1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 20 april 2023 heeft de gemeenteraad een voorkeursrecht op basis de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) gevestigd op de zoeklocatie woningbouw Wezep Oost. Deze locatie ligt aan de oostzijde van het dorp Wezep, ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg en wordt verder begrensd door de Hoeloosweg, de Voskuilersteeg en de sportvelden van WHC. De locatie heeft een omvang van circa vijf hectare.

Naar aanleiding van het vestigen van de Wvg is er een haalbaarheidsstudie uitgevoerd op basis van ruimtelijke kwaliteit, ontwerp en financiën. Deze verkenning met drie denkrichtingen geeft een aanzet voor de visie op de toekomst van het gebied Wezep Oost. De verkenning schetst een toekomstbeeld, een perspectief voor de invulling van het gebied door het toevoegen van circa 130 – 140 woningen in met name het sociale huur – en betaalbare koopsegment. Uit de verkenning komen principes, uitgangspunten en kaders voor verdere planvorming. Het in de verkenning geschetste perspectief is een aanzet tot een verdere uitwerking.

Om te kijken hoe er op deze plek een duurzame, aantrekkelijke woonomgeving gerealiseerd kan worden, is een verdere uitwerking nodig. In lijn met de mogelijkheden van de Omgevingswet is dit omgevingsprogramma opgesteld. Het omgevingsprogramma is één van de kerninstrumenten en betreft een vrijwillig programma als bedoeld onder de Omgevingswet. Vaststelling van het omgevingsprogramma is een bevoegdheid van het college van Burgemeester en wethouders.

Het omgevingsprogramma Wezep Oost gaat in op de fysieke, economisch en maatschappelijk gewenste ontwikkelingen van de locatie op hoofdlijnen. Het bevat een analyse van de huidige situatie, geeft inzicht in de opgaven van het gebied en geeft op hoofdlijnen richting aan een gewenste situatie in de toekomst. Dit omgevingsprogramma is een eerste stap naar de ontwikkeling van de locatie. Het omgevingsprogramma moet in de toekomstige periode van drie jaar worden uitgewerkt naar het omgevingsplan.

1.2 Wat is het omgevingsprogramma

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Eén van de zes kerninstrumenten van de Omgevingswet is het omgevingsprogramma. Hiermee is het programma een van de instrumenten binnen de beleidscyclus van de Omgevingswet waarmee gemeenten, waterschappen, provincies en rijksorganisaties hun beleid kunnen vormgeven en realiseren. Er zijn meerdere typen programma's. Het omgevingsprogramma dat voorligt is een 'vrijwillig programma'.

Een omgevingsprogramma bevat de uitwerking van het beleid en de maatregelen om de doelstellingen, zoals die zijn geformuleerd in het beleid, te bereiken. In een

omgevingsprogramma staan de uitwerkingen en acties die nodig zijn om de ambities uit bijvoorbeeld de omgevingsvisie te bereiken.

Het programma geeft een doorkijk voor het gebruik van de fysieke leefomgeving van de voorkeursrecht locatie Wezep Oost. Het omgevingsprogramma bevat de globale doelstellingen voor het ontwikkelen van de voorkeursrecht locatie Wezep Oost naar een gebied met woningbouw en daarbij horende voorzieningen. In dit omgevingsprogramma worden maatregelen beschreven die getroffen worden om die ambities en doelstellingen te behalen.

2 Relatie met omgevingsvisie en bestaand gebied

2.1 Inleiding

De gemeente Oldebroek beschikt over diverse beleidskaders en -instrumenten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Een deel van deze kaders/beleidsinstrumenten heeft in meer of mindere mate een relatie met het gebied Wezep Oost. Dit programma vervangt deze beleidskaders en richtlijnen niet maar dient in samenhang hiermee gezien te worden.

2.2 Omgevingsvisie

De gemeente Oldebroek heeft een omgevingsvisie uit 2018 die nog onder de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) is vastgesteld. Deze is nu (onder overgangsrecht) een onderdeel van de (tijdelijke) omgevingsvisie Oldebroek. De tijdelijke omgevingsvisie voorziet voor het gebied Wezep Oost niet in een ontwikkeling naar wonen en voorzieningen, maar gaat uit van het huidige agrarische gebruik. Na vaststelling van dit omgevingsprogramma Wezep Oost is het programma een bouwsteen voor de actualisatie van de omgevingsvisie Oldebroek in het jaar 2026/2027.

2.3 Woondeal 2.0

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. Met de tweede Woondeal in 2025 is de looptijd naar 2034 opgeschoven, zijn woningbouwaantallen en het percentage betaalbaarheid verhoogd en zijn randvoorwaarden opgenomen. In de woondeal 2.0 heeft de gemeente Oldebroek de opgave om tot 2035 ruim 2.300 woningen te realiseren. Ook staat in de woondeal 2.0 dat minimaal twee derde van de woningbouwplannen betaalbaar moet zijn. Hiervan is minimaal één derde (33%) sociale huur. Het andere deel (ook ongeveer één derde (33%)) wordt onderverdeeld in de prijscategorieën middenhuur en betaalbare koop. De woningbouwlocatie Wezep Oost met circa 130 – 140 woningen is onderdeel van deze opgave qua aantal woningen en betaalbaarheid.

2.4 Voorkeursrecht

Om grondspeculatie te voorkomen heeft de gemeente op 20 april 2023 een voorkeursrecht gevestigd op diverse gronden in het gebied Wezep Oost. Door het vestigen van een voorkeursrecht houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling van het gebied. Het geeft de

gemeente de gelegenheid haar positie ten aanzien van een voornemen tot ontwikkeling te kunnen verkennen en verder vorm te geven. Inmiddels is meer dan de helft van het plangebied in gemeentelijk eigendom.

De vestiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad van Oldebroek geldt voor een periode van 3 jaar waarna deze van rechtswege verloopt indien er geen (aangepaste) omgevingsvisie of omgevingsprogramma of omgevingsplan voor het gebied is vastgesteld. Het voorkeursrecht dat gevestigd is op de gronden van de locatie Wezep Oost verloopt op 20 april 2026. Vóór deze datum dient besloten te zijn over een omgevingsprogramma om het voorkeursrecht voor nog eens 3 jaar te bestendigen.

2.5 Omgevingsplan Oldebroek

Voor het gebied geldt nu het omgevingsplan gemeente Oldebroek. Het voormalige bestemmingsplan “Buitengebied 2007” maakt hier tijdelijk deel van uit. De toegelaten functie is agrarisch met een functie aanduiding ‘veldschuur’ op een aangeduide locatie.

Nadat het omgevingsprogramma is vastgesteld, wordt een vervolg gegeven aan de uitwerking van de plannen door deze op te nemen in een wijziging van het omgevingsplan voor het gebied Wezep Oost.

3 Ruimtelijke verkenning / masterplan

3.1 Inleiding

Om de eerste opzet voor het nieuwe woongebied in beeld te brengen is een integrale benadering van wonen, natuur en landschap gekozen. In het masterplan voor het gebied staat het wonen en de versterking van het groen en het landschap centraal. Drie denkrichtingen geven hier op een verschillende wijze vorm aan. Direct omwonenden, stakeholders en de inwoners van Wezep hebben meegedacht over deze denkrichtingen. Samen met de uitkomsten van een online enquête (met 435 deelnemers) is de denkrichting met de hoogste voorkeur de basis geweest voor het masterplan.

3.2 Ambities en uitgangspunten

Het gebied zal worden ingericht als een moderne woonbuurt met circa 130 – 140 woningen die zich tegelijkertijd verbindt met de natuur van het omliggende essenlandschap. Het toevoegen van circa 130 – 140 woningen in met name het sociale huur – en betaalbare koopsegment sluit aan op de woondeal voor de regio Noord Veluwe.

De nieuwe woonwijk biedt plaats aan een breed scala aan woningtypes, waardoor het gebied geschikt is voor diverse doelgroepen. Van jonge starters tot ouderen en gezinnen. Door de variëteit in woningtypes ontstaat een levendige en gemengde wijk die zich kenmerkt door een

hoge mate van sociale interactie en verbondenheid met de natuur. Door de mix van jong en oud en betaalbare en duurdere woningbouw bouwen we aan een duurzame gemeenschap.

De opzet van de wijk is zorgvuldig afgestemd op de lokale landschappelijke kenmerken, de geschiedenis en de omgeving. Het essenlandschap diende als inspiratiebron. Dit omgevingsprogramma legt de basis voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van Wezep Oost en vormt de richting voor verdere uitwerking in een omgevingsplan.

Het groen in de wijk wordt niet alleen gezien als een esthetisch element, maar ook als een essentieel onderdeel van het woonklimaat en de biodiversiteit.

De woonwijk krijgt aan de zijde van de Zuiderzeestraatweg een hogere woningdichtheid dan aan de zijde van het landschap, de Voskuilersteeg. Daarnaast kunnen op de aangrenzende gronden van het plangebied enkele woningen op eigen grond gerealiseerd worden. De betreffende woning- en grondeigenaren moeten de (planologische) haalbaarheid hiervan zelf verkennen en laten onderzoeken en zelf initiatief nemen tot planontwikkeling.

4 Inhoudelijke uitwerking: van ambities naar uitwerking

4.1 Woningbouwprogramma

Uit de gehouden bijeenkomsten en vanuit de digitale enquête, die met name door inwoners uit Wezep en Hattemerbroek is ingevuld, is de wens voor een brede range aan woningtypes naar voren gekomen. Het is gewenst om een buurt te maken met een grote diversiteit. Een plek waar starters, ouderen, kleinere huishoudens en gezinnen samen wonen. Om deze mix goed tot zijn recht te laten komen zijn de verschillende woningtypes bewust verspreid door de buurt. Het merendeel van de woningen is grondgebonden, aangevuld met een beperkt aantal appartementen.

Het aantal woningen bedraagt circa 130 – 140 woningen. Dit aantal zou mogelijk op latere termijn nog naar boven of naar beneden bijgesteld kunnen worden afhankelijk van de precieze doorontwikkeling. Een groot gedeelte van het woningbouwprogramma, minimaal 2/3, valt in de betaalbare prijscategorie.

Een groot aantal woningen is aan te merken als levensloopbestendig. Daarnaast is een deel van de woningen relatief eenvoudig levensloopbestendig te maken, door het realiseren van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De diversiteit kan ook versterkt worden door op verschillende manieren de gronden uit te geven. Denk daarbij aan verkoop van bouwgrond aan een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) of bouwkavels aan particulieren.

Enkele kavels aan de Zuiderzeestraatweg en Voskuilersteeg, die grenzen aan het plangebied, zijn van grote omvang. Meerdere bewoners hebben aangegeven om de gebiedsontwikkeling aan te willen grijpen om hun kavel te splitsen. Dit om het bouwen van een woning op het achter- of zij erf mogelijk te kunnen maken. Deze gebiedsontwikkeling maakt dit mogelijk doordat de ontsluiting langs deze percelen gelegd is. Enkele woningen worden toegevoegd binnen de maat en schaal van de bestaande bebouwing. De betreffende grondeigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het verkennen en laten onderzoeken van de planologische en (milieu) technische haalbaarheid van de nieuwe woningen. Ook het wijzigen van het omgevingsplan en de vergunningsaanvraag(en) die daarvoor nodig zijn, zijn verantwoordelijkheden van de eigenaren zelf.

4.2 Mobiliteit

Om de nieuwe woonbuurt op een goede manier te ontsluiten voor het autoverkeer komt er een nieuwe verbindingsweg vanaf de rotonde op de Zuiderzeestraatweg naar de Verlengde Kerkweg. Hiermee komt er minder verkeer door de Voskuilersteeg en de Hoeloosweg. De positie van de Verlengde Kerkweg wijzigt niet. Aan de nieuwe verbindingsweg en de Verlengde Kerkweg komen de nieuwe afslagen naar de verschillende woonbuurten. Zowel de doorgaande wegen (met uitzondering van de Zuiderzeestraatweg) als de woonstraten in het gebied worden ingericht als 30 km/h wegen. Bij het vervolg moet onderzocht worden of eenrichtingsverkeer op de Hoeloosweg haalbaar is. Deze opzet biedt de mogelijkheid om in de toekomst aan te sluiten op een mogelijke ontwikkeling op de velden van WHC.

In het plan zijn geen vrij liggende fietspaden opgenomen omdat dit niet passend is bij het verkeersprincipe van een dergelijke woonwijk. De fietser en automobilist delen de rijbaan. De Verlengde Kerkweg blijft als fietsroute belangrijk en moet veilig zijn voor fietsverkeer. Daarnaast komt er een vrij liggend wandelpad langs de Verlengde Kerkweg.

In de huidige situatie is er geen voetpad langs de Verlengde Kerkweg, de voetganger loopt op de rijbaan. Het is wenselijk om hier een veilige wandelverbinding te maken. Hiermee blijft een deel van het gevoel van de Verlengde Kerkweg als een groene recreatieve verbinding tussen Wezep en Hattemerbroek behouden. Daarnaast komt er ook een wandelpad langs de Voskuilersteeg.

Aan de Zuiderzeestraatweg tegenover Parc De Zwijger bevindt zich een bushalte. Buslijnen 301 en 305 komen hier langs voor de verbinding richting Zwolle en Nunspeet. Om vanuit de nieuwe buurt te voet vanaf de Verlengde Kerkweg naar de Zuiderzeestraatweg te lopen kan je het voetpad nemen langs de nieuwe verbindingsweg.

Voor het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen wordt de gemeentelijke parkeernota 2014 gevolgd. Daarbij worden ook collectieve parkeervoorzieningen gemaakt met laadvoorzieningen.

4.3 Natuurwaarden en landschappelijke inpassing

De karakteristieken van het bestaande essenlandschap worden onderdeel van de nieuwe woonbuurt. De belangrijkste drager hierin is de groene hoofdstructuur bestaande uit houtwallen en houtsingels. Door deze groene hoofdstructuur ontstaan er ‘kamers’ met een relatief kleinschalig karakter. In deze kamers bevinden zich de verschillende buurtjes.

Langs het WHC terrein ligt een forse, bestaande houtwal waarop wordt aangesloten. De nieuwe houtwallen in het plan worden gecombineerd met aan één zijde parkeren. Hiermee kunnen in het plan veel auto’s relatief ‘uit beeld’ parkeren. Helemaal als je dit zou vergelijken met een groot centraal parkeerterrein. Behoud van de groenstrook rondom WHC (i.c.m. parkeren) draagt ook bij aan de gewenste richtafstand van 30 meter tussen de functie sport en de toekomstige functie wonen wat betreft het geluid en licht. De houtwal langs de nieuwe verbindingsweg naar de rotonde wordt gecombineerd met een greppel ten behoeve van de waterhuishouding.

Voor de nieuwe houtsingels worden inheemse soorten zoals zomereik, wintereik, gewone es, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, Gelderse roos, vuilboom, hazelaar, lijsterbes, etc. gebruikt. Deze nieuwe houtsingels dragen bij aan het verbeteren van de biodiversiteit.

4.4 Voorzieningen

Het appartementencomplex is gepositioneerd dichtbij het openbaar vervoer. Supermarkt, 1e lijns-voorzieningen, het dorpshuis, bibliotheek etc. liggen op meer dan 1 kilometer afstand van de gebiedsontwikkeling Wezep Oost waardoor het zich minder goed leent voor de totale woonzorgopgave. Gezien de fysieke afstand tot openbare en maatschappelijke voorzieningen is een woonsetting met zorggeschikte woningen voor mensen met een zorgvraag die nog zelfstandig naar voorzieningen gaan minder geschikt binnen dit plan.

Mogelijkheden voor ontmoetingsruimten worden in aangrenzende locaties verkend, o.a. bij Parc De Zwijger of bij voetbalvereniging WHC. De infrastructuur, het spelen & ontmoeten en het parkeren bieden gelegenheid voor ontmoeten in de fysieke leefomgeving, het daagt uit tot bewegen en voorziet in brede toegankelijkheid voor iedereen. Er is gelegenheid tot ‘groene ommetjes’ in de woonwijk. Dit zal verder uitgewerkt worden bij de inrichting van de openbare ruimte.

De oriëntatie voor het basisonderwijs vanuit deze wijk is gericht op Hattemerbroek en wordt versterkt door de infrastructuur voor een veilige schoolroute.

4.5 Duurzaamheid

Het gebied Wezep Oost biedt goede kansen om een duurzame, toekomstbestendige woonwijk te ontwikkelen, met aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en inclusiviteit, waarbij aangesloten wordt op de kwaliteiten van het gebied. De groenstructuur en de ligging nabij

belangrijke landschappelijke structuren wordt omarmd om het gebied te transformeren naar een duurzame, natuur inclusieve woonwijk.

Vanuit het actieplan netcongestie Gelderland komt de ambitie voor netbewuste nieuwbouw van woningen. Als eerste geldt daarbij het beperken van de energievraag van de woningen. Ook het slim laden van auto's op een gezamenlijk laadplein speelt daarbij mee. De voorkeur is om een gezamenlijk laadplein in eigendom van de bewoners te brengen via bijvoorbeeld een energiecoöperatie. Kansen voor een collectieve warmtevoorziening moeten verder onderzocht worden. Op dit moment staat dit project bij Liander en Tennet op de lijst voor 280 kW vermogen, na een formele aanvraag en akkoord van de netarchitect wordt de capaciteitstoewijzing gereserveerd.

Drinkwaterbesparing

Een ander aspect dat aandacht verdient is drinkwaterbesparing. Het ontwikkelen van bijvoorbeeld een nieuwe woning of woonwijk is hét moment om maatregelen te treffen voor drinkwaterbesparing. Het tekort aan drinkwater zal de komende jaren toenemen en door klimaatverandering komen de drinkwaterwinningen in Nederland verder onder druk te staan. Het gemiddeld watergebruik moet en kán omlaag. Met publieke- en private partners zijn we aan de Bouwtafel Drinkwaterzuinige Wijken Gelderland al aan de slag om regenwaterbenutting, grijswatergebruik en andere maatregelen in praktijk te gaan brengen.

4.6 Ruimtelijk ontwerp

Het maken van een woonbuurt in Wezep Oost met behoud van de groene kwaliteit van de plek is het uitgangspunt. Dit door de woonbuurt te ontwerpen binnen de karakteristieken van het essenlandschap; groene kamers, houtwallen, erven, fruitgaarden en landwegen.

Voor welzijn, het voorkomen van hittestress en een gezonde lucht is een goede, landelijke richtlijn : 3 – 30 – 300:

Vanuit elke woning zijn minimaal 3 bomen zichtbaar.

30% van de wijk in de schaduw,.

300 meter afstand tot een verkoelend parkje of een groene plek om te ontspannen.

Dit ontwerp voldoet aan deze richtlijn. Dit komt door de stedenbouwkundige opzet met de houtwallen en de groene ruimte met daarin het belevingspad. De hoeveelheid bomen zorgen ook voor stilteplekken die bijdragen aan (mentaal) herstel. Openbaar vervoer is dichtbij en er zijn voldoende fiets- en wandelpaden.

4.7 Doorwerking naar omgevingsplan

Een aantal uitgangspunten en ambities zijn zo bepalend, dat deze in dit omgevingsprogramma worden vastgelegd en juridisch verankerd worden in de wijziging omgevingsplan. Dit gaat om de volgende uitgangspunten van het ruimtelijk ontwerp en dit programma:

a. Circa 130 -140 woningen.

b. Minimaal 2/3 van het programma is betaalbaar, waarvan minimaal de helft bestaat uit sociale huur (onder de sociale huurgrens).

c. De bouwhoogten binnen het plangebied.

d. De parkeerbalans.

e. Het te behouden groen en aan te leggen groen.

f. Het toestaan van zorg- en welzijnsfuncties en aan huis gebonden beroepen.

g. Beleidsregels beeldkwaliteit.

h. Onderzoeken of natuurinclusiviteit, klimaat adaptiviteit en circulair/ biobased bouwen vastgelegd dienen te worden in de planregels van het omgevingsplan.

5 Maatregelen

5.1 Inleiding

Het omgevingsprogramma Wezep Oost beschrijft de gemeentelijke ambities en doelen voor de ontwikkeling van het gebied Wezep Oost. Om de programmadoelen te bereiken is het doorlopen van een aantal stappen nodig. Zo moeten er vervolgproducten worden opgesteld om een vervolg te kunnen geven aan de ontwikkeling van het gebied. Maar ook moet een aantal stappen met onder meer grondeigenaren, omwonenden en partners worden genomen. De gemeente gaat om de doelen te kunnen bereiken in elk geval inzetten op de onderstaande aspecten.

5.2 Bestendigen voorkeursrecht

Door het vestigen van een voorkeursrecht houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling van het gebied. Het geeft de gemeente de gelegenheid haar positie ten aanzien van een voornemen tot stedelijke ontwikkeling te kunnen verkennen en verder vorm te geven. Indien het omgevingsprogramma wordt vastgesteld, wordt het voorkeursrecht verlengd voor drie jaar. Dit voorkeursrecht verloopt na drie jaar indien er geen (aangepast) omgevingsplan voor het gebied is vastgesteld.

5.3 Omgevingsplan

Met een omgevingsplan kan een gemeente sturen op de gewenste kwaliteit van (een onderdeel van) de fysieke leefomgeving door het opnemen van juridische bindende regels in het omgevingsplan.

5.4 Stedenbouwkundige uitwerking

Voordat er woningen gebouwd kunnen worden, moeten er nog een aantal belangrijke stappen worden genomen in de ontwikkeling. De komende periode werken we toe naar een stedenbouwkundig plan, ontwerp inrichting openbare ruimte en wijziging van het omgevingsplan. Daarbij houden we graag regie op het behalen van de ambities en randvoorwaarden uit dit programma.

Het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de openbare ruimte vormen een uitwerking van het programma. Daarmee ontstaat er meer inzicht in de ruimtelijke opzet, type woningen, bouwhoogtes, en de verkeers-, water- en groenstructuren binnen het gebied.

Het ruimtelijk ontwerp uit paragraaf 4.6 en eventueel verfijning op basis van een stedenbouwkundig plan zijn nodig om het programma te kunnen vertalen in een ruimtelijk-juridisch kader, als wijziging van het omgevingsplan. Bij de vaststelling van het omgevingsplan dient de haalbaarheid te worden aangetoond. Hiervoor worden eventuele nadere onderzoeken op het gebied van onder andere archeologie, verkeer, waterhuishouding, milieu en natuur uitgevoerd. De ambities en opgaves zoals beschreven in dit programma zijn daarbij het vertrekpunt.

6 Participatie

6.1 Inleiding

Onder de Omgevingswet dient bij de vaststelling van een programma het bevoegd gezag aan te geven hoe burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

6.2 Wettelijk kader

Voor een vrijwillig programma gelden geen procedurele eisen, de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb geldt niet, tenzij een milieueffectrapport moet worden opgesteld of een activiteit direct wordt toegestaan. Dat is hier niet het geval. Wel moet worden aangegeven hoe de participatie is gevoerd en hoe dit aansluit bij het decentrale participatiebeleid (artikel 10.8 Omgevingsbesluit). In het gemeentelijke participatiebeleid is een aantal stappen op genomen om te komen tot een goed participatieproces, waarbij in specifieke projecten maatwerk kan worden geleverd.

Het omgevingsprogramma vormt de start van een ontwikkeltraject waarin plannen voor wonen en voorzieningen verder kunnen worden vormgegeven. Het proces om te komen tot een omgevingsprogramma leent zich om samen te werken aan die transformatie met andere betrokkenen, stakeholders en partijen. Dat kan draagvlak en commitment ten goede komen. Het omgevingsprogramma is een instrument voor de gemeente om een actieve participatie verder vorm te geven en de omgeving te betrekken bij de transformatie van het gebied.

Op 11 juni 2024 is er door de gemeente een informatieavond georganiseerd voor de direct omwonden van het plangebied. Van de ongeveer 30 uitgenodigde adressen waren ongeveer 40 personen aanwezig. Op de avond is een toelichting gegeven op de achtergronden en uitgangspunten van de planontwikkeling. Met als uitkomst 3 verschillende denkrichtingen hoe om te gaan met woningbouw op deze plek. Aansluitend konden omwonenden vragen stellen en een digitale enquête invullen.

Op 17 juni 2024 is een tweede informatieavond gehouden, waarbij alle inwoners van Wezep en Hattemerbroek waren uitgenodigd. De strekking van de avond en de getoonde informatie was gelijk aan de avond voor de direct omwonenden. Daarnaast zijn er ook meerdere individuele gesprekken met grondeigenaren, direct omwonenden en stakeholders gevoerd.

Na de twee bijeenkomsten is er ook de digitale enquête, in de zomer van 2024, geweest. Deze enquête is 435 keer ingevuld. Een samenvatting van de uitkomsten is na te lezen in het masterplan in bijlage II.

Op 9 januari 2025 is er een bijeenkomst gehouden in de vorm van een Raadsgesprek. Raadscommissieleden en bewoners konden gezamenlijk in gesprek over de gekozen denkrichting en de uitwerking van het concept masterplan. Vervolgens is er in groepen doorgesproken aan de hand van stellingen. Per groep gaf de gespreksleider aan het eind van de avond plenair een terugkoppeling. De algemene sfeer in de bijeenkomst was erg opbouwend. Ook zijn er aandachtspunten meegegeven die deels (zoals een toevoeging van een voetpad langs de Voskuilersteeg) in het masterplan verwerkt konden worden.

Daarnaast is na overleg met direct omwonenden in de zomer van 2025 de situering van verschillende woningtypen aangepast.

7 Mer-beoordeling en onderzoeken

7.1 Resultaat mer-beoordeling

De activiteit die hierbij mogelijk wordt gemaakt, valt onder onderdeel J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Onderdeel J11 betreft: ‘Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen’. Voor dit onderdeel zijn geen drempelwaarden opgenomen, maar wordt in kolom 2 vermeld ‘Niet van toepassing’. Dat betekent dat voor die projecten geen directe project/plan-mer-plicht geldt. Wel moet er een plan-mer-beoordeling worden gemaakt. Er geldt namelijk een plan-mer-beoordelingsplicht (artikel 16.36, vijfde lid, aanhef en onder b, van de wet) voor ‘aanleg, wijziging of uitbreiding’ van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Het programma is hiermee kaderstellend voor projecten uit bijlage V Omgevingsbesluit. De projecten waarvoor het programma het kader vormt, komen niet boven de drempel van kolom 2 uit bijlage V Omgevingsbesluit. In dit geval kan een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd, als:

Het plan een kleine wijziging van een plan of programma is;

het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

Dat is hier het geval. Het projectgebied beslaat minder dan 1% van het gemeentelijke grondgebied. In de plan-mer-beoordeling zijn de gevolgen van de gewenste woningbouw in Wezep Oost besproken. De notitie is vormgegeven aan de hand van de relevante criteria voor de vaststelling van de mogelijke aanzienlijke effecten die staan opgenomen in de smb-richtlijn (op basis van artikel 16.36, lid 5 Omgevingswet). Deze plan-mer-beoordeling is uitgevoerd op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage II van de Europese richtlijn betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's (2001/42/EG). In hoofdlijnen dient het plan te worden getoetst aan:

a. De kenmerken van het plan of programma.

b. De kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed.

Het project is in zekere zin onomkeerbaar, maar heeft een relatief geringe omvang. Wanneer er geen ‘belangrijke nadelige gevolgen’ zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige mer-procedure te doorlopen.

Uit de notitie ‘M.e.r.-beoordeling Wezep Oost’ opgenomen in bijlage II opgesteld in december 2024 uitgevoerd door BJZ.nu kan worden opgemaakt dat het gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee het plan kan worden ingepast en gerealiseerd kan worden, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich mee zal brengen voor het milieu. Omdat er geen sprake is van relevante effecten, zijn er geen redenen gezien die het doorlopen van een mer-procedure zinvol maken. Een mer-procedure wordt niet noodzakelijk geacht.

7.2 Milieuonderzoeken

Voor de uitwerking van de plannen is een breed scala aan milieuonderzoeken noodzakelijk om de plannen verder vorm te geven. Te denken valt aan onder andere bodem, lucht en ecologisch onderzoek. Om het omgevingsprogramma te kunnen aanbieden aan de gemeenteraad en aan het college is op een aantal elementen een vooronderzoek verricht. De verschillende elementen zijn hieronder toegelicht. Voor de nadere uitwerking wordt verwezen naar bijlage II.

<u>Stikstofdepositie</u>

Uit de rekenresultaten van de aanlegfase blijkt dat er sprake is van een depositie van ten hoogste 0,56 mol/ha/jr op het Natura 2000-gebied ‘Veluwe’ en een depositie van 0,01 mol/ha/jr op het Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’. Uit de rekenresultaten van de gebruiksfase blijkt dat er sprake is van een depositie van ten hoogste 0,34 mol/ha/jr op het Natura 2000-gebied ‘Veluwe’ en een depositie van 0,01 mol/ha/jr op het Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’. In de huidige situatie kent het projectgebied een agrarische functie, het noordelijke deel van het projectgebied wordt gebruikt om gras te verbouwen, het zuidelijke deel om maïs te verbouwen. Hiervan is de stikstofdepositie 2,20 mol/ha/j. Door de recente jurisprudentie is de stikstofdepositie voor aanleg en gebruik van woningen vergunning plichtig geworden. Deze locatie ligt deels binnen het voorbereidingsbesluit van de provincie die 500 meter rondom het Natura 2000-gebied Veluwe is gelegd. Er is wel voor het in werking treden van het voorbereidingsbesluit van de provincie een omgevingsvergunning (een Natura2000-activiteit) aangevraagd.

<u>Natuurwaarden</u>

Geen nader onderzoek noodzakelijk. Voor broedvogels en de jaarrond beschermde eksternesten in de buurt van de locatie geldt dat, indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen gestart worden, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten.

Geluid

Voor de Zuiderzeestraatweg dient er een geluidcontour vastgesteld te worden van circa 60 meter breed, waarbinnen alleen geluidgevoelige functies, zoals woningen, gerealiseerd kunnen worden na het uitvoeren van akoestisch onderzoek. Voor het spoor geldt een zone van circa 40 meter breed waarbinnen geen geluidgevoelige functies mogelijk zijn, daarbuiten ligt een aandachtsgebied van circa 160 meter breed waarbinnen akoestisch onderzoek noodzakelijk zal zijn. Ook geldt voor het spoor een aandachtsgebied van 100 meter voor het voorkomen van trillinghinder. Het plangebied valt net binnen de contour van 160 meter, maar buiten de overige contouren.

Archeologie

Aanvullend archeologisch onderzoek is noodzakelijk.

Verkennend bodemonderzoek

De onderzochte deelgebieden zijn geschikt voor de toekomstige functies.

Energiescan

a. Slim laden verlaagt de pieken op het net van Wezep Oost met 44%. Van de drie principes heeft deze de grootste impact op het net en is het eenvoudigst in het plan te passen.

b. Maximaliseer de energiebesparing door in te zetten op passief bouwen. Bovenop slim laden, zorgt dit voor een aanvullende reductie van 24-31% netcapaciteit ten opzichte van BENG voor Wezep Oost. Bovendien resulteert het in kwalitatief beter woningen en een lagere energievraag.

c. Een collectieve warmtepomp voor meerdere woningen is efficiënter dan individuele warmtepompen. Dat betekent dat meerdere woningen gebruik maken van dezelfde warmtepomp.

Omgevingsveiligheid

Het plangebied ligt nabij een risicobron, te weten het spoortraject Amersfoort – Zwolle. Dit is een basisnetroute, waar gevaarlijke stoffen over vervoerd worden. Dit spoortraject heeft een explosieaandachtsgebied van 200 meter en een gifwolkaandachtsgebied van 300 meter. Deze beide aandachtsgebieden liggen gedeeltelijk over het plangebied. In principe is het zo dat in geval van nieuwe kwetsbare gebouwen (zoals woningen) in een explosieaandachtsgebied, dat

gedeelte van het plangebied dan als voorschriftengebied wordt aangewezen. Voor een gifwolkaandachtsgebied geldt geen voorschriftengebied. Hier is risicocommunicatie aan de toekomstige bewoners wel van belang.

Parkeerbalans

Op basis van het woningbouwprogramma is de parkeerbehoefte berekend. De totale behoefte is berekend op circa 265 parkeerplaatsen waarvan er circa 50 op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden en circa 215 parkeerplaatsen in de openbare ruimte op collectieve parkeervoorzieningen.

Water

Het hemelwater kan zoveel mogelijk via de oppervlakte worden afgevoerd in verband met de hoge grondwater doorlatendheid. Indien dit niet mogelijk is, kan een infiltratiesysteem in de vorm van een IT-riool of krattensysteem toegepast worden. Uit onderzoek is gebleken dat het zuidelijke gedeelte van het plangebied in aanmerking komt voor ondergrondse oplossingen. Hiervoor is nadere uitwerking benodigd.

8 Uitvoeringsstrategie

8.1 Algemeen

De maatregelen die in dit programma zijn opgenomen worden door gemeente uitgevoerd. Uiteraard zoekt zij daarbij de samenwerking met grondeigenaren, direct omwonenden en partners. De uitvoering van het omgevingsprogramma is voorzien in de periode 2026 tot en met 2030. Voor de realisatie van de woningbouwambities worden de onderstaande stappen doorlopen. Hierbij is het noodzakelijk dat er gesprekken worden gevoerd met de grondeigenaren om de uitvoering van het programma verder vorm te geven. Hieronder is toegelicht wat de planning is om uitvoering te geven aan het omgevingsprogramma en welke producten en activiteiten per jaar worden opgeleverd en uitgevoerd.

Planning

2026 - Uitwerken uitvoeringsstrategie

2026 - Opstellen wijziging omgevingsplan

2027 - Start uitvoering ontwikkeling

8.2 Middelen en capaciteit

Het omgevingsprogramma kent in de basis een doorlooptijd tot en met 2030. Om uitvoering te kunnen geven aan de het omgevingsprogramma worden in een voorbereidingskrediet de benodigde middelen gereserveerd tot en met opstellen wijziging omgevingsplan. Dit

voorbereidingskrediet ziet toe op de totstandkoming van de producten en het treffen van de maatregelen.

Dit voorbereidingskrediet is opgenomen in het MPG (Meerjaren Programma Grondbedrijf). In het voorjaar van 2025 heeft de gemeenteraad positief besloten over het MPG.

Het plan is financieel doorgerekend en budgetneutraal. Dat betekent dat de verwachte kosten de komende jaren gelijk zijn aan de geraamde opbrengsten de komende jaren. Er is echter nog veel onzeker. Plannen moeten nog nader vormgegeven worden, kosten en opbrengsten kunnen in een later stadium wijzigen en ook toekomstige conjuncturele schommelingen zijn van invloed op het resultaat.

8.3 Grondexploitatie en kostenverhaal

Voor de ontwikkeling van het gebied moet de gemeente kosten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen in en rond het gebied en het wijzigen van het omgevingsplan. Deze kosten en toekomstige opbrengsten maken onderdeel uit van de grondexploitatie. De verantwoording over de grondexploitatie vindt plaats via de reguliere P&C cyclus en het MPG.

Kosten kunnen daarnaast ook worden verhaald op eventuele initiatiefnemers en ontwikkelaars. Naast de kosten voor de openbare voorzieningen worden ook de overige kosten omgeslagen over alle eigenaren. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

De Gemeente en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde ‘anterieure overeenkomst’. Naast het kostenverhaal kan ook een vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

8.4 Monitoring

Het opstellen van een omgevingsprogramma is geen doel op zich. Het is een sturingsinstrument om onze woonopgave en ambities veelal op langere termijn te realiseren. Nieuwe inzichten of veranderingen in onze kernen en in de maatschappij kunnen leiden tot aanpassing van ambities.

Het is daarom relevant continu te toetsen (monitoren) of we nog op de juiste weg zitten of dat bijsturing nodig is. Monitoring en evaluatie zijn daarmee een belangrijk onderdeel van de beleidscyclus: beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking, uitvoering en terugkoppeling.

Het omgevingsprogramma heeft een uitdrukkelijke relatie met de omgevingsvisie en de voornoemde beleidscyclus. Het is één van de instrumenten die uitwerking geeft aan de omgevingsvisie. Periodiek wordt getoetst of met de uitvoering van het omgevingsprogramma onze ambities voldoende waargemaakt worden en bijdragen aan het realiseren van onze opgaven en ambities.

8.5 Governance

Dit omgevingsprogramma betreft een vrijwillig programma als bedoeld onder de Omgevingswet. Vaststelling van het omgevingsprogramma is een bevoegdheid van het College van Burgemeester en wethouders. Het omgevingsprogramma is met participatie tot stand gekomen. Omdat het omgevingsprogramma afwijkt van de omgevingsvisie Oldebroek uit 2018 is op 5 juni 2025 een richtinggevend besluit van de gemeenteraad genomen over het masterplan wat als bouwsteen gebruikt wordt voor het omgevingsprogramma.

Daarna is het ontwerp van het omgevingsprogramma op grond van de Algemene wet bestuursrecht en het gemeentelijk participatiebeleid voor eenieder ter inzage gelegd. Gedurende zes weken heeft eenieder gelegenheid voor inspraak. Bij deze inspraak wordt de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure gevolgd. Het omgevingsprogramma wordt digitaal bekendgemaakt via het DSO via het Omgevingsloket (regels op de kaart) en zal er een kennisgeving worden gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis Oldebroek.