

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Masterplan woningbouw Wezep Oost.	
Vergadering raad d.d.: 5 juni 2025	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 58951

Onderwerp

Masterplan woningbouw Wezep Oost.

Te nemen besluit

Het masterplan Wezep 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 uw raad besloten om het voorkeursrecht te vestigen op diverse zoeklocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen in de gemeente. De locatie Wezep Oost is één van die zoeklocaties en de mogelijkheden voor toekomstige woningbouw zijn verder onderzocht. In dit masterplan staat waar en hoe dit kan.

In 2024 zijn drie denkrichtingen voor woningbouw ontworpen en gepresenteerd. Via informatiebijeenkomsten voor omwonenden en inwoners en een online vragenlijst konden inwoners meedenken over deze denkrichtingen. Uit de bijeenkomsten en de vragenlijst bleek dat denkrichting 1 de voorkeur had. Op basis van deze voorkeur en de uitkomsten van de vragenlijst is de denkrichting uitgewerkt in een masterplan.

Op 9 januari 2025 is deze als concept gebiedsvisie gepresenteerd tijdens een openbaar raadsgeprek. Inwoners konden hun mening geven over de concept gebiedsvisie aan de hand van 10 stellingen. De feedback was overwegend positief, velen beschouwden het als een goed doordacht plan en een passende oplossing voor het creëren van meer woningen. Opmerkingen over het concept zijn verwerkt en de visie is aangevuld met mogelijkheden voor woningbouw op aangrenzende particuliere percelen. Dit wordt nu als masterplan aangeboden. 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.

Beoogd effect

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

Argumenten

- *Een masterplan is de opmaat naar het vaststellen van een Omgevingsvisie.*
Het masterplan Wezep Oost laat zien dat woningbouw in Wezep Oost mogelijk is. De woningbouwcrisis vraagt om extra inspanningen en met deze ontwikkeling, waarbij we circa 132 woningen realiseren, zetten we een stap in de juiste richting.

Het masterplan biedt regie op ontwikkeling

Op de gronden in het zoekgebied Wezep Oost is voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. De gemeente speelt een actieve rol in het verwerven van grond en de sturing op woningbouwontwikkeling. Door actief grondbeleid te voeren houdt de gemeente regie op de ontwikkeling en kunnen we bijsturen binnen onze doelstelling woningbouw. Inmiddels is het gebied grotendeels in eigendom van de gemeente.

Met de vaststelling van het masterplan kan voorkomen dat de aangekochte gronden moeten afgewaardeerd op grond van het BBV.

- *Een succesvol participatieproces:*

In juni 2024 hebben wij de omwonenden en de inwoners van Wezep via twee informatiebijeenkomsten geïnformeerd over de drie denkrichtingen voor Wezep Oost. Daarna is via een online enquête, ingevuld door 435 inwoners, waardevolle feedback over de drie denkrichtingen verzameld. Tijdens het raads gesprek op 9 januari 2025 zijn we in gesprek gegaan met inwoners en belangstellenden over de uitwerking van de denkrichtingen in een concept gebiedsvisie. Aan de hand van stellingen zijn we hierover meer de diepte in gegaan en resulteerde het in deze uitwerking. Bij de formele inspraak tijdens de terinzagelegging van de (concept) omgevingsvisie kan hierop gereageerd worden.

Kanttekeningen

- *Masterplan als opmaat voor Omgevingsvisie*

Het masterplan vormt de opmaat voor 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 verkavelingsopzet kan nog wijzigen in het proces naar een omgevingsvisie en het uiteindelijke omgevingsplan.

Financiën

Het masterplan is globaal financieel doorgerekend met een betaalbaar en sociaal woningbouwprogramma. Op dit moment is er nog sprake van een klein negatief tekort. 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 vanuit de aangrenzende percelen kan het geraamde tekort verminderen. Daarnaast zal worden gekeken of er subsidiemogelijkheden zijn die bijdragen aan verminderen van het geraamde tekort.

Zodra dit masterplan is vastgesteld, is er voldoende rechtszekerheid om de waardering van de onderliggende gronden binnen de Grex Wezep Oost volgens de nieuwe situatie en waardering op te nemen.

Communicatie

De verschillende denkrichtingen: De drie ontwikkelingsrichtingen zijn in juni 2024 gepresenteerd en beoordeeld door middel van een enquête. Nadat uit de onderzoeksresultaten duidelijk was wat de voorkeursvariant is, zijn we tijdens het raads gesprek begin januari 2025 in gesprek gegaan met inwoners en belangstellenden over de uitwerking van de drie denkrichtingen in een concept gebiedsvisie. Als hulpmiddel hebben we daarbij stellingen gebruikt, waarmee we de mensen uitnodigden om in gesprek te gaan met elkaar.

Publicatie en vervolg: Na de vaststelling van het masterplan zal de omgevingsvisie uitgewerkt worden en volgens de formele procedure gepubliceerd worden. De omgevingsvisie zal na het zomerreces te vaststelling worden aangeboden.

Blijvende betrokkenheid: 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 en andere geschikte middelen.

Oldebroek voor Mekaar / Dorpsgericht werken

Onder het kopje communicatie hebben we uitleg gegeven over de participatie en hoe inwoners betrokken zijn bij de visievorming.

Vervolg

Met behulp van dit masterplan wordt er toegewerkt naar de omgevingsvisie voor Wezep Oost, waarin alle elementen (ruimtelijk, verkeer, sociaal, voorzieningen, gezondheid, etc.) terugkomen.

Bijlagen

GR20250605 masterplan Wezep Oost.

Oldebroek, 15 april 2025.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.