

# Nieuw Feithenhof

*Ruimtelijk-programmatische verkenning  
transformatie bedrijventerrein Feithenhof Centrum*

*Februari 2024*





# Inhoudsopgave

## **Inhoudsopgave** **3**

### **Inleiding gebiedstransformatie Nieuw Feithenhof** **4**

Een visitekaartje voor wonen in Nunspeet  
Gebiedsontwikkeling stationsomgeving  
Kansen voor transformatie bedrijventerrein  
Ruimtelijk-programmatische verkenning  
Status en totstandkoming  
Vervoluitwerking naar een gebiedsvisie  
Leeswijzer

### **Ruimtelijke analyse** **6**

Ligging  
Feithenhof door de jaren heen  
Gebouwen en functie  
Groen en water  
Bereikbaarheid  
Milieuaspecten  
Kwaliteiten en belemmeringen

### **Beleidsuitgangspunten** **10**

Omgevingsvisie  
Wonen  
Bereikbaarheid & mobiliteit  
Duurzaamheid  
Verstedelijkingsstrategie regio Zwolle  
Uitgangspunten vanuit analyse en beleid

## **Ontwikkelvisie** **14**

Kernwaarden  
Ruimtelijk concept

### **Programma** **21**

Wonen

### **Mobiliteit en bereikbaarheid** **23**

Mobiliteitsvisie  
Mobiliteitshub  
Verkeersontsluiting

### **Duurzaamheid** **24**

Klimaatadaptatie & biodiversiteit  
Klimaatadaptatie & biodiversiteit  
Duurzame energie  
Circulair  
Duurzame mobiliteit  
Gezondheid

# Inleiding gebiedstransformatie Nieuw Feithenhof

## Een visitekaartje voor wonen in Nunspeet

Nieuw Feithenhof is de projectnaam voor de gebiedstransformatie van het oostelijk deel van het bedrijventerrein Feithenhof naar een nieuwe woonbuurt met voorzieningen, werkplaatsen en woon-werk combinaties. Het betreft het deel van Feithenhof nabij de entree en het centrum van Nunspeet, op loopafstand van het station. De ontwikkeling van dit gebied gaat een belangrijke bijdrage leveren aan de groei van Nunspeet en het verder versterken van de leefomgeving.

Nieuw Feithenhof is een plek die een belangrijke bijdrage levert aan de ambities voor Nunspeet, de regio en de provincie. Nunspeet groeit en om deze groei te faciliteren gaat het ruimtelijk verdichten met woningbouw nabij de stationsomgeving. Wonen nabij het centrum, nabij het station en aan de toegangspoort naar de Veluwe. Nieuw Feithenhof wordt een visitekaartje voor leven in Nunspeet.

Nieuw Feithenhof voegt nieuwe leefkwaliteit toe én sluit aan op de identiteit van Nunspeet. De locatie wordt duurzaam ontwikkeld waarbij de ligging in de groene, natuurlijke omgeving wordt omarmd. In deze nieuwe buurt wordt gekozen voor een hogere dichtheid dan gebruikelijk is in Nunspeet. Dit past bij de kans die ontwikkelen nabij een OV-station en centrum biedt. Tegelijkertijd worden de kwaliteiten van wonen in het dorp omarmd, door het creëren van beschutte, groene en aantrekkelijke openbare ruimte en verblijfsplekken. Door het gebied gedeeltelijk autovrij in te richten met een centrale parkeervoorziening in

de buurt ontstaat hiervoor ruimte. De ligging nabij het station maakt het mogelijk om anders en duurzaam om te gaan met automobilititeit en parkeren.

## Gebiedsontwikkeling stationsomgeving

De ontwikkeling van Nieuw Feithenhof is onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling van de stationsomgeving in Nunspeet. Met deze ontwikkeling wordt de ontwikkel-potentie voor wonen, werken en voorzieningen in combinatie met de verblijfskwaliteit van de stationsomgeving en het centrum optimaal benut.

De stationsomgeving wordt heringericht tot een veilig en prettig gebied. De onveilige ongelijkvloerse kruising met het spoor wordt vervangen door twee onderdoorgangen onder het spoor, één voor autoverkeer en één voor fietsers en voetgangers. Het station wordt zowel aan de centrumzijde als aan de zijde van het Veluwetransferium toegankelijk. Hiermee wordt Nunspeet veilig bereikbaar en beter verbonden. Het station is een OV-toegangspoort tot de Veluwe. Samen met het transferium vormt het station een mobiliteitshub. De aanleg van de onderdoorgangen en perronopgangen staat niet op zichzelf maar is onderdeel van een bredere gebiedsontwikkeling. De openbare ruimte rondom het station wordt opnieuw ingericht. Nunspeet krijgt een aangenaam en groen stationsplein dat het station, transferium én de Veluwe met het centrum verbindt en het verblijfsklimaat versterkt. Het verkeers-knooppunt bij de entree van Nunspeet wordt verkeersveilig gemaakt door herinrichting van

rotondes en toegangswegen. Het Veluwetransferium wordt heringericht. De twee supermarkten ten westen van het station hebben plaatsgemaakt voor één vernieuwde supermarkt met een heringericht parkeerterrein.





### Kansen voor transformatie bedrijventerrein

De herinrichting van het stationsgebied biedt tevens kansen voor transformatie van een gedeelte van het ten westen van het station gelegen bedrijventerrein Feithenhof. Een aantal bedrijven op dit terrein hebben vertrekintenties of zijn vertrokken. Door de gunstige ligging nabij het station, het centrum en de Veluwe is het gebied aantrekkelijk voor wonen. Dit biedt kansen voor transformatie naar een gemengd woon-werk-voorzieningsgebied. Een levendig gebied als aanvulling op het centrumgebied en overgang van centrum naar het industrie-/bedrijventerrein. Tegelijkertijd is economie en bedrijvigheid voor Nunspeet belangrijk. Daarom is de visie om een gedeelte en niet het gehele bedrijventerrein Feithenhof te herontwikkelen. Onderdeel van de gebiedstransformatie is de verkenning op welke plekken in Nunspeet ruimte is voor nieuwe bedrijvigheid.

Deze integrale gebiedsontwikkeling met alle samenhangende projecten, waaronder de gebiedstransformatie Nieuw Feithenhof geeft de entree van Nunspeet een nieuw aantrekkelijk gezicht en maakt een veilige verbinding tussen Nunspeet en de Veluwe. Het maakt Nunspeet klaar voor de toekomst. En het draagt bij om de regio op de kaart te zetten als Poort tot de Veluwe.

### Ruimtelijk-programmatische verkenning

Voorliggende verkenning geeft een aanzet voor de visie op de toekomst van het oostelijk deel van Feithenhof. De verkenning schetst een toekomstbeeld, een perspectief voor de invulling van het gebied. Met daarin een mogelijk programma, zowel wonen als niet-wonen. Uit de verkenning komen principes, uitgangspunten en kaders voor verdere planvorming. Daarnaast is de financiële haalbaarheid van dit toekomstperspectief bepaald.

Het in deze verkenning geschetste perspectief is geen blauwdruk of een vastomlijnd plan. Het is een aanzet tot een visie dat een ruimtelijk raamwerk met programmatische uitgangspunten presenteert voor ontwikkelingen van plannen en deellocaties. In deze verkenning wordt geredeneerd vanuit maatschappelijk belang voor Nunspeet en de regio. Om de maatschappelijke doelen te behalen zijn in sommige gevallen concrete regels nodig. Bijvoorbeeld om ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen worden gebouwd.

### Status en totstandkoming

Voorliggende ruimtelijk-programmatische verkenning is tot stand gekomen door een samenwerking tussen de gemeente Nunspeet en woningcorporatie Omnia Wonen. Aangevuld met expertise vanuit West8 (stedenbouw), Heideborgh Vastgoed & Ontwikkeling, Grond-Gidsen en het versnellingssteam woningbouw provincie Gelderland (advies integrale gebiedsontwikkeling). Het is nog geen volledige gebiedsvisie, maar een verkenning dat als basis dient voor bespreking met College B&W en gemeenteraad van Nunspeet. Op basis van deze ruimtelijke, programmatische en separate financiële verkenning voor de gebiedstransformatie kan de gemeente Nunspeet samen met haar partners, zoals Omnia wonen en de provincie Gelderland bepalen of en hoe ze met deze potentiële gebiedsontwikkeling zou willen doorgaan.

### Vervolguitwerking naar een gebiedsvisie

Indien wordt besloten door te gaan met verdere planuitwerking dan kan de verkenning worden uitgewerkt naar een gebiedsvisie. Bij het opstellen van de gebiedsvisie worden grondeigenaren, andere overheden en omwonenden betrokken. De intentie is tot een gebiedsvisie te komen die draagvlak heeft.

Een volledige en gedragen gebiedsvisie wordt ter vaststelling aangeboden aan College B&W en vervolgens gemeenteraad van de gemeente Nunspeet en aan directie en Raad van Toezicht van woningcorporatie Omnia Wonen. Deze gebiedsvisie vormt vervolgens het kompas voor de gebiedsontwikkeling Nieuw Feithenhof. Planinitiatieven en ontwikkelingen in het gebied moeten invulling geven aan de visie op het gebied en voldoen aan de kaders en uitgangspunten.

### Leeswijzer

De verkenning is gefundeerd op een ruimtelijke analyse (H2) van de locatie (kwaliteiten en kansen) en een beleidsanalyse (H3) van lokaal, regionaal en provinciaal beleid (uitgangspunten en ambities). Uit de analyses komen uitgangspunten voor de gebiedstransformatie. Vanuit

deze basis presenteert hoofdstuk 4 de visie op de toekomstige invulling van het gebied in kernwaarden, ontwikkelconcept en beeldkwaliteit. In de hoofdstukken 5, 6 en 7 wordt de verkenning uitgewerkt op respectievelijk programmering (wonen en niet-wonen), mobiliteit en duurzaamheid.





## Ligging

Het plangebied betreft het oostelijk deel van het bedrijventerrein Feithenhof. De locatie ligt nabij het centrum ten westen van de invalsweg en het station en tegen de spoorlijn aan. Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door de Nijverheidsweg, aan de zuidzijde door de Industrieweg en aan de westzijde door de Eikbosserweg. De omvang van het plangebied Nieuw Feithenhof is circa 10 hectare. Het plangebied voor de beoogde transformatie is onderdeel van het grotere bedrijventerrein Feithenhof. Het deel dat wordt omsloten door de Industrieweg en Nijverheidsweg en tegen het centrum van Nunspeet aan ligt, is het plangebied voor gebiedstransformatie.

## Feithenhof door de jaren heen

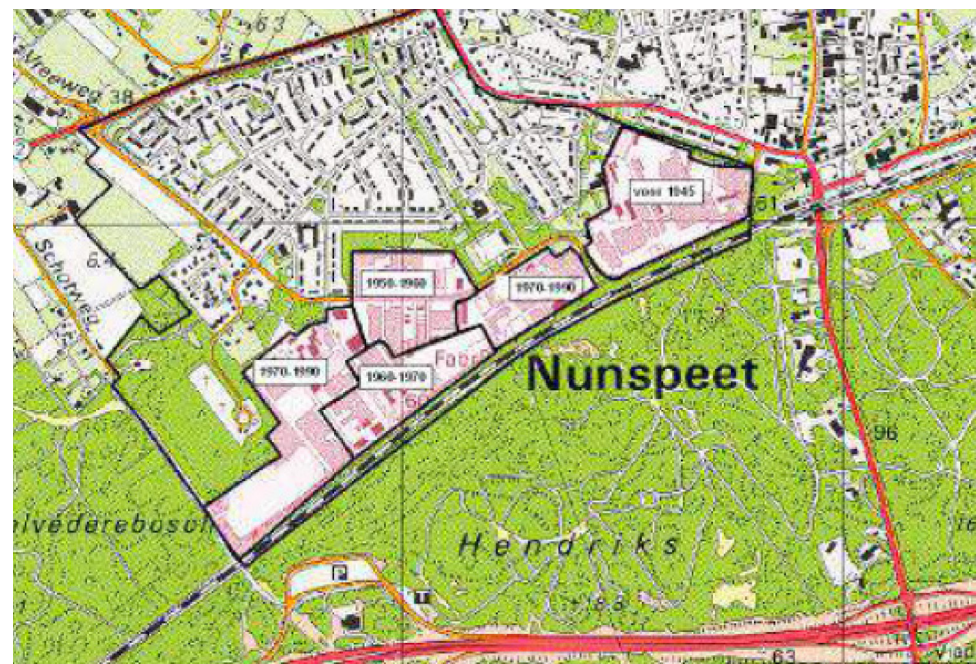
Feithenhof bestaat uit een woongebied en een bedrijventerrein. De woonwijk binnen het plangebied is kenmerkend voor de naoorlogse ontwikkeling van Nunspeet. Geleidelijk aan vestigde zich in de tweede helft van de 20ste eeuw in de strook tussen de woonwijk en het spoor meer en meer industrie, wat heeft geresulteerd in het inmiddels volledig volgebouwde bedrijventerrein Feithenhof. De ontwikkeling van het bedrijventerrein kan worden getypeerd als een licht organisch groeipatroon, tussen de woonwijk en de spoorlijn, mede ten gevolge van de gefaseerde gronduitgifte er een onregelmatig verkavelingspatroon is ontstaan. De naam Feithenhof refereert tegenwoordig aan het aangrenzende bedrijventerrein; aan de woonwijk wordt gerefereerd als Nunspeet West.

## Gebouwen en functie

Het bedrijventerrein heeft een functioneel karakter. Het is een terrein met overwegend lichte tot middelzware bedrijvigheid. De gebouwen hebben eenduidige bouwvolumes van wisselende schaal met eenvoudige vormgeving en een sobere afwerking. In veel gevallen zijn gestandaardiseerde bouwelementen toegepast. Bijkomende bouwwerken als portalen, tanks, pijpleidingen tonen een grote diversiteit in vorm en plaatsing.

Het hoofdkantoor en magazijn van Shimano beslaat een groot deel van het plangebied. Shimano vertrekt uit Nunspeet. De gemeente Nunspeet heeft overeenstemming over de koop van de gronden en panden van Shimano. De gemeente heeft een voorkeursrecht op basis van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) gevestigd op een groot aantal percelen in het plangebied. Het destijds voorgenomen vertrek van Shimano was hiervoor de aanleiding. Andere bedrijven in het plangebied zijn Jan Kuipers (en onderverhuur), Hittech en Eikbosserweg (Stichting Omnia Wonen (Kindcentrum), Nijverheidsweg 103 (Worseling), Nijverheidsweg 101, 101 (o.a. Kringloop en autogarage), Industrieweg 10 en 12 | (o.a. Tuinmeubels, Welkoop, keukenbedrijf) en Industrieweg 14. Daarnaast bevindt zich in het gebied een bedrijfsverzamelgebouw, met onder andere een kringloop en een kinderopvang.

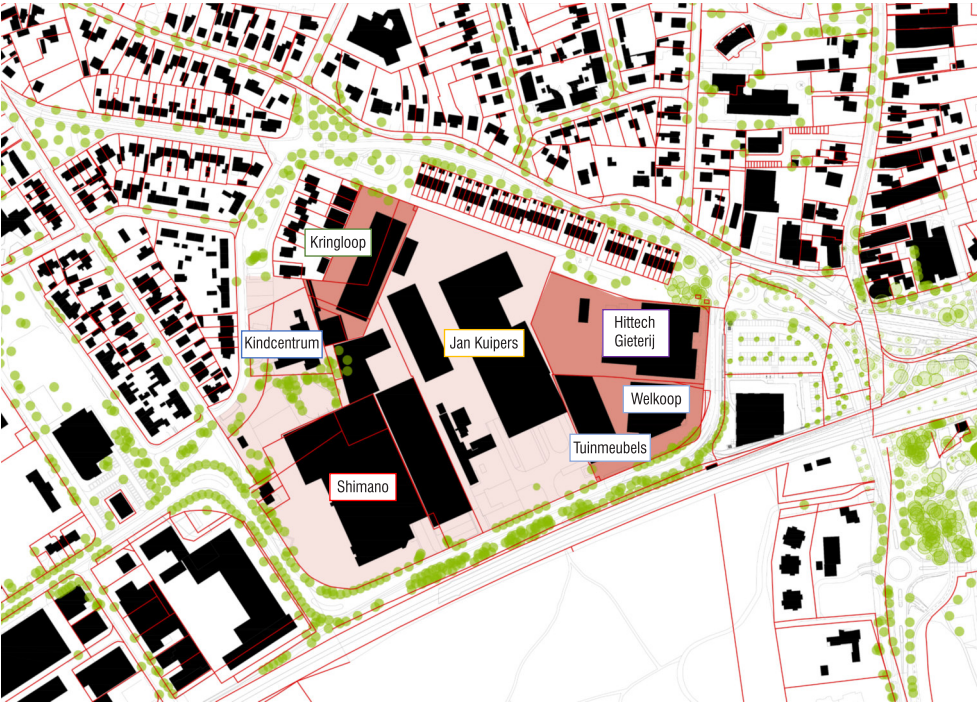
In het gebied zijn panden die nog in goede staat zijn en behouden kunnen blijven, al dan niet met een nieuwe functie. Kansen voor behoud zijn er bij het kantoorgedeelte van Shi-





mano (niet de magazijnen), de hallen van de aluminiumgieterij, het pand van de Welkoop/tuinmeubelshop en het kindcentrum. De woningen met bedrijfs-/werklodsen (Nijverheidsweg 1-11) blijven ook behouden.

Een uniek cultuurhistorisch object is het 19e eeuwse zoom- of locomotiefhuisje aan de Wagenweg. Van deze landarbeidershuisjes heeft een aantal op de Zoom van Nunspeet gestaan. Inmiddels zijn deze specifieke huisjes een zeldzaamheid geworden. Het huisje is aangewezen als gemeentelijk monument en wordt beschermd door de gemeentelijke monumentverordening.



| Behoudenswaardige gebouwen en/of functies | Kwaliteiten                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kantoor Shimano                           | In goede staat, potentieel geschikt als kantoor of bedrijfsverzamelgebouw. Eventueel te vergroten door middel van optoppen. En potentieel transformatieobject van werken naar wonen.         |
| Welkoop/tuinmeubelshop                    | Functie en gebouw past in gemengd woon-werk gebied. Met name het kleinschalige tuincentrum.                                                                                                  |
| Loodsen aluminiumgieterij                 | De loodsen van de aluminiumgieterij hebben een rauw industrieel karakter. Toekomstige herbestemming van de hallen met een passende functie dragen bij aan behoud van karakter in het gebied. |



## Groen en water

Het bedrijventerrein wordt omzoomd door een kwalitatieve groenstructuur met brede groen-zones, parkelementen en kinderspeelplaatsen. Het gebied heeft hiermee een groen aanzicht. Deze groenstructuur is een kwaliteit van het gebied dat gekoesterd wordt in de gebieds-transformatie. In het gebied is nauwelijks op-pervlaktewater. Het gebied ligt aan de Veluwe op de grens van Natura 2000.



## Bereikbaarheid

De locatie is goed bereikbaar. Het ligt 1,5 kilometer van de afslag Nunspeet/Elspeet A28. Met de realisatie van de onderdoorgang onder het spoor neemt de autobereikbaarheid verder toe. Het station Nunspeet (trein en bus) ligt op loopafstand. De treinverbinding is een stoptrein Zwolle-Harderwijk-Amersfoort. De bus-verbindingen zijn verbinding met Harderwijk en Zwolle en een lokale verbinding met Elspeet.

De reistijden met auto en trein naar omliggende grote steden zijn in onderstaande tabel weergegeven. De aantrekkelijkheid van wonen in een dorp met werken en winkelen in de grote stad kan goed worden gecombineerd.

Met de ligging aan de rand van de Veluwe ligt de locatie ook gunstig voor recreatie. De locatie ligt nabij het centrum en de supermarkt, waardoor veel voorzieningen voorhanden zijn, op loop- en fietsafstand.

In Nunspeet ligt de locatie tussen de Nijverheidsweg, de Industrieweg en de Eikbosserweg in. De Nijverheidsweg is een relatief drukke erftoegangsweg en wordt ter hoogte van het station/centrum opnieuw ingericht. De Industrieweg is de huidige ontsluitingsweg van het bedrijventerrein en fungeert als westelijke rondweg. Deze weg leent zich goed als ontsluitingsweg voor het nieuwe woon-werkgebied. De Eikbosserweg is een erftoegangsweg.

|       | Harderwijk | Zwolle | Amersfoort | Apeldoorn | Almere | Utrecht |
|-------|------------|--------|------------|-----------|--------|---------|
| Auto  | 15 min     | 20 min | 35 min     | 35 min    | 40 min | 50 min  |
| Trein | 8 min      | 20 min | 35 min     | 60 min    | 70 min | 60 min  |





## Milieuaspecten

### *Geluid*

De aanwezigheid van het spoor en de Industrieweg vragen aandacht bij de ontwikkeling en inrichting van de locatie. Uit bureaustudies is gebleken dat er diverse middelen kunnen worden toegepast om een gezond en aantrekkelijk leefklimaat te garanderen, zoals het voldoende afstand houden tot het spoor, strategisch plaatsen van eerstelijns bebouwing en het treffen van geluidwerende voorzieningen.

### *Externe veiligheid*

Er zijn geen bedrijven in de nabijheid van de locatie gelegen die een risico voor de ontwikkeling kunnen opleveren. Uiteraard vraagt de ligging ten opzichte van het spoor wel aandacht. Bijvoorbeeld als het gaat om:

- a) vervoer van gevaarlijke stoffen: hiervoor geldt in ieder geval een afstand van 30 meter vanaf de buitenste spoorstaaf als planbrandaandachtsgebied
- b) de zogenaamde plaatselijke risico-contour (10 -6-contour): dit is de grens waarbinnen het risico dat 1 op de miljoen mensen overlijdt aanzienlijk is. Binnen deze grens mogen geen woningen worden gerealiseerd
- c) het groepsrisico (GR): als een bestemmingsplan binnen een afstand van 200 meter van een transportroute is gelegen, dient het GR te worden verantwoord. Dit kan pas gedaan worden op het moment dat bekend is waar en hoeveel woningen binnen die grens vallen en daarmee dus hoeveel mensen er zullen verblijven.

Vooralsnog is de verwachting dat 'externe veiligheid' geen onoplosbare belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van de locatie zal opleveren.

### *Stikstof*

Op basis van berekeningen in AERIUS Calculator en een vergelijking tussen de huidige en nieuwe situatie – met toepassing van intern salderen – is het beeld dat voor de aanlegfase er ten opzichte van de referentiesituatie geen sprake is van een toename in stikstofdepositie bij de bouw van naar schatting 180 woningen per jaar. Als 'stikstofarm bouwen' wordt toegepast, zou dit aantal omhoog kunnen. Voor de gebruiksfase ligt het plafond op een totaal van circa 600 woningen.

### *Bodemverontreiniging*

Binnen het plangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken en grond- en grondwater-saneringen uitgevoerd. De meeste onderzoeken dateren uit de periode 1990-2005, met enkele uitzonderingen in de periode 2010-2018. De milieuhygiënische bodemkwaliteit kan in de jaren erna negatief beïnvloed zijn. Ook werd in het verleden minder aandacht besteed aan de asbestverdacht van de bodem en was PFAS destijds nog niet actueel. Desondanks is een raming gemaakt van de kosten voor sanering van de matig en sterk verontreinigde grond.

Bij de aan de oostzijde in de planlocatie gelegen aluminiumgieterij zijn in het verleden maatregelen getroffen om de milieubelasting voor de meest bepalende milieuaspecten geur en geluid terug te dringen. Hiermee wordt qua belasting op de nabijgelegen gevoelige objecten aan de normen voldaan. Deze normen zijn onder andere vastgelegd in rechtstreeks werkende regels van het Activiteitenbesluit. Voor de periode dat het bedrijf nog op de locatie actief is, zal in samenspraak met het bedrijf worden onderzocht hoe de ontwikkeling van het bedrijf en een goed woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen samen op kunnen gaan.

## Kwaliteiten en belemmeringen

### *Kwaliteiten*

- ligging nabij snelweg, station, horeca, natuur, centrum, supermarkt
- kwaliteit omliggende bebouwing
- groene randen en bomen
- behoudenswaardige en her te gebruiken gebouwen
- infrastructuur grotendeels al aanwezig, waaronder goede auto-ontsluiting via Industrieweg
- bereikbaarheid van omliggende steden (Harderwijk, Zwolle, Amersfoort)

### *Belemmeringen/risico's*

- ligging aan het spoor (o.a. geluid, externe veiligheid)
- beperkingen vanuit milieuhinder aluminiumgieterij
- Ligging nabij Natura-2000 gebied

## Omgevingsvisie

In Nunspeet is het aantrekkelijk wonen, werken en recreëren. Dit komt niet alleen door de fraaie landschappelijke omgeving van de Veluwe. Maar zeker ook door de fijne sfeer in combinatie met voorzieningen en de relatief goede bereikbaarheid via de weg (A28) en met openbaar vervoer van werkgelegenheids concentraties en stedelijke voorzieningen.

Nunspeet wil deze kansen verder benutten, voortvarend inspelen op nieuwe uitdagingen zoals de energietransitie (van fossiele naar duurzame energie) en klimaatadaptatie (het aanpassen van de leefomgeving aan de verwachte klimaatverandering). Daarnaast wil Nunspeet de (landschappelijke) kwaliteiten en dorpsidentiteit koesteren en waar mogelijk versterken. Nunspeet heeft een aantrekkelijk, dorps, groen en rustig woon- en leefklimaat. Het wil een oase van rust zijn in een hectische wereld. Het doel is om aantrekkelijke woonmilieus te behouden en toe te voegen.

De herontwikkeling van het oostelijk deel van Feithenhof kan goede invulling geven aan de visie op de leefomgeving van Nunspeet, zoals verwoord in de Omgevingsvisie 2030 (vastgesteld 29 november 2018). Het draagt bij aan diverse speerpunten uit deze gemeentelijke omgevingsvisie, zoals het versterken van de sociaaleconomische positionering, een rustige woonomgeving, een aantrekkelijk ondernemersklimaat en de ontwikkeling van de stationsomgeving.

## Thema: versterken sociaaleconomische positionering

- Behoud en versterken van het aantrekkelijk woon- en ondernemersklimaat
- Een rustige uitvalsbasis en woonomgeving voor alle doelgroepen en opleidingsniveaus
- Invzetten op verbeteren kwaliteit woongebieden en van bedrijventerreinen
- Faciliteren van een goed ondernemersklimaat, vergroten van de diversiteit hierbinnen (kansen voor innovatieve maakindustrie, voedselindustrie, ICT, zakelijke dienstverlening en zorg en recreatie oppakken)
- Aantrekkelijk maken voor nieuwe bedrijvigheid voor hoger opgeleiden, versterken relaties tussen onderwijs en bedrijvigheid

(Bron: Omgevingsvisie)

## Wonen

### Woonvisie

In de gemeentelijke woonvisie zijn 3 ambities centraal gesteld:

1- Betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte

Daarvoor is een uitbreiding van onze woningvoorraad met circa 670 woningen nodig in de periode 2020 tot 2025. Woningen voor starters en senioren is de grootste urgentie. Dit vraagt voor starters om meer betaalbare woningen: sociale huur en betaalbare koop. Binnen deze uitbreiding wil Nunspeet in de periode 2020-

2025 ongeveer 140 sociale huurwoningen toevoegen, evenals een vergelijkbaar aantal betaalbare koopwoningen.

### 2- Een duurzaam huis

In het coalitieakkoord van Nunspeet zijn landelijke ambities en normen voor verduurzaming vertaald naar het wonen in Nunspeet. Nunspeet wil een duurzame woningvoorraad die zich kenmerkt door groen en zuinig energieverbruik, dan wel energieneutraliteit.

### 3- Zorgzame en inclusieve wijken

In de gemeente Nunspeet wordt goed wonen voor mensen met een zorgbehoefte mogelijk gemaakt. Dat vraagt om een integrale benadering van wonen, welzijn en zorg, samenwerking, mogelijkheden voor ontmoeting en geschikte woonvormen op de juiste plek. Mensen moeten zoveel mogelijk een wooncarrière in de eigen omgeving kunnen maken, zodat mensen goed wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen en waar zij een netwerk hebben of kunnen opbouwen.

### Woondeal

De regio Noord-Veluwe heeft in de Regionale Woondeal 2022-2030 (maart 2023) afspraken gemaakt over het aandeel van de regio in de nationale woningbouwopgave. De gemeenten in de regio Noord-Veluwe zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van 12.728 woningen in de periode tot en met 2030, waarvan 63% betaalbaar (7.990 woningen), inclusief minimaal 29% sociale huurwoningen (3.659 woningen). Onder het betaalbaar segment vallen:

- sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens (879,66 euro per maand, prijspeil 2024)
- middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal 1.000 euro per maand
- betaalbare koopwoningen met een aankoop prijs tot 355.000 euro

De gemeente Nunspeet heeft zich gecommitteerd om 1.380 woningen te realiseren tot het jaar 2030, waarvan 804 betaalbaar, inclusief 374 sociale huur.

|               | Te realiseren woningen bruto | Betaalbaarheid |              |                 |                       | Woningen door woningcorporaties |
|---------------|------------------------------|----------------|--------------|-----------------|-----------------------|---------------------------------|
|               |                              | Sociale huur   | Middenhuur   | Betaalbare koop | Betaalbaarheid totaal |                                 |
| Elburg        | 764                          | 236            | 44           | 243             | 523                   | 225                             |
| Ermelo        | 1.508                        | 505            | 126          | 232             | 863                   | 238                             |
| Harderwijk    | 5.557                        | 1.386          | 819          | 1.590           | 3.465                 | 1.331                           |
| Hatterij      | 1.134                        | 486            | 88           | 198             | 772                   | 534                             |
| Nunspeet      | 1.380                        | 374            | 32           | 398             | 804                   | 250                             |
| Oldebroek     | 994                          | 283            | 62           | 168             | 513                   | 200                             |
| Putten        | 1.403                        | 389            | 53           | 585             | 1.027                 | 381                             |
| <b>Totaal</b> | <b>12.740</b>                | <b>3.659</b>   | <b>1.214</b> | <b>3.414</b>    | <b>8.287</b>          | <b>3.159</b>                    |
|               |                              | <b>29%</b>     | <b>10%</b>   | <b>27%</b>      | <b>65%</b>            | <b>25%</b>                      |



In de regio zijn 15 bouwlocaties als sleutelproject aangewezen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale opgave. In Nunspeet zijn twee sleutelprojecten aangewezen: 't Hul Noord (600 woningen) en Feithenhof (500 woningen).

Het voorgenomen en uitgewerkte woonprogramma in de verkenning voor Nieuw Feithenhof sluit aan op de gemeentelijke woonvisie en de regionale woondeal. Waarbij is verkend of meer dan 500 woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit is uitgewerkt in hoofdstuk 5.

### Bereikbaarheid & mobiliteit

#### *Verkeers- en vervoerplan*

In het verkeers- en vervoersplan van Nunspeet (2022) is de gemeentelijke visie opgenomen om het verkeers- en vervoerssysteem veilig, logisch én duurzaam in te richten. Vanuit deze visie zijn beleidsuitgangspunten en actiepunten opgesteld gericht op het verder verbeteren van de bereikbaarheid in Nunspeet. Beleidsuitgangspunten in het verkeers- en vervoersplan die relevant zijn voor Nieuw Feithenhof zijn:

Relevante beleidsuitgangspunten mobiliteit

- streven naar een kwaliteitsvolle omgeving, met een groene aanblik en dorpse uitstraling door een laagwaardige verkeersafwikkeling met prioriteit voor de verblijfskwaliteit.
- stimuleren van slimme en duurzame mobiliteit door proactief samen te werken bij nieuwe ontwikkelingen met de disciplines ruimtelijke ordening, economie en milieu.
- fietsroutes naar scholen, winkels en het station zijn veilig, comfortabel, direct en van voldoende samenhang.

(Bron: Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan)

Ten aanzien van de verkeersafwikkeling fungeren de Industrieweg en Kienschulpenweg als een westelijke rondweg. Vanuit die gedachte hebben deze wegvakken een gebiedsontsluitende functie met een passend snelheidsregime van 50 km/u. De parallel gelegen Nijverheidsweg is een erftoegangsweg

met snelheid 30 km/u. Echter, dit is een aanzienlijk kortere verbinding tussen Elspeterweg en Harderwijkerweg en dus aantrekkelijk voor 'doorgaand verkeer'. Op netwerkniveau kan door het opwaarderen van de Industrieweg naar een gebiedsontsluitingsweg (50 km/u) de intensiteit in de Nijverheidsweg omlaag worden gebracht, beter overeenkomstig met de huidige functie. Herinrichting van de Nijverheidsweg is een mogelijkheid om het verkeer te sturen naar de Industrieweg.

Voor Nieuw Feithenhof betekent dit dat het logisch is om de auto-ontsluiting te richten op de Industrieweg en niet op de Nijverheidsweg. Goede verbindingen voor fiets en voetganger naar centrum en station zijn essentieel om in te zetten op lager autobezit en -gebruik in het gebied. Ook biedt de gebiedsontwikkeling kansen om in te zetten op een duurzaam mobiliteitsstelsel waarbij niet alles om de auto draait. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 6.

#### *Parkeernota*

Als het gaat om autobezit is de gemeentelijke parkeernota (2014) van kracht. Uitgangspunt is dat de parkeergelegenheid zo veel mogelijk op eigen terrein of in het eigen gebied wordt opgelost bij transformatie of nieuwbouw. De in de nota beschreven parkeernormen, zowel voor auto als voor fiets fungeren als toetsingskader. De gemeente hanteert één vaste parkeernorm voor alle functies binnen de bebouwde kom. Tegelijkertijd biedt de nota ruimte voor gebiedsgericht maatwerk. Eigen specifiek onderzoek gaat boven de normen. In het parkeerbeleid is voor de normen geen

onderscheid gemaakt in geografische ligging.

Bij het maken van herinrichting-, nieuwbouw- en (her)ontwikkelingsplannen komt ook de onderlinge uitwisselbaarheid (dubbelgebruik) van parkeerplaatsen aan de orde. Uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen zorgt er voor dat de openbare ruimte efficiënt wordt benut.

De parkeernota sluit nog beperkt aan op de zich snel ontwikkelende mobiliteitstransitie naar slimme en duurzame mobiliteit, waarbij sprake is van voorkeur voor lopen, fietsen en OV boven faciliteren van autogebruik en -bezit. De nota volgt de gegeven automobilititeit en stuurt niet naar minder automobilititeit. Hetgeen met de herinrichting van Nieuw Feithenhof nadrukkelijk wel wordt nagestreefd. Ontwikkeling van woningen nabij het centrum (voorzieningen) en nabij het station (OV bereikbaarheid) geeft goede mogelijkheden voor ontwikkeling met aangepaste parkeernormen. Gewerkt kan worden met een mobiliteitsbalans in plaats van een parkeerbalans en met een mobiliteitsprogramma van eisen. Om uitvoering te geven aan deze verkenning kan een heroverweging van de uitgangspunten in de parkeernota noodzakelijk zijn.

## Duurzaamheid

De gemeente Nunspeet zet in het uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2020-2025 in op 6 pijlers: energiebesparing, energieopwekking, energietransitie, groene mobiliteit, klimaatadaptatie & biodiversiteit en circulaire economie.

In het 'Masterplan duurzaamheid 2016-2025 Nunspeet Duurzaam - Tijd voor nieuwe energie' is als doelstelling opgenomen: Nunspeet is in 2050 klimaatneutraal voor zover het de energieproductie betreft en 100% CO2 reductie ten opzichte van het basisjaar 1990. Om te kunnen versnellen en om focus aan te brengen is voor 2025 het tussendoel geformuleerd om een CO2 neutrale gemeentelijke organisatie te hebben en 50% CO2 neutraal te zijn. Om de doelen te halen zet de gemeente in op duurzame energieopwekking (zon en wind) en energiebesparing.

De gemeente wil de impact van mobiliteit op het klimaat beperken. Daarom is de inzet voor de programmaperiode om een netwerk te realiseren dat de fiets als prettig en veilig alternatief ten opzichte van de auto ondersteunt. Er komen meer laadpunten voor elektrische auto's, - fietsen en scootmobielen.

Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. De biodiversiteit wordt rechtstreeks bedreigd door de klimaatverandering. De gemeente Nunspeet zet in op een klimaatbestendige gemeente, waarbij de leefomgeving klimaatbestendig wordt ingericht. De gemeente streeft naar een robuuste, duurzame en veilige leefomgeving waarin geen schade meer optreedt uit wateroverlast en droogte.

Tenslotte zet Nunspeet in op een transitie naar een circulaire economie waarbij afval niet

langer afval is, maar grondstof voor nieuwe producten. Dat wil zeggen het stimuleren van het hergebruik en het recyclen van grondstoffen uit afval. De realisatie van de landelijke 'Van Afval Naar Grondstof' (VANG) doelstellingen, te weten 75% afvalscheiding en 100 kg huishoudelijk restafval per inwoner per jaar, is het uitgangspunt.

De gebiedstransformatie Nieuw Feithenhof biedt goede kansen om een duurzame, toekomstbestendige buurt te ontwikkelen op de thema's uit het duurzaamheidsbeleid. Een verkenning hiervoor is in hoofdstuk 7 uitgewerkt.

### Verstedelijkingsstrategie regio Zwolle

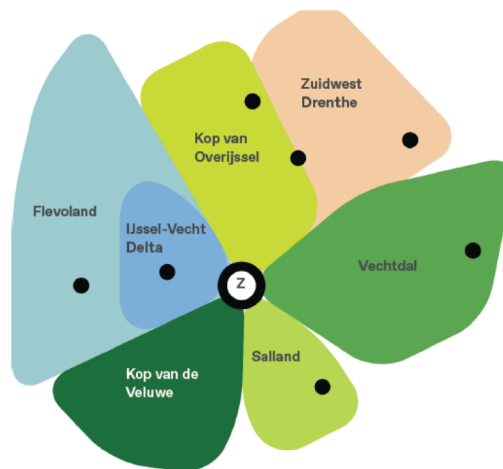
Regio Zwolle is onderdeel van het Stedelijk Netwerk Nederland, dat het kloppend hart vormt van ons land. Daardoor staat de regio voor een forse groeiopgave om wonen en werken in de toekomst te kunnen accommoderen. In de periode tot 2040 moeten er in deze regio minimaal 50.000 woningen worden gerealiseerd. Het klimaatadaptief accommoderen van deze stedelijke en economische groei van de regio, mét behoud en ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving en bereikbaarheid, is een belangrijke integrale opgave voor de regio en vraagt om keuzes in een lange termijn strategie. Hiervoor heeft de regio Zwolle een verstedelijkingsstrategie opgesteld met als titel "Warme harten in een klimaatadaptieve Delta" (1 februari 2023).

Binnen de regio zijn verschillende subregio's met elk hun eigen stedelijke centra en dorpen. Ze hebben ieder hun eigen ruimtelijke kwaliteit, die waardevolle aanknopingspunten biedt voor de manier waarop de verstedelijkingsopgave wordt ingezet. Nunspeet ligt in de Kop van de Veluwe.

Het motto voor verstedelijking is het werken

aan "Warme Harten in een Klimaatadaptieve Delta". Deze strategie betekent bewust kiezen voor het zo veel mogelijk oplossen van de verstedelijkingsdruk binnen bestaand bebouwd gebied. Om daarmee bestaande steden en dorpen te versterken in de kern, in het hart. Dit idee van 'warme harten' is gebaseerd op de gedachte dat, als je bouwt waar de mensen al zijn, dit een hefboom kan zijn voor grote opgaven van de bestaande gebouwde omgeving: een verdichting die vergroening, verduurzaming en vitaliteit brengt.

De visie op de gebiedstransformatie van het oostelijk deel van Feithenhof geeft locatiegericht invulling aan de 'Warmeharten strategie'. Het accommoderen van woningen en bedrijven in bestaand bebouwd gebied, waarbij aangesloten wordt op de kwaliteiten van het gebied. De groenstructuur en de ligging nabij natuur wordt omarmd om het gebied te transformeren naar een duurzame, natuurinclusieve wijk. De 7 principes uit de verstedelijkingsstrategie dienen als kompas voor de gebiedsontwikkeling.



### 7 ontwikkelprincipes van de Warmehartenstrategie:

1. Wees zuinig met ruimte
2. Klimaataanpak bij de bron
3. Nieuw helpt bestaand
4. Passend woonaanbod
5. Lopen, fietsen en OV
6. Werk aan economisch elan
7. Lokale identiteit

(Bron: Verstedelijkingsstrategie regio Zwolle)



### **Uitgangspunten vanuit analyse en beleid**

Vanuit de ruimtelijke analyse en analyse van lokaal en regionaal beleid zijn enkele uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Nieuw Feithenhof te destilleren. Deze uitgangspunten zijn niet uitputtend. Met de gebiedsontwikkeling Nieuw Feithenhof wordt een nieuw gebied met nieuwe identiteit toegevoegd. Dit vraagt om een brede en vernieuwende blik.

- Centrum leefmilieu met een gemengd programma wonen, werken en voorzieningen
- Aansluiten op de identiteit van Nunspeet én programmatisch en qua uitstraling iets toevoegen aan Nunspeet
- Bijdragen aan het oplossen van de lokale en regionale woningbouwbehoefte en de behoefte aan betaalbare woningen met een omvang van minimaal 500 woningen, waarvan 65% betaalbaar (conform definities Woondeal) en 35% sociaal (gemeentelijk woonbeleid)
- Aansluiten op de principes in de verstedelijkingsstrategie regio Zwolle (wees zuinig met ruimte, klimaataanpak bij de bron, nieuw helpt bestaand, passend woonaanbod, lopen, fietsen en OV, werk aan economisch elan, lokale identiteit)
- Duurzame wijk met accent op natuurinclusiviteit, klimaatadaptiviteit en circulair/biobased bouwen
- Optimaal benutten van de ligging nabij het OV-station door een looproute naar het station, een autoluwe opzet van de wijk met prioriteit voor lopen, fietsen en OV en in te zetten op laag autobezit
- Auto-ontsluiting via de Industrieweg en een directe langzaamverkeersverbinding met het centrum
- Waar mogelijk herbestemmen en benutten van behoudenswaardige gebouwen
- Behouden van de bestaande groenstructuur en waardevolle bomen
- Aantrekkelijke openbare ruimte gericht op verbinding en ontmoeting

### Kernwaarden

Het beoogde karakter, de identiteit van Nieuw Feithenhof is een belangrijk fundament voor de planontwikkeling. Er zijn 5 kernwaarden geformuleerd voor de nieuwe buurt.

1. **Divers** – Nieuw Feithenhof is een buurt met een diversiteit aan woningen en voorzieningen voor iedereen
2. **Onderscheidend** – Nieuw Feithenhof is een visitekaartje voor Nunspeet en de regio met een unieke woonomgeving aan de poort van de Veluwe
3. **Geborgen** – in Nieuw Feithenhof leven bewoners samen in veiligheid, verbinding en rust
4. **Verbonden** – Nieuw Feithenhof is verbonden met het centrum, stationsomgeving, Veluwe en omliggende wijken en er is verbinding met elkaar
5. **Natuurinclusief** – Nieuw Feithenhof omarmt de groene kracht van de Veluwe en trekt dit door in de wijk in een groene inrichting van de openbare ruimte en natuurlijke materialen.

#### Een diverse buurt

Nieuw Feithenhof wordt een diverse buurt in meerdere opzichten. Met een diversiteit aan functies en woningtypologieën komt er ook een diversiteit aan mensen te leven. Dit zorgt voor een veerkrachtige wijk. Een wijk van de menselijke maat, met grote betrokkenheid bij elkaar en de omgeving.

Het wordt een gemengde wijk met een combinatie van wonen, werken en voorzieningen. Er is ruimte voor verschillende woonvormen: grondgebonden ééngezinwoningen, appartementen, woon-werk combinaties, en zorgwoningen. Woningen in verschillende prijscategorieën, zowel huur als koop: sociale huurwoningen, middeldure huur, betaalbare koop en vrije sector koop. Woningen van verschillende groottes. En ruimte voor collectief particulier opdrachtgeverschap en zelfbouw.

#### Een onderscheidende buurt

Nieuw Feithenhof wordt een nieuwe, gemengde wijk die enerzijds aansluit op de identiteit van Nunspeet en anderzijds complementair is aan wat er al is. Iets dat Nunspeet nog niet heeft. Een visitekaartje voor Nunspeet nabij station, centrum en natuur. De dichtheid is circa 60-70 woningen per hectare en is hiermee hoger dan gebruikelijk in Nunspeet. De ligging nabij het OV-station biedt hiervoor aanleiding. Dit leidt tot een onderscheidend leefmilieu voor Nunspeet: Een groenstedelijk leefmilieu met de aantrekkelijkheid van wonen in een dorp.

#### Een geborgen buurt

In het gebied wordt gewoond in de luwte, maar wel nabij het centrum en station. Door beschutting van gebouwen, een centraal, autovrij verblijfsgebied en een groene, natuurinclusieve inrichting van de openbare ruimte ontstaat een aangenaam verblijfsgebied. Hier is ruimte voor ontmoeting en activiteit. Aangezien een aanzienlijk deel van de woningen appartementen is, is een prettig verblijfsgebied een aanvulling op de individuele en collectieve buitenruimtes.



Verbonden locatie



Huidige situatie







### *Een verbonden buurt*

In Nieuw Feithenhof is veel ruimte voor ontmoeting en samenzijn, gestimuleerd door autoluwe straten en een groen autovrij centraal gebied. Door het delen van voorzieningen, gemeenschappelijke ruimtes en spullen ontstaat saamhorigheid en verbinding. De wijk is ook verbonden met het omliggende gebied, zoals het centrum, station en de Veluwe. Maar ook met de omliggende wijken. Hiermee is Nieuw Feithenhof geen geïsoleerde buurt, maar een open verbonden buurt in het netwerk van Nunspeet.

### *Een natuurinclusieve buurt*

De kracht van de locatie in de groene omgeving is een basis om een natuurinclusieve wijk te ontwikkelen. Er wordt veel gebruik gemaakt van natuurlijke materialen. De wijk is groen en klimaatadaptief ingericht. De openbare ruimte wordt zodanig ingericht dat het water vasthoudt bij droogte en infiltreert/afvoert bij wateroverlast. In het gebied worden koele, aangename verblijfsplekken gecreëerd.



Centrale openbare en autoluwe buitenruimte







## Ruimtelijk concept

Met het volgende ruimtelijk concept wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten en beoogde identiteit voor Nieuw Feithenhof.

### Structuur

De structuur van Nieuw Feithenhof ontstaat vanuit haar randen. De nieuwe straten en bebouwing liggen loodrecht op de Nijverheidsweg en de Industrieweg. In het hart van de nieuwe wijk komen deze twee richtingen bij elkaar in een autoluwe, publieke parkachtige as. De hogere appartementengebouwen zijn gepositioneerd aan deze as en aan de meer zuidelijke randen van het gebied, het Statiosgebied en de Industrieweg. Naar het noorden toe neemt de hoogte af, om goed aan te sluiten op de bestaande bebouwing.

### Gebouwtypes

Nieuw Feithenhof krijgt een mix aan woning- en gebouwtypes variërend van grondgebonden rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen, appartementen rondom een kern of een hof. De woningen en appartementengebouwen krijgen een voordeur of lobby aan de straat en openbare ruimte zodat er een gezellig en dorps gevoel ontstaat.

### Hoogteopbouw

De bouwhoogtes in Nieuw Feithenhof variëren van twee lagen met een kap, appartementengebouwen tot zes/zeven bouwlagen en mogelijk een hoogteaccent bij de entree van het dorp, aan het stationsplein tot circa 25 meter. Het tweelaagse kantoor van Shimano zou een optopping van circa twee lagen en een nieuwe gevel kunnen krijgen.



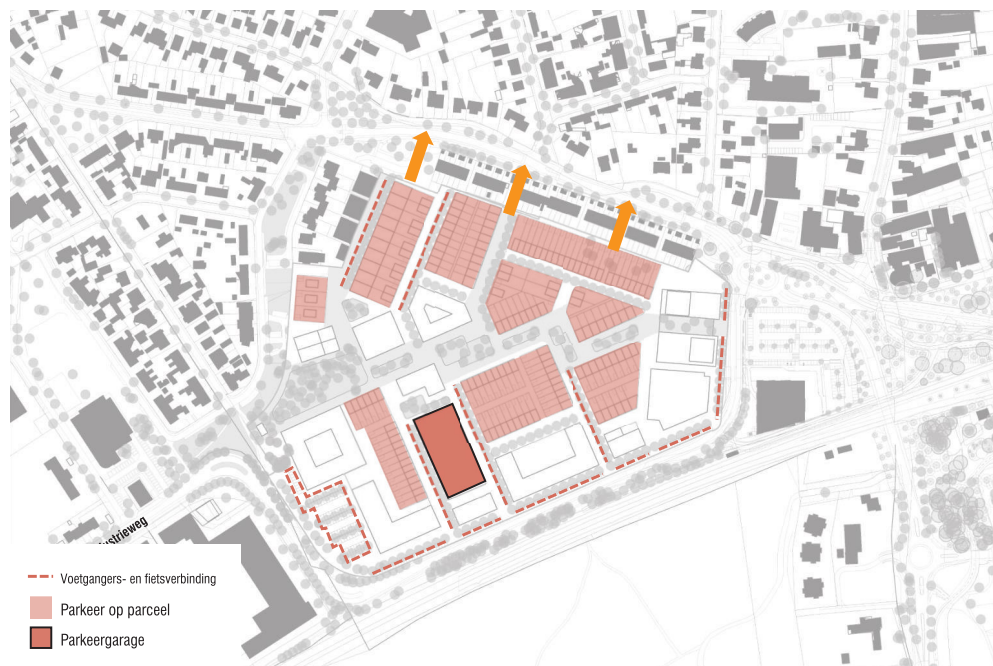
Mix van verschillende woningtypes



### Parkeren

Het parkeren wordt zoveel mogelijk georganiseerd in een centrale parkeervoorziening/mobiliteitshub die wordt ontsloten via de Industrieweg. In het plan wordt ingezet op duurzaam en gezond leven. Tegelijkertijd wordt invulling gegeven aan de grote vraag naar woningen. Dit vraagt om een inzet op mobiliteit die efficiënt is qua ruimtegebruik en duurzaam is. Daarom wordt meer ingezet op lopen, fietsen, OV en deelmobiliteit. Door het parkeren zoveel mogelijk centraal te organiseren in het plan ontstaat veel verblijfskwaliteit in de openbare ruimte.

Voor fietsers en voetgangers wordt een veilige, directe verbinding gelegd met station, centrum en voorzieningen. Het ontwerp wordt afgestemd op lopen en fietsen. De auto is “te gast”, conform het STOMP-principe (in hoofdstuk 6 nader toegelicht).



Parkeerstrategie



Mogelijke combinaties binnen de Mobiliteitshub



### Architectuur

De architectuur van Nieuw Feithenhof zal ondanks de hogere bebouwingsdichtheid aansluiting zoeken bij het karakter van het dorp. Grondgebonden woningen krijgen een kap, appartementen krijgen ruime balkons en groene buitenruimtes. In het dorp is een grote verscheidenheid van bouwstijlen en woningtypes aanwezig. Deze verscheidenheid is ook aanwezig in Nieuw Feithenhof.

In Nieuw Feithenhof wordt het gebruik van natuurlijke en biobased materialen gestimuleerd. Voor de grondgebonden woningen, maar ook voor de appartementen. Het kantoorgebouw van Shimano kan een nieuwe gevel en een optopping in houtbouw krijgen.





# Programma

Nieuw Feithenhof wordt een gemengde wijk met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. Een mix van functies die elkaar versterken en profiteren van de ligging nabij het centrum, station en de Veluwe.

## Wonen

De ambitie voor Nieuw Feithenhof is om een nieuwe Nunspeetse wijk te creëren met toekomstwaarde. Wonen is een belangrijke functie in de wijk. De uitdaging is om een levendige, sociale en inclusieve wijk te ontwikkelen waar iedereen zich thuis voelt. Dit vraagt om diversiteit in doelgroepen, woningtypologieën, prijssegmenten – zowel huur als koop.

Een gevarieerde wijk die iets toevoegt aan de huidige woonvoorraad in Nunspeet vraagt om woningtypologieën die nu nog beperkt aanwezig zijn of gerealiseerd worden. In de woningontwikkeling 't Hul-Noord worden voornamelijk grondgebonden woningen beoogd. Nieuw Feithenhof biedt mogelijkheden voor een combinatie van overwegend appartementen, grondgebonden woningen en woon-werkfuncties.

Er is vooral behoefte aan betaalbare koopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare vrije sector huur (middenhuur). Met name starters, alleen-gaanden en senioren ondervinden problemen op de woningmarkt. In het geval van senioren staat ook de doorstroming op de woningmarkt in de weg. Nieuw Feithenhof gaat een belangrijke rol vervullen voor de woningbehoefte van deze doelgroepen.

In Nieuw Feithenhof kunnen circa 600 woningen worden gerealiseerd in verschillende prijscategorieën en woningtypologieën. De verdeling is op hoofdlijnen in de tabellen weergegeven. Noot hierbij is dat deze aantallen indicatief zijn. Dit is een basis voor verdere uitwerking. In ieder geval wordt 30% sociale huur gerealiseerd (onder de sociale huurgrens, nu circa 880 euro/maand) en 65% in het betaalbare segment (conform Woondeal, koop < 355.000 euro van en huur < 1.000 euro/maand).

| Woningtype             |           | Huur/koop |           |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Appartement            | 450 (75%) | Huur      | 240 (40%) |
| Grondgebonden woningen | 150 (25%) | Koop      | 360 (60%) |
| Totaal                 | 600       |           | 600       |

| Betaalbaarheid (prijzen indicatief)              |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Sociale huur: < sociale huurgrens                | 180 (30%)        |
| Middenhuur: sociale huurgrens – 1.000 euro/maand | 60 (10%)         |
| Koop: < 215k van                                 | 30 (5%)          |
| Koop: 215k - 265k van                            | 30 (5%)          |
| Koop: 265k – 355k van                            | 90-210 (15%-35%) |
| Koop: > 355k van                                 | 90-210 (15%-35%) |
| Totaal                                           | 600              |

## Sociale huur

In de sociale huur in Nunspeet is voldoende woonruimte voor grotere huishoudens (3 en meer personen). Dit betreft vooral eengezinswoningen. Er is een tekort aan woonruimte voor kleinere huishoudens. Gezien de verwachte demografische ontwikkelingen (vergrijzing, groei kleine huishoudens) en het huidige tekort in de sociale huurvoorraad, is het gewenst met name woningen toe te voegen, die geschikt zijn voor 1-, 2- en 3-persoonhuishoudens.

Woningen gaan heel lang mee. Dit betekent dat de appartementen en de grondgebonden woningen geschikt moeten zijn voor een brede doelgroep: ouderen, jongeren, empty-nesters, starters, kleine gezinnen (1 kind) en éénoudergezinnen (2 kinderen).

Hoewel de woningen geschikt moeten zijn voor een brede doelgroep, gericht op een gemêleerde samenstelling van de nieuwe wijk, wordt met de nieuwbouw ook doorstroming van empty-nesters en ouderen nagestreefd.

Daarmee komen (eengezins-)woningen vrij voor grotere huishoudens. Woningen voor deze doelgroep zijn 3 kamer-appartementen van ruim 65 m2 gebruiks vloeroppervlakte (gbo) en grondgebonden woningen met 3 kamers van 75 à 80 m2 gbo op een kavel van maximaal 100 m2 voor sociale huurwoningen. Voor de sociale huur wordt uitgegaan van 40% 3-kamerappartementen en 25% grondgebonden woningen. Noot hierbij is dat deze aantallen indicatief zijn.

De minder vitale ouderen en de hulpbehoevende ouderen willen eveneens in de buurt van voorzieningen wonen, maar vooral ook in de buurt van zorg, en willen gelijkvloers wonen. Ook voor deze doelgroep is de Feithenhof met de nabijheid van zorgcentrum De Enk een goede locatie. Gelijkvloerse woningen zijn ruime 2 kamer appartementen (ruim 50 m<sup>2</sup> gbo). Uitgegaan wordt van 35% 2-kamerappartementen.

#### *Zorg*

De 2-kamerappartementen en gelijkvloerse grondgebonden woningen zijn goed inzetbaar voor zorg. Daarbij kan tevens een appartement of woning worden ingezet als zorgpost/steunpunt. Eventueel kan in aanvulling op het programma sociale huur zorgwoningen (intramuraal) worden gerealiseerd, waarbij de woningen aan een zorgorganisatie worden verhuurd. Belangrijk is dat deze woningen eenvoudig te transformeren zijn naar 2- en/of 3-kamerappartementen.

Het indicatief programma voor sociale huur is:

| Woningtype             | Aandeel (aantal) | Oppervlakte (gbo)      | Opmerking                                                                                |
|------------------------|------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 kamerappartementen   | 35% (63)         | 50 à 55 m <sup>2</sup> | eventueel deel t.b.v. zorg                                                               |
| 3 kamerappartementen   | 40% (72)         | 65 à 70 m <sup>2</sup> |                                                                                          |
| grondgebonden woningen | 25% (45)         | 75 à 80 m <sup>2</sup> | kavel max. 100 m <sup>2</sup><br>eventueel deel<br>gelijkvloers (ca.. 10)<br>t.b.v. zorg |
| Totaal                 | 100% (180)       |                        |                                                                                          |

#### *Niet-wonen*

De mix aan functies in aanvulling op het wonen geeft kleur en identiteit aan de wijk. Op specifieke plekken in het gebied is ruimte voor zorg- en welzijnsfuncties, kantoren, kleinschalige bedrijfsruimtes en commerciële ruimtes. Enkele gebouwen en functies blijven behouden omdat ze een verrijking zijn voor het gebied.

#### *Zorg en welzijn*

Het kindcentrum (kinderopvang en buitenschoolse opvang) dat nu in het gebied zit, is een waardevolle functie om te behouden. Zowel voor de nieuwe wijk Nieuw Feithenhof als de bestaande wijk Nunspeet-West.

Andere mogelijke zorg- en welzijnsfuncties voor het gebied zijn ruimtes voor eerstelijns zorg, zoals apotheek, huisarts, fysiotherapeut of maatschappelijk werk. Deze functies kunnen in de plint van een appartementen woongebouw worden gehuisvest. Behoeft hiervoor vraagt nader onderzoek.

#### *Kantoren*

Het kantoorgebouw (voormalig Shimano) is in goede staat en kan worden hergebruikt, mogelijk na aanpassing, bijvoorbeeld als bedrijfsverzamelgebouw voor ondernemers, start-ups en scale-ups. Ook kan het worden getransformeerd van werken naar wonen. Het pand is mogelijk te vergroten door middel van optoppen.

#### *Commerciële voorzieningen*

Langs de Industrieweg ter hoogte van de supermarkt passen commerciële voorzieningen. Het gebied is nadrukkelijk geen verlengstuk van het centrum, maar het biedt onderscheidende functies die profiteren van de nabijheid van het centrum. Het tuin- en diercentrum (Welkoop) aan de Industrieweg tegenover de supermarkt past goed. De bedrijfshallen van de aluminium-gieterij kunnen in de toekomst worden herontwikkeld ten behoeve van functies die een aanvulling zijn voor Nunspeet. Gedacht kan worden aan ambachtelijke of creatieve ruimtes of winkels, bijvoorbeeld een fietsenwinkel, kunstatelier of kringloopwinkel. Kleinschalige horeca in de vorm van een eetcafé, foodcourt of eetwinkel kan onderdeel zijn van het de commerciële plint aan de Industrieweg.

Gekoppeld aan de mobiliteitshub is ruimte voor kleinschalige voorzieningen. Daar waar je je vervoermiddel wegzet is ook een plek voor het ophalen van een pakketje of het doen van een boodschap, bijvoorbeeld in een kleinschalige gemakswinkel of een buurtcafé.

Er is geen ruimte voor grootschalige detailhandel of een supermarkt in aanvulling op wat er al zit in of nabij het plangebied.

#### *Bedrijfsruimtes aan huis*

In het plangebied (noordwestzijde) bevinden zich woningen met een kleinschalige bedrijfshal. Dit sluit aan op de behoefte om een bedrijf aan huis te vestigen, bijvoorbeeld in de bouw of maakindustrie. Om nog meer in deze behoefte te voorzien kan dit extra worden ontwikkeld, gespiegeld aan de huidige woon-bedrijf combinaties.



# Mobiliteit en bereikbaarheid

## Mobiliteitsvisie

De mobiliteitstransitie biedt kansen om slimmer en duurzamer met mobiliteitsoplossingen en daarmee de inrichting van de openbare ruimte om te gaan. Autobezit is niet meer vanzelfsprekend voor iedereen. Innovaties bieden kansen om onze mobiliteit op een andere en slimmere wijze te organiseren. Een verhuizing is één van de schaarse momenten waarop mobiliteit wordt heroverwogen. Gebiedsontwikkeling biedt daarmee de uitgelezen kans om een gedragsverandering te bewerkstelligen en te werken aan een duurzame leefomgeving. De mobiliteitsoplossingen van vandaag gaan verder dan het bieden van voldoende parkeer-ruimte. Mobiliteit staat centraal, maar de auto niet meer altijd. Ingezet wordt op een breder mobiliteitsaanbod met aandacht voor actieve mobiliteit, OV en deelconcepten, een efficiëntere parkeerbalans én een verbetering van de leefbaarheid.

De ligging van Nieuw Feithenhof op loop- en fietsafstand van het station en voorzieningen maakt het mogelijk om in te zetten op een duurzaam mobiliteitsconcept voor de wijk. Nieuw Feithenhof wordt een autoluwe wijk. Ingezet wordt op een mobiliteitsconcept waarbij lopen, fietsen, OV en deelmobiliteit centraal staat. Als een duurzaam en beter alternatief voor eigen autobezit. Het zogenaamde STOMP-principe. STOMP staat voor Stappen – Trappen – Openbaar Vervoer – ‘Mobility as a Service’ (MaaS) – Privé auto. Daarbij wordt in deze volgorde voorrang gegeven aan de verschillende vervoerswijzen. Het ontwerp van een gebied stimuleert bewoners om zich

lopend of fietsend te verplaatsen. Als dat niet lukt dan dient men te kunnen kiezen om het OV te gebruiken. Vervolgens worden mensen middels MaaS gestimuleerd en gefaciliteerd om het verplaatsingsgedrag aan te passen en bijvoorbeeld deelauto's te gebruiken. Als alle opties niet geschikt blijken te zijn, is het ook nog altijd mogelijk om een eigen auto te rijden. Het principe gaat uit van het stimuleren van alternatieven ten opzichte van de auto.

## Mobiliteitshub

In het hart van Nieuw Feithenhof ligt de nadruk op het maken een verblijfs- en verkeersruimte voor voetgangers en fietsers, auto's zijn hier incidenteel te gast.

In het gebied komt een centraal gelegen mobiliteitshub. De hub is voor auto's toegankelijk vanaf de Industrieweg en voor voetgangers vanuit de centrale as. De mobiliteitshub is een gebouwde, bovengrondse parkeervoorziening die zowel door bewoners als bezoekers wordt gebruikt. In de hub wordt ook deelmobiliteit aangeboden en zijn voldoende laadpalen voor elektrische auto's aanwezig. De hub heeft ook ruimte voor fietsparkeren, inclusief oplaadvoorzieningen.

In de plint van de mobiliteitshub kunnen andere functies worden aangeboden zoals een buurtcafé of -huis, een pakketservice voor koeriers. In de hub kan ook plek voor deelmobiliteit. Bewoners en gebruikers van het gebied kunnen op basis van een abonnement gebruik maken van deelauto's, scooters en fietsen. De mobiliteitshub wordt modulair gebouwd, zodat parkeercapaciteit in de vorm van een extra

parkeerlaag kan worden toegevoegd als de behoefte er is.

## Verkeersontsluiting

Vanuit de wijk wordt op meerdere punten aansluiting gezocht met de omgeving: een nieuwe doorsteek voor langzaam verkeer op een nader te bepalen locatie, een mogelijke verbinding met Industrieweg richting het westen en de verbinding met het Stationsgebied via de locatie van de Aluminiumgieterij en de fiets en wandelroute tussen de spoorbaan en de supermarkt.

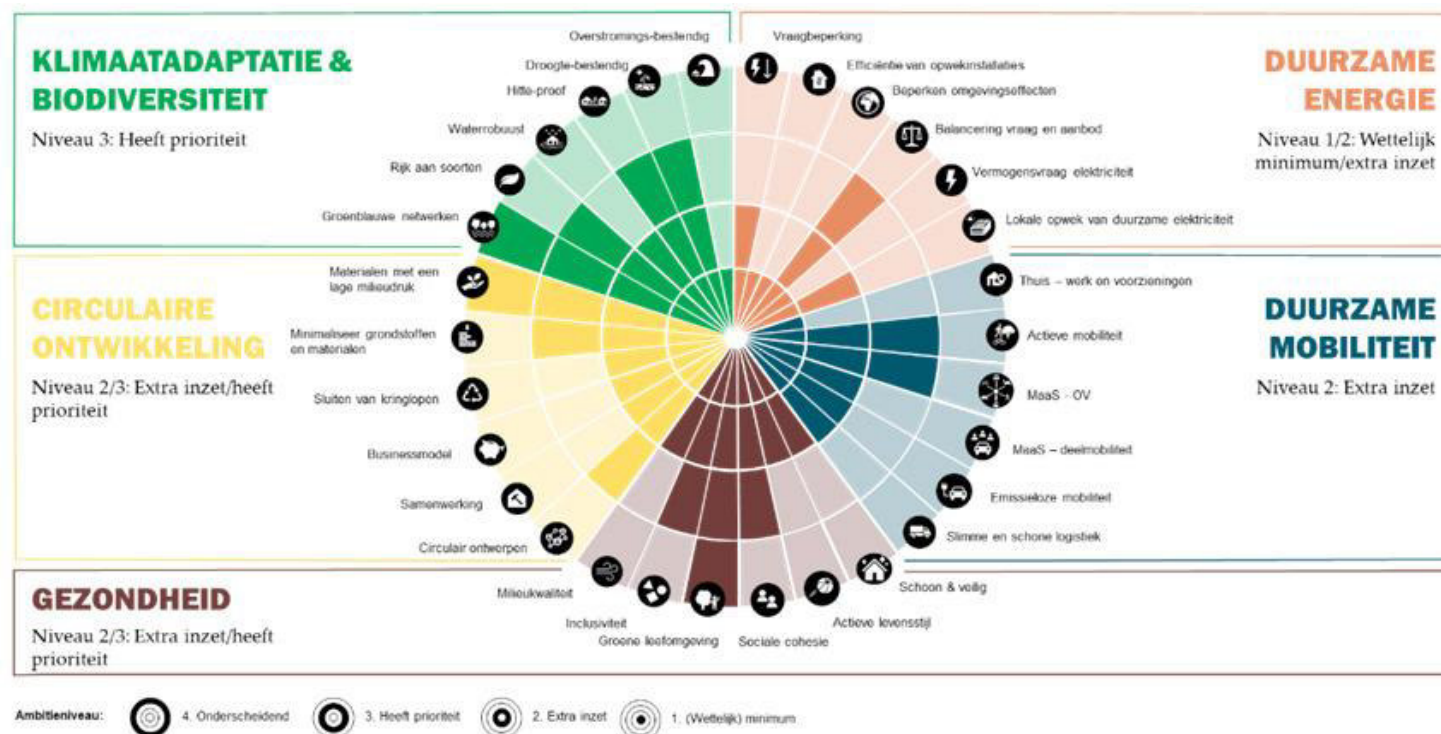
De verbinding met de Veluwe vindt plaats in de twee nieuwe onderdoorgangen onder het spoor. De primaire auto-ontsluiting van Nieuw Feithenhof is op de Industrieweg. De Industrieweg sluit aan op de provinciale Elspeterweg die Nunspeet verbindt met de A28.

Nieuw Feithenhof wordt een duurzame, toekomstbestendige wijk. De ontwikkeling van de wijk geeft invulling aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente, waarin ingezet wordt op de pijlers: duurzame energie, groene mobiliteit, klimaatadaptatie & biodiversiteit en circulaire economie. Belangrijk is om vroegtijdig het ambitieniveau vast te leggen voor deze gebiedsontwikkeling. Een stapeling van ambities wordt voorkomen door aan de voorkant bewust te zijn wat duurzaamheid betekent voor de nieuwe woonbuurt. Dit geeft richting en prioritering op de verschillende duurzaamheidsthema's en mogelijke maatregelen.

De ontwikkeling van Nieuw Feithenhof biedt kansen om een hogere ambitie in te zetten voor de thema's klimaatadaptatie & biodiversiteit, gezondheid en circulair, vanwege de ligging en de kwaliteiten van het gebied. Een eerste aanzet tot een ambitieweb voor Nieuw Feithenhof is gedaan in de afbeelding hiernaast. Op basis van het ambitieweb kan de duurzaamheidsvisie met maatregelen en oplossingen worden uitgewerkt.

In het vervolgproces om te komen tot een gebiedsvisie voor Nieuw Feithenhof worden de ambities geconcretiseerd en getoetst. Daarbij wordt geprioriteerd tussen en binnen de thema's klimaatadaptatie & biodiversiteit, duurzame energie, duurzame mobiliteit, gezondheid en circulariteit. De ambities worden bepaald in samenwerking met de gemeente Nunspeet, woningcorporatie Omnia Wonen, eventuele andere ontwikkelende partners en met de input van experts rondom diverse

duurzaamheidsthema's. Onderstaande uitwerking van de duurzaamheidsthema's geeft kansen weer voor het ontwikkelconcept voor Nieuw Feithenhof.



Eerste aanzet tot een ambitieweb



## Klimaatadaptatie & biodiversiteit

Nieuw Feithenhof veel kansen voor natuurinclusief en klimaatadaptief ontwikkelen. Door veel groen toe te passen in de openbare ruimte ontstaat een aangenaam en koel verblijfsgebied. De natuur zal op verschillende manieren een plek krijgen in de wijk. Zoveel mogelijk behoud van bestaand groen is het vertrekpunt. De centrale as kan een grotendeels groene inrichting krijgen maar ook in de straatjes wordt ruimte gereserveerd voor bomen en groenstroken. Naast de openbare ruimte kan worden verkend of groene balkons, daktuinen en maatregelen voor het bevorderen van biodiversiteit kunnen worden toegepast. Zoals het aanbrengen van nestkasten, bijenkorven en insectenmuren. Een rijke biodiversiteit door een veelheid aan diersoorten. Het groen van gebruiksgroen tot stadsnatuur kan bijdragen aan de klimaatadaptieve doelen van Nunspeet. Het hemelwater wordt in het gebied ter plekke geïnfiltreerd en gebufferd. Wateroverlast en droogte worden daarmee zo veel mogelijk voorkomen. Water en groen in de openbare ruimte dragen ook bij aan het tegengaan van hittestress. Zorgvuldig beheer zorgt voor duurzaam groen en garandeert een structurele bijdrage aan de klimaatadaptatie.

## Duurzame energie

Nieuw Feithenhof krijgt een duurzaam energiesysteem. Dat begint met zoveel mogelijk vraagbeperking. Dat wat je niet gebruikt, hoeft niet te worden opgewekt. Compacte bouw en goede isolatie zorgen voor een beperking van de warmtevraag. Met passieve maatregelen, zoals overstekken, zonneschermen en groene daken kan worden gestuurd op het beperken van de koudevraag. Voor de resterende vraag naar warmte is het van belang te kiezen voor de meest efficiënte opwekinstallatie. Gedacht kan worden aan warmtenetten, WKO's, warmtepompen en infrarood-panelen. Collectief en/of individueel. Gevoed door duurzame bronnen, zoals restwarmte en duurzame elektriciteit. Daken worden zoveel mogelijk voorzien van PV(T) cellen voor het duurzaam opwekken van elektriciteit. Het afstemmen van vraag en aanbod van energie kan worden gedaan door (buurt)batterijen en smart-grid oplossingen. Nadere verkenning en onderzoek is nodig om een duurzaam en passend energiesysteem in te richten.

## Circulair

Voor Nieuw Feithenhof zijn er kansen voor circulair ontwerpen en bouwen. Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Dit kan door materialen met lage milieudruk toe te passen, zoals materialen die hergebruikt, biobased of gerecycled zijn. Gebouwen en openbare ruimte worden ontworpen voor een lange levensduur en op zo'n manier dat onderhoud en reparaties makkelijk zijn. Gebouwen kunnen aanpasbaar worden gemaakt voor nieuwe gebruikswensen en geschikt zijn voor demontage zodat materialen herbruikbaar blijven en geregistreerd worden in een materiaalpaspoort.

Regenwater en afvalwater worden hergebruikt. Ook kunnen functies de circulaire economie ondersteunen, zoals reparatie-, deel-, en inzamelvoorzieningen.

## Duurzame mobiliteit

Mobiliteit is in transitie door innovaties zoals deelmobiliteit, e-mobiliteit en MaaS (Mobility as a Service, optimale combinatie van vervoermiddelen). De gebiedstransformatie Nieuw Feithenhof heeft kansen voor het inrichten van een duurzaam mobiliteitssysteem dat uitstoot zoveel mogelijk beperkt (emissieloze mobiliteit). Het gebied wordt ingericht om noodzakelijk verplaatsing met de auto zoveel mogelijk te beperken. Bijvoorbeeld door goede werkvoorzieningen aan huis. De verbinding naar het station voor voetgangers wordt duidelijk, prettig en veilig. Het aanbod van deelmobiliteit kan meegroeien met de vraag. Om emissieloze mobiliteit te stimuleren is voldoende laadinfrastructuur voor auto's en fietsen aanwezig.

|  |                       |
|--|-----------------------|
|  | Overstromingsgebied   |
|  | Droogtebestendig      |
|  | Hitteproof            |
|  | Waterrobuust          |
|  | Rijk aan soorten      |
|  | Groenblauwe netwerken |

|  |                                         |
|--|-----------------------------------------|
|  | Vraagbeperking                          |
|  | Efficiëntie van opwekinstallaties       |
|  | Beperken omgevingseffecten              |
|  | Balanceren vraag en aanbod              |
|  | Vermogensvraag elektriciteit            |
|  | Lokale opwek van duurzame elektriciteit |

|  |                                         |
|--|-----------------------------------------|
|  | Materialen met een lage milieudruk      |
|  | Minimaliseer grondstoffen en materialen |
|  | Sluiten van kringlopen                  |
|  | Businessmodel                           |
|  | Samenwerking                            |
|  | Circulair ontwerpen                     |

|  |                             |
|--|-----------------------------|
|  | Thuis-werk en voorzieningen |
|  | Actieve mobiliteit          |
|  | MaaS – OV                   |
|  | MaaS – deelmobiliteit       |
|  | Emissieloze mobiliteit      |
|  | Slimme en schone logistiek  |

## Gezondheid

De directe leefomgeving van bewoners bepaalt mede de gezondheid. Door een groene en beweegvriendelijke inrichting wordt Nieuw Feithenhof een wijk die positief bijdraagt aan de gezondheid van bewoners. De inrichting van de openbare ruimte nodigt uit tot ontmoeten, bewegen en spelen. Er is veel verbinding mogelijk tussen bewoners, waardoor eenzaamheid wordt voorkomen en men omkijkt naar elkaar. De buurt wordt ook inclusief, dat wil zeggen dat het een omgeving is waarin iedereen kan deelnemen en toegang heeft tot faciliteiten en infrastructuur. De openbare ruimte en de verbindingen naar het omgeving nodigen uit tot wandelen, sporten of andere vormen van beweging. Een actieve levensstijl is essentieel voor de fysieke en mentale gezondheid van jong en oud.

|                                                                                     |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Omgevingseffecten/ milieukwaliteit |
|  | Inclusiviteit                      |
|  | Groene leefomgeving                |
|  | Sociale Cohesie                    |
|  | Actieve levensstijl                |
|  | Schoon & Veilig                    |

## Vervolg

Hoe nu verder met deze ruimtelijk-programmatistische verkenning? De verkenning is uitgevoerd om inzicht te geven in de rol die het oostelijk deel van Feithenhof zou kunnen spelen in het voorzien in de grote behoefte aan woningbouw in Nunspeet en omgeving. Uit de verkenning is gebleken dat het gebied zich zeer goed leent voor een stedelijk woonprogramma in het dorp, gemixt met andere functies. De verkenning schetst een toekomstbeeld en perspectief en geeft principes, uitgangspunten en kaders voor verdere planvorming, geredeneerd vanuit maatschappelijk belang voor Nunspeet en de regio.

Het is nog geen volledige gebiedsvisie, maar een verkenning die als basis dient voor bespreking met college van B&W en gemeenteraad van Nunspeet. Daartoe is separaat ook naar de financiële haalbaarheid gekeken. Over de ontwikkelstrategie wordt nog verder nagedacht.

Op basis van deze ruimtelijk-programmatistische verkenning voor de gebiedstransformatie, aangevuld met de gegevens over financiële haalbaarheid, kan de gemeente Nunspeet samen met haar partners – zoals Omnia Wonen en de provincie Gelderland – bepalen of en hoe ze met deze potentiële gebiedsontwikkeling zou willen doorgaan. Deze stap kan naar verwachting in de voorjaar van 2024 worden gezet.

## Naar een gebiedsvisie

Indien wordt besloten door te gaan met verdere planuitwerking dan kan de verkenning worden uitgewerkt naar een gebiedsvisie. Bij het opstellen van de gebiedsvisie worden grondeigenaren, gebruikers, omwonenden en andere overheden betrokken. De intentie is te komen tot een gebiedsvisie die draagvlak heeft.

Een volledige en breed gedragen gebiedsvisie wordt ter vaststelling aangeboden aan het college van B&W en vervolgens gemeenteraad van de gemeente Nunspeet en aan directie en Raad van Toezicht van woningcorporatie Omnia Wonen. Deze gebiedsvisie vormt vervolgens het kompas voor de gebiedsontwikkeling Nieuw Feithenhof. Planinitiatieven en ontwikkelingen in het gebied moeten invulling geven aan de visie op het gebied en voldoen aan de kaders en uitgangspunten.