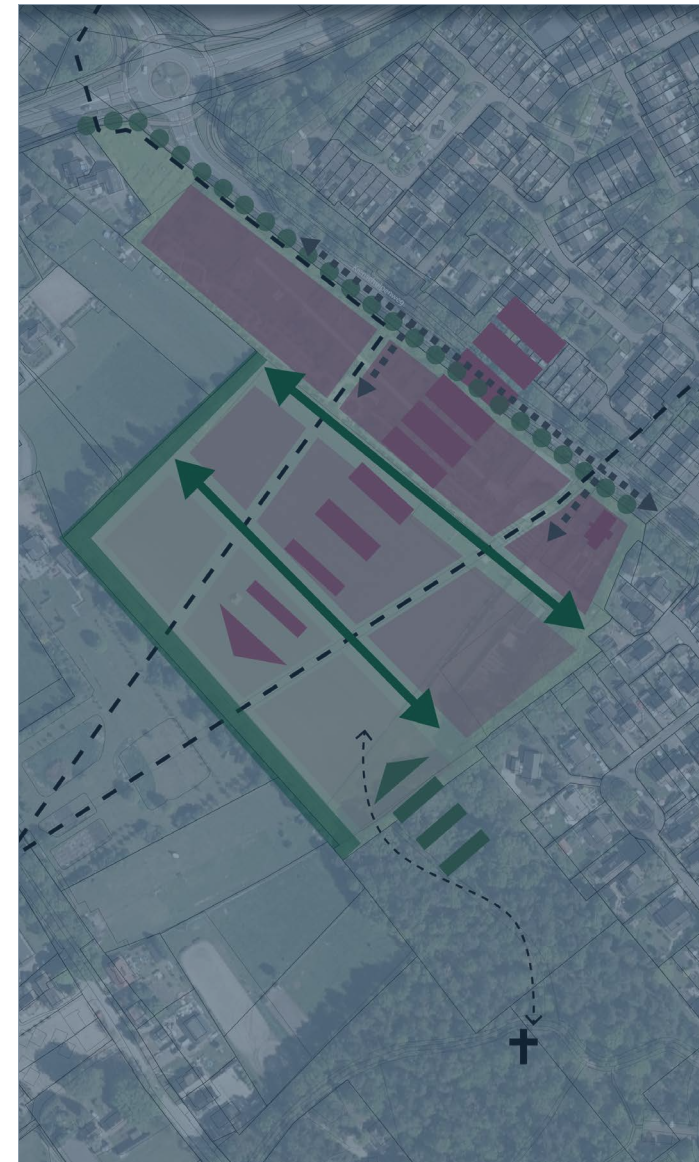


Kijktuinen

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

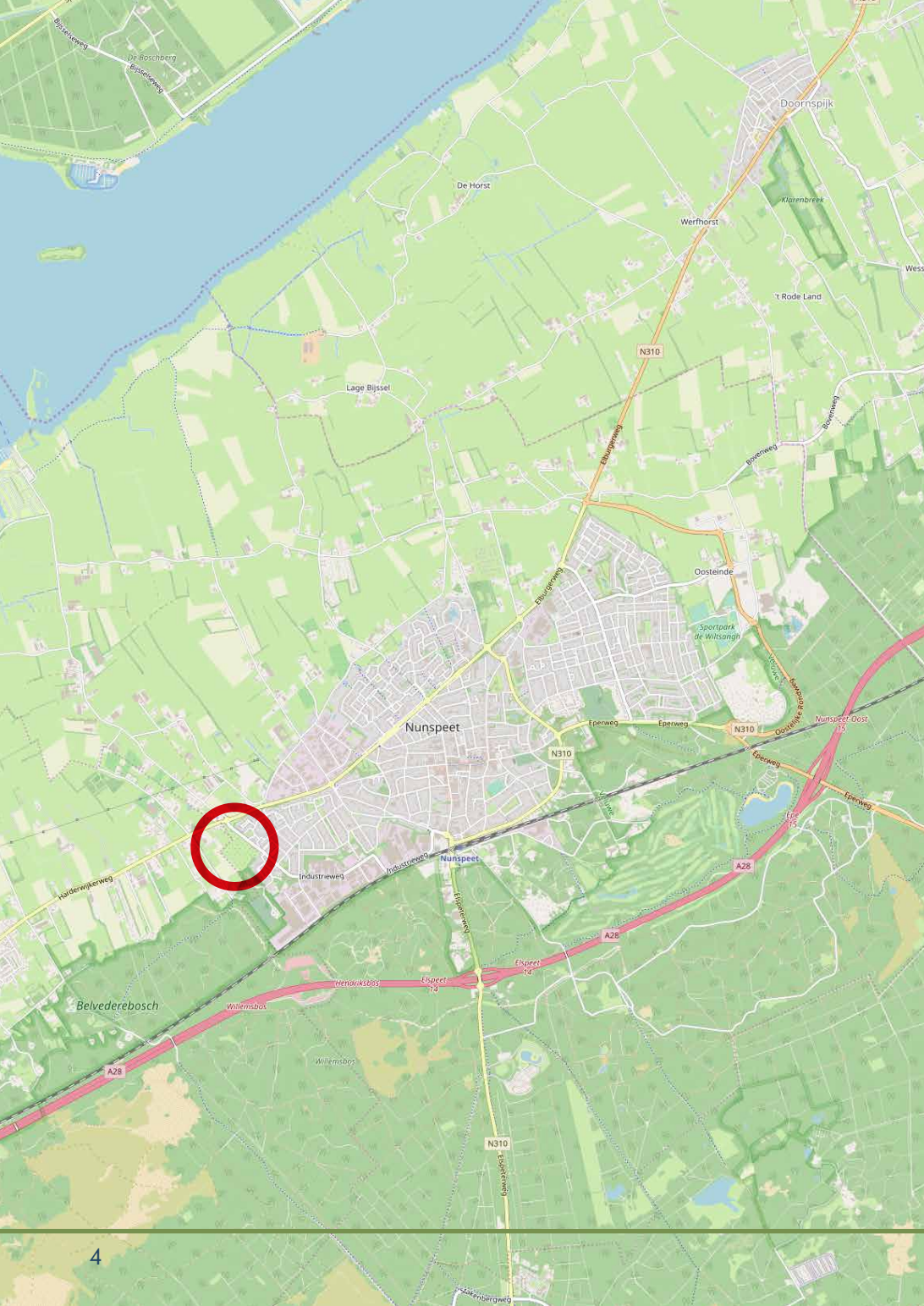
E arnhem@buro-sro.nl

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
		5.3 Financiële uitvoerbaarheid	32
		5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
		5.5 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

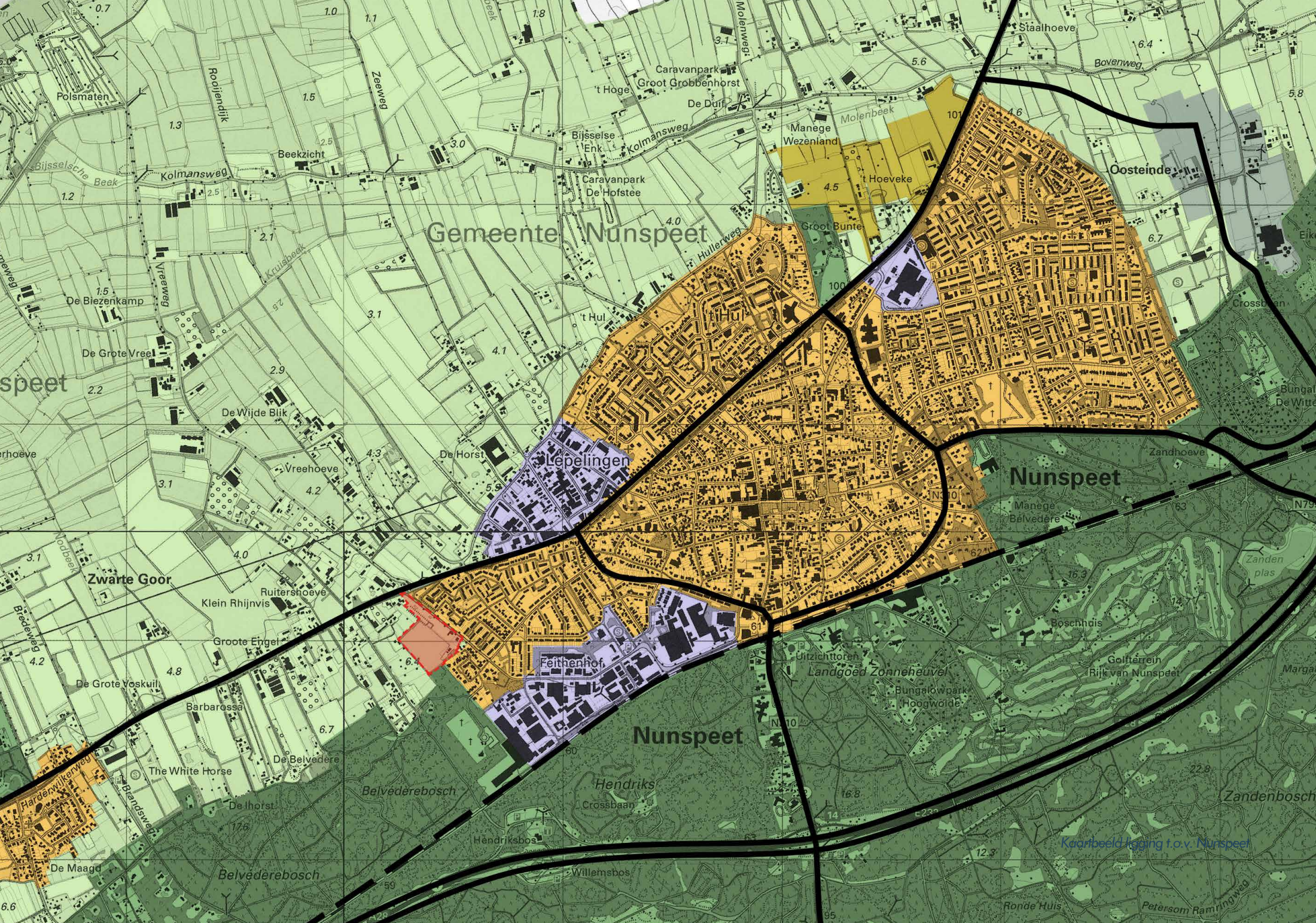
1.3 Aanpassingen concept structuurvisie

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.

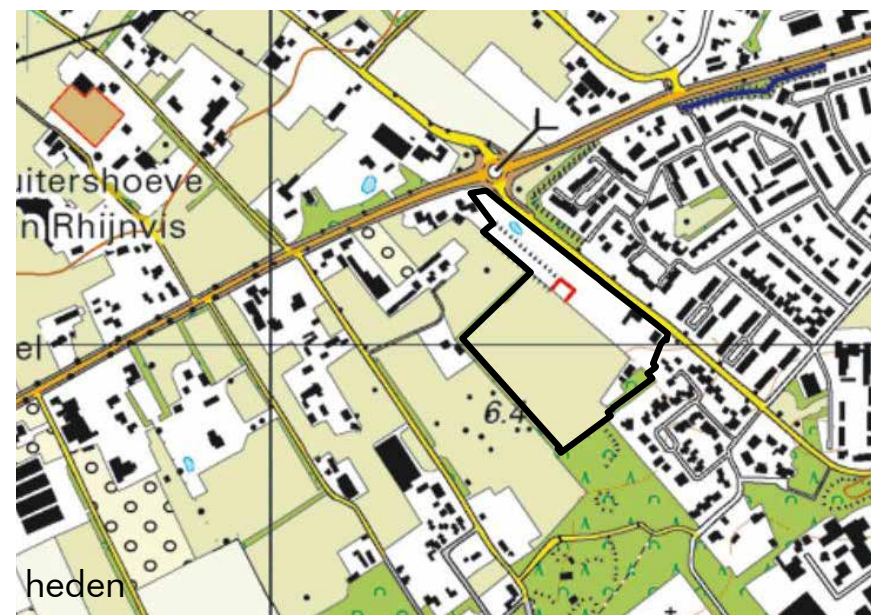
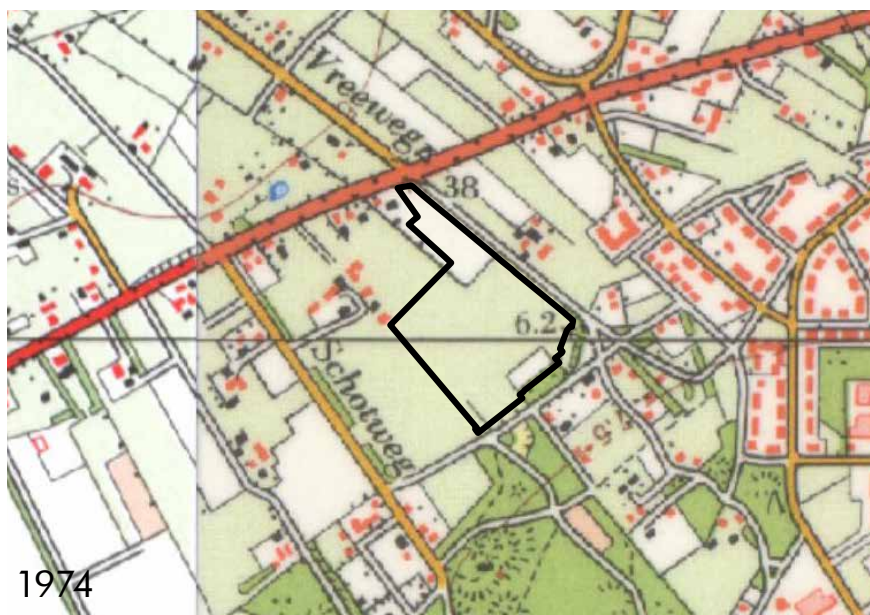
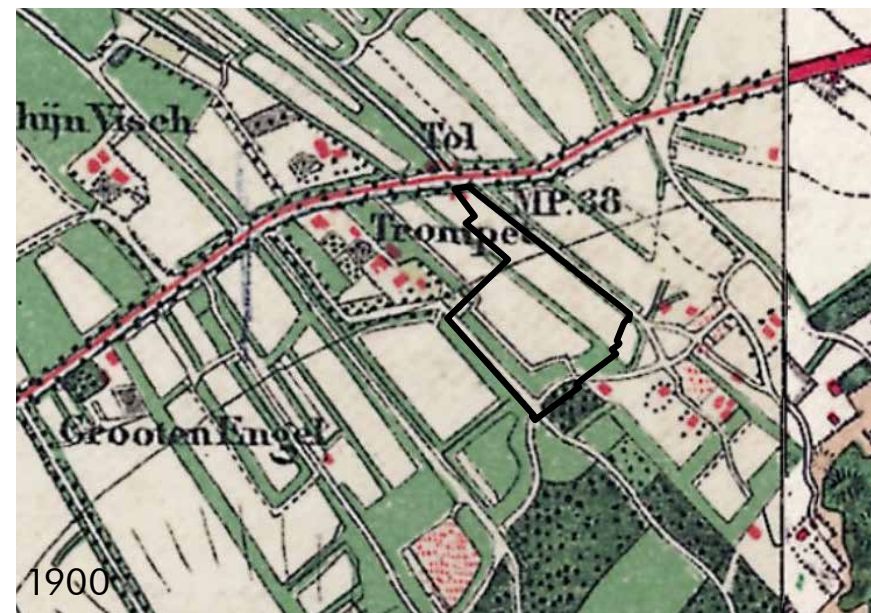
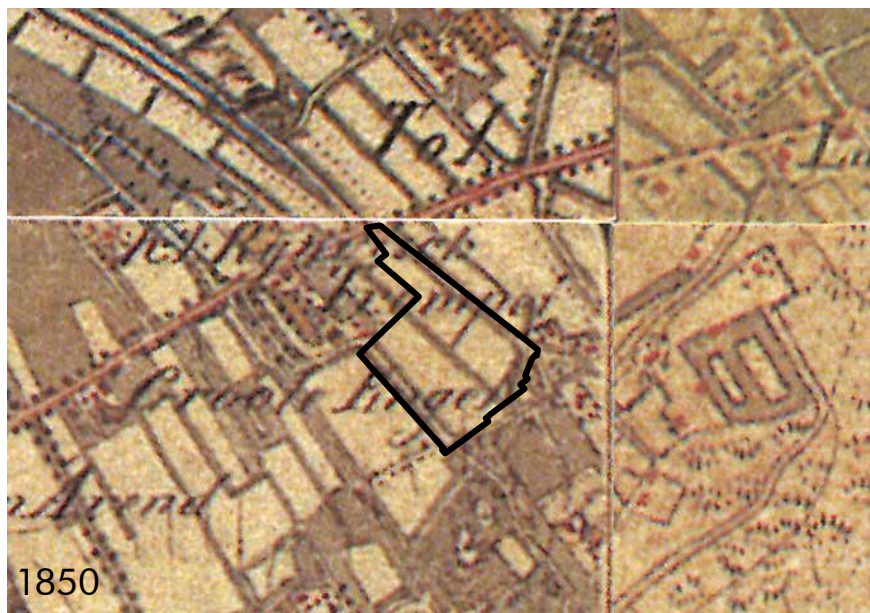
Het complete buitengebied van Nunspeet is onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe of van Natura2000-gebied. Nieuwe ontwikkelingen in dit landschap moeten daarom zorgvuldig worden afgewogen en ingepast. Het plangebied was voorheen in gebruik als Kijktuinen Nunspeet en had een semi-recreatieve functie,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

Kierschuppenweg

Bedrijfswoning

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 erfgras.

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.

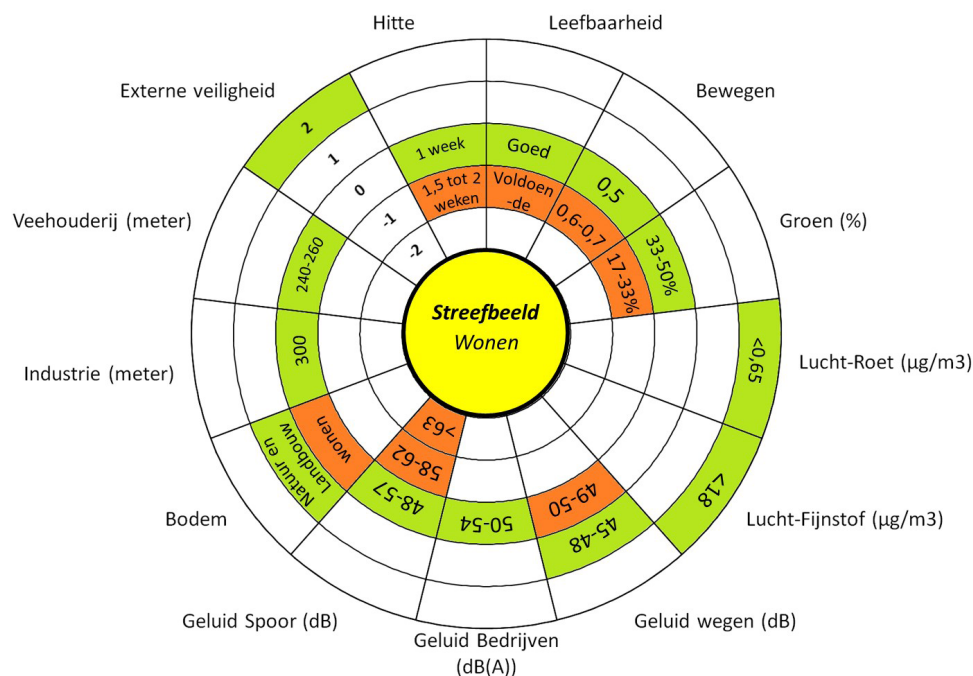
Bij de locatie Kijktuinen is het gebiedsstreefbeeld Wonen uitgangspunt. De belangrijkste punten voor de Kijktuinen zijn:

- 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 beplantingsstructuur 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.

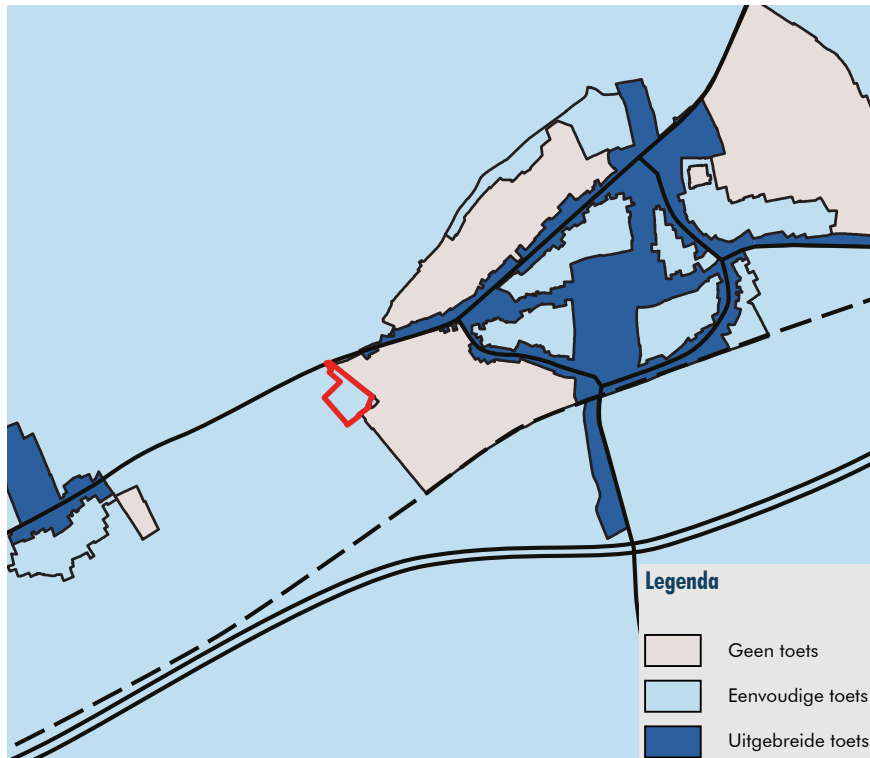
3.5 Welstandsnota Nunspeet

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

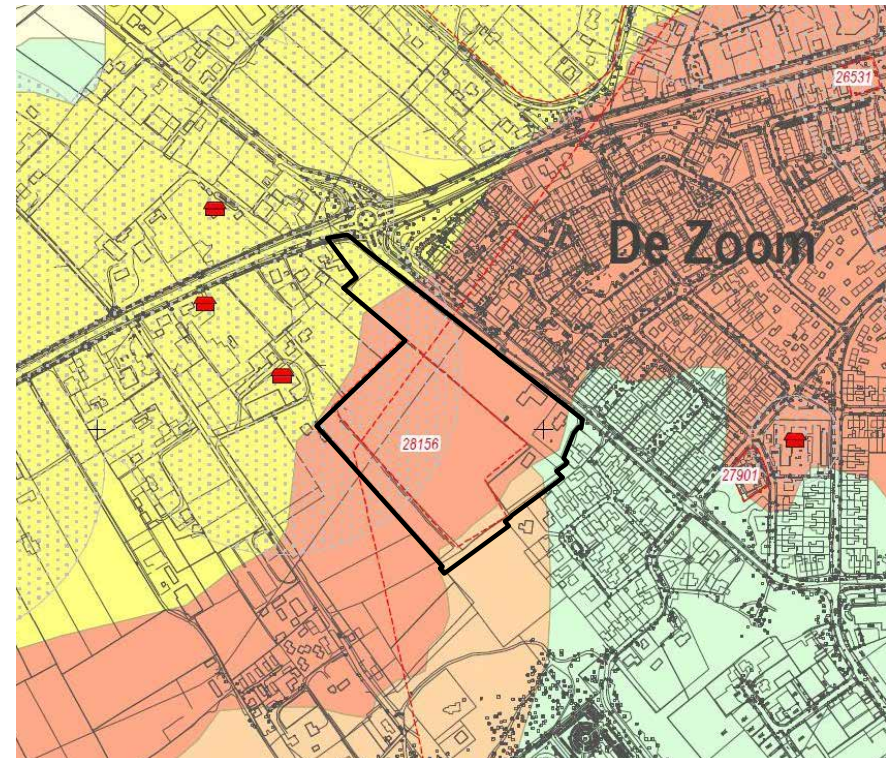
Voor het plangebied zal een aanvullend beeldkwaliteitsdocument moeten worden opgesteld.



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.

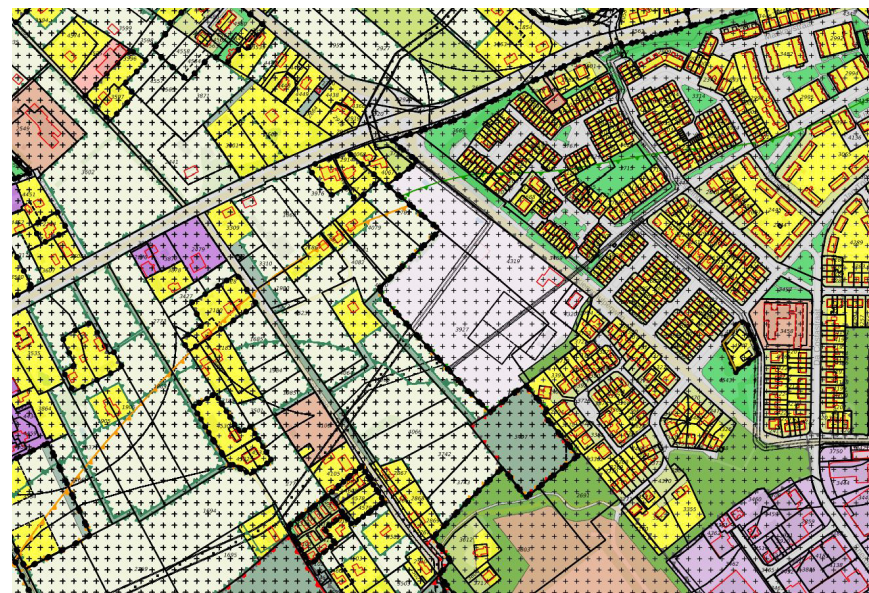
3.7 Vigerend bestemmingsplan

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

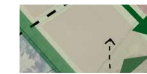
Legenda



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



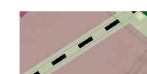
Bomenrij aan Kienschulpenweg behouden



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, wegverkeerslawaai 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.

5.3 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.

5.4 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.

5.5 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

Gemeente Nunspeet

(Inspraak)reactienota zienswijzen
Op concept-structuurvisie Kijktuinen

19 november 2019



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Terinzagelegging en ontvankelijkheid	3
1.2 Bevoegdheden bestuur	4
1.3 Geen bezwaar- en beroepsmogelijkheid	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Samenvatting en reactie op ingediende zienswijzen en keukentafelgesprekken met omwonenden	6
3. Conclusie	28

1. Inleiding

Op het terrein van de voormalige Kijktuinen te Nunspeet kunnen maximaal 100 woningen en ruim 1 hectare zonnepanelen worden gerealiseerd. Uitgangspunt bij deze ontwikkeling vormen de cultuur-historische waarden van het landschap. Tot circa 1950 werd de locatie gekarakteriseerd door enkele groene houtwallen en singels. Deze houtwallen en singels worden bij de nieuwbouwontwikkeling hersteld. Hierdoor wordt de locatie opgedeeld in drie velden. Het veld aan de Kienschulpenweg en het middelste veld wil de gemeente ontwikkelen als woningbouwlocaties voor verschillende doelgroepen, zoals jongeren, senioren, starters en zorg in de categorieën sociaal en betaalbaar. De reden hiervan is dat binnen de huidige woningbouwplannen een tekort is aan woningen voor deze doelgroepen en categorieën. Het achterste veld wordt gereserveerd voor toekomstige uitbreiding van de begraafplaats Nunspeet-West. De huidige begraafplaats heeft nog ruimte voor ongeveer 25 jaar. Deze ruimte kan hierdoor tijdelijk worden benut als zonnepanelenveld.

Structuurvisie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeente voor bepaalde (deel)gebieden een structuurvisie vaststellen. De visie gaat over het gebied de Kijktuinen, gelegen tussen de Harderwijkerweg, de Kienschulpenweg, de woonbuurt aan de Smithstraat en de woningen aan de Schotweg. De visie gaat inhoudelijk over thema's als ruimtelijke ontwikkeling, milieu, cultuurhistorie en duurzaamheid. Deze visie vormt de beleidsmatige basis van het toekomstige bestemmingsplan voor het gebied de Kijktuinen.

1.1 Terinzagelegging en ontvankelijkheid

Terinzagelegging en zienswijzen

De concept-structuurvisie Kijktuinen (hierna: visie) heeft (na publicatie op 9 juli 2019 in Nunspeet-Huis-aan-Huis en op de gemeentelijke website www.nunspeet.nl/kijktuinen) voor omwonenden en belanghebbenden van woensdag 10 juli 2019 tot en met dinsdag 20 augustus ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zij een zienswijze indienen. 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. -

Ontvankelijkheid

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

Huiskamergesprekken met direct belanghebbenden/omwonenden

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, worden deze in het kader van de inspraak wel meegenomen in dit document, zodat u als Raad kennis kunt nemen hoe wij invulling hebben gegeven aan de geuite wensen van de omwonenden.

1.2 Bevoegdheden bestuur

Op grond van artikel 2.1 Wet Ruimtelijke Ordening en de gemeentelijke inspraakverordening heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om de concept-structuurvisie voor inspraak vrij te geven. Op **<nog in te vullen>** 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 inspraakrecht 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.

1.3 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 een bestemmingsplan, een projectuitvoeringsbesluit of een omgevingsvergunning. De structuurvisie fungeert slechts als beleids- en ontwikkelingskader voor de verdere ruimtelijk ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording. Per argument is aangegeven of deze leidt tot aanpassing van de structuurvisie. Hoofdstuk 3 bevat de conclusie van deze reactienota. Hierin is de kern van de reactie weergegeven. De zienswijzen zijn geanonimiseerd, omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens op het internet te publiceren. Ten behoeve van het bestuur zelf is naast de geanonimiseerde versie, ook een niet anonieme versie beschikbaar. Dit zodat alle indieners van een zienswijze persoonlijk een reactie kunnen ontvangen.

Zienswijzen

Nr.	Naam	Plaats
1.	Indiener zienswijze/inspreker	Nunspeet
2.	Indiener zienswijze/inspreker	Nunspeet
3.	Indiener zienswijze/inspreker	Nunspeet
4.	Indiener zienswijze/inspreker	Nunspeet
5.	Indiener zienswijze/inspreker	Nunspeet
6.	Indiener zienswijze/inspreker	Nunspeet
7.	Indiener zienswijze/inspreker	Nunspeet
8.	Indiener zienswijze/inspreker	Nunspeet
9.	Indiener zienswijze/inspreker	Nunspeet
10.	Indiener zienswijze/inspreker	Nunspeet
11.	Indiener zienswijze/inspreker	Nunspeet
12.	Indiener zienswijze/inspreker	Nunspeet
13.	Indiener zienswijze/inspreker	Nunspeet
14.	Indiener zienswijze/inspreker	Nunspeet
15.	Indiener zienswijze/inspreker	Nunspeet

Keukentafelgesprekken

Nr.	Naam	Plaats
A.	Direct omwonende	Nunspeet
B.	Direct omwonende	Nunspeet
C.	Direct omwonende	Nunspeet
D.	Direct omwonende	Nunspeet
E.	Direct omwonende	Nunspeet

2. Samenvatting en reactie op ingediende zienswijzen en keukentafelgesprekken met omwonenden

Argument nr.	Zienswijze <i>Schaduwwerking, privacy, inkijk, uitzicht, instraling van autolichten</i>	Indieners van een zienswijze	Reactie omwonenden	Reactie	Wijziging
1	De bewoners aan de overzijde van de Kienschulpenweg vrezen last van inkijk te krijgen en worden dan volgens hen in hun privacy aangetast. In de wintermaanden is deze aantasting het grootst, omdat dan de bomen aan de Kienschulpenweg hun blad hebben verloren.	2,12,15		Van inkijk is geen sprake. De afstand is hiervoor te groot. De dichtstbijzijnde woningen aan de overzijde van de Kienschulpenweg liggen op ruim dertig meter vanaf het bouwplan. Er liggen achtereenvolgens de volgende zaken: de achtertuin van de bestaande woningen, één bomenrij, de Kienschulpenweg, een tweede bomenrij en een haag. Deze zaken zorgen voor een afscheiding van de nieuw te bouwen woningen naar de bestaande woningen. De overige woningen aan de overzijde van de Kienschulpenweg liggen op meer dan 30 meter afstand van de bestaande woningen. De kans op inkijk van de bestaande verkeersgebruikers van de Kienschulpenweg is bovendien vele malen groter. Dit vanwege de geringere afstand tot de bestaande woningen. Overigens zijn in de gewijzigde structuurvisie de nieuw te bouwen woningen op circa 2 meter extra afstand van de Kienschulpenweg/Kuntzestraat gelegen. De reden hiervan is dat de bestaande bomenrij en de haag aan de Kienschulpenweg op deze manier kunnen worden behouden.	Ja, naar aanleiding van de zienswijzen is de afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en bestaande woningen aan de overzijde van de Kienschulpenweg vergroot.

2	Ter voorkoming van inkijk zou de gemeente moeten verplichten dat op de tweede verdieping van de woning alleen slaap- en badkamers mogen worden gerealiseerd.	15		Vooralsnog is het de intentie van het plan dat er alleen slaap- en badkamers worden gerealiseerd op de verdieping. Echter, de plannen worden nog nader uitgewerkt. Het is niet de bedoeling dat er hoogbouw in het plan wordt opgenomen, in de concept-structuurvisie wordt daarom een bouwhoogte van maximaal 3 bouwlagen voorgeschreven. Een kleinschalig laag appartementencomplex is dus denkbaar. Hierbij zal er voldoende aandacht zijn voor een gepaste afstand in verband met privacy van bestaande woningen (zie tevens antwoord 1.)	Nee.
3	De geplande in-/uitritten van de nieuwe ontsluitingsweg van de toekomstige woonwijk de Kijktuinen is verkeerd gekozen, waardoor auto's instralen op de woningen aan de overzijde van de Kienschulpenweg.	12		De ligging van de in-/uitritten zijn nog niet exact bepaald. Bij de uitwerking zal aandacht zijn voor instraling van koplampen en zullen wij ervoor zorgdragen dat er geen sprake zal zijn van instraling.	Ja, naar aanleiding van de zienswijze zullen wij de definitieve locaties van de nieuwe in-/uitritten op de Kienschulpenweg zodanig situeren dat van instraling geen sprake is.
4	Wij willen straks als omwonenden van de Smithstraat niet aankijken tegen de nieuw te bouwen woningen.	10		Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij besloten om in de gewijzigde structuurvisie de groenstrook tussen de Smithstraat en de woningen in het plangebied te handhaven. Door deze groene afscheiding zijn de nieuw te bouwen woningen grotendeels - vanaf de Smithstraat gezien naar het plan – uit het zicht onttrokken.	Ja, naar aanleiding van uw zienswijze hebben wij besloten de bestaande groenstrook tussen de Smithstaat en de woningen in het plangebied te handhaven, waardoor de nieuw te bouwen woningen grotendeels uit het zicht zullen zijn onttrokken.

5	Wij vrezen voor schaduwwerking op onze woning door de realisatie van woningen aan de Kienschulpenweg.	15		Gezien de grote afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwbouwwoningen verwachten wij dat er géén schaduwwerking op de bestaande woningen optreedt. Bij de verdere planuitwerking van de nieuwbouwplannen zullen bezonningsstudies worden uitgevoerd, waarmee de schaduwwerking op bestaande woningen in beeld worden gebracht. Indien hieruit blijkt dat er sprake is van schaduwhinder, zullen wij de situering van de woningen heroverwegen.	Ja, door middel van een bezonningsstudie bij de planuitwerking van de concrete bouwplannen zullen we schaduwwerking in beeld brengen en indien hiervan sprake is, zullen wij de situering van de woningen heroverwegen.
Argument nr.	Zienswijze <i>Ruimtelijke opzet van het plan</i>	Indieners van een zienswijze	Reactie Omwonenden	Reactie	Wijziging
6	De geplande (zorg)woningen staan te dicht op de Kienschulpenweg.	2, 3, 12, 15		Wij hebben naar aanleiding van deze zienswijzen vastgesteld dat in het vlekkenplan onvoldoende rekening was gehouden met het behoud van de bestaande bomen en de haag aan de Kienschulpenweg. De geplande woningen stonden hierdoor te dicht op de Kienschulpenweg. Naar aanleiding van deze zienswijzen hebben wij de afstand tot de Kienschulpenweg vergroot met circa 2 meter zodat de woningen buiten de kroonprojectie van de bestaande bomen vallen. De woningen hebben hiermee een afstand tot de Kienschulpenweg die passend is in een woonwijk te Nunspeet (zie ook reactie 1).	Ja, naar aanleiding van de zienswijzen is de afstand tussen de nieuwbouwwoningen en de Kienschulpenweg vergroot.

7	Het geplande woonhof met Beschermd Wonen zou beter verplaatst kunnen worden richting de Harderwijkerweg. Dit creëert een grotere afstand tot de bestaande woningen aan de Kuntzestraat. Bovendien grenzen de bestaande woningen (in de nabijheid van de Harderwijkerweg) met de achterzijde van hun woning aan de zorgwoningen, waardoor de overlast kleiner is.	2,3,15		Vanwege de ligging van de gasleiding (waarop niet gebouwd kan worden) blijft er richting de Harderwijkerweg te weinig ruimte over voor dit woonhof. Bovendien komt deze locatie niet verder van bestaande woningen af te liggen dan bij de in het plan opgenomen locatie. De opgenomen locatie biedt de beste voorwaarden voor een goede inpassing van het plan.	Nee.
8	Hoogbouw vinden wij onwenselijk vanwege het zicht van omwonenden op het plan.	7		Naar aanleiding van uw zienswijze beperken wij de bouwhoogte van de woningen 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 bestaande woningen.	Ja, naar aanleiding van de zienswijze is aan de concept-structuurvisie toegevoegd dat de maximale bouwhoogte van de woningen in het plangebied de Kijktuinen maximaal 12 meter (maximaal 3 bouwlagen) bedraagt.
Argument nr.	Zienswijze Programma	Indieners van een zienswijze	Reactie Omwonenden	Reactie	Wijziging
9	Het plan omvat te veel sociale woningbouw. De omliggende woonbuurten zijn al belast met veel sociale woningbouw.	3	D, E	Er is grote behoefte aan sociale huurwoningen. Deze locatie leent zich ervoor om daaraan tegemoet te komen. Daargelaten het feit dat wij ons niet herkennen in de term 'belast' in dit verband. Het dichtstbijzijnde bezit van stichting Omnia Wonen ligt overigens op circa 300 meter afstand van het plangebied.	Nee.

10	Sociale huurwoningen moeten worden verdeeld over heel Nunspeet en niet alleen op deze locatie worden gebouwd.	7	D, E	Het gemeentelijk woonbeleid gaat ervan uit dat sociale huurwoningen in beginsel in elk nieuwbouwplan van enige omvang zullen worden gerealiseerd. Wij zien geen redenen om in dit specifieke geval van dit gemeentelijk beleid, dat is vastgesteld door de gemeenteraad, af te zien.	Nee.
11	Indien sociale huurwoningen gebouwd moeten worden op de Kijktuinen-locatie, dan moet er een goede mix komen tussen sociale huur- en koopwoningen. Hiermee hopen we dat burenspraak in de gaten houden en elkaar corrigeren als er overlast is.	7		Wij zijn van mening dat de op basis van de structuurvisie gekozen invulling van het woningbouwprogramma leidt tot een goede mix van woningtypen. Overigens is sociale controle geen onderwerp waar de gemeente over gaat. Bovendien hangt de mate van sociale controle niet af van de verschillen in woningcategorieën.	Nee.
12	Gezien de woningbouwbehoefte zouden binnen het plangebied de Kijktuinen sociale woningen, tijdelijke woningen en tiny houses moeten worden gerealiseerd.	9, 11, 13		Het is inderdaad de bedoeling om in het plangebied sociale woningen te realiseren. Voor tiny houses in de betekenis van "kleine zelfvoorzienende ecologische woonvormen op ruime kavels" zien wij geen mogelijkheden binnen het plangebied. Op grond van het extern veiligheidsonderzoek is het maximaal te realiseren woningen op deze locatie beperkt en daardoor zien wij geen ruimte om hieraan tijdelijke woningen toe te voegen.	Nee.
13	Door in het plan seniorenwoningen tussen reguliere woningen te plaatsen kunnen burenspraak helpen waardoor er gestimuleerd wordt dat ouderen langer thuis kunnen blijven.	7		Er is nog geen keuze gemaakt voor welke doelgroep de sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De suggestie wordt echter meegenomen. Hiernaar zal worden gestreefd.	Ja, wij nemen naar aanleiding van uw zienswijzen de suggestie over om een mix te creëren van senioren- en jongerenwoningen.

14	In plaats van het voorziene woningbouwprogramma zouden wij het plangebied graag ingevuld zien met vrijstaande woningen op ruime bouwkavels	13		Gelet op de samenstelling van de bestaande woningvoorraad, waarin naar verhouding al veel vrijstaande woningen aanwezig zijn, is dit een categorie woningen die slechts in beperkte mate binnen het gebied de Kijktuinen zal worden gerealiseerd.	Nee.
15	De woningbehoefte is onjuist en onvoldoende onderbouwd.	9, 11		Naar aanleiding van de behandeling in de gemeenteraad hebben wij de woningbehoefte is, nader onderbouwd met de woningbehoefteramingen van ABF (Primos 2019) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Op basis van deze recente ramingen en met inachtneming van alle bekende plannen is het noodzakelijk om de capaciteit van de locatie Kijktuinen te benutten voor woningbouw.	Naar aanleiding van de behandeling in de gemeenteraad hebben wij de woningbehoefte nader onderbouwd met de woningbehoefteramingen van ABF (Primos 2019) en het PBL.
16	Visie op de woningen wordt ondersteund.	4		We zijn blij om te vernemen dat u onze visie ondersteunt.	Nee.
17	De gemeente moet juridisch borgen dat de bedrijfswoning omgezet wordt in een reguliere woning. Dit moet de gemeente meenemen bij een bestemmingsplan herziening	5		Na vaststelling van de structuurvisie zullen wij voor het gehele plangebied en/of deelprojecten één of meerdere planologische maatregelen, zoals een bestemmingsplanherziening of een projectuitvoeringsbesluit treffen om het plan mogelijk te maken. Hierin zullen wij de bedrijfswoning de reguliere woonbestemming geven.	Ja, wij zullen bij het treffen van de benodigde planologische maatregel de bedrijfswoning de reguliere Woonbestemming geven.
18	Verkoop woning aan particulier, zonder bedrijfsbestemming, met functie wonen, is akkoord.	5		Wij zijn blij om te vernemen dat u met onze plannen op dit aspect akkoord gaat.	Nee.
19	De gemeente geeft geen invulling aan de opdracht van de Provincie om hier voldoende hoog en fijnmazig woningbouw te realiseren.	9		Van een dergelijke opdracht van de Provincie is geen sprake.	Nee.

20	De gemeente benut het plangebied onvoldoende voor woningbouw.	9		Op grond van het extern veiligheidsonderzoek is het maximaal te realiseren woningen op deze locatie beperkt. Wij zien geen ruimte om hieraan tijdelijke woningen toe te voegen. Bovendien vinden wij het onze verplichting om ook te zorgen dat er in de gemeente voldoende begraafplaatsruimte beschikbaar is. Om deze reden reserveren we een deel van deze locatie voor deze vraag.	Nee.
21	In de structuurvisie wordt door de gemeente onvoldoende onderbouwd hoe de gemeente ervoor gaat zorgen dat binnen het plangebied betaalbare woningen worden gerealiseerd.	11		De structuurvisie is globaal van aard en gaat niet over de hoogte van huren en/of koopprijzen. Doordat de gemeente eigenaar van de grond is, kan de gemeente bij de verkoop in de overeenkomst voorwaarden stellen aan welke type woningen worden gerealiseerd. Hierdoor kan de gemeente concreet invulling geven aan de wens om vooral binnen dit plangebied betaalbare woningen te realiseren.	Nee.
22	Wij zijn van mening dat de invulling van een deel van het plangebied met zonnepanelen en later als begraafplaats niet moet plaatsvinden. Dit deel van de locatie zou beter ingevuld kunnen worden met woningbouw, zoals starterswoningen en tinyhouses, omdat hier grote behoefte aan is.	9, 11		Het betreft een plandeel dat in eerste instantie een tijdelijke functie krijgt. In de toekomst kan gezien worden wat op dat moment de meest gewenste invulling is. Op grond van het extern veiligheidsonderzoek is het maximaal te realiseren woningen op deze locatie beperkt en zien we geen ruimte om hieraan starterswoningen of tinyhouses toe te voegen. Bovendien vinden wij het onze plicht om ook er voor te zorgen dat er in de gemeente voldoende begraafplaatsruimte beschikbaar is. Om deze reden reserveren we een deel van deze locatie voor deze toekomstige vraag.	Nee.

23	De Provinciale omgevingsverordening verzet zich tegen de realisatie van stedelijke ontwikkelingen in het Nationaal Landschap de Kijktuinen.	13		In de Provinciale verordening is een deel van de Kijktuinen aangeduid als Nationaal Landschap. Op grond hiervan moeten wij in het bestemmingsplan nader motiveren waarom wij hier een woningbouwontwikkeling realiseren. In dat kader hebben wij bij de structuurvisie ten behoeve van de afronding van de visie de Provincie om een reactie gevraagd.	Nee.
24	De beoogde typen woningen leveren voor de gemeente een te groot financieel-risico op.	13		Zoals al in de concept-structuurvisie opgenomen, is het uitgangspunt dat het plan ten minste een sluitende grondexploitatie heeft. Bij de opening van de grondexploitatie nemen we een post onvoorzien om eventuele onvoorziene risico's te kunnen opvangen. Daarnaast zullen wij gedurende de ontwikkeling van het plan de risico's zo veel mogelijk proberen te beheersen door het toepassen van risicomanagement.	Nee.
25	Om kosten te besparen adviseren wij voor starters en tiny houses gebruik te maken van kant-en-klare woningen.	13		Van het advies wordt kennis genomen.	Nee.

Argument nr.	Zienswijze <i>Natuurwaarden en groen</i>	indieners van een zienswijze	Reactie Omwonenden	Reactie	Wijziging
26	Het plan moet meer rekening houden met ecologie en de aanwezige rode lijstsoorten in het gebied.	4		Om de ecologische aspecten goed te onderzoeken, hebben wij door het deskundigenbureau Eelerwoude een ecologisch onderzoek laten uitvoeren en uiteraard houden wij bij de planontwikkeling zoveel mogelijk rekening met de ecologie en de rode lijstsoorten. Zo hebben we op basis van het ecologisch onderzoek het bouwplan voor de zonnepanelen gewijzigd, waardoor de biodiversiteit van het gebied wordt vergroot.	Ja, wij houden zo veel mogelijk rekening met ecologie en rode lijstsoorten. Om deze reden hebben wij ecologisch onderzoek uitgevoerd en is het plan voor het zonnepanelenveld gewijzigd.
27	We zouden in het plan graag meer groen (bredere bossages) zien om de natuurwaarden te versterken en met afschermende functie naar omwonenden.	4, 13	A, E	Mede naar aanleiding van uw zienswijzen realiseren wij rond het gehele plangebied een groene afscheiding, behouden en versterken we bestaande houtwallen. Hiermee wordt gezorgd voor een afschermende functie naar direct omwonenden.	Ja, naar aanleiding van uw zienswijzen realiseren wij rond het gehele plangebied een groene afscheiding, behouden en versterken wij bestaande houtwallen. Hiermee wordt gezorgd voor een afschermende functie naar direct omwonenden.
28	Het plan levert een aantasting op de voor het gebied te beschermen waarden, zoals: groen/ landschapselementen Gelders Natuur Netwerk/Nationaal Landschap/ Stikstof uitstoot.	13		De houtwal ten zuiden en oosten van het plangebied maakt onderdeel uit van het Gelders Natuur Netwerk. Ter versterking hiervan realiseren we het zonnepanelenveld in tegenstelling tot de eerdere plannen op een grotere afstand van deze houtwal. Daarnaast hebben wij het bouwplan voor de zonnepanelen dusdanig gewijzigd dat hiermee de biodiversiteit wordt vergroot. Wij versterken met het bouwplan het Nationaal Landschap door de oude houtwallen in plangebied terug te brengen. De	Nee.

				stikstofdepositie die door dit plan wordt veroorzaakt wordt door ons gesaldeerd, waardoor de stikstofdepositie niet toeneemt.	
29	De groenstrook (houtwal) tussen de woningen aan de Smithstraat en het plan de Kijktuinen ontbreekt op de structuurvisiekaart. Deze groenstrook ontbreekt, maar is wel opgenomen in het vigerend bestemmingsplan o.g.v. een uitspraak van de Raad van State, waarbij de gemeente en de eigenaren verplicht werden deze groenstrook in stand te houden. Deze groenstrook moet worden behouden. De gemeente moet daarom juridisch borgen dat deze houtwal in zijn geheel behouden blijft, bijvoorbeeld door de instandhoudingsverplichting op te nemen in het bestemmingsplan of met een kettingbeding in de koopovereenkomst	5, 8, 10, 14	B, C	Wij hebben inderdaad vastgesteld dat de betreffende houtsingel ten onrechte ontbreekt op de structuurvisiekaart van de Kijktuinen. Mede naar aanleiding van uw zienswijze hebben wij het voornemen om deze houtsingel in zijn geheel in de definitieve structuurvisiekaart op te nemen. De houtsingel heeft in het nu geldende bestemmingsplan de bestemming bos met de aanduiding houtsingel. De instandhouding van deze houtsingel is reeds in het vigerend bestemmingsplan publiekrechtelijk geborgd, doordat bij het betreffende artikel onder sub c is opgenomen: "de bestemming bos is bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van bos ten behoeve van aldaar voorkomende natuur- en landschapswaarden" en het bouwvoorschrift "....ter plaatse van de aanduiding "houtwal" mag niet worden gebouwd, behoudens terreinafscheidingen en geluidwerende voorzieningen," Bij de verdere planuitwerking zullen we afwegen of er aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om de houtsingel in stand te houden.	Ja, naar aanleiding van uw zienswijzen nemen we de bestaande groenstrook (houtwal) tussen de Smithstraat en de Kijktuinen op in de definitieve structuurvisiekaart en borgen we de instandhouding van deze houtwal door de thans geldende bestemming over te nemen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Bij de verdere planuitwerking zullen we bepalen of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om deze houtwal te behouden.
30	De bomen die deel uitmaken van de groenstrook (houtwal) tussen de woningen aan de Smithstraat en het plan de Kijktuinen moeten worden aangewezen als "monumentale bomen".	14	B,C	Zie antwoord 29. Bij de verdere planuitwerking zullen we afwegen of de door u voorgestelde aanvullende maatregel noodzakelijk is om te zorgen dat deze bomen behouden blijven.	Ja, bij de verdere planuitwerking zullen we afwegen of het aanwijzen van deze bomen als monumentaal voor het behoud noodzakelijk is.

31	Wij vragen u de koper van de bedrijfswoning bij de verkoop erop te attenderen dat deze verplicht is de houtwal te behouden.	5		Bij de verkoop van de bedrijfswoning door de makelaar heeft deze van ons de opdracht gekregen om potentiële kopers hierop actief te attenderen. Daarnaast is deze voorwaarde opgenomen in de leveringsakte van de notaris.	Ja, naar aanleiding van uw zienswijze attenderen wij via de makelaar potentiële kopers actief op de verplichting dat de houtwal in stand moet worden gehouden. Ook hebben wij dit als voorwaarde opgenomen in leveringsakte van de notaris.
32	De groenstrook (houtwal) tussen de woningen aan de Smithstraat en het plan de Kijktuinen moeten waar mogelijk worden verbreed en de bestaande bomen binnen deze houtwal moeten worden behouden.	14		Bij de verdere planuitwerking zullen we overwegen of we uw suggestie voor verbreding van de houtwal kunnen meenemen. De bestaande bomen zullen worden behouden.	Ja, bij de verdere planuitwerking zullen wij afwegen of uw suggestie voor verbreding van de houtwal tussen de Smithstaat en het plan de Kijktuinen wenselijk is.
33	Houd bij de planuitwerking rekening met de uitkomsten van het ecologisch onderzoek.	7		Wij houden rekening met de uitkomsten van het ecologisch onderzoek.	Ja, wij zullen bij de planuitwerking rekening houden met de uitkomsten van het ecologisch onderzoek.
34	Het plan moet er rekening mee houden dat bestaande landschapselementen moeten worden behouden omdat ze aangewezen zijn als Gelders Natuur Netwerk.	13		Met het plan de Kijktuinen versterken wij de bestaande structuren door de verloren gegane historische houtwallen te herstellen. De houtwal ten zuiden en oosten van het plangebied maakt onderdeel uit van het Gelders Natuur Netwerk. Ter versterking hiervan realiseren we het zonnepanelenveld in vergelijking met de eerdere plannen op een grotere afstand van deze houtwal.	Ja, mede naar aanleiding van uw zienswijze hebben de structuurvisie zo gewijzigd dat we in visie zorgen voor versterking van zowel de bestaande structuren als de structuren die deel uitmaken van het Gelders Natuur Netwerk.

35	Wij waarderen het dat in het plan getracht wordt aan te sluiten bij de bestaande groenstructuren en deze verder worden versterkt.	8		Wij danken u voor uw waardering.	Nee.
36	Wij betreuen dat zonder dat omwonenden vooraf zijn geïnformeerd de Kijktuinen zijn gesloopt en dat de groenzones zijn geruïneerd. Dit tast de kwaliteit van mijn leefomgeving aan.	13	D	Wij bieden onze welgemeende excuses aan over het feit dan omwonenden niet vooraf zijn geïnformeerd. Dit mag wat ons betreft niet weer gebeuren. Wij zullen in het vervolg omwonenden zoveel mogelijk vooraf informeren.	Ja, wij betreuen ook dat omwonenden niet vooraf zijn geïnformeerd. Naar aanleiding van uw zienswijzen hebben we met de verantwoordelijke projectorganisatie de afspraak gemaakt dat omwonenden vooraf moeten worden geïnformeerd bij werkzaamheden.
37	Ter hoogte van mijn perceel aan de Harderwijkerweg zijn tijdens de sloop zowel de hout- als grondwal verwijderd. Deze fungeerden als erfafscheiding tussen ons perceel en de nieuwbouwwoningen. Wij eisen dat zowel de hout- als grondwal in oude staat hersteld worden		D	Wij bieden onze welgemeende excuses aan dat de sloper abusievelijk zowel deze bestaande hout- als grondwal heeft verwijderd. Dat was niet de bedoeling. In de concept-structuurvisie was juist uitgegaan van het behoud van deze houtwal. Wij zullen zowel de hout- als grondwal ter hoogte van uw perceel herstellen bij de planontwikkeling.	Ja, wij zullen zowel de hout- als grondwal herstellen bij de planontwikkeling.

Argument nr.	Zienswijze <i>Verkeer en parkeren</i>	indieners van een zienswijze	Reactie Omwonenden	Reactie	Wijziging
37	Er moet gezorgd worden voor voldoende parkeerplaatsen in het plangebied.	5		Op basis van de huidige parkeernormen wordt een berekening gemaakt voor het benodigde aantal parkeerplaatsen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende typen woningen (huur / koop en prijs categorieën). Een gemeentelijke voorwaarde bij de realisatie van de bouwplannen is dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.	Ja, bij de planuitwerking zullen wij zorgen dat er bij de bouwplannen voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd
38	Er moeten geen extra parkeerplaatsen langs de Kienschulpenweg worden gerealiseerd ten behoeve van dit plan.	5		In de huidige plannen wordt het parkeren in het plangebied zoveel mogelijk ingepast. Bij de planuitwerking zal nader worden onderzocht of (extra) parkeerplaatsen langs de Kienschulpenweg noodzakelijk zijn.	Ja, bij de planuitwerking zal nader worden onderzocht of (extra) parkeerplaatsen langs de Kienschulpenweg noodzakelijk zijn.
39	Realiseer een goede verkeersontsluiting van Nunspeet-West naar de A28 en de kern Elspeet. Daarmee kan het vrachtverkeer van de Nijverheidsweg worden gehaald, zodat deze weg een toegangsweg wordt voor bewoners.	11		Dit vraagstuk maakt geen deel uit van het project Kijktuinen. Binnen de gemeente loopt een onderzoek hoe wij de verkeersontsluitingen in en rondom Nunspeet verder kunnen verbeteren.	Nee.
40	Nu is het plan om alle verkeer te laten uitmonden op de Kienschulpenweg, is het niet beter om hierbij ook de Schotweg te betrekken vanwege de toekomstige uitbreidingen richting Nunspeet/Hulshorst.	11		De ontsluiting van de Kijktuinen zal plaatsvinden via de Kienschulpenweg. De bestaande infrastructuur (Kienschulpenweg) kan de extra verkeersbewegingen als gevolg van dit project goed verwerken.	Nee.

Argument nr.	Zienswijze <i>Waardevermindering en planschade</i>	indieners van een zienswijze	Reactie omwonenden	Reactie	Wijziging
41	Wij vrezen als gevolg van de plannen voor de Kijktuinen voor een waardevermindering van onze woning.	10	A, E	Indien er wordt gevreesd voor een waardevermindering van de woning als gevolg van een ruimtelijk plan of vanwege een afwijkingsbesluit kan er een aanvraag om vergoeding vanwege geleden planschade (planschadeclaim) bij de gemeente worden ingediend. Een dergelijke aanvraag kan worden ingediend op grond van artikel 6.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de aanvraag wordt behandeld op grond van de gemeentelijke "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Nunspeet 2008". De aanvraag om vergoeding van planschade zal volgens de genoemde procedureverordening worden beoordeeld door een onafhankelijke planschadeadviescommissie, die het college van Burgmeester en Wethouders adviseert. Uiteindelijk beslist het college van Burgmeester en Wethouders over uw verzoek.	Nee.
Argument nr.	Zienswijze <i>Bodemvervuiling</i>	indieners van een zienswijze	Reactie omwonenden	Reactie	Wijziging
42	Wij vermoeden dat ter hoogte van de Kienschulpenweg / Harderwijkerweg de bodemvervuild is, omdat hier naar verluidt in het verleden illegaal is gedumpt.		A	Uit de bodemonderzoeken die wij bij de aankoop van de Kijktuinen hebben uitgevoerd blijkt de bodem in het gehele plangebied niet vervuild te zijn. Naar aanleiding van uw melding hebben we zekerheidshalve aanvullend bodemonderzoek laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat er geen vervuiling op de door u aangegeven locatie is.	Ja, wij hebben voor de zekerheid aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd.

Argument nr.	Zienswijze <i>Gebruik gemeentegrond</i>	indieners van een zienswijze	Reactie omwonenden	Reactie	Wijziging
43	Wij hebben een stukje grond van de gemeente binnen het plangebied in gebruik gekregen en we zouden dit graag formaliseren.		A	Naar aanleiding van deze reactie hebben wij met de omwonende een overeenkomst gesloten waarmee dit gebruik geformaliseerd is.	Ja, naar aanleiding van deze reactie is met de omwonende een overeenkomst gesloten, waarmee het gebruik van de grond geformaliseerd is.
Argument nr.	Zienswijze <i>Communicatie en vervolgprocedure</i>	indieners van een zienswijze	Reactie omwonenden	Reactie	Wijziging
44	Wij worden graag door de gemeente als omwonenden actief geïnformeerd over de vervolgprocedure.	6		Voor het informeren van omwonenden en bewoners volgen wij de wettelijk voorgeschreven procedures. Dit betekent, dat wij in elk geval bewoners informeren via Nunspeet-Huis-aan-Huis, www.ruimtelijkeplannen.nl en de Nederlandse Staatscourant. Aanvullend hieraan informeren wij uitsluitend schriftelijk de direct omwonenden indien noodzakelijk. Op de gemeentelijke website www.nunspeet.nl/kijktuinen kunt u de laatste stand van zaken volgen.	Nee.
45	Wij zijn tot op heden onvoldoende of te beperkt geïnformeerd over de plannen van de gemeente.	6, 7, 10. 13		Wij betrekken bewoners in een zeer vroeg stadium bij de plannen voor de Kijktuinen. Om deze reden zijn de plannen nog niet volledig uitgewerkt, zodat we bij vaststelling van de structuurvisie ruimte hebben om rekening te houden met de wensen en bezwaren van omwoners en belanghebbenden. Doordat de plannen nog niet geconcretiseerd zijn, kan de indruk zijn gewekt dat u onvoldoende geïnformeerd bent.	Nee.

44	De gekozen inspraaktermijn is erg ongunstig gekozen vanwege de zomervakantie.	6, 11, 13		Aangezien de plannen nog niet dusdanig uitgewerkt zijn, zodat aanpassing nog mogelijk is, vonden wij het billijk om de inspraaktermijn in deze periode te organiseren. Te meer omdat de formeel juridische inspraakprocedures bij het bestemmingsplan en / of projectuitvoeringsbesluiten na vaststelling van de structuurvisie nog zullen volgen.	Nee.
45	Vanwege de realisatie van zorgwoningen voor mensen met ernstig psychiatrische aandoeningen en verslaafden zou de hele wijk uitgebreid geïnformeerd moeten worden.	6		Het is gebruikelijk in Nunspeet dat wij voor het informeren van omwonenden en bewoners de wettelijk voorgeschreven procedures en de gemeentelijke inspraakverordening volgen. Dit betekent dat wij in ieder geval bewoners informeren via Nunspeet-Huis-aan-Huis, www.ruimtelijkeplannen.nl en de Nederlandse Staatscourant. Aanvullend hieraan informeren wij uitsluitend in voorkomende gevallen schriftelijk de direct omwonenden. Daarnaast kunt u op de gemeentelijke website www.nunspeet.nl/kijktuinen kennis nemen van de laatste stand van zaken.	Nee.
46	Ten aanzien van de procedure staat vermeld dat de gemeente beslist op de zienswijze maar hier tegen geen beroep kan worden aangetekend. Daar maak ik bezwaar tegen.	6		De gemeente volgt de wettelijk voorgeschreven procedure ten aanzien van de vaststelling van de structuurvisie en deze kent geen beroepsmogelijkheid. Dit is wettelijk bepaald in Bevoegdheidsregeling bestuursrechtspraak en in artikel 8:5 van de Algemene wet bestuursrecht. De gemeente zal na vaststelling van de structuurvisie het plan verder uitwerken en deze door middel van een bestemmingsplanherziening en/of projectuitvoeringsbesluit mogelijk maken. Bij het volgen van deze procedures kunt u gebruik maken van de wettelijk voorgeschreven bezwaar- en beroepsprocedures.	Nee.

47	We vrezen dat de gemeente het bestemmingsplan al dusdanig heeft gewijzigd om de plannen mogelijk te maken, waardoor bewoners buitenspel staan en geen gebruik kunnen maken van de bezwaar- en beroepsprocedures.	6		Uw vrees is niet terecht. De plannen zijn nog niet definitief. Na vaststelling van de structuurvisie zal het bestemmingsplan worden herzien en/of een projectuitvoeringsbesluit worden genomen, die de ontwikkelingen binnen dit plangebied juridisch mogelijk moet maken. Alle bezwaar- en beroepsprocedures in het kader van deze procedures staan nog open.	Nee.
48	Neem en respecteer bij de verdere planontwikkeling de belangen van bewoners.	11		Uit onze beantwoording van de zienswijzen kunt u opmaken dat wij bij de planuitwerking zoveel als mogelijk rekening houden met de belangen van bewoners.	Ja, bij de planuitwerking zullen wij zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van bewoners.
49	Wij zouden graag de beantwoording van de zienswijze mondeling met u bespreken.	13		Na vaststelling van de reactienota zienswijzen ontvangt u van de gemeentelijke projectleider een uitnodiging om de beantwoording van uw zienswijze mondeling te bespreken.	Ja, na vaststelling van de reactienota zienswijzen ontvangt u van de gemeentelijke projectleider een uitnodiging om de beantwoording van uw zienswijze mondeling te bespreken.
Argument nr.	Zienswijze Zorgwoningen	indieners van een zienswijze	Reactie omwonenden	Reactie	Wijziging
50	Wij maken bezwaar tegen de realisatie van zorgwoningen voor mensen met ernstige psychische problemen, (ex)drugs-/drankverslaafden en criminelen.	6, 10, 12, 15		Op de locatie Kijktuinen zullen geen cliënten met een forensische achtergrond (dat wil zeggen geestelijke gezondheidszorg voor mensen die een misdrijf hebben gepleegd) of mensen met een actieve verslaving komen wonen.	Nee.

51	Wij vrezen ernstige overlast (vandalisme en toename criminaliteit) voor de omliggende woonbuurten als gevolg van de realisatie van de zorgwoningen in de Kijktuinen.	6, 10, 12, 15		Er is bij de cliënten die bij woonzorgnet wonen sprake van een psychische kwetsbaarheid. Er is geen sprake van criminaliteit, zedendelicten, vandalisme of overlast in welke vorm dan ook. Wij verwijzen u graag naar de burens van de huidige locatie op de Gerard Vethlaan te Nunspeet, die tot op heden geen klachten over de cliënten hebben. Deze cliëntengroep verhuist naar de nieuwe locatie op de Kijktuinen.	Nee.
52	De komst van zorgwoningen voor mensen met et ernstige psychische problemen, (ex)drugs-/drankverslaafden en criminelen zorgt voor sociale onveiligheid in de woonomgeving en vormt een gevaar voor vrouwen en kinderen.	6, 10		Er is bij de cliënten die bij woonzorgnet wonen sprake van een psychische kwetsbaarheid. Er is geen sprake van criminaliteit, zedendelicten, vandalisme of overlast in welke vorm dan ook. Wij verwijzen u graag naar de burens van de huidige locatie op de Gerard Vethlaan te Nunspeet, die tot op heden geen klachten over de cliënten hebben. Deze cliëntengroep verhuist naar de nieuwe locatie op de Kijktuinen.	Nee.
53	De informatievoorziening over de zorgwoningen is te beperkt en een te kleine groep omwonenden wordt hierover direct schriftelijk geïnformeerd. Zo is het onduidelijk welke zorg geboden wordt. Vanwege de gevolgen voor de buurt moet de gehele wijk worden geïnformeerd.	7, 13		Het initiatief dat tijdens de informatiebijeenkomst van de concept structuurvisie is getoond, betreft een voorlopig plan, waarvoor nog geen overeenkomst is gesloten en ook de procedures nog niet zijn gestart. Het college heeft nog géén formeel besluit genomen tot medewerking. Dit voorlopig plan hebben wij getoond om omwonenden hierover vroegtijdig te informeren. Zodra het college van burgemeester en wethouders een besluit heeft genomen, zullen wij de omwonenden hierover uitgebreid informeren.	Nee.
54	De locatie is niet geschikt voor zorgwoningen.	7, 13		Wij hebben het voornemen om mee te werken aan het project van Woonzorgnet omdat wij en Woonzorgnet dit een zeer geschikte locatie achten.	Nee.

55	Tijdens de informatieavond is gesteld dat de plannen met Woonzorgnet al in een vergevorderd stadium zijn, waardoor bewoners buitenspel worden gezet.	7		Het initiatief dat tijdens de informatiebijeenkomst van de concept structuurvisie is getoond, betreft een voorlopig plan, waarvoor nog geen overeenkomst is gesloten. Ook de juridische procedures om het plan mogelijk te maken zijn nog niet gestart. Het college heeft nog géén formeel besluit genomen tot medewerking. Dit voorlopige plan hebben wij getoond om omwonenden hier vroegtijdig over te informeren. Dit betekent dat er nog alle ruimte is voor zienswijzen en in een later stadium bezwaar- en beroepsprocedures.	Nee.
56	Steun (ook financieel) Woonzorgnet met het vinden en realiseren van een alternatieve locatie	7		Wij hebben het voornemen om mee te werken aan het project van Woonzorgnet omdat wij dit een zeer geschikte locatie achten. We zijn vooralsnog niet van plan om te zoeken naar alternatieven.	Nee.
Argument nr.	Zienswijze Begraafplaats	indieners van een zienswijze	Reactie omwonenden	Reactie	Wijziging
57	Wij vinden het goed plan om thans reeds voldoende ruimte te reserveren voor de toekomstige behoefte aan uitbreiding van de bestaande begraafplaats.	8		Wij zijn verheugd om te horen dat u ons plan hierin onderschrijft.	Nee.

58	Deze locatie is niet geschikt om in de toekomst de uitbreiding van een begraafplaats te realiseren. Betere alternatieven zijn te vinden in de directe omgeving van de Van Oordstraat of een nieuwe locatie.	13		Wij achten op dit moment de locatie Kijktuinen het meest geschikt om in de toekomst te voorzien in begraafplaatsruimte. De door u genoemde alternatieve locatie aan de Van Oordstraat is niet geschikt vanwege de ligging in het Natura 2000 gebied. In de concept structuurvisie is aangegeven dat we de huidige locatie in de Kijktuinen voorlopig reserveren. We gaan onderzoeken of het mogelijk is dat door herinrichting direct bij de bestaande begraafplaats Nunspeet-West extra begraafplaatsruimte kan worden gecreëerd, waardoor deze locatie een andere bestemming kan krijgen.	Nee.
Argument nr.	Zienswijze Zonnepanelen	indieners van een zienswijze	Reactie omwonenden	Reactie	Wijziging
59	indien de realisatie van zonnepanelen noodzakelijk is dan moeten deze ecologisch worden ingepast.	1		Op basis van uw zienswijze en het ecologisch onderzoek hebben wij extra ruimte gereserveerd om de panelen landschappelijk én ecologisch in te passen. De panelen zijn daarom op hoogte gebracht, zodat onder begroeiing mogelijk is. Hierdoor wordt ook de biodiversiteit versterkt.	Ja, mede op basis van uw zienswijze en het ecologisch onderzoek hebben wij extra ruimte gereserveerd om de zonnepanelen landschappelijk én ecologisch in te passen.

60	Het zonnepanelenveld kan beter ergens anders worden gerealiseerd, vanwege de nabijheid van het Natura 2000 gebied.	4,7		Er wordt extra ruimte gereserveerd om de panelen landschappelijk, ecologisch in te plannen. Hiermee wordt het Gelders Natuur Netwerk versterkt. Daarnaast heeft het plan minder negatieve invloed op de omgeving dan het gebruik tot nu toe. De wijze van realisatie van het zonnepanelenveld zorgt juist voor versterking van de biodiversiteit in het plangebied. Negatieve invloeden op het Natura 2000-gebied worden in het plan de Kijktuinen door direct naast het bestaande Natura 2000-gebied (het oude eikenbos), een nieuw eikenbos te planten als buffer.	Ja, mede op basis van uw zienswijze hebben wij het bouwplan voor het zonnepanelenveld zo aangepast dat het GNN wordt versterkt en realiseren we tussen het Natura 2000-gebied en het plan een groene buffer.
61	De realisatie van zonnepanelen op schaarse landbouwgrond wordt afgewezen. De Provincie is hier ook géén voorstander van. Bij voorkeur worden zonnepanelen gerealiseerd op daken, langs snelwegen en op bedrijfsgebouwen.	1,11		Voor de gemeentelijke duurzame energie-opgave wordt bij voorkeur naar grote daken gekeken. Het oppervlak van deze daken samen volstaat niet om de volledige opgave te realiseren. Om die reden ontkomen we er niet aan om een deel van duurzame energieproductie ook, al dan niet tijdelijk, op andere plekken, zoals bij de Kijktuinen, mogelijk te maken.	Nee.
62	Binnen het plangebied de Kijktuinen is regelmatig blikseminslag. Graag bij de uitwerking hiervoor extra aandacht, voornamelijk vanwege de zonnepanelen.	2		Bliksemgeleiding, om zo eventuele inslagen onschadelijk te maken, is een onderdeel van de constructie van het zonnepanelenveld.	Nee.
63	Omdat de energievoorziening van het zonnepanelenveld bestemd is voor het zwembad kan dit veld beter in de nabijheid van het zwembad worden gerealiseerd.	7		Op de locatie van het zwembad zelf wordt maximaal zonnestroom opgewekt. Dan nog is er aanvullend productiecapaciteit nodig. De hier opgewekte stroom wordt via het openbare net aangeleverd en is daarmee niet meer locatieafhankelijk.	Nee.

64	Onderzoek de mogelijkheid van de realisatie van zonnepanelen op daken als alternatief voor de realisatie van dit zonnepanelenveld	7		Voor de gemeentelijke duurzame energie-opgave wordt bij voorkeur naar grote daken gekeken. Het oppervlak van deze daken samen volstaat niet om de volledige opgave te realiseren. Om die reden ontkomen we er niet aan om een deel van duurzame energieproductie ook, al dan niet tijdelijk, op andere plekken, zoals bij de Kijktuinen, mogelijk te maken.	Nee.
Argument nr.	Zienswijze Overig	indieners van een zienswijze	Reactie omwonenden	Reactie	wijziging
65	Met een goede verkeersontsluiting is Nunspeet-West\Hulshorst een geschikte woninglocatie.	11		Dit vraagstuk valt buiten het bereik van dit project.	Nee.

Conclusie

De gemeente stelt zich op het standpunt dat de concept-structuurvisie Kijktuinen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De binnengekomen zienswijzen leiden wel tot wijziging van de concept-structuurvisie. In Bijlage A is een volledig overzicht opgenomen van de wijzigingen.