

Programma gebiedsontwikkeling Nieuw Feithenhof

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Nunspeet

gelezen de tekstinhoud van "Programma gebiedsontwikkeling Nieuw Feithenhof" d.d. **16 juni 2025**

Overwegende dat:

Besluit;

Artikel I

"Programma gebiedsontwikkeling Nieuw Feithenhof" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 25-06-2025

Aldus vastgesteld door Gemeente Nunspeet, **16 juni 2025**

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Nunspeet, 16 juni 2025

de secretaris, de burgemeester,

mr. A. Heijkamp

C.W.J. Blom

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Programma gebiedsontwikkeling Nieuw Feithenhof

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente heeft het voornemen het oostelijk deel van het bestaande bedrijventerrein Feithenhof om te zetten naar een woongebied. Er wordt een nieuwe woonbuurt ontwikkeld van circa 650 woningen, met aanvullend ruimte voor voorzieningen en werken. Nieuw Feithenhof krijgt een mix aan woningen variërend van grondgebonden rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen.

Op 30 juni 2022 heeft de gemeenteraad een voorkeursrecht op basis de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) gevestigd op het oostelijk deel van het bedrijventerrein Feithenhof (circa 8 hectares).

Naar aanleiding van het vestigen van de Wvg is er een haalbaarheidsstudie uitgevoerd op basis van ruimtelijke kwaliteit, ontwerp en financiën (Verkenningdocument Nieuw Feithenhof). Deze verkenning geeft een aanzet voor de visie op de toekomst van het oostelijk deel van het bedrijventerrein, genaamd Nieuw Feithenhof. De verkenning schetst een toekomstbeeld, een perspectief voor de invulling van het gebied met het toevoegen van circa 600 woningen in met name het betaalbare segment. 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 programma 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.

In dit programma onderzoeken we dan ook hoe een woningbouwontwikkeling haalbaar is op deze plek. Ook zal het programma inzicht geven in de ontwikkelstrategie om het gebied tot ontwikkeling te brengen. Uiteindelijk zorgen we er met de vaststelling van het programma voor dat het voorkeursrecht in het gebied met drie jaar wordt verlengd. Dit geeft de gemeente de gelegenheid om haar positie ten aanzien van een voornemen tot een ontwikkeling van het gebied verder te verkennen en vorm te geven. Door verlenging van het voorkeursrecht houdt de gemeente regie op de ontwikkeling van het gebied.

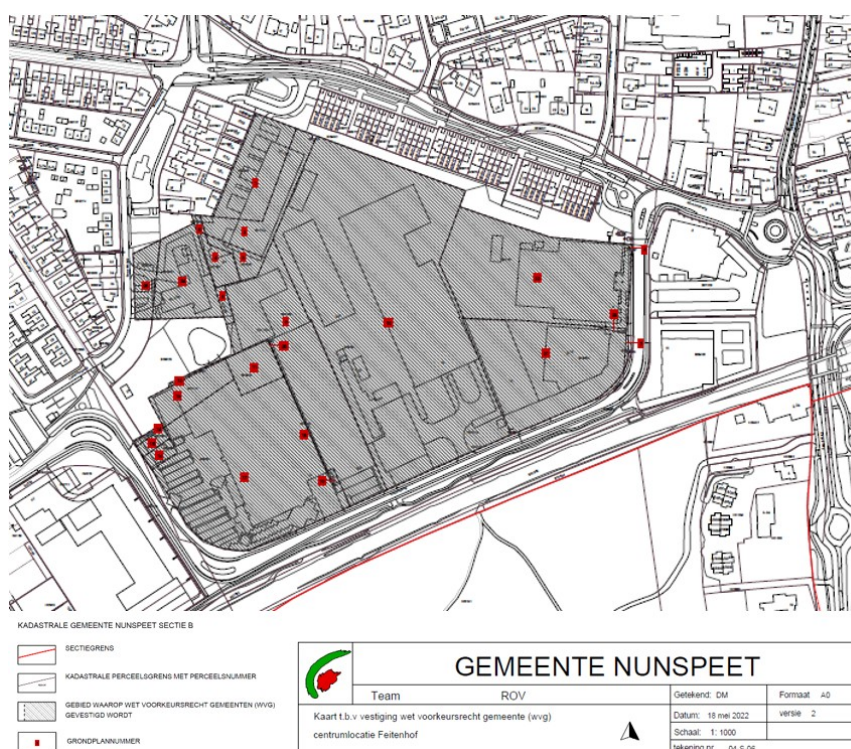
Plangebied Programma gebiedsontwikkeling Nieuw Feithenhof

Het plangebied ligt tussen de Nijverheidsweg, de Industrieweg en de Eikbosserweg. Het gebied omvat ruim 8 ha. Het maakt deel uit van de bredere ontwikkeling van de stationsomgeving en wordt gescheiden van het station door de Jumbo en de Elspeterweg. Westelijk van het plangebied ligt het overige deel van het bedrijventerrein Feithenhof. Noordelijk en oostelijk van het plangebied liggen woonbuurten.

Het plangebied ligt nabij station Nunspeet, het centrum en de Veluwe. Het is door de ligging bij het station goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Ook de autobereikbaarheid is goed, het ligt op 1,5 km vanaf de oprit naar de snelweg.



Ligging van het programmagebied



Ligging gebied gevestigd Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG-gebied)

1.2 Wat is het omgevingsprogramma

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Eén van de 6 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'. 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 (artikel 10.8 Omgevingsbesluit).

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 het verkenningdocument te bereiken.

Het programma geeft een doorkijk voor het gebruik van de fysieke leefomgeving in het gebied voor de korte en de middellange termijn. Het Omgevingsprogramma bevat de globale doelstellingen voor het ontwikkelen van het gebied Nieuw Feithenhof naar een gebied met wonen en voorzieningen. In dit omgevingsprogramma worden maatregelen beschreven die getroffen worden om die ambities en doelstellingen te behalen.

2 Relatie met Omgevingsvisie en bestaand beleid

2.1 Inleiding

Nunspeet 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. Dit programma vervangt deze beleidskaders en richtlijnen niet, maar dient in samenhang hiermee gezien te worden.

2.2 Omgevingsvisie, Woondeal en Omgevingsprogramma volkshuisvesting

De herontwikkeling van het oostelijk deel van Feithenhof kan goede invulling geven aan de visie op de leefomgeving van Nunspeet, zoals verwoord in de Omgevingsvisie 2030 (vastgesteld 29 november 2018). Het draagt bij aan diverse speerpunten uit deze gemeentelijke omgevingsvisie, zoals het versterken van de sociaaleconomische positionering, een rustige woonomgeving, een aantrekkelijk ondernemersklimaat en de ontwikkeling van de stationsomgeving.

In de omgevingsvisie is ingegaan op de woningbehoefte. Nieuwbouw en herontwikkeling moet zo goed mogelijk voldoen aan de uitbreidingsbehoefte, zowel in aantallen, woningtypen als woningprijzen. De gemeente wil aantrekkelijke woonmilieus behouden en toevoegen.

Er is geen sprake van een grote herstructureringsopgave, zodat dergelijke projecten kleinschalig van karakter zijn en een kwaliteitsimpuls moeten vormen voor de (woon)omgeving.

De meest recente Primos-woningbehoefteprognoses voor de gemeente Nunspeet gaan uit van een toenemende woningbehoefte tot ten minste het jaar 2030. De gemeente Nunspeet heeft daarbij de ambitie om te bouwen voor de werkelijke behoefte op basis van de provinciale prognose bij een migratiesaldo van 0. Uit de Primos-prognoses voor de periode 2017-2025 blijkt dat er in de gemeente Nunspeet in deze periode een behoefte is van circa 895 extra woningen (Woonvisie Nunspeet, actualisatie zomer 2018). De gemeente Nunspeet wil deze behoefte accommoderen, waar mogelijk en ruimtelijk verantwoord via inbreiding in de bestaande dorpskernen, onder andere met ons programma Woningbouw op Maat.

De transformatie van het gebied is overigens niet specifiek genoemd in de omgevingsvisie. Het is niet direct nodig om de omgevingsvisie aan te passen als de ontwikkeling, waar het programma op ziet, niet in de omgevingsvisie is genoemd. Het college van Burgemeester en wethouders kan een programma maken, en de gemeenteraad kan vervolgens een omgevingsplan vaststellen voor de ontwikkeling, ook als deze specifieke locatie niet is voorzien in de omgevingsvisie.

Woondeal

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. De gemeente Nunspeet heeft zich gecommitteerd om 1.380 woningen te realiseren tot het jaar 2030, waarvan 804 betaalbaar, inclusief 374 sociale huur. In Nunspeet zijn twee sleutelprojecten aangewezen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale opgave: 't Hul Noord (600 woningen) en Feithenhof (500 woningen).

Omgevingsprogramma Volkshuisvesting

Naast de woningbouwopgave die de gemeente heeft vastgelegd in de woondeal Noord-Veluwe is er in het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting een doorkijk gemaakt tot 2040. Tussen 2030 en 2040 wordt nog een groei voorzien van circa 650 woningen in Nunspeet. De woningbehoefte voor Nunspeet is afgezet tegen de bestaande plancapaciteit en er is rekening gehouden met het risico op planuitval. Deze doorkijk laat zien tot er tot 2040 gezocht moet worden naar woningbouwlocaties voor de realisatie van ruim 1200 woningen. Voor de kern Nunspeet gaat het om circa 1.000 woningen.

2.3 Omgevingsplan Nunspeet

Voor het gebied geldt nu Omgevingsplan gemeente Nunspeet. Het voormalige bestemmingsplan “Nunspeet west” maakt hier tijdelijk deel van uit. De toegelaten functies zijn hoofdzakelijk Bedrijventerrein. Verder ligt er een gebiedsaanduiding Geluidzone – Motorcrossterrein, dit hoort bij een motorcrossterrein aan de andere kant van het spoor. Deze geluidzone zal binnen een half jaar worden aangepast.

Nadat het programma 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 Nieuw Feithenhof.

2.4 Voorkeursrecht

Om grondspeculatie te voorkomen heeft de gemeente op 30 juni 2022 een voorkeursrecht gevestigd op de gronden vallend onder Nieuw Feithenhof. 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.

De vestiging van het voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van 3 jaar waarna deze van rechtswege verloopt indien er geen (aangepaste) omgevingsvisie of omgevingsprogramma voor het gebied is vastgesteld. Het voorkeursrecht dat gevestigd is op de gronden verloopt op 30 juni 2025. Vóór deze datum dient besloten te zijn over een omgevingsprogramma om het voorkeursrecht voor nog eens 3 jaar te bestendigen. Dit kan als in het programma een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan. In het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan heeft Nieuw Feithenhof grotendeels een bedrijfsbestemming. In dit programma wordt het gebruik voor wonen voorzien. Hierdoor wordt het voorkeursrecht bestendigd. Dit programma zal worden vastgelegd en uitgewerkt in een omgevingsplan. Als dit binnen 3 jaar na vaststelling van het programma wordt vastgesteld, wordt daardoor het voorkeursrecht verlengd.

3 Ruimtelijk-programmatische verkenning Nieuw Feithenhof

3.1 Inleiding

Het college heeft de Ruimtelijk-programmatische verkenning Nieuw Feithenhof (februari 2024) laten opstellen en heeft deze verkenning vastgesteld en voorgelegd aan de gemeenteraad. De verkenning geeft inzicht in de mogelijke ruimtelijke ontwikkelscenario's. Binnen de verkenning worden mogelijkheden gezien om in het gebied ca 600 woningen toe te voegen. In de verkenning is aangegeven met welke stappen een vervolg kan worden gegeven aan de ontwikkeling van het gebied. Het programma is een instrument om de gemeentelijke ambities voor het gebied verder vorm te geven. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op die opgaven.

3.2 Ambities en uitgangspunten

Er zijn 5 kernwaarden geformuleerd voor de nieuwe buurt.

1. Divers – Nieuw Feithenhof is een buurt met een diversiteit aan woningen en voorzieningen voor iedereen.
2. Onderscheidend – Nieuw Feithenhof is een visitekaartje voor Nunspeet en de regio met een unieke woonomgeving aan de poort van de Veluwe.
3. Geborgen – in Nieuw Feithenhof leven bewoners samen in veiligheid, verbinding en rust.
4. Verbonden – Nieuw Feithenhof is verbonden met het centrum, stationsomgeving, Veluwe en omliggende wijken en er is verbinding met elkaar.
5. Natuurinclusief – Nieuw Feithenhof omarmt de groene kracht van de Veluwe en trekt dit door in de wijk in een groene inrichting van de openbare ruimte en natuurlijke materialen.

De volgende uitgangspunten gelden voor de ontwikkeling van het gebied, deze uitgangspunten zijn niet uitputtend:

- Centrum leefmilieu met programma voor wonen, aangevuld met werkfuncties en voorzieningen.
- Aansluiten op de identiteit van Nunspeet én programmatisch en qua uitstraling iets toevoegen aan Nunspeet.

- Bijdragen aan het oplossen van de lokale en regionale woningbouwbehoefte en de behoefte aan betaalbare woningen met een omvang van minimaal 500 woningen, waarvan 65% betaalbaar (conform definities Woondeal) en 30% sociaal.
- Aansluiten op de principes in de verstedelijkingsstrategie regio Zwolle (wees zuinig met ruimte, klimaatpak bij de bron, nieuw helpt bestaand, passend woonaanbod, lopen, fietsen en OV, werk aan economisch elan, lokale identiteit).
- Duurzame wijk met accent op natuurinclusiviteit, klimaatadaptiviteit en circulair/biobased bouwen.
- Optimaal benutten van de ligging nabij het OV-station door een looproute naar het station, een autoluwe opzet van de wijk met prioriteit voor lopen, fietsen en OV en in te zetten op laag autobezit.
- Auto-ontsluiting via de Industrierweg en een directe langzaamverkeersverbinding met het centrum.
- Waar mogelijk herbestemmen en benutten van behoudenswaardige gebouwen.
- Waar mogelijk behouden van de bestaande groenstructuur en waardevolle bomen.
- Aantrekkelijke openbare ruimte gericht op verbinding en ontmoeting.

4 Inhoudelijke uitwerking: van ambities naar uitwerking

4.1 Inleiding

Om de beoogde opgave naar een woongebied met voorzieningen te kunnen realiseren is nader onderzoek nodig. Met dit programma worden de ambities voor het gebied vastgelegd. Bij de voorbereiding en de totstandkoming van dit programma is geparticipeerd met diverse betrokken partijen en belanghebbenden. Bij de uitwerking van de plannen zal de inbreng van deze stakeholders alsmede nadere onderzoeken input vormen voor de uitwerking van de plannen. Om de ontwikkeling van Nieuw Feithenhof verder vorm te geven, is er een aantal thema's dat bij verdere uitwerking aandacht vraagt.

4.2 Woningbouwprogramma

Er wordt een nieuwe woonbuurt ontwikkeld van circa 650 woningen, passend binnen de regionale woondeal en de gemeentelijke woonvisie en in bestaand bebouwd gebied.

Nieuw Feithenhof krijgt een mix aan woningen variërend van grondgebonden rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen. De bouwhoogtes in Nieuw Feithenhof variëren van twee lagen tot appartementengebouwen bestaande uit meerdere bouwlagen. De woningen worden gerealiseerd in verschillende prijs categorieën en woningtypologieën. De verdeling is op hoofdlijnen in de tabellen weergegeven. Noot hierbij is dat deze aantallen indicatief zijn. Dit is een basis voor verdere uitwerking. In ieder geval wordt 30% sociale huur gerealiseerd (onder de sociale huurgrens) en 65% in het betaalbare segment.

Woningtype	Huur/koop	
Appartement	450 (75%)	Huur 240 (40%)
Grondgebonden woningen	150 (25%)	Koop 360 (60%)
Totaal	600	600

Betaalbaarheid (prijzen indicatief)	
Sociale huur: < sociale huurgrens	180 (30%)
Middenhuur: sociale huurgrens – 1.000 euro/maand	60 (10%)
Koop: < 215k von	30 (5%)
Koop: 215k - 265k von	30 (5%)
Koop: 265k – 355k von	90-210 (15%-35%)
Koop: > 355k von	90-210 (15%-35%)
Totaal	600

Het indicatief programma voor sociale huur is:

Woningtype	Aandeel (aantal)	Oppervlakte (gbo)	Opmerking
2 kamerappartementen	35% (63)	50 à 55 m²	eventueel deel t.b.v. zorg
3 kamerappartementen	40% (72)	65 à 70 m²	
grondgebonden woningen	25% (45)	75 à 80 m²	kavel max. 100 m² eventueel deel gelijkvloers (ca. 10) t.b.v. zorg
Totaal	100% (180)		

4.3 Mobiliteit

De locatie Nieuw Feithenhof is makkelijk te bereiken. Het ligt dicht bij de A28 en het station is op loopafstand. Het gebied ligt ook vlakbij het centrum en de supermarkt, waardoor veel voorzieningen dichtbij zijn, zowel te voet als met de fiets.

Gestreefd wordt naar goede verbindingen voor fiets en voetganger, naar centrum en station. Deze zijn essentieel om in te zetten op lager autobezit en -gebruik in het gebied en om in te zetten op een duurzaam mobiliteitssysteem waarbij niet alles om de auto draait. Ontwikkeling van woningen nabij het centrum

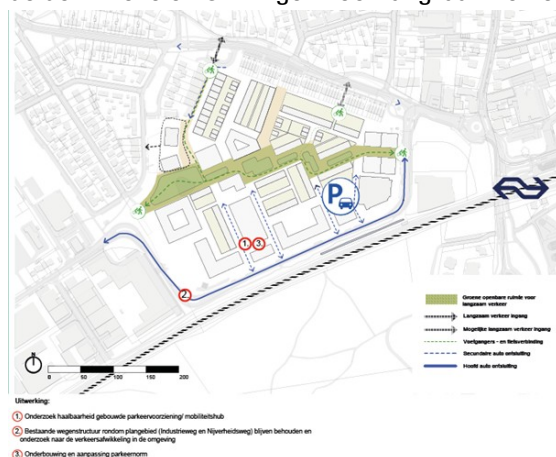
(voorzieningen) en nabij het station (OV bereikbaarheid) geeft goede mogelijkheden voor ontwikkeling met aangepaste parkeernormen ten opzichte van de gemeentelijke parkeernota (2014).

De Industrieweg is de huidige ontsluitingsweg en kan goed gebruikt worden voor auto's als toegang voor het nieuwe woongebied. De Industrieweg sluit aan op de Elspeterweg die Nunspeet verbindt met de A28. De verbinding met de Veluwe vindt plaats in de twee nieuwe onderdoorgangen onder het spoor.

Het is ook belangrijk dat er goede verbindingen voor fietsers en voetgangers zijn naar het centrum en het station. Daarom wordt een directe langzaam verkeersroute naar het centrum aangelegd.

Voet- en wandelpaden

Langzaamverkeersroutes, voet- en wandelpaden, staan op de kaart met [groene icoon van een wandelaar en fietser] aangegeven. Naar aanleiding van het participatietraject is besloten om de optie voor een langzaamverkeersverbinding over de drie woningen aan de Nijverheidsweg uit het plan te halen. Waar de definitieve ontsluitingen voor langzaamverkeer precies komen wordt nader onderzocht.



Routing langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer

Verkeersafwikkeling

De keuze ligt voor om de wijk te ontsluiten op de Nijverheidsweg en de Industrieweg, of alleen op de Industrieweg. Deze keuze wordt gemaakt voorafgaand aan opstelling van het omgevingsplan. Verkeerskundig worden beiden varianten nog onderzocht en verder uitgewerkt.

Parkeren en hubs

Parkeren wordt gedeeltelijk georganiseerd via centrale parkeervoorzieningen, met als doel het aantal verkeersbewegingen binnen het plangebied te beperken. Deze keuze draagt bij aan een veilige, toegankelijke en aantrekkelijke openbare ruimte, met meer ruimte voor langzaam verkeer zoals wandelaars en fietsers. Daarmee wordt ook de leefbaarheid en vitaliteit van het gebied versterkt.

De parkeerhub wordt strategisch gepositioneerd op een centrale locatie binnen het plan. Deze locatie biedt tevens kansen om aanvullende functies te integreren, zoals een pakketpunt of een fietsenmaker, waarmee wordt bijgedragen aan het gemak en de service voor bewoners en bezoekers.

Parkeerbalans

De parkeernota sluit nog beperkt aan op de zich snel ontwikkelende mobiliteitstransitie naar slimme en duurzame mobiliteit, waarbij sprake is van voorkeur voor lopen, fietsen en OV boven faciliteren van auto-gebruik en -bezit.

De nota volgt de gegeven automobilititeit en stuurt niet naar minder automobilititeit. Hetgeen met de herinrichting van Nieuw Feithenhof nadrukkelijk wel wordt nagestreefd. Ontwikkeling van woningen nabij het centrum (voorzieningen) en nabij het station (OV bereikbaarheid) geeft goede mogelijkheden voor ontwikkeling met aangepaste parkeernormen. Gewerkt kan worden met een mobiliteitsbalans in plaats

van een parkeerbalans en met een mobiliteitsprogramma van eisen. Om uitvoering te geven aan deze verkenning kan een heroverweging van de uitgangspunten in de parkeernota noodzakelijk zijn.

Uit onderzoek is gebleken dat de parkeerbehoefte neerkomt op 861 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen worden verdeeld over drie verschillende oplossingen:

- Parkeren op maaiveld: 350 parkeerplaatsen.
- Parkeren bij Shimano: 158 bestaande parkeerplaatsen, uitgebreid met een parkeerdek voor 60 extra plaatsen.
- Parkeerhub: 293 parkeerplaatsen.

In het stedenbouwkundig plan is het volgende aantal parkeerplaatsen opgenomen:

Aantal parkeerplekken			
soort	nodig	in het plan	tekort
op maaiveld		350	-13
op eigen terrein			153
openbare ruimte			210
Shimano	218	258	-40
parkeerhub	293	240	53
totaal te kort			0
opbouw eigen terrein			
parkeren in achtertuin	134		
parkeren vijaand/2kapp	19		
openbare ruimte			
rij parkeren zuiden	96		
koffers	40		
parkeer rij	74		

Deze parkeerberekening wordt nog geoptimaliseerd in het stedenbouwkundigplan.

4.4 Groene uitstraling

Het gebied wordt groen en levendig. Deels wordt het bestaande groen behouden en er wordt nieuw groen toegevoegd. Het gebied wordt omgeven door groene zones. De straten zijn autoluw, waardoor er extra ruimte is voor groen en ontmoetingen. De openbare ruimte en de verbindingen naar het omgeving nodigen uit tot wandelen, sporten of andere vormen van beweging. In het plan zelf komen parkjes en speelplaatsen voor kinderen, waardoor het gebied er natuurlijk en uitnodigend uitziet. Dit groene hart wordt versterkt door groene paden die door het hele gebied lopen en zorgen voor een frisse uitstraling.



Groen en openbare ruimte

4.5 Voorzieningen

De locatie ligt centraal, nabij het centrum. De naastgelegen Jumbo voorziet in de dagelijkse behoefte. Op specifieke plekken in de wijk is ruimte voor zorg- en welzijnsfuncties, kantoren, kleinschalige bedrijfsruimtes en commerciële ruimtes. In de plinten van appartementengebouwen kan ruimte worden geboden voor eerstelijns zorg, zoals een apotheek, huisarts, fysiotherapeut of maatschappelijk werk. Dit vraagt nog nader behoefteonderzoek. Kleinschalige horeca in de vorm van een eetcafé, foodcourt of eetwinkel kan onderdeel zijn van het de commerciële plint aan de Industrieweg. Bij de parkeerhub is ruimte voor kleinschalige voorzieningen, zoals een pakketpunt, of een fietsenmaker. De huidige Welkoop winkel zal worden behouden. Grondgebonden woon-werk-combinaties kunnen ook mogelijk worden gemaakt.

4.6 Duurzaamheid

De gebiedstransformatie Nieuw Feithenhof biedt goede kansen om een duurzame, toekomstbestendige buurt te ontwikkelen, met aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en inclusiviteit, waarbij aangesloten wordt op de kwaliteiten van het gebied. De groenstructuur en de ligging nabij natuur wordt omarmd om het gebied te transformeren naar een duurzame, natuurinclusieve wijk. Nadere verkenning en onderzoek is nog nodig op dit punt.

4.7 Ruimtelijke spelregels

Stedenbouwkundige spelregels – opzet verkaveling en bouwhoogtes

In februari 2024 is de Ruimtelijk-programmatische verkenning. In dit document is een verkavelingsopzet opgenomen die richting geeft aan de verdere uitwerking van het gebied. Binnen het programma is gekozen voor het formuleren van stedenbouwkundige spelregels, die enerzijds voldoende vrijheid bieden en anderzijds heldere kaders stellen voor een zorgvuldige ruimtelijke inpassing.

De spelregels richten zich met name op de opbouw in bouwhoogte, met als doel een goede overgang te waarborgen tussen bestaande bebouwing en nieuwe ontwikkelingen. Hiermee wordt aangesloten bij het karakter van de omgeving, terwijl ook ruimte wordt geboden voor verdichting op strategische plekken.

De opbouw is als volgt:

- **Overgang naar bestaande bebouwing in het noorden (aansluiting Nijverheidsweg):**

Een eerste zone van 5 meter waarin niet gebouwd mag worden, fungeert als overgangsruimte naast de bestaande woningen van de Nijverheidsweg.

Aansluitend volgt een zone van 25 meter waar enkel bebouwing van maximaal **2 bouwlagen met kap** is toegestaan, in aansluiting op de bestaande woningen langs de Nijverheidsweg.

- **Overgangszone richting middengebied:**

Hier geldt een maximale bouwhoogte van **4 bouwlagen**. Dit geldt onder andere voor de kavel van **Omnia**.

- **Middengebied:**

Dit gebied mag al meer verdicht worden met een maximale bouwhoogte van **6 lagen**.

- **Zone langs het spoor:**

Deze zone kent eveneens een maximale bouwhoogte van **6 lagen**, met de mogelijkheid voor **een enkel accent van maximaal 8 lagen**.

- **Locatie huidige Shimano-gebouw:**

Hier is een maximale bouwhoogte van **4 lagen** toegestaan.

- **Oostelijk entree:**

Ook hier geldt in de basis een maximum van **4 lagen**, met mogelijkheden voor accenten tot **8 lagen**.

Door deze opbouw in bouwhoogte ontstaat een geleidelijke overgang van het bestaande woongebied naar de zones met hogere bebouwing nabij het spoor. Daarmee wordt bijgedragen aan een zorgvuldig ingepaste en toekomstbestendige ruimtelijke structuur die past bij de ambities van het programma.



Stedenbouwkundige spelregels - opzet verkaveling en bouwhoogtes

Er is reeds een proefverkaveling gemaakt. Hierbij is nog sprake van 3 varianten. De uitwerking is verschillend in het plandeel voor het perceel van Omnia. Ook verschilt de invulling van het gebied, dat aansluit op de woningen langs de Nijverheidsweg. Hier is een variant met een parallelle structuur en een gedraaide structuur uitgewerkt. In de aanloop naar het omgevingsplan zal dit verder worden uitgewerkt.



Stedenbouwkundig plan variant 1a: Ruimtelijke verkenning



Stedenbouwkundig plan variant 1b: (variant nadere uitwerking perceel Omnia)



Stedenbouwkundig plan variant 2: rijwoningen noordwestzijde gedraaid

4.8 Beeldkwaliteit

Nieuw Feithenhof is een belangrijke en bijzondere ontwikkeling binnen Nunspeet. Door de strategische ligging naast het station en op loopafstand van het centrum, gecombineerd met de grote vraag naar woningen in de gemeente, is ervoor gekozen om op deze locatie een hogere woningdichtheid toe te

passen. Dit draagt bij aan de gewenste verstedelijking van het gebied, passend bij de omliggende infrastructuur en functies.

Het is essentieel dat de nieuwe ontwikkeling zich op een zorgvuldige manier voegt in de bestaande bebouwing. Om de beeldkwaliteit te waarborgen en de overgang tussen verschillende gebieden goed te laten verlopen, wordt Nieuw Feithenhof ingedeeld in drie zones.

Zone 1 – Overgang naar bestaande bebouwing

Deze zone vormt de aansluiting met de bestaande woningen en dient een naadloze integratie met de omliggende bebouwing te realiseren. De architectuur in deze zone heeft een meer traditionele uitstraling en sluit aan bij de bestaande sfeer van de Nijverheidsweg en het oude Feithenhof. In deze zone worden grondgebonden woningen gerealiseerd die passen bij de schaal en uitstraling van het bestaande gebied.

Kenmerken van Zone 1:

- Alle woningen hebben **2 bouwlagen met een kap**.
- De daken zijn **zadeldaken**.
- De woningen staan in een uniforme **rooilijn**.
- Er wordt gebruik gemaakt van **lichte materialen** voor de gevels en afwerkingen.
- De architectuur is **ingetogen en rustig**, met een consistent gebruik van materialen en kleuren. **Visuele onrust** of overmatige detaillering wordt vermeden.
- De straten zijn **ruim opgezet**, met een focus op **kwalitatieve verblijfsruimten** voor bewoners en bezoekers.

Zone 2 – Wijkcentrum en verhoogde dichtheid

Zone 2 fungeert als het centrum van Nieuw Feithenhof en biedt ruimte voor een grotere concentratie van functies en een hogere dichtheid. Deze zone heeft een groenhart, wat het gebied een aantrekkelijke en uitnodigende uitstraling geeft. De architectuur is in deze zone iets meer **stedelijk van karakter**, met een combinatie van **hoogbouw en grondgebonden woningen**.

Kenmerken van Zone 2:

- Het gebied bestaat voornamelijk uit **hoogbouw (maximaal 4 lagen)**, afgewisseld met **grondgebonden woningen**.
- De materialen zijn overwegend **lichte materialen**, met hier en daar **incidenteel gebruik van rode baksteen**.
- De openbare ruimte is **ruim opgezet** en fungeert als een kwalitatieve **verblijfsruimte** voor zowel bewoners als bezoekers.

Zone 3 – Stedelijk karakter langs de spoorzone

Zone 3, gelegen nabij de spoorzone, heeft het meest **stedelijke karakter** van het plan. Gezien de hogere toegestane bouwhoogtes in dit gebied, is er ruimte voor een architectuur die zich onderscheidt en meer visuele impact heeft. De architectuur kan in deze zone daardoor meer variëren, met accentuering van hoogte en specifieke architecturale elementen.

Kenmerken van Zone 3:

- De architectuur in deze zone heeft een **lichte uitstraling**, met enkele **uitzonderingen** voor bijzondere gebouwen.
- **Hogere gebouwen** springen eruit in zowel **architectuur** als **materialisatie**, waarbij de uitstraling visueel markant en onderscheidend is, passend bij de ligging naast het spoor.



4.9 Doorwerking naar omgevingsplan

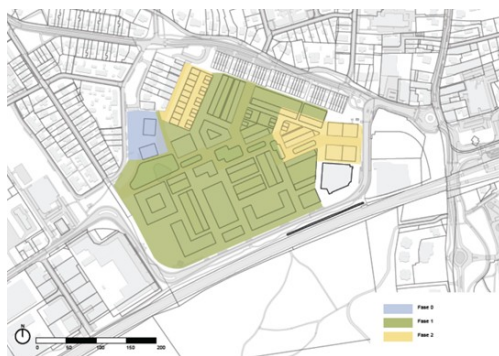
Een aantal uitgangspunten zijn zo bepalend, dat deze worden vastgelegd in de wijziging omgevingsplan. Dit gaat om de volgende uitgangspunten van de ruimtelijke verkenning en dit programma:

- Maximaal 650 woningen.
- 30% sociale huur gerealiseerd (onder de sociale huurgrens) en 65% in het betaalbare segment.
- Van belang is dat de bouwhoogten binnen de wijk worden vastgelegd.
- De parkeerbalans.
- Het te behouden groen en aan te leggen groen.
- Levendige wijk, door het toestaan van zorg- en welzijnsfuncties, kantoren, kleinschalige bedrijfsruimtes en commerciële ruimtes op specifieke plekken.
- Beleidsregels beeldkwaliteit.
- Onderzoeken of natuurinclusiviteit, klimaatadaptiviteit en circulair/biobased bouwen vastgelegd dienen te worden in de planregels.

4.10 Fasering en planning uitvoering

Het plangebied wordt gefaseerd ontwikkeld.

Planning	
Uitwerken en uitwerking onderzoeken - 1e kwartaal 2025	Vaststelling programma door college van Burgemeester en wethouders - 2e kwartaal 2025
Fase 0 (Omnia Wonen) - vanaf 2e kwartaal 2025 en start bouw 2026	
Fase 1 - start procedure 4e kwartaal 2025 (Omgevingsplan) en start bouw 2027/2028	
Fase 2 - start procedure 4e kwartaal 2025 (indien fase 1 en fase 2 in één Omgevingsplan wordt uitgewerkt) en start bouw 2030	



Gefaseerde ontwikkeling

In het kader van de ontwikkelstrategie Nieuw Feithenhof worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Ontwikkeling in 2 fases én fase 0 van Omnia Wonen.
- Gemeente koopt gronden fase 1 en fase 2 (rol gemeente is actief).
- Omnia ontwikkelt eigen gronden (fase 0), Omnia kan snel aan de slag. Hoeft niet te wachten op start fase 1.
- Gemeente ontwikkelt eerst fase 1. Ontwikkeling fase 2 volgt later.
- Er wordt nader onderzoek gedaan naar hoe het oostelijk deel van fase 1 zich verhoudt tot milieucirkel van Gieterij. Dit kan mogelijk invloed hebben op de uitvoering van fase 1.

Planning:

- Fase 0 (Omnia Wonen): Start procedure Q2 2025 en start bouw 2026.
- Fase 1 (457 woningen): start procedure 2025 (Omgevingsplan) en start bouw 2027/2028.
- Fase 2 (125 woningen): start procedure 2025 (indien fase 1 en fase 2 in één Omgevingsplan wordt uitgewerkt) en start bouw 2030.

5 Maatregelen

Uitwerken ontwikkelstrategie 2025

Nadat het programma is vastgesteld, stelt de gemeente een uitvoeringsstrategie op. Dat is een plan waarin verdere invulling wordt gegeven aan de (kwantitatieve) analyse uit de verkenning. Op basis hiervan gaat de gemeente nadenken of zij de ontwikkeling zelf ter hand gaat nemen of een faciliterende houding aanneemt richting ontwikkelaars. Onderdeel van deze uitvoeringsstrategie is het voeren van verkennende gesprekken met de grondeigenaren.

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. Met de vaststelling van dit omgevingsprogramma, wordt het voorkeursrecht verlengd voor drie jaar. Dit voorkeursrecht verloopt na drie jaar indien er geen (aangepast) omgevingsplan voor het gebied is vastgesteld.

Omgevingsplan 2026 - 2027

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. Ingezet wordt op het ter inzage leggen van een voorontwerp omgevingsplan voor 1 januari 2026.

Stedenbouwkundige uitwerking en spelregels

Voordat we woningen kunnen bouwen, moeten we nog een aantal belangrijke stappen nemen 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 inrichting openbare ruimte vormt een uitwerking van de visie en geeft meer inzicht in de ruimtelijke opzet, het type woningen, bouwhoogtes, en de verkeers-, water- en groenstructuren binnen een deelgebied. Verder brengen we de noodzaak en wenselijkheid van (maatschappelijke)voorzieningen in beeld en bekijken we hoe we deze in kunnen passen.

De stedenbouwkundig spelregels uit paragraaf 4.7 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 nadere onderzoeken op het gebied van onder meer 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.

Werkwijze

Als voorloper voor het programma is er een ruimtelijk verkenningdocument opgesteld. Dit is door de raad vastgesteld op 21 maart 2024. In dit verkenningdocument wordt een toekomstbeeld geschetst en een perspectief voor de invulling van het gebied. Een nadere invulling van dit toekomstbeeld is gegeven in dit Programma Nieuw Feithenhof. Tijdens de totstandkoming van het omgevingsprogramma is het participatieproces doorlopen. De gemeente is met alle betrokken partijen in gesprek gegaan, onder andere met bewoners, grondeigenaren en huurders. Ook de woningcorporatie is nauw betrokken bij de ontwikkeling. Zij willen namelijk in de eerste fase een appartementengebouw in het plangebied te realiseren.

De volgende fasen zijn doorlopen tijdens het planvormingsproces:

- Analyse van het gebied: onderzoek naar de kwaliteiten die behouden moeten blijven en de verbeterpunten
- Conclusie en toekomstvisie (ruimtelijke verkenning)
- Verschillende ruimtelijke varianten

Bijeenkomsten

Er zijn gesprekken met de huidige grondeigenaren (bedrijven in het gebied) gevoerd en daarnaast zijn er twee bijeenkomsten geweest over de ontwikkeling:

- Algemene gemeente brede bijeenkomst met circa 100 aanwezigen (28 januari 2025).
- Bewonersavond, een bijeenkomst waarbij alleen specifiek de omwonenden aanwezig waren om meer concreet op de concrete aandachtspunten te bespreken met circa 40 aanwezigen (23 april 2025).

Tijdens deze bijeenkomsten is een reactie (wat vindt u positief, wat negatief, heeft u zelf nog ideeën?) gevraagd op de volgende thema's die van belang zijn voor de nadere uitwerking van het plan in zijn algemeenheid en de ontwikkeling van Omnia aan de Eikbosserweg in het bijzonder. Het ging over de volgende thema's:

- Groene inrichting en openbare ruimte.
- Mobiliteit (bereikbaarheid, voet- en wandelpaden, centraal parkeren).
- Programma en architectuur.
- Positionering en bouwhoogtes.
- Uitgangspunten kavel Eikbosserweg.

Naast fysieke bijeenkomsten is ook een website www.nieuwfeithenhof.nl gemaakt, waar een ieder een reactie op thema's kon geven. Deze thema's kwamen overeen met de thema's, welke tijdens de twee bijeenkomsten zijn gepresenteerd.

Er is door omwonenden een petitie aangeboden omtrent een tweetal onderwerpen.

In het participatietraject is veel opgehaald over hoe mensen aankijken tegen deze ontwikkeling.

In zijn algemeenheid is er waardering voor de toename van woningen, vooral voor starters, ouderen en kleine huishoudens, de groene zone en paden voor langzaam verkeer en de autoluwe wijk. Wel waren er zorgen over de impact op de leefomgeving, privacy, bouwhoogtes, parkeerplekken en verlies van bestaand groen. Het verslag van de participatie is als bijlage 1 bij dit programma gevoegd. De belangrijkste punten welke meegenomen moeten worden in de nadere uitwerking, is de eventuele handhaving van de groenstrook achter een deel van de woningen aan de Nijverheidsweg en de langzaamverkeersroute waardoor een aantal woningen moet worden gesloopt. Ook wordt aandacht gevraagd voor de inpassing van de bestaande loodsen welke buiten het plangebied gesitueerd zijn.

Na deze participatiestappen volgt het formele besluitvormingsproces van het omgevingsprogramma door vaststelling door het college van burgemeester en wethouders (als bevoegd gezag op grond van de Omgevingswet).

7 M.e.r.-beoordeling en strategie 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 het omzetten van een bedrijventerrein naar woningen te Nunspeet 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 deze notitie 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 Strategie milieuonderzoeken

In het kader van het opstellen van de ruimtelijke verkenning en dit programma zijn diverse onderzoeken uitgevoerd.

Voor het opstellen van het wijzigingsbesluit omgevingsplan voor Nieuw Feithenhof 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. Een deel van de onderzoeken kan worden uitgesteld worden tot de fase vergunningverlening.

Onderzoeken zijn onder de omgevingswet 2 jaar geldig. Om die reden dient beoordeeld te worden wat wordt onderzocht in het kader van het omgevingsplan. Dit zijn de onderzoeken die een nadrukkelijke stempel kunnen drukken op ontwikkeling van het gehele plangebied. Die onderzoeken zijn uitgevoerd in het kader van dit programma.

De volgende onderzoeken zijn relevant en zullen in ieder geval worden uitgevoerd, dan wel geüpdatet voor het opstellen van het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan:

- Stikstof
- Vervolgonderzoeken Ecologie: door tijdig ecologisch onderzoek op te starten, is er tijdig inzicht in eventueel benodigde mitigerende maatregelen en vergunning.
- Verkeersonderzoek en verkeerstellingen, zie paragraaf 4.3
- Bedrijven en milieuzonering, inclusief geluid en geur
- Externe veiligheid
- Geluid (spoor, weg en motorcrossterrein)
- M.e.r.-beoordeling omgevingsplan

Bij een concrete aanvraag voor bouwen, is nader onderzoek nodig naar bijvoorbeeld bodem en zal mogelijk een update nodig zijn van het ecologisch onderzoek.

8 Uitvoeringsstrategie

8.1 Algemeen

Om het in hoofdstuk 3 beschreven toekomstbeeld te bereiken zijn acties (of zoals dat in een omgevingsprogramma heet: maatregelen) nodig. Hieronder volgt per onderwerp het plan van aanpak om het toekomstbeeld te bereiken.

De maatregelen die in dit programma zijn opgenomen worden door gemeente uitgevoerd. Uiteraard zoekt zij daarbij de samenwerking met grondeigenaren, omwonenden en partners van de gemeente. De uitvoering van het Omgevingsprogramma is voorzien in de periode 2028 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. Deze stappen zijn onderdeel van een nog op te stellen uitvoeringsstrategie. 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.

- Uitwerken ontwikkelstrategie 2025.
- Opstellen wijziging Omgevingsplan 2025-2026.
- Start uitvoering ontwikkeling 2028-2035.

8.2 Middelen en capaciteit

Het omgevingsprogramma kent in de basis een doorlooptijd tot en met 2035. 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.

- Woningbouwimpuls.
- Cofinanciering Provincie Gelderland.
- Versnellingsteam Provincie Gelderland.
- SPUK Bodem.
- Verkennen nog de mogelijkheden voor Steengoed Benutten (Provincie).
- Aanmelding Regio Deal Zwolle.

Om het publiek tekort van het project Nieuw Feithenhof deels gedekt te krijgen, is er zowel een Woningbouwimpuls bij het Rijk als provinciale Cofinanciering verkregen. Mocht de transformatie van Nieuw Feithenhof geen doorgang krijgen, kan de gemeente de onroerende zaken weer op de markt aanbieden.

Realisatie

Om de gronden te kunnen bebouwen moet(en) de ontwikkelende partij(en) de gronden bouwrijp maken om vervolgens de gronden in exploitatie te kunnen nemen. Tot slot moet het gebied woonrijp opgeleverd worden. Daarnaast krijgt een ontwikkelende partij te maken met rentelasten en kostenstijgingen. Uit de financiële verkenning is duidelijk geworden dat woningbouw substantiële investeringen van de gemeente

vraagt ongeacht de rol die de gemeente inneemt. De omvang daarvan hangt af van verschillende factoren zoals het te realiseren woonmilieu, de prijscategorieën waarbinnen de woningen moeten vallen en de parkeeroplossingen in het gebied. Al deze factoren hebben invloed op het financiële resultaat. In de uitvoeringsstrategie moeten keuzes worden gemaakt zodat de woningbouwontwikkeling verder vorm kan krijgen en de financiële haalbaarheid verder ingekaderd kan worden.

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 wijzigen van het omgevingsplan. De kosten worden verhaald op de initiatiefnemers. 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'.

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 de opgaven en ambities veelal op langere termijn te realiseren. Nieuwe inzichten of veranderingen in de stad of 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. Aan het begin van elk programmajaar (vanaf 2025 tot en met 2028) wordt ambtelijk een uitvoeringsplan opgesteld. Dit uitvoeringsplan beschrijft op welke onderdelen we het betreffende jaar gaan inzetten en wat de te bereiken resultaten zijn. Elk jaar sluiten we af met een voortgangsrapportage dat ter informatie aan het College van B&W wordt aangeboden. Dit kan leiden tot periodieke aanscherping van het omgevingsprogramma.

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 omgevingsprogramma past binnen de ambitie van de omgevingsvisie om te bouwen voor de werkelijke behoefte en wil deze behoefte accommoderen via inbreiding in de bestaande dorpskernen, waar mogelijk en ruimtelijk verantwoord. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over dit programma. Het omgevingsprogramma wordt digitaal bekendgemaakt via het DSO via www.regelsopdekaart.nl.

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

*Plangebied Programma
gebiedsontwikkeling Nieuw Feithenhof*

/join/id/regda-
ta/gm0302/2025/db1fe58dc6134db68a1755960c0290aa/nld@2025-
06-23;11454003

II Overzicht Documentenbijlagen

Participatieverslag /join/id/regdata/gm0302/2025/32e109e7b912464595c2b4125b887382/nld@2025-06-23;11454003

MER-beoordeling /join/id/regdata/gm0302/2025/8ca41b5bbc5140f091cf96ace18a85b3/nld@2025-06-23;11454003