

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Masterplan Oldebroek Oost.	
Vergadering raad d.d.: 5 juni 2025	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 272246

Onderwerp

Masterplan Oldebroek Oost.

Te nemen besluit

Het masterplan Oldebroek Oost vast te stellen en te gebruiken als opmaat voor de nader uit te werken en vast te stellen omgevingsvisie.

Aanleiding

In april 2023 heeft de gemeenteraad besloten om het voorkeursrecht te vestigen op diverse zoeklocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen in de gemeente. De locatie Oldebroek Oost is één van die zoeklocaties en de mogelijkheden voor toekomstige woningbouw zijn verder onderzocht. In de ruimtelijke schetsverkaveling staat waar en hoe dit kan.

In november 2024 zijn er twee stedenbouwkundige concepten ontworpen en gepresenteerd. Via een informatiebijeenkomst voor omwonenden en inwoners en een online vragenlijst konden inwoners meedenken over de planopzet en de te ontwikkelen woningtypen. Uit de bijeenkomst en de vragenlijst bleek dat een ruime meerderheid de voorkeur geeft aan concept A ('Ode aan de linten'). Mede op basis van de uitkomsten van de informatiebijeenkomst en vragenlijst zijn de twee concepten uitgewerkt naar een ruimtelijke schetsverkaveling, die we willen laten vastleggen in een masterplan. Hiermee kan worden voorkomen dat de aangekochte gronden moeten afgewaardeerd op grond van het BBV. Vervolgens wordt de omgevingsvisie voorbereid die de juridische grondslag biedt voor verlenging van het voorkeursrecht.

In het masterplan wordt ook het plan Boschoord van grondeigenaar stichting Het Feithenhof opgenomen. De stichting heeft aangegeven zelf voor eigen rekening en risico woningen te willen realiseren

Beoogd effect

Vaststellen van een masterplan vooruitlopend op een omgevingsvisie. Het masterplan is de grondslag voor de waardebeoordeling van de door gemeente verworven gronden in het kader van het MPG.

Argumenten

- *Het masterplan is de opmaat naar het vaststellen van een omgevingsvisie*
Het masterplan Oldebroek Oost laat zien dat woningbouw in Oldebroek Oost mogelijk is. De woningbouwcrisis vraagt om extra inspanningen en met deze ruimtelijke schetsverkaveling, waarbij we circa 350 woningen realiseren, zetten we een stap in de juiste richting. Door deze ruimtelijke schetsverkaveling vast te leggen in een masterplan geeft dit meer duiding aan de ontwikkeling en wordt het zoekgebied omgezet naar een woningbouwlocatie.

- *Het masterplan draagt bij aan de regie op ontwikkeling*

Op de gronden in het zoekgebied Oldebroek Oost is voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. De gemeente speelt een actieve rol in het verwerven van gronden en de sturing op woningbouwontwikkeling. Door actief grondbeleid te voeren houdt de gemeente regie op de ontwikkeling en kunnen we bijsturen op onder andere de doelstelling woningbouw. Inmiddels is circa 21.000m² van het gebied in eigendom van de gemeente. Met het vaststellen van het masterplan kan worden voorkomen dat de aangekochte gronden moeten afgewaardeerd op grond van het BBV.

- *Er heeft een eerste participatieronde plaatsgevonden.*

In november 2024 hebben wij de omwonenden en de inwoners van Oldebroek via een informatiebijeenkomst geïnformeerd over de twee stedenbouwkundige concepten. Deze informatiebijeenkomst werd goed bezocht, er waren zo'n 140 mensen. Daarna is via een online vragenlijst – ingevuld door 563 mensen – waardevolle feedback verzameld. In het vervolgproces zullen we een terugkoppeling geven over deze input en de verwerking van de input in de plannen. Ook komt er een formeel inspraakmoment tijdens de terinzagelegging van de (concept) omgevingsvisie.

Kanttekeningen

- *Het masterplan vormt de opmaat voor de omgevingsvisie*

Het masterplan vormt de opmaat voor het opstellen van de omgevingsvisie en de omgevingsvisie dient als uitgangspunt voor het omgevingsplan.

In de omgevingsvisie wordt aandacht gegeven aan alle omgevingsaspecten, dus alle elementen (ruimtelijk, verkeer, sociaal, voorzieningen, gezondheid, etc.) komen daarin terug. De schetsverkeveling zal dan ook nog wijzigen in het proces naar een omgevingsvisie en het uiteindelijke omgevingsplan.

- *Ontwikkelingen op het gebied van Versneld Wonen zijn nog in niet in het masterplan opgenomen*

Binnen het plan Oldebroek Oost is een zoekgebied aangewezen voor het versneld realiseren van 15 tot 20 woningen. In figuur 1 is het zoekgebied weergegeven.

Om mee te denken en wensen en ideeën op te halen over de invulling is een klankbordgroep met direct omwonenden opgericht. Door personele wisselingen zijn de wensen en ideeën nog niet verwerkt in het voorliggende masterplan. In de Omgevingsvisie worden deze meegenomen.



Financiën

Het masterplan is nog niet financieel doorgerekend. Er zal nog bijgestuurd moeten worden op de verhouding tussen uitgeefbaar / niet uitgeefbaar en het percentage betaalbare woningen. Dat betekent dat er een optimalisatieslag met het ontwerp gemaakt moet worden om de kosten te verlagen en de opbrengsten te verhogen. Ook een exploitatiebijdrage met de aansluitende zelf realiserende grondeigenaar Het Feithenhof en de particulier moet nog worden overeengekomen. Uitgangspunt voor de planuitwerking is vooralsnog minimaal een neutraal resultaat.

Zodra dit masterplan is vastgesteld, is er voldoende rechtszekerheid om de waardering van de aangekochte gronden binnen het complex Oldebroek Oost volgens de toekomstige situatie en waardering op te nemen.

Communicatie

In 2024 zijn er twee stedenbouwkundige concepten ontworpen en gepresenteerd tijdens een informatiebijeenkomst in november. Via de informatiebijeenkomst voor omwonenden en inwoners en een online vragenlijst konden inwoners meedenken. Mede op basis van de uitkomsten van de informatiebijeenkomst en de vragenlijst zijn de twee concepten uitgewerkt naar een ruimtelijke schetsverkaveling. Met behulp van het masterplan wordt er toegewerkt naar de omgevingsvisie voor Oldebroek Oost. De participatie met inwoners en belanghebbenden blijft een belangrijk onderdeel van het proces. De gemeente zal blijven communiceren over de voortgang via informatiebijeenkomsten, online kanalen zoals de gemeentelijke projectensite en ander geschikte middelen.

Vervolg

Met behulp van dit masterplan wordt er toegewerkt naar de omgevingsvisie voor Oldebroek Oost. In de omgevingsvisie wordt aandacht gegeven aan alle omgevingsaspecten, waarin alle elementen (ruimtelijk, verkeer, sociaal, voorzieningen, gezondheid, etc.) terugkomen.

Bijlagen

GR20250605 Concept masterplan Oldebroek Oost.

Oldebroek, 15 april 2025.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.