

Notitie

Contactpersonen	[REDACTED]
Datum	13 november 2024
Kenmerk	N003-1287995SKE-V01-prr-NL

Aanvullingen ontheffing soortenbescherming Weversweg fase 2, Hulshorst

1 Inleiding

Op 1 november 2023 heeft TAUW namens de Gemeente Nunspeet een aanvraag voor een ontheffing ingediend bij de Provincie Gelderland voor de ontwikkeling van een perceel aan de Weversweg in Hulshorst. Op 25 juni 2024 heeft de Provincie Gelderland gevraagd om enkele aanvullingen op het activiteitenplan¹:

- Het aangedragen belang is niet van toepassing op het project. Alleen bij de aanwezigheid van zoogdieren zoals vleermuizen kan er een belang gevonden worden voor de bouw van een sociale huurwoningen. Graag ontvangen we een onderbouwing waarom het gekozen belang is aangedragen
- De voorgestelde mitigatie van het verblijf van de steenuil op één km afstand volstaat niet. Mitigatie van steenuil moet binnen 500 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats zijn. Graag zien wij dit terug in het projectplan
- In het projectplan wordt geen mitigatie van het leefgebied voorgesteld. Het huidige leefgebied zal gecompenseerd moeten worden door kwaliteitsverbetering van een nieuw leefgebied door het planten van heggen, fruitbomen of andere kleinschalige elementen. Ook kan extensief beheer hierin meegenomen worden om het voedselaanbod van de steenuil te stimuleren. Graag ontvangen we een compensatieplan voor het leefgebied

Onderhavige notitie geeft antwoord op de vragen gesteld door de Provincie.

¹ Activiteitenplan steenuil voor Weversweg fase 2 te Hulshorst, TAUW, kenmerk: R003-1287995RJG-V03-hme-NL, d.d. 6 maart 2024

2 Wettelijk belang

Het bestemmingsplan Weversweg fase 2 voorziet in het toevoegen van in totaal 37 woningen. Deze woningaantallen en woningtypes dragen bij aan de doelstellingen welke zijn opgenomen in de Woonvisie van de gemeente Nunspeet. Dit wordt in onderstaande alinea's verder toegelicht.

In het project Weversweg fase 2 worden de volgende woningtypen toegevoegd:

- 10 rug-aan-rugwoningen in sociale huur
- 12 starterswoningen
- 9 levensloopbestendige woningen
- 6 twee-onder-één-kapwoning

Het realiseren van deze woningen voorziet in twee van de drie ambities van de gemeente Nunspeet, namelijk het creëren van betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte en het creëren van zorgzame en inclusieve wijken.

Het verminderen van het woningtekort draagt tevens bij aan het verminderen van problemen die kunnen ontstaan door een gebrek aan geschikte woonruimte. Denk hierbij aan een verhoogde kans op stress en mentale gezondheidsproblemen. Het langdurig zoeken naar een woning kan leiden tot stress, angst en depressieve gevoelens. Mensen kunnen zich onzeker voelen over hun woonsituatie.

Ook kan er financiële druk ontstaan. Wanneer mensen geen passende woning kunnen vinden, kunnen ze gedwongen worden om langer in een bestaande woning te blijven wonen terwijl men wellicht kleiner en daarmee ook goedkoper wil wonen.

Daarnaast is er een verhoogde kans op een sociaal isolement. Mensen die geen woning kunnen vinden, kunnen hun sociale netwerken verliezen of moeilijker toegang krijgen tot sociale activiteiten, wat kan leiden tot een gevoel van isolement.

Door de realisatie van relatief goedkope woningen kan de doorstroming van woningen bevorderen en starters op de woningmarkt helpen. Uiteindelijk zal de beoogde ontwikkeling een positief effect hebben op de inwoners van Hulshorst en omgeving en draagt het bij aan een eerste levensbehoefte.

2.1 Ontwikkelingen woningmarkt Nunspeet

Hoewel de gemeente Nunspeet de afgelopen jaren de woningproductie fors heeft verhoogd, is er nog steeds sprake van druk op de woningmarkt. Het aantal huishoudens neemt toe en er is sprake van een inhaalvraag, als gevolg van de huidige krapte in de markt. Naast de natuurlijke groei van het aantal huishoudens, komt daarbovenop nog het woningtekort van starters en spoedzoekers. Op basis van de huishoudensprognose (zie tabel 2.1, bron: Primos 2019) en 25 % extra woningbehoefte van spoedzoekers (Bron: Provincie Gelderland) is de totale woningbehoefte berekend. Tot en met 2025 moeten 670 woningen worden toegevoegd.

Tabel 2.1 Extra huishoudens (bron: Primos 2019)

Periode	Extra huishoudens
2019-2025	535
2025-2030	282
2030-2035	176
2035-2040	124

Naast het invullen van uitbreidingslocaties zet de gemeente Nunspeet in op nieuwbouw en transformatie in bebouwde ruimte. Deze gecombineerde aanpak biedt ruimte voor starters, waaronder jongeren en jonge gezinnen, en geeft nieuwe dynamiek in de omgeving. Ook zet de gemeente in op huisvesting voor ouderen dichtbij benodigde voorzieningen. Weversweg fase 2 levert met 37 woningen een belangrijke bijdrage aan het voorzien in de woonbehoefte.

2.2 Bouw sociale huurwoningen

Er is een behoorlijke vraag naar sociale huur. Een toename in het aantal actief woningzoekenden resulteert in een lagere slaagkans, waar vooral starters en spoedzoekers last van hebben. Daarnaast is er ook vraagdruk van verschillende bijzondere doelgroepen op de sociale huursector, zoals statushouders, uittrekders uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg en arbeidsmigranten. Door een beperkt aanbod aan goedkope koop- en middeldure huurwoningen in Nunspeet wordt doorstroming vanuit de sociale huur bovendien bemoeilijkt. Op lange termijn neemt de vraagdruk aan huurwoningen tot de liberalisatiegrens (circa EUR 720,00) verder toe door vergrijzing en huishoudensverdunding. De verwachting is dat er tot en met 2025 ongeveer 140 sociale huurwoningen toegevoegd moeten worden.

Daarnaast vraag verkoop van sociale huurwoningen (zie paragraaf 2.3) om compensatie in de nieuwbouw van sociale huurwoningen in de juiste categorieën.

Door de realisatie van tien woningen in de categorie sociale huur wordt een forse bijdrage geleverd aan het hierboven beschreven tekort in deze woningcategorie.

2.3 Bouw starterswoningen

Koopwoningen onder EUR 250.000,00 worden nauwelijks meer gerealiseerd. De toegang tot de kopersmarkt voor starters wordt zo bemoeilijkt. De gemeente Nunspeet zet zich in om voor deze doelgroep betaalbare koopwoningen te realiseren zodat starters in Nunspeet een huis kunnen kopen, onder meer door verkoop van sociale huurwoningen. Verkoop van sociale huurwoningen vraagt om compensatie in de nieuwbouw van sociale huurwoningen in de juiste categorieën.

De gemeente Nunspeet zet in op het stimuleren van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) collectieven en heeft daarvoor specifiek beleid ontwikkeld; 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in goede banen'.

De gemeente Nunspeet ziet CPO als een goede manier om in te spelen op de lokale behoefte, de kosten van een nieuwbouwwoning te reduceren, terwijl er tegelijkertijd veel ruimte is voor individuele woonwensen.

Bovendien bevordert CPO het onderlinge sociale contact tussen de nieuwe bewoners. Denk ook aan een mix van ouderen en jongeren. Als op een locatie ontwikkeling van koopwoningen mogelijk is door middel van CPO, heeft dit beleidsmatig de voorkeur boven andere ontwikkelvarianten.

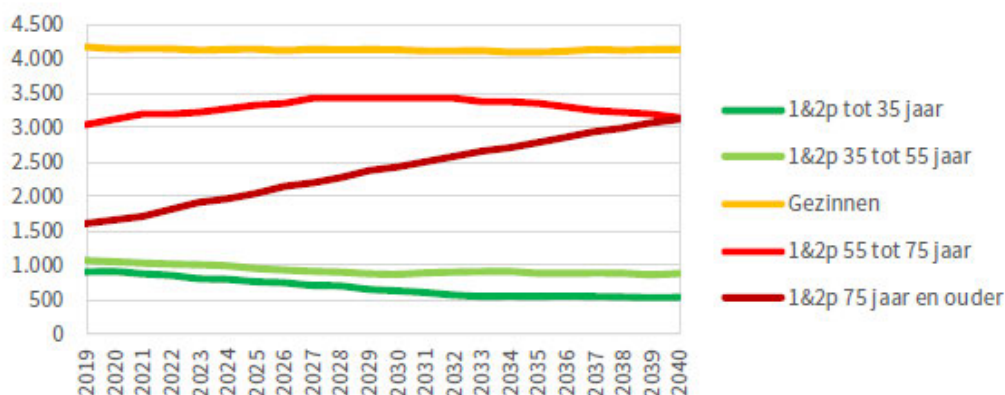
De bouw van de 12 starterswoningen in het project Weversweg fase 2 draagt bij aan de ambities uit de Woonvisie van de gemeente Nunspeet. Door deze 12 woningen in CPO vorm te realiseren wordt ook bij deze ambitie uit de Woonvisie aangesloten.

2.4 Bouw levensloopbestendige woningen

We zien naar 2040 toe een groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens en een kleine afname van het aantal gezinnen. Het aantal jongere een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar neemt af (10 % in 2019 en 5 % in 2040). De gemeente Nunspeet zet zich in om met name woningen toe te voegen die geschikt zijn voor en gewild zijn onder één- en tweepersoonshuishoudens, waaronder ouderen.

Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal naar verwachting tot 2040 meer dan verdubbelen. In de toekomst zijn er meer vitale ouderen en meer kwetsbare ouderen. Ouderen verhuizen relatief weinig en geven in grote meerderheid aan het liefst zo lang mogelijk in de huidige woning te willen blijven wonen. Gemiddeld verhuizen per jaar circa 11 % van alle inwoners met een leeftijd vanaf 65 jaar in de gemeente Nunspeet. De huidige impact van ouderen op de dynamiek van de woningmarkt in Nunspeet is relatief klein, de groep neemt echter dusdanig in omvang toe dat zij in de toekomst ook een steeds belangrijkere factor op de woningmarkt gaan uitmaken. Ouderen willen graag in hun eigen buurt blijven wonen vanwege hun (zorg)netwerk. Uit landelijke verhuismotieven blijkt dat een substantieel deel verhuist vanwege toenemende beperkingen en extra behoefte aan zorg. Daarnaast zijn er onvoldoende passende woningen voor vitale ouderen.

Door de bouw van negen levensloopbestendige woningen in het project Weversweg fase 2 wordt een forse bijdrage geleverd aan het toevoegen van woningen welke geschikt zijn voor ouderen. De realisatie van deze levensloopbestendige woningen draagt bij aan een betere doorstroming. De verwachting is dat door de realisatie van de woningen diverse andere twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen in Hulshorst vrijkomen, wat de doorstroming bevordert.



Figuur 2.1 Huishoudenprognose gemeente Nunspeet naar type en leeftijd 2019-2040 (bron: Primos, 2019)

2.5 Doelgroepenverordening

Er zijn nauwelijks huurwoningen in de vrije (middeldure) sector, het ontbreken van dit segment bemoeilijkt de doorstroming uit de sociale sector. De gemeente Nunspeet zet zich in om huurwoningen in de vrije sector toe te voegen, door in het project Weversweg fase 2 in totaal vier levensloopbestendige woningen in deze categorie toe te voegen.

In de huidige woningmarkt hebben veel huishoudens moeite met het vinden van passende en betaalbare woonruimte. Voorheen zagen de maatregelen vanuit de gemeente met name toe op de behoefte aan woonruimte voor lagere inkomens. Dit kreeg grotendeels vorm in de realisatie van sociale huurwoningen.

Met de huidige woningprijzen is het ook voor huishoudens met een middeninkomen lastig geworden om geschikte woonruimte te vinden en te kunnen betalen. In de doelgroepenverordening worden daarom zowel de sociale (ook wel goedkope) categorieën woonruimte als de middeldure (ook wel betaalbare) categorieën woonruimte opgenomen.

3 Opgehangen kasten (mitigatie)

Het streven was om steenuil kasten op te hangen binnen 500 meter vanaf de huidige verblijfplaats. Zoals in het activiteitenplan staat beschreven, wilden veel bewoners geen kast op hun erf hebben. Eén bewoner wilde in eerste instantie wel meewerken, maar heeft uiteindelijk ook zijn medewerking ingetrokken.

We hebben verschillende veldbezoeken uitgevoerd om op zoek te gaan naar de meest geschikte locaties voor het ophangen van kasten. Hierbij hebben we eerst gekeken naar percelen die in eigendom zijn van de gemeente en daarna naar particulieren. Binnen 500 meter bleken hier geen geschikte locaties te zijn en de locaties die wel geschikt zijn, daarvan wilden de eigenaren niet meewerken.

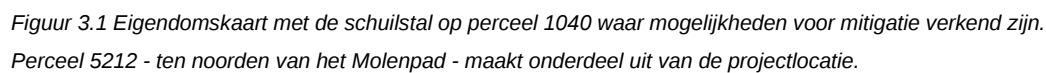
Aanvullend is op perceel 1040 in figuur 3.1 gekeken naar de mogelijkheden voor mitigatie. De grond waarop de schuilstal is gepositioneerd heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2023 de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - cultuurhistorische waarden Hulshorster enk'.

De Hulshorster enk is een van de weinige oude bouwlanden/enken welke volledig open is gebleven door de jaren heen. Andere gebieden zijn in de afgelopen eeuw bebouwd geraakt. De Hulshorster enk, bestaande uit meerdere oude enken, vormt daarom een herkenbare verwijzing naar de ontstaansgeschiedenis van gemeente Nunspeet. Hier is het gebied nog open. De openheid wordt geaccentueerd door de bebouwing aan de randen. Aan de zuidzijde is duidelijk te zien waar het bos- en heidegebied begint. De verkaveling vertoont de sporen van de verdeling van de enk. Dit ging vaak gepaard met erfdeling.

De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - cultuurhistorische waarden Hulshorster enk' is overgenomen uit de door de provincie Gelderland opgestelde Streekgids uit 2005.

Het open karakter van de enk is iets dat gerespecteerd moet worden, het aanplanten van bomen en struiken zou het open karakter van de enk ernstig aantasten. Het is dan ook niet wenselijk om hier een alternatief leefgebied voor de steenuil aan te planten.

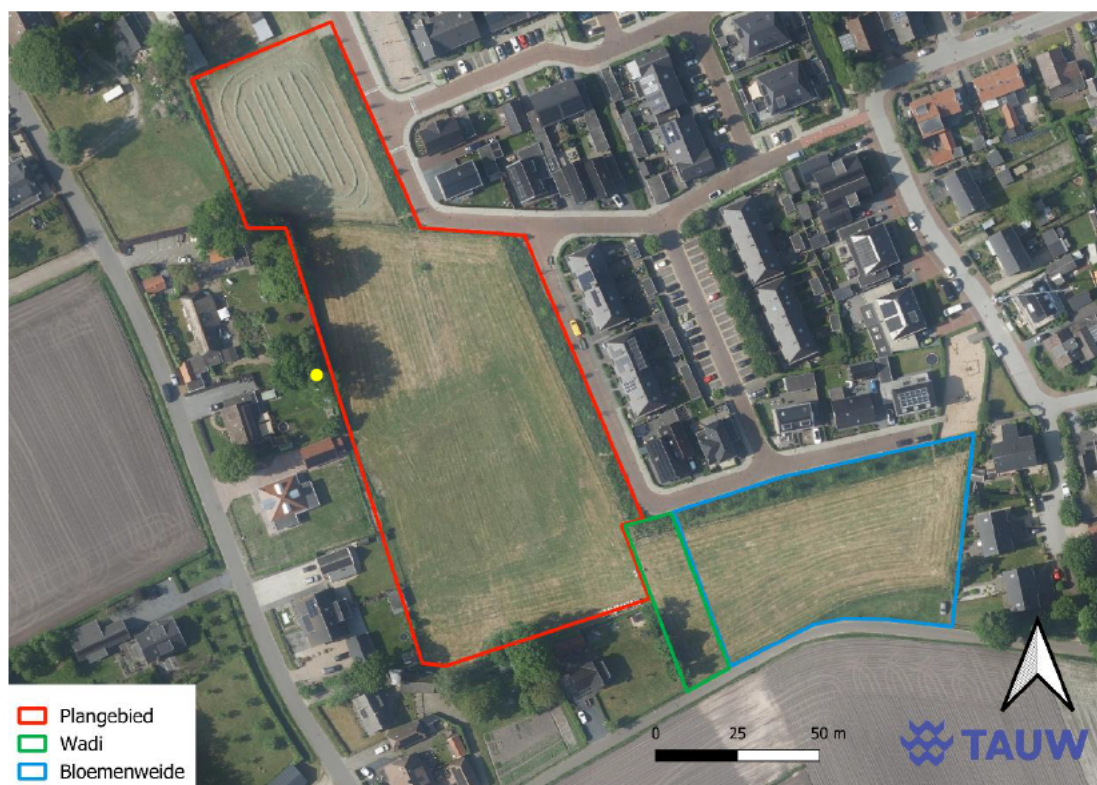
De in het plangebied aanwezige schuur betreft een schuilstal. De gemeente Nunspeet werkt momenteel aan het opstellen van nieuw beleid aangaande schuilstallen. Een van de uitgangspunten in het beleid is dat voor de meer open gebieden zoals de Hulshorster Enk alleen tijdelijke schuilstallen worden toegestaan voor een periode van zes maanden. Dit geldt naar alle waarschijnlijkheid ook voor de schuilstal op het perceel 1040.



Door de bloemenweide binnen het plangebied van Weversweg fase 2 (zuidoostzijde) - in eigendom bij gemeente - in te richten als geschikt leefgebied voor steenuil en hier ook een kast op te hangen, hangt er toch een kast binnen 500 meter vanaf de huidige verblijfplaats (zie ook hoofdstuk 4, 'compensatieplan leefgebied'). In totaal hangen er dan vier nestkasten extra ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.

4 Compensatieplan leefgebied

Zoals in het activiteitenplan is onderbouwd, bestaat de kans dat het steenuil broedpaar de huidige nestkast bij de Klarenweg 9 blijft gebruiken. In de omgeving van de nestkast en met name aan de westzijde van de nestkast, blijft geschikt foerageergebied beschikbaar. Een deel van het foerageergebied (bestaande uit een weide) ten oosten van de nestkast gaat verloren ten behoeve van woningbouw. Door het treffen van inrichtings- en beheermaatregelen in met name de bloemenweide binnen het plangebied worden vrijblijvende locaties optimaal ingericht ten behoeve van steenuil. Dit maximaliseert de kans dat het broedpaar de huidige nestkast blijft gebruiken. In figuur 4.1 is het plangebied weergegeven. Figuur 4.2 geeft het inrichtingsplan van het gebied weer. In figuur 4.3 is het compensatieplan ten behoeve van het leefgebied van steenuil weergegeven.



Figuur 4.1 Plangebied met de globale locatie van de oorspronkelijk nestkast (gele stip)



Figuur 4.2 Inrichtingsplan Weversweg fase 2 (bron: Gemeente Nunspeet), voor de beoogde inrichting zuidoostelijk gebied, zie paragraaf 4.1 en verder hieronder

4.1 Bloemenweide

In het zuidoostelijke deel van het plangebied is een bloemenweide voorzien. Bloemrijk (en faunairijk) grasland kan voor steenuil interessant zijn als foerageergebied. Ook omdat dergelijk habitat prooidieren in de vorm van insecten aantrekt.

De steenuil heeft dekking nodig. Daarom worden minimaal vijf hoogstamfruitbomen aangeplant. Als richtlijn geldt dat de bomen vijf tot zes meter hoog met een brede robuuste en relatief dichte kroon hebben. Doorgaans hebben dergelijke bomen een stamomtrek >20 cm en zijn ze 20 tot 40 jaar oud.

De westelijke rand van de bloemenweide wordt als houtwal ingericht met noot- en vruchtdragende inheemse struiken. Verder worden hier takkenrillen en keverbanken voorzien. Een deel van het gebied wordt ingezaaid met gras. Kort gras is geschikt als foerageergebied en mest trekt insecten waaronder kevers aan. Rond enkele overhoeken worden weidepalen met rasters geplaatst zodat gras en kruiden hier langer mogen groeien. Dit zijn goede voortplantingsplaatsen voor insecten maar ook kleine zoogdieren. In bomen worden tevens enkele nestkasten voor spreeuw opgehangen. Jonge spreeuwen zijn een relatief makkelijke prooi voor steenuilen. Rasterpalen voor het al dan niet te begrazen deel van het terrein voorzien in geschikte uitkijkposten die steenuilen gebruiken om te jagen. In één van de bomen wordt een nestkast van steenuil geplaatst waar steenuil kan schuilen of zelfs kan broeden.



Figuur 4.3 Compensatieplan

4.2 Bufferstrook tussen plangebied en nestkast

Tussen de tuin waar de oorspronkelijke nestkast zich bevindt en het plangebied, is een groene bufferstrook van twee tot drie meter voorzien. Om het prooiaanbod ten aanzien van knaagdieren te maximaliseren, worden hier zoveel als mogelijk inheemse noot-, vrucht- en/of bes-dragende struiken aangeplant, waaronder hazelaar, meidoorn en Gelderse roos.

4.3 Wadi

Ten westen van de bloemenweide wordt een wadi gerealiseerd. De wadi wordt ingezaaid met een kruidenrijk zaadmengsel. Het talud kan fungeren als leefgebied van prooidieren zoals muizen en insecten.

4.4 Overige gemeentegronden

Binnen 500 meter van de huidige nestkast van steenuil is gekeken welke percelen nog meer in eigendom zijn van de gemeente (zie ook figuur 3.1) om te bepalen of deze percelen ook ingericht kunnen worden ten behoeve van steenuil.

Op een aantal plekken is nog een strookje gemeentegrond aanwezig, bijvoorbeeld langs de Klarenweg, Molenpad en Zandhuisweg ten zuiden van het plangebied. De omvang en vorm van deze strookjes is echter te beperkt waardoor hier geen interessante beplanting voor steenuil aangebracht kan worden.

5 Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van zowel de al geplaatste kasten als de bloemenweide zal gedaan worden door de gemeente Nunspeet danwel een (steen)uilenwerkgroep in opdracht van de gemeente Nunspeet. Voor de kasten houdt dit in één keer per jaar schoonmaken.