

# MEMO

Arnhem : 23 juni 2021  
Onderwerp : samenvatting stedenbouwkundig ontwerp Kijktuinen  
Kenmerk : 24.10.30

## *Inleiding*

De afgelopen maanden is hard gewerkt om te komen van het globale ruimtelijk kader van de structuurvisie naar een concreet stedenbouwkundig plan voor de gronden van voormalige Kijktuinen aan de Kienschulpenweg in Nunspeet. De gemeente heeft de bijbehorende gronden gekocht om te ontwikkelen als woningbouwlocatie, waarbij er ook ruimte wordt gereserveerd voor een opstelling met zonnepanelen. Deze memo bevat een korte samenvatting van de uitleg bij het stedenbouwkundig ontwerp.



*Ligging plangebied Kijktuinen*

Het gebied rond Nunspeet werd rond 1200 verdeeld en ontgonnen in regelmatige strookkampen. Op de perceelgrenzen lagen brede houtsingels of bosstroken met hakhout. Veel van deze houtsingels zijn inmiddels verdwenen, maar bij het plangebied van de Kijktuinen is hier nog een overblijfsel van de te zien. Het respecteren en versterken van de cultuurhistorie van de plek is een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van het plangebied.

De basis van het stedenbouwkundig ontwerp bestaat uit een geleidelijke overgang van de Kienschulpenweg naar het groene landschap groen én het terugbrengen van houtsingels zoals die voorheen aanwezig waren in het plangebied. Hierdoor ontstaat een woonzone langs de Kienschulpenweg, een middenzone en een gebied daarachter waar een zonnepanelenveld is beoogd. Door de dwars door deze zones lopende gasleiding (waar niet op gebouwd mag worden), ontstaat er een grid met verschillende woonvelden. Binnen dit grid is ruimte voor groen, bebouwing, verkeer maar ook voor functies als een zonnenveld en een toekomstige begraafplaats. In het groen is ruimte voor speelplekken en waterberging.





*Stedenbouwkundig ontwerp Kijktuinen*

### *Bebouwingsstructuur*

Langs de Kienschulpenweg wordt bebouwing gerealiseerd die qua dichtheid, hoogte en typen woningen vergelijkbaar is met andere Nunspeetse woonstraten langs invalswegen naar de kern. De rij woningen vormt als het ware een 'rode rand' waarbij de achterliggende groene singel zichtbaar is. Vanwege de akoestiek en de ligging van de gasleiding liggen de woningen wat verder van de weg af. Deze ruimte wordt benut door een parallelweg met parkeerplaatsen. De woningen kennen een relatief grote kaveldiepte, waardoor er ruimte is voor verschillende woningtypen. De bestaande bomen en haag langs de Kienschulpenweg zijn behouden, zodat er een groene rand blijft bestaan.

Achter de woningen die aan de Kienschulpenweg zijn gesitueerd, ligt een nieuwe houtsingel. Achter deze houtsingel ligt de middenzone, met daarin woningen die zijn gericht op de tussenliggende groene gebieden. In deze groene ruimte is plek voor spelen en waterberging. In de meest zuidwestelijke vlek is een groene ruimte met zonnepanelen gesitueerd.

De bouwhoogte van de woningen blijft in dit plangebied beperkt tot één à twee bouwlagen met een kap. De maximale bouwhoogte is 11 meter en is daarmee hetzelfde als in de recent gerealiseerde nieuwbouwwijk Molenbeek. Hiermee zijn er voldoende mogelijkheden om het Bouwbesluit te voldoen en ontstaat er een dorps beeld dat past bij de Nunspeet.

### *Verkeersstructuur*

De verkeersontsluiting takt op twee plekken aan op de Kienschulpenweg. Deze ontsluiting loopt in een lus door het plangebied. Door de ligging hiervan blijft een gedeelte van het woongebied in de middenzone autoluw. De parkeerplaatsen zijn aan deze ontsluitingslus gesitueerd én ook aan de eerder genoemde parallelweg langs de Kienschulpenweg. Op deze manier zijn de parkeervoorzieningen voor iedereen op korte afstand bereikbaar. Tussen de clusters parkeervoorzieningen is opgaand groen aanwezig, zodat de auto's deels aan het oog onttrokken worden.

Door het plan heen loopt een stelsel van voetpaden langs de wegen. Sommige achterpaden dienen ook als onderhoudspad voor de groene singels. Op meerdere plekken in het plangebied wordt er op de voetpaden extra ruimte gemaakt voor containeropstelplaatsen. Sommige voetpaden die langs de groene ruimtes in de middenzone lopen, zijn iets verbreed. Hierdoor is het mogelijk dat er incidenteel een auto tot de voordeur kan rijden (bijvoorbeeld een taxi of hulpdienst).

### *Groen- en waterstructuur*

De te behouden houtsingel aan de westzijde en de nieuw aan te planten hout- en struweelsingels 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 gerespecteerd. In de tussenliggende groene ruimtes is ruimte gereserveerd voor waterberging en speel- en beweeggroen met de juiste voorzieningen die uitnodigen tot bewegen en ontmoeten.

In het noordelijkste deel van het plangebied, nabij de rotonde op de Harderwijkerweg, wordt een groene ruimte gerealiseerd met een waterpartij. Deze groene ruimte wordt zo optimaal mogelijk ingericht om ruimte te bieden als voortplantingslocatie voor amfibieën, leefgebied voor insecten en als drinkplaats voor vogels en zoogdieren. Tevens wordt een groene corridor aangelegd tussen deze ruimte en de zuidelijk gelegen houtsingel, speciaal gericht op een veilige verplaatsing van amfibieën. Aan de bestaande houtsingel wordt een zone met een mantel-zoomvegetatie toegevoegd, ter versterking van de biodiversiteit en natuurwaarden.

In de groene zones worden op verschillende plekken wadi's aangelegd om te voorzien in hemelwaterberging. Tussen het zonneveld en de nieuw aan te leggen natuurlijke haag wordt een plas-draszone gecreëerd om te voorzien in een overloopruimte voor een extreme bui. De precieze waterhuishouding zal samen met de riolering nader worden uitgewerkt in een separaat plan.

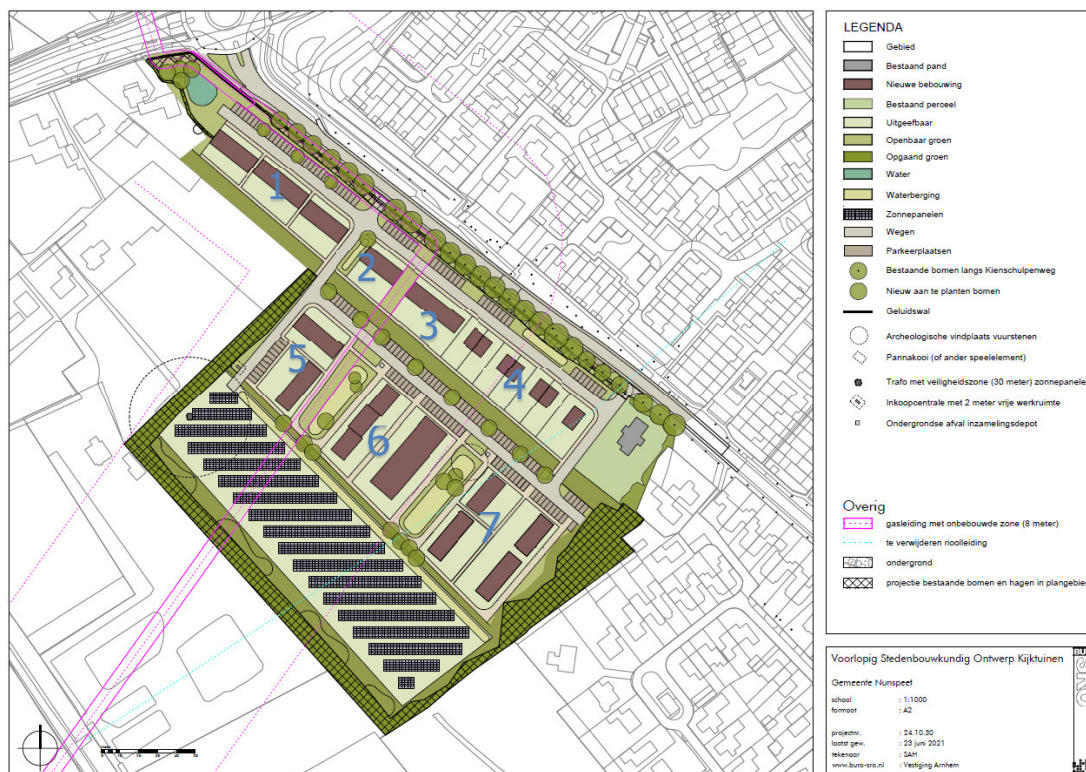
### *Indicatief woningprogramma*

De gemeente Nunspeet heeft als initiatiefnemer van de planontwikkeling de intentie uitgesproken om zoveel mogelijk betaalbare woningen in het project Kijktuinen gerealiseerd worden. Doel hiervan is dat er doelgroepen bediend worden die bij commerciële planontwikkeling onvoldoende aan bod komen. Uit marktonderzoek blijkt dat er veel vraag naar starterswoningen in de koopsector, sociale en middeldure huurwoningen en woningen voor senioren. Om tot een gevarieerde buurt te komen, wordt er ook ruimte geboden voor de ontwikkeling van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen.

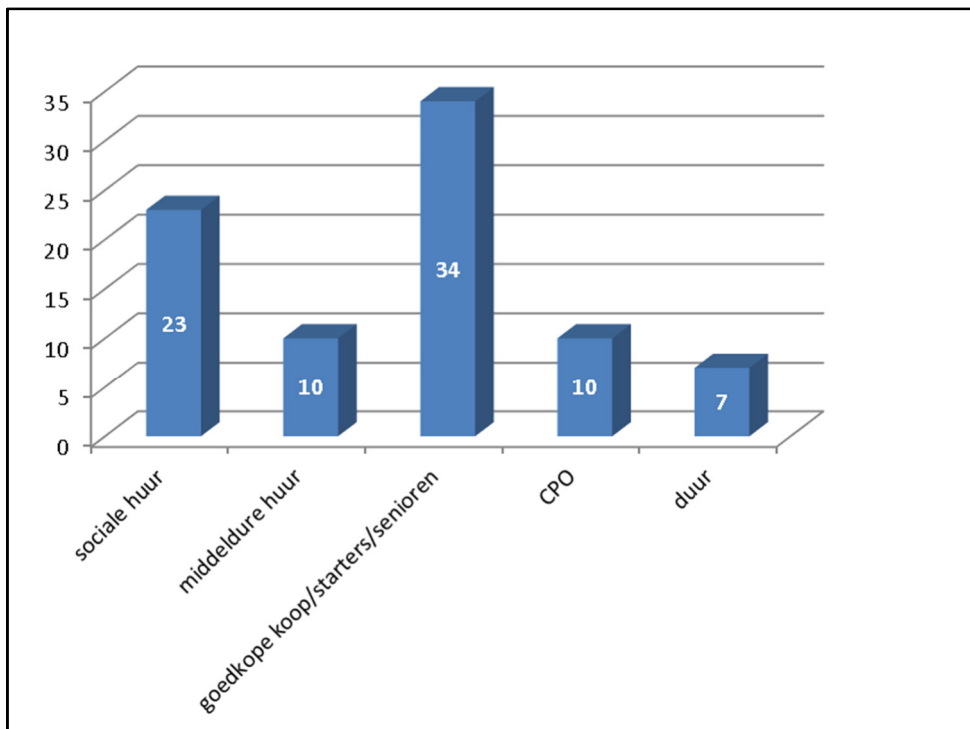
Het voorlopig stedenbouwkundig plan is opgedeeld in zeven verschillende woonvelden, waarvoor per veld indicatief een woningbouwprogramma is opgenomen. Het stedenbouwkundig plan is echter zo gemaakt dat de ruimtelijke indeling van de zeven woonvelden kan worden aangepast en dat

indien de marktbehoefte dat wenst gekozen kan worden voor een ander woningbouwprogramma. Het plan is hiermee flexibel en dat betekent ook dat er per vlek verschillende invulmogelijkheden zijn. Het is echter niet zo dat voor elke vlek de mogelijkheden onbeperkt zijn. Immers, een invulling met rijwoningen stelt andere eisen aan de openbare ruimte dan een invulling met kavels voor vrijstaande woningen. De stedenbouwkundige opzet van Kijktuinen biedt daarmee de kans om de verschillende woonvelden min of meer separaat van elkaar te ontwikkelen, zodat optimaal ingespeeld kan worden aan de behoefte van dat moment.

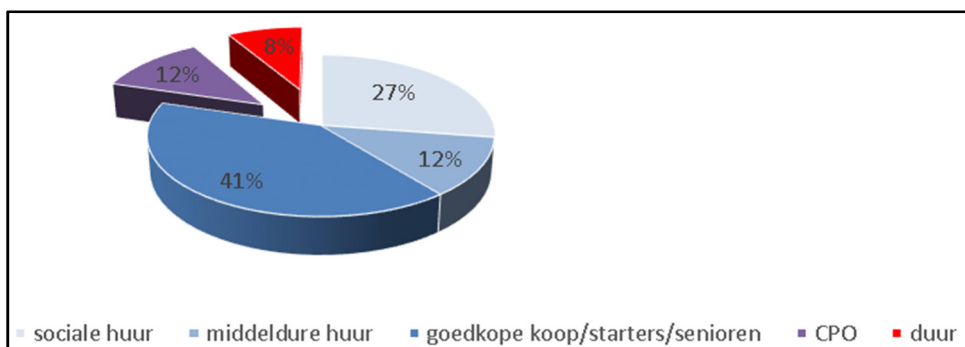
*Concept Voorlopig Ontwerp Stedenbouw inclusief de 7 verschillende woonvelden*



Het indicatieve woningbouwprogramma



Het beoogde programma is voldoende divers en gericht op verschillende leeftijd- en doelgroepen. Per woonveld is in het voorlopig ontwerp stedenbouw indicatief een woningbouwprogramma opgenomen. In het indicatieve programma zijn 84 woningen opgenomen. Meer woningen zet de ruimtelijke kwaliteit te veel onder druk. Het blijkt niet mogelijk te zijn om voor meer dan het genoemde aantal woningen voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Dit kan alleen wanneer dit ten kosten gaat van in het plan opgenomen groen. Het exacte woningbouwaantal zal door de markt worden bepaald.



Procentuele verdeling van het woningbouwprogramma

Een doel van het college was om binnen het plan zoveel mogelijk betaalbaar woningbouwprogramma te realiseren. 80% van het indicatieve programma (de met blauwe kleur aangegeven onderdelen) voldoet aan dit criterium. Het realiseren van een hoger percentage betaalbare woningen dan de opgenomen 80% leidt ertoe dat de beoogde financiële raadsdoelstelling (resultaat van tenminste € 0 of meer) niet wordt gehaald. Bovendien zet een hoger percentage de ruimtelijke kwaliteit te veel onder druk.

### *Ontwikkelingsstrategie*

Doel van de ontwikkelingsstrategie is om de afzetkansen te vergroten door te zorgen dat het gebied een aantrekkelijke groene uitstraling heeft. Dit vergroot enerzijds markttechnisch gezien de aantrekkelijkheid van het gebied. Anderzijds vergroot het ook het draagvlak bij omwonenden, omdat zij in een aantrekkelijke groene omgeving wonen. Om dit te bereiken heeft de gemeente (met instemming van direct omwonenden) een deel van de groenvoorzieningen vooruitlopend op het bestemmingsplan aangelegd én waarbij dit geen problemen oplevert voor de toekomstige bouwwerkzaamheden. Dit betreffen het eerste stukje van de houtwal ter hoogte van de Harderwijkerweg, vernieuwing van de houtwal tussen de bestaande woningen aan de Smithstraat en de aanplant van mantelvegetatie langs de bestaande houtwallen.

Binnen het stedenbouwkundigplan zijn er zeven woonvelden bepaald. Voor één veld is de gemeente concreet in gesprek met een partij en één veld zal de gemeente zelf uitgeven. Woonveldnummer 6 zal woningcorporatie Omnia Wonen ontwikkelen. Het plan is om hier 23 sociale huurwoningen te realiseren. De duurdere woningen (woonveldnummer 4) zal de gemeente zelf per kavel verkopen aan individuele bewoners, zoals dit ook in de wijk Molenbeek wordt gedaan.

Mogelijk zal de gemeente één of meerdere woonvelden reserveren voor een CPO-initiatief van bewoners. Voor invulling van de resterende woonvelden zal de gemeente of marktpartijen selecteren middels een aanbestedingsprocedure of rechtstreeks onderhands gunnen. Voor de selectie van deze marktpartijen zal de gemeente nog criteria formuleren.

Indien wettelijk toegestaan heeft de gemeente de voorkeur voor meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure. De reden hiervan is dat de gemeente daarmee zoveel mogelijk de eigen lokale en regionale economie kan bevorderen. Bij een meervoudige onderhandse aanbesteding zal de gemeente tenminste twee lokale en/of regionale ondernemers uitnodigen. Met 'lokale ondernemers' worden ondernemers bedoeld wiens bedrijven zijn gevestigd binnen de gemeente. Met 'regionale ondernemers' worden ondernemers bedoeld wiens bedrijven zijn gevestigd in Regio Noord Veluwe en daarbij aan de regio grenzende gemeenten. Bij een verplichting tot nationaal aanbesteden is het niet toegestaan om de voorkeur te geven aan de eigen lokale en regionale bedrijven.

De definitieve gunning zal plaatsvinden op basis van prijs-, duurzaamheids- en ruimtelijke kwaliteitscriteria (waaronder de criteria uit het beeldkwaliteitsplan).

De gemeente zal mogelijk één van de resterende woonvelden rechtstreeks onderhands gunnen aan een marktpartij als hiermee een specifiek beleidsdoel kan worden bereikt, zoals bijvoorbeeld de realisatie van de sociale huurwoningen.

Voorwaarde voor afspraken bij uitgifte van alle woonvelden aan een of meer marktpartijen dat de gemaakte contractuele afspraken, de verkoopprijs en voorwaarden marktconform zijn zodat staatssteun wordt voorkomen.

### *Totstandkoming Voorlopig Ontwerp*

Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp is een Voorlopig Ontwerp (VO) Stedenbouw uitgewerkt. Dit VO is besproken met de verschillende afdelingen van de gemeente en opgezet conform de in de gemeente Nunspeet gehanteerde standaarden voor de openbare ruimte. Tevens vormt het de basis voor het groenontwerp en het civieltechnisch ontwerp. Daarnaast zijn in het VO de uitkomsten van de bestemmingsplanonderzoeken, de inspraakreacties van omwonenden en de uitkomsten van de bestemmingsplanonderzoeken verwerkt. Het concept VO is ter consultatie gelegd voor bewoners. Hierop zijn geen reacties ontvangen.