

Kenmerk: 272246

Burgemeester en wethouder van de gemeente Oldebroek;

Gelezen het voorstel van 24 maart 2026;

overwegende dat;

- met het Omgevingsprogramma Oldebroek Oost een belangrijke stap wordt gezet richting de realisatie van circa 350-400 woningen in de periode 2026-2035;
- er een juridische basis is voor het van rechtswege verlengen van het voorkeursrecht is op grond van een vastgesteld Omgevingsprogramma;
- het Omgevingsprogramma tevens dient als fundament voor het opstellen van het Omgevingsplan, grondexploitatie en het sluiten van anterieure overeenkomsten;
- de gemeenteraad op 9 september 2025 en op 26 november 2025 is geïnformeerd over het (ontwerp) Omgevingsprogramma;
- het ontwerp Omgevingsprogramma op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat van de mogelijkheid om gedurende de bovengenoemde termijn een zienswijze over het ontwerp Omgevingsprogramma naar voren te brengen wel gebruik is gemaakt. Tijdens de genoemde termijn meerdere zienswijzen zijn ontvangen;
- dat een reactie op de ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de bij de stukken gevoegde "Nota beantwoording zienswijzen Omgevingsprogramma Oldebroek Oost", dat integraal onderdeel uitmaakt van het Omgevingsprogramma;

Gelet op:

- a. de artikelen 3.4 en 3.5 van de Omgevingswet en artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht;

## B E S L U I T E N

### Artikel 1

1. De ontvangen zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. De "Nota beantwoording zienswijzen Omgevingsprogramma Oldebroek Oost" vast te stellen en in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve aanpassingen van het Omgevingsprogramma;
3. Het 'Omgevingsprogramma Oldebroek Oost' zoals opgenomen in bijlage A vast te stellen;

### Artikel 2

Het 'Omgevingsprogramma Oldebroek Oost' treedt in werking op de dag na bekendmaking van het vaststellingsbesluit.

Oldebroek, 24 maart 2026

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing

, secretaris P.H. Lensselink.

**Bijlage A:**

## **Omgevingsprogramma Oldebroek Oost**

### **1 Inleiding**

- 1.1 Aanleiding*
- 1.2 Wat is het omgevingsprogramma*

### **2 Relatie met Omgevingsvisie en bestaand beleid**

- 2.1 Inleiding*
- 2.2 Omgevingsvisie*
- 2.3 Woondeal en programma Wonen of Regionaal programma werklocaties*
- 2.4 Voorkeursrecht*
- 2.5 Omgevingsplan Oldebroek*

### **3 Ruimtelijk verkenning / masterplan**

- 3.1 Inleiding*
- 3.2 Ambities en uitgangspunten*

### **4 Inhoudelijke uitwerking: van ambities naar uitwerking**

- 4.1 Inleiding*
- 4.2 Woningbouwprogramma of programma werklocaties*
- 4.3 Mobiliteit*
- 4.4 Natuurwaarden en landschappelijke inpassing*
- 4.5 Voorzieningen*
- 4.6 Duurzaamheid*
- 4.7 Ruimtelijk ontwerp*
- 4.8 Beeldkwaliteit*
- 4.9 Doorwerking naar omgevingsplan*
- 4.10 Fasering en planning uitvoering*

### **5 Maatregelen**

### **6 Participatie**

### **7 Plan-mer-beoordeling en onderzoeken**

- 7.1 Resultaat plan-mer-beoordeling*
- 7.2 Milieuonderzoeken*

### **8 Uitvoeringsstrategie**

- 8.1 Algemeen*
- 8.2 Middelen en capaciteit*
- 8.3 Kostenverhaal*
- 8.4 Monitoring*
- 8.5 Governance*

### **Bijlagen**

- 1. Masterplan Oldebroek Oost, maart 2026
- 2. Participatieverslag Oldebroek Oost (opgenomen in het Masterplan Oldebroek Oost)
- 3. Plan-mer-beoordeling, beoordeling 23 oktober 2025
- 4. Milieu en gezondheidsonderzoeken en adviezen

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op 20 april 2023 en met een aanvulling op 11 juli 2024 heeft de gemeenteraad een voorkeursrecht op basis de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) gevestigd op de zoeklocatie woningbouw Oldebroek Oost. Deze locatie ligt aan de oostzijde van de kern Oldebroek, ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg, ten noorden van de Bovenstraatweg en ten westen van de Mheneweg zuid. De locatie heeft een omvang van circa vijftien hectare.

Naar aanleiding van het vestigen van de Wvg is er een haalbaarheidsstudie uitgevoerd op basis van ruimtelijke kwaliteit, ontwerp en financiën. Deze verkenning geeft als Masterplan de visie op de ontwikkeling van het gebied Oldebroek Oost. Het Masterplan schetst een toekomstbeeld, een perspectief voor de invulling van het gebied door het toevoegen van circa 350 – 400 woningen in sociale huur, het betaalbare segment en het dure segment. In het Masterplan komen principes, uitgangspunten en kaders voor verder planvorming.

Om te kijken hoe er op deze plek een duurzame, aantrekkelijke en haalbare 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 Oldebroek Oost gaat in op de fysieke, economische en maatschappelijke 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.

De locatie Oldebroek Oost ligt aan de oostzijde van de kern Oldebroek, ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg, ten noorden van de Bovenstraatweg en ten westen van de Mheneweg zuid. Deze ligging is aangegeven in de kaart hiernaast. Daarnaast is rondom de locatie Oldebroek Oost veel groen aanwezig in de vorm van het Hullenbos, bomenrijen en oude bosgroeiplaatsen.



Ligging binnen Oldebroek



Ligging ingezoomd

## *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 Oldebroek Oost. Het Omgevingsprogramma bevat de doelstellingen voor het ontwikkelen van de voorkeursrecht-locatie Oldebroek Oost naar een gebied met woningbouw en de daarbij horende voorzieningen. In dit Omgevingsprogramma worden maatregelen beschreven die getroffen worden om de ambities en doelstellingen te behalen. Het omgevingsprogramma bevat één of meer proefverkavelingen om aan te tonen dat het programma haalbaar is.

## **2 Relatie met Omgevingsvisie en bestaand beleid**

### *2.1 Inleiding*

De gemeente Oldebroek beschikt over beleidskaders en -instrumenten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Een deel van deze kaders/beleidsinstrumenten heeft een relatie met het gebied Oldebroek 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 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 Oldebroek Oost niet in een ontwikkeling naar wonen en voorzieningen, maar gaat uit van het huidige agrarische gebruik. Na vaststelling van dit Omgevingsprogramma Oldebroek Oost is het programma een bouwsteen voor de actualisatie van de Omgevingsvisie Oldebroek in het jaar 2026/2027.

### *2.3 Woondeal Noord-Veluwe en programma Wonen*

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 én 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 Oldebroek Oost is met circa 350-400 woningen onderdeel van de gemeentelijke opgave.

### *2.4 Voorkeursrecht*

Om grondspeculatie te voorkomen heeft de gemeente op 20 april 2023 en met een aanvulling op 11 juli 2024 een voorkeursrecht gevestigd op diverse gronden in het gebied Oldebroek 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. Het gebied Oldebroek Oost bestaat voornamelijk uit agrarische gronden en zijn er één woning en enkele

schuren aanwezig. Inmiddels is een deel van het plangebied in gemeentelijke eigendom. Een deel van de overige grondeigenaren heeft aangegeven zelf woningen te willen gaan realiseren.

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 Oldebroek Oost verloopt op 20 april 2026. Vóór deze datum dient besloten te zijn over een Omgevingsprogramma om het voorkeursrecht voor nog eens drie jaar te bestendigen.

## *2.5 Omgevingsplan Oldebroek*

Voor het gebied geldt nu Omgevingsplan gemeente Oldebroek. De voormalige bestemmingsplannen “Buitengebied 2007” en “Oldebroek Dorp 2009” maken hier tijdelijk deel van uit. De toegelaten functies zijn hoofdzakelijk agrarisch. Ook zijn er een aantal bouwblokken/bestemmingsvlakken opgenomen voor wonen, tuin en bedrijf.

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 Oldebroek Oost.

## **3 Ruimtelijk verkenning / masterplan**

### *3.1 Inleiding*

Om de eerste opzet voor het nieuwe woongebied in beeld te brengen is er eerst gekeken naar de landschappelijke kenmerken, geschiedenis en omgeving van het gebied Oldebroek Oost. De historische linten, landgoederen en bestaande groenstructuren in de vorm van het Hullenbos, bomenrijen en oude bosgroeiplaatsen hebben als inspiratie gediend voor twee concept proefverkavelingen: “Ode aan de Linten” en “Het nieuwe landgoed”. Voor inwoners was er de mogelijkheid om mee te denken tijdens een informatieavond (zo’n 140 bezoekers) en met een digitale vragenlijst (563 reacties).

Op basis van de twee concept proefverkavelingen, uitkomsten van de participatie en eerste onderzoeken is één ruimtelijke schetsverkaveling ontstaan, welke het eindproduct is van het masterplan Oldebroek Oost die door de gemeenteraad op 5 juni 2025 is vastgesteld. In de ruimtelijke schetsverkaveling staat het wonen in een groene omgeving centraal, waarbij het noordelijke deel een ode brengt aan de linten en erven van Oldebroek en naar het zuiden toe verkleurt naar een woonlandgoed. Het masterplan Oldebroek Oost heeft gediend als basis voor de verdere uitwerking van dit Omgevingsprogramma Oldebroek Oost.

### *3.2 Ambities en uitgangspunten*

Het gebied Oldebroek Oost zal ingericht worden als woonwijk met circa 350-400 woningen, waarbij het wonen in een groene omgeving centraal staat. Met het toevoegen van circa 350-400 woningen, waarvan een groot deel in het betaalbare segment (inclusief sociale huur), wordt bij gedragen aan de Woondeal Noord-Veluwe.

Oldebroek-Oost zal plaats bieden aan verschillende soorten woningtypes zoals: tussen- en rijwoningen, twee-onder-een-kap, vrijstaand, appartementen, seniorenwoningen, rug-aan-rug woningen en kwadrantwoningen. Dit maakt Oldebroek Oost bewoonbaar voor verschillende doelgroepen. Door de verschillende woningtypes en doelgroepen ontstaat er een diverse en levendige leefomgeving.

Voor de opzet van de wijk is er gekeken naar de landschappelijke kenmerken, geschiedenis en omgeving van het gebied Oldebroek Oost. De historische linten, landgoederen en bestaande groenstructuren in de vorm van het Hullenbos, boenrijen en oude bosgroeiplaatsen hebben gediend ter inspiratie. Het gebied kent meerdere woonsferen, waarbij in het noorden een ode aan de linten en erven wordt gebracht en naar het zuiden toe verkleurt naar een woonlandgoed.

Dit Omgevingsprogramma legt de basis voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van Oldebroek Oost en vormt de richting voor verdere uitwerking in een omgevingsplan.

Groen staat centraal in het woongebied Oldebroek Oost en vormt een belangrijk onderdeel. Het Hullenbos en de bomenrijen worden opgedikt en krijgen groene vingers die het gebied ingrijpen. Met het groen wordt er bijgedragen aan de biodiversiteit en een prettige leefomgeving.

## **4 Inhoudelijke uitwerking: van ambities naar uitwerking**

### *4.1 Woningbouwprogramma*

Het woongebied Oldebroek Oost bedraagt circa 350-400 woningen, bestaand uit verschillende woningtypes (zoals: tussen- en rijwoningen, twee-onder-een-kap, vrijstaand, appartementen, seniorenwoningen, rug-aan-rug woningen en kwadrantwoningen) en verschillende prijssegmenten (sociale huur, betaalbaar en vrije sector). Het gebied wordt opgedeeld in verschillende woonsferen, met in het noorden een ode aan de linten en erven van Oldebroek en naar het zuiden toe een woonlandgoed. Hiermee ontstaat er een diverse woonwijk waar verschillende doelgroepen kunnen landen. Een woonwijk met verschillende woningtypes en doelgroepen is ook overeenkomend met de uitkomsten van de participatie. Uit de online vragenlijst komt naar voren dat mensen het liefst verhuizen naar verschillende soorten woningen en vindt het merendeel dat de woonvorm “mix van gezinnen, jongeren en ouderen in een mix aan woonvormen, rondom gezamenlijke hofjes gericht op ontmoeting” het best past bij Oldebroek Oost.

Met het woningbouwprogramma van circa 350-400 woningen verdeeld over verschillende prijssegmenten (sociale huur, betaalbaar en vrije sector), levert het gebied Oldebroek Oost ook een bijdrage aan de Woondeal Noord-Veluwe. Daarbij moet de kanttekening gemaakt moeten worden dat het aantal woningen en de verdeling over de prijssegmenten op een later termijn nog naar boven of beneden bijgesteld kan worden, afhankelijk van de precieze doorontwikkeling.

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.

### *4.2 Mobiliteit*

Het woongebied Oldebroek Oost wordt met twee hoofdontsluitingen ontsloten. De eerste hoofdontsluiting is via de Zuiderzeestraatweg ter hoogte van huisnummer 207. Ten behoeve van de verkeersveiligheid en doorstroming zal bij deze hoofdontsluiting een midden geleider moeten worden gerealiseerd met een aparte rijstrook om linksaf het woongebied in te slaan. Daarnaast is een oversteek voor voetgangers en fietsers aanwezig. De tweede hoofdontsluiting is via de Mheneweg-Zuid. De precieze locatie van deze tweede hoofdontsluiting is echter nog onderwerp van studie en zal in de vervolgfase worden vastgesteld. Aandachtspunten zijn de historische bosgroeiplaats, beukenlaan en eventuele uitbreiding begraafplaats. Naast de hoofdontsluitingen zijn er een aantal calamiteitenontsluitingen, welke niet functioneren als regulier bruikbare ontsluitingen.

Fietsers en voetgangers hebben voorrang in Oldebroek Oost. Routes worden zo vormgegeven dat ze sociaal veilig en prettig zijn. Ook vormen ze de meest directe verbinding met de voorzieningen en rest van Oldebroek. Daarnaast is ook de bushalte met deze routes snel en kwalitatief te bereiken. De wandel- en fietspaden vervullen op deze manier zowel een recreatieve als functionele behoefte.

Voor het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen wordt de gemeentelijke parkeernota 2014 gevolgd. Het parkeren vindt hoofdzakelijk plaats achter de woningen in geclusterde parkeervoorzieningen. Parkeren in de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk beperkt ten behoeve van groen en spelen. Aandachtspunt is wel dat de hoge

parkeerdruk zorgt voor verstening. Daarom zijn alle parkeerplaatsen geschikt om water door te laten en waar mogelijk omringd door bomen.

### *4.3 Natuurwaarden en landschappelijke inpassing*

Groen speelt een centrale rol in de wijk, zowel in de openbare ruimte als op privéterreinen. Er wordt gestreefd naar een aaneengesloten netwerk van groenvoorzieningen, dat ecologische verbindingen versterkt en bijdraagt aan de biodiversiteit. Inheemse beplanting en bloemrijke vegetatie zorgen voor voedsel en schuilplekken voor insecten, vogels en kleine zoogdieren. Speelnatuur en waterpartijen maken het groen toegankelijk en beleefbaar voor bewoners

De landschappelijke structuren zoals de beukenlanen, het Hullenbos en de bestaande padenstructuur vormen samen het groen-blauwe raamwerk. Het Hullenbos krijgt als het ware groene vingers die in de woonomgeving steken. Zo krijgt iedere woning zicht op groen en oriënteren de voorkanten zich naar dit groen. De padenstructuur wordt versterkt met nieuwe routes door het Hullenbos en het plangebied. Zo ontstaan nieuwe verbindingen tussen de west- en oostzijde van Oldebroek. Langs deze paden bevinden zich groenblauwe structuren als wadi's, waterpartijen, sloten en nieuwe bosomgevingen.

### *4.4 Voorzieningen*

De ligging van het gebied Oldebroek Oost kent een gunstige positie ten opzichte van de voorzieningen vanwege de ligging direct ten oosten van de kern Oldebroek. Hierdoor is het centrum van Oldebroek met verschillende voorzieningen (supermarkten, bakkers, slager, apotheek etc.) dichtbij. Daarnaast grenst een deel van het plangebied aan de Zwikmeule, het Kulturhus de Talter en een aantal sportverenigingen. Ook zijn er in de kern van Oldebroek basisscholen, huisartsen en busstations aanwezig. Er zijn locaties voor binnentuinen en sport- en speelplaatsen opgenomen die bijdragen aan het elkaar ontmoeten in de wijk.

### *4.5 Duurzaamheid*

Het gebied Oldebroek-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, natuurinclusie woonwijk.

#### Duurzaam en circulair bouwen

Bij de ontwikkeling van Oldebroek Oost wordt ingezet op het gebruik van duurzame, hernieuwbare en gerecyclede materialen met een lage CO<sub>2</sub>-voetafdruk. Circulair bouwen, waarbij bouwdelen worden hergebruikt of demontabel worden ontworpen, vormt een belangrijk uitgangspunt. Al in de planfase wordt duurzaamheid geborgd via een meetlat duurzaamheid, die inzicht geeft in de prestaties op het gebied van energie, materiaalgebruik en milieu-impact. Ontwikkelaars worden gestimuleerd tot ambitieuze keuzes door in aanbestedingen punten toe te kennen aan duurzaamheid en circulariteit. Waar mogelijk worden modulaire bouwmethoden toegepast, zodat gebouwen flexibel aanpasbaar zijn voor toekomstige functies en behoeften.

#### Energie neutrale en klimaatbestendige wijk

De wijk wordt ontworpen met de ambitie om energieneutraal te zijn. Woningen voldoen minimaal aan de BENG-eisen, maar worden bij voorkeur volledig energieneutraal gerealiseerd. Hierbij wordt aandacht besteed aan energiezuinige ontwerpen, optimale oriëntatie van gebouwen en het benutten van zonne-energie. Warmte- en koudeopslag in de bodem is vanwege de ligging in een drinkwaterreserveringsgebied niet mogelijk, waardoor alternatieve energieoplossingen worden ingezet, zoals luchtwarmtepompen of collectieve zonne-energiesystemen. De wijk wordt klimaatbestendig ingericht, met aandacht voor waterberging, het beperken van hittestress en het behoud van biodiversiteit. Groene daken, open waterstructuren en een robuust bomenbestand dragen bij aan een gezond microklimaat.

De nutsbedrijven zijn gevraagd mee te denken over maatregelen die de netcongestie verminderen zoals toepassing van batterijen en slimme laadpleinen voor elektrische voertuigen.

## Gezonde en sociale leefomgeving

De wijk wordt ontworpen met oog voor een gezonde leefstijl en sociale interactie. Er is ruimte voor ontmoeting in de openbare ruimte, zoals pleinen, buurtgroen en speelvoorzieningen. Goede luchtkwaliteit, geluidsbeperking en voldoende daglichttoetreding worden als ontwerpcriteria meegenomen. De mix van woningtypen en prijsklassen zorgt voor een diverse en inclusieve gemeenschap.

### *4.6 Ruimtelijk ontwerp*

Zoals eerder is aangegeven staat het wonen in een groene omgeving centraal in het gebied Oldebroek Oost. Voor de opzet van de wijk is gekeken naar landschappelijke kenmerken, de geschiedenis en omgeving van het gebied. Daarbij hebben de historische linten, landgoederen en bestaande groenstructuren in de vorm van het Hullenbos, bomenrijen en oude bosgroeiplaatsen gediend als inspiratie. Het gebied kent meerdere woonsferen, waarbij in het noorden een ode aan de linten en erven wordt gebracht en naar het zuiden toe verkleurt naar een woonlandgoed. Daarbij staat groen centraal en vormt een belangrijk onderdeel. Het Hullenbos en de bomenrijen worden opgedikt en krijgen groene vingers die het gebied ingrijpen. Met het groen wordt er bijgedragen aan de biodiversiteit en een goede en prettige leefomgeving. Het plan voldoet aan de richtlijnen ter voorkoming van hittestress en bevordert klimaatadaptie en gezonde lucht volgens de richtlijn 3-30-300. Voor elke woning drie bomen, 30% van de wijk in de schaduw en 300 meter afstand tot een verkoelend park.

### *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:

1. Minimaal en maximaal aantal woningen.
2. 66% in het betaalbare segment waarvan 33% sociale huur
3. Van belang is dat de bouwhoogten binnen het gebied worden vastgelegd.
4. De parkeerbalans.
5. Het te behouden groen en aan te leggen groen.
6. Het toestaan van zorg- en welzijnsfuncties en aan huis gebonden beroepen.
7. Beleidsregels beeldkwaliteit
8. Onderzoeken of natuurinclusiviteit, klimaatadaptiviteit en circulair/biobased bouwen vastgelegd dienen te worden in de planregels van het Omgevingsplan.

## **5 Maatregelen**

Het Omgevingsprogramma Oldebroek Oost beschrijft de gemeentelijke ambities en doelen voor de ontwikkeling van het gebied Oldebroek Oost. Om de programmadoelen te bereiken is het doorlopen van een aantal stappen nodig. Zo moeten er vervolgpunten 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 opgenomen. De gemeente gaat om de doelen te kunnen bereiken in elk geval inzetten op:

### 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.

### 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.

## Stedenbouwkundige uitwerking

Voordat we woningen kunnen bouwen, 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 omgevingsprogramma en geeft meer inzicht in de ruimtelijke opzet, type woningen, bouwhoogtes, en de verkeers-, water- en groenstructuren binnen het gebied. Verder brengen we de noodzaak en wenselijkheid van (maatschappelijke) voorzieningen in beeld en bekijken we hoe we deze in kunnen passen.

Het ruimtelijke 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**

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.

### 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 opgenomen 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 12 november 2024 is er door de gemeente een informatieavond georganiseerd over de ontwikkeling van Oldebroek Oost. Er waren zo'n 140 mensen die de avond hebben bezocht. De informatieavond startte plenair met een presentatie over de stedenbouwkundige verkenning en de twee conceptproefverkeveling. Na het plenaire gedeelte was er de gelegenheid voor de bezoekers om mee te praten over de plannen voor Oldebroek Oost. Ze konden op verschillende panelen hun opmerkingen achterlaten en stemmen op een aantal stellingen/vragen. Ook waren er medewerkers van de gemeente Oldebroek aanwezig om mee in gesprek te gaan en vragen aan te stellen.

In aanvulling op de informatieavond heeft er ook een digitale vragenlijst open gestaan, welke kon worden ingevuld van 11 november 2024 tot 31 januari 2025. Er zijn 563 reacties gekomen op de digitale vragenlijst. De

uitkomsten van de informatieavond en digitale vragenlijst zijn gedeeld met het betrokken stedenbouwkundige bureau om ze mee te nemen in de verdere planvorming. Een samenvatting van de uitkomsten is na te lezen in de bijlage.

Tijdens de informatieavond van 12 november 2024 was er ook de mogelijkheid voor bezoekers om zich aan te melden voor de klankbordgroep voor het onderdeel versneld wonen in Oldebroek Oost. De klankbordgroep versneld wonen bestaat uit een groep direct omwonenden en afvaardiging van de gemeente. De klankbordgroep is tijdens de planvorming meerdere keren bij elkaar gekomen om te spreken over het versneld wonen in Oldebroek Oost. De start van de klankbordgroep kende een wat stroef start vanwege personele zaken, maar is later beter opgepakt.

Op 14 mei 2025 is het masterplan Oldebroek Oost besproken in de commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving en vervolgens vastgesteld in de gemeenteraad van 5 juni 2025. Omwonenden zijn van te voren geïnformeerd over behandeling in de commissie en gemeenteraad en het planproces door middel van een brief.

Ten slotte zijn er in het proces van de planvorming individuele gesprekken gevoerd met grondeigenaren, omwonenden en stakeholders.

## **7 Plan-mer-beoordeling en onderzoeken**

### *7.1 Resultaat plan-mer-beoordeling*

De activiteit die hierbij mogelijk wordt gemaakt, valt onder onderdeel J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Onderdeel J11 betreft: “Stedelijke 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 Oldebroek Oost besproken. De studie 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:

1. De kenmerken van het plan of programma;
2. 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 plan-mer-beoordeling komt naar voren dat er voor geluid, verkeer, water en externe veiligheid geen sprake is van aanzienlijke milieugevolgen. Voor luchtkwaliteit, activiteiten- en milieuzonering, bodem en archeologie er geen aanzienlijke milieugevolgen zijn mits er vooronderzoek plaatsvindt en indien nodig maatregelen getroffen worden. Voor het onderwerp natuur kunnen aanzienlijke milieueffecten niet uitgesloten worden en wordt aanvullend onderzoek geadviseerd.

## 7.2 Milieuonderzoeken

Voor de uitwerking van de plannen zijn milieuonderzoeken noodzakelijk om de plannen verder vorm te geven. Te denken valt aan onder andere bodem, gezondheid, 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:

- Archeologisch adviesdocument
- Bomen Effect Analyse
- Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem
- Quicksan Flora en Fauna
- Geluidonderzoek
- Stikstofrapportage
- Verkeersonderzoek
- Waterhuishoudkundigplan
- Plan-mer-beoordeling
- Advies VNOG Bereikbaarheid
- Advies VNOG (brand)veiligheidsaspecten
- Advies GGD

## 8 Uitvoeringsstrategie

### 8.1 Algemeen

De maatregelen die in dit programma zijn opgenomen worden door de gemeente uitgevoerd. Uiteraard zoekt zij daarbij de samenwerking met grondeigenaren, direct omwonenden en partners. De uitvoering van het Omgevingsprogramma is voorzien in de periode 2027 tot en met 2035. 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

Om uitvoering te kunnen geven aan 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.

Voorgesteld wordt om in de Voorjaarsnota van (2026) gelden te reserveren voor onder andere investeringen in een te verwachten onrendabele top van de woningbouw waarvoor een gemeente aan de lat staat, onafhankelijk van de rol die zij inneemt bij de ontwikkeling. De plannen moeten nog nader vormgegeven worden, kosten en opbrengsten kunnen in een later stadium gedetailleerd uitgewerkt worden en ook toekomstige conjuncturele schommelingen zijn van invloed op het resultaat.

## 8.3 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 wijzigingen 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 vrijwillig financiële bijdrage gebiedsontwikkeling worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaalvallen, 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 woonopgaven 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. Het ontwerp van het Omgevingsprogramma is op 26 november 2025 aan de raadscommissie leefomgeving en ruimtegebruik voorgelegd. Daarna is het ontwerp van het Omgevingsprogramma op grond van de Algemene wet bestuursrecht en de gemeentelijke participatieverordening 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 Omgevingsloket (Regels op de kaart) en zal er een kennisgeving worden gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis Oldebroek

Bijlagen:

1. Masterplan Oldebroek Oost, maart 2026
2. Participatieverslag Oldebroek-Oost (opgenomen in het Masterplan Oldebroek Oost)
3. Plan M.E.R. beoordeling 23 oktober 2025

## 4. Milieu en gezondheidsonderzoeken en adviezen