

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer:

Medewerker	:	Aafke Kuiper
Team	:	BOR & PM
Datum	:	25 november 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan en tijdlijn, 6350-2025
AFSTEMMING MET ☒ team Bedrijfsvoering ☒ Communicatie ☒ anders, nl. Projectteam anders, nl. Ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever
☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Principebesluit woningbouw op Mijnpleinschool Wijhe, locatie Molenstraat 31 te Wijhe

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan het plan van SallandWonen voor de bouw van circa 44 appartementen op de Mijnpleinschool Wijhe, locatie Molenstraat nadat de school is verhuisd naar het kindcentrum Wijhe. Dit onder voorwaarden dat:
 - a. SallandWonen en de gemeente overeenstemming bereiken over de verkoopprijs;
 - b. Het inrichtingsplan nader wordt uitgewerkt en akkoord wordt bevonden door de gemeente;
 - c. Het participatieproces door SallandWonen wordt doorlopen en hiervan een verslag aan wordt geleverd;
 - d. SallandWonen nader onderbouwt dat aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt voldaan.
2. Een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor dit perceel in procedure te brengen. Dit onder de voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure totdat een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.
3. De burgemeester te verzoeken om volmacht te verlenen aan wethouder M. Blind tot ondertekening van de koop- en anterieure overeenkomst voor de bouw van appartementen op de Mijnpleinschool Wijhe, locatie Molenstraat namens de gemeente Olst-Wijhe, teneinde een doelmatige en rechtmatige uitvoering van het ruimtelijk ontwikkelproces te waarborgen.

SAMENVATTING

De Mijnpleinschool Wijhe, locatie Molenstraat (voormalige Matzerschool) komt in 2027 leeg te staan door verhuizing naar het kindcentrum Wijhe. SallandWonen diende een principeverzoek in voor de realisatie van circa 44 levensloopbestendige sociale huurappartementen op deze locatie, passend binnen de gemeentelijke woonvisie en prestatieafspraken met SallandWonen. Het college van B&W heeft besloten om met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de herontwikkeling onder voorwaarden mogelijk te maken.

AANLEIDING

De Mijnpleschool Wijhe, locatie Molenstraat (voormalige Matzerschool) komt in 2027 leeg te staan door verhuizing naar het kindcentrum Wijhe. SallandWonen diende een principeverzoek in voor de realisatie van circa 44 levensloopbestendige sociale huurappartementen, passend binnen de gemeentelijke woonvisie en prestatieafspraken met SallandWonen. SallandWonen en de gemeente zijn in gesprek over de verkoop van de locatie nadat deze vrijkomt.

Het plan is nog niet definitief omdat er nog een aantal onderzoeken lopen. Het plan is al wel zo ver dat er een principe uitspraak aan uw college kan worden voorgelegd om onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen. In bijlage 1 vindt u de schetsen van het plan en de globale tijdlijn van SallandWonen.

Huidige planologische situatie

Op deze locatie geldt het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege "Omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe," als onderdeel van dat omgevingsplan geldt het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Wijhe" en heeft het de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Verder geldt het onderdeel "Bestemmingsplan Archeologie" en heeft het de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1'. Ook geldt het onderdeel "Bestemmingsplan Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe" waarbij een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' is opgenomen. Deze regelt dat binnen deze aanduiding met een maximale bouwhoogte rekening moet worden gehouden binnen een bepaalde afstand van de molen. En tot slot geldt het onderdeel Bestemmingsplan Parapluplan Parkeren.

Gewenste situatie

In het plan wordt gewoond in levensloopbestendige sociale huurappartementen op een logische plek, dicht bij de winkelstraat van het dorp Wijhe en voorzieningen als gezondheidscentrum het IJsselhuis.

BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om het plan voor de bouw van circa 44 sociale huurwoningen op de Mijnpleschool Wijhe, locatie Molenstraat verder in procedure te brengen.

KADER

- Bestuurlijke focus op wonen
- Omgevingswet
- Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
- Omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050
- Woonvisie gemeente Olst-Wijhe
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Olst-Wijhe
- Omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe (voorheen: Bestemmingsplan Wijhe, Bestemmingsplan Archeologie, Bestemmingsplan Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe en Bestemmingsplan Parapluplan Parkeren)
- Prestatieafspraken SallandWonen – gemeente Olst-Wijhe

ARGUMENTEN VOOR

1. Herontwikkeling naar woningbouw

Er is behoefte aan woningbouw in Olst-Wijhe. Dit plan is een flinke toevoeging van sociale huurwoningen aan Wijhe, waar grote behoefte aan is. In het plan komen circa 44 sociale levensloopbestendige huurwoningen. Dit sluit aan bij de Woonvisie en onze prestatieafspraken met SallandWonen.

Voorwaarden ontwikkeling:

a. *Verkoop grond*

De schoollocatie is nu eigendom van stichting Mijnplein. Naar verwachting stopt Mijnplein in 2027 definitief met het gebruik van het gebouw als school. Als dat officieel is vastgelegd, krijgt de gemeente het gebouw en terrein in eigendom. Er moet overeenstemming zijn tussen de gemeente en SallandWonen over verkoop van de grond. In het kader van het Didam-arrest moet over het voornemen van verkoop worden gepubliceerd door de gemeente.

b. *Inrichtingsplan*

Het inrichtingsplan van de openbare ruimte moet door de initiatiefnemer nader worden uitgewerkt en akkoord worden bevonden door de gemeente. Onderdeel hiervan is een beeldkwaliteitsplan. Er moeten afspraken worden gemaakt na deze principe uitspraak over de openbare ruimte en of deze van SallandWonen blijft of wordt overgedragen aan de gemeente.

c. *Participatie*

De initiatiefnemer dient een participatieproces te doorlopen en hiervan een verslag aan te leveren.

d. *Evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

Voor de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) moet aangetoond worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties; dus het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. De onderzoeken hiervoor zijn in voorbereiding. Naar het aspect geur wordt nu eerst nader gekeken. Door bijvoorbeeld eisen ten aanzien van waterberging of het parkeeronderzoek zou mogelijk het plan nog kunnen wijzigen. Op voorhand wordt verwacht dat het plan uitvoerbaar is. Het principe blijft de bouw van sociale levensloopbestendige woningen.

2. Planologische procedure en anterieure overeenkomst

Volgens het omgevingsplan van rechtswege heeft deze locatie de enkelbestemming "Maatschappelijk" en is het nu volgens het omgevingsplan niet toegestaan om hier woningen te bouwen. Voor de gevraagde wijziging kan de gemeente nog geen wijziging Omgevingsplan doorvoeren. Daarom zal in eerste instantie voor de nieuwe activiteiten een BOPA-procedure doorlopen gaan worden. Het verwerken van de BOPA in het Omgevingsplan zal op een later moment gebeuren. Het inrichtingsplan en de woningbouwprogrammering worden vastgelegd als bepalingen in de anterieure overeenkomst en voorschriften in de omgevingsvergunning. In de anterieure overeenkomst worden ook met SallandWonen afspraken gemaakt over het verplichte kostenverhaal en nadeelcompensatie.

ARGUMENT TEGEN

Geen.

RISICO'S

Publicatie voornemen verkoop (Didam-arrest)

Woningcorporaties hebben een wettelijke taak om sociale huurwoningen te realiseren. Gemeenten kunnen onderbouwen dat alleen een woningcorporatie geschikt is voor een bepaald project, bijvoorbeeld vanwege prestatieafspraken of het realiseren van woonbeleid. Deze publicatie is dus een klein risico voor de voortgang van het plan.

Herziening Omgevingsplan

Omdat we als gemeente nog geen herziening Omgevingsplan kunnen faciliteren is het (nog) niet mogelijk om de bestemming te wijzigen van Maatschappelijk naar Wonen. Met een BOPA maken we de bouw mogelijk, maar de bestemming blijft Maatschappelijk. Juridisch gezien is er formeel gezien nog een mogelijkheid om de gronden maatschappelijk te gebruiken. Het feitelijke risico achten we zeer klein omdat het straks SallandWonen zelf is die concrete plannen heeft voor de woningbouw ter plaatse.

FINANCIËN

De kosten en het risico liggen bij de initiatiefnemer. Daarvoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd. We zijn in gesprek over het verkoopbedrag van de grond, hierbij volgen we de grondprijzenbrief. Ook het risico van een eventuele claim voor nadeelcompensatie door derden worden verlegd naar SallandWonen.

DUURZAAMHEID

In het plan is veel aandacht voor waterberging, klimaatadaptatie en sociale duurzaamheid.

PARTICIPATIE

De initiatiefnemer wordt verzocht om voorafgaand aan de formele procedure de omgeving erbij te betrekken. Na besluitvorming is dit principebesluit openbaar. De initiatiefnemer heeft de volgende globale planning voor de participatie, aansluitend op deze principe-uitspraak:

- Versturen informatiebrief aan omwonenden.
- Informeren gemeenteraad via de wekelijkse raadsnieuwbrief.
- Gemeente en SallandWonen stellen een gezamenlijk persbericht op en verspreiden dit via hun kanalen en socials.
- Inloopavond voor omwonenden en geïnteresseerden.

In het kader van de formele ruimtelijke procedure wordt omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om bezwaar tegen het plan in te dienen.

COMMUNICATIE

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit met een brief. Daarnaast is er periodiek afstemming met de initiatiefnemer en wordt toegewerkt naar het sluiten van een anterieure overeenkomst.

PLANNING EN UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit met een brief. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen verder uit te werken, de omgeving te informeren en de onderzoeken uit te voeren. Dit in overleg met team PM, de casemanager RO, team grondzaken, communicatie en BOR. De eerstvolgende stap is het sluiten van een anterieure overeenkomst, het uitvoeren van onderzoeken en het nader uitwerken van het stedenbouwkundige plan en inrichtingsplan. Voor het verzoek kan dan onder de Omgevingswet een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Korte termijn planning SallandWonen

- Na dit collegebesluit verstuurt SallandWonen een uitnodiging aan de aan- en omwonenden voor een inloopavond.
- De raad wordt via het weekbericht geïnformeerd over de inloopavond.
- Gemeente en SallandWonen stellen een gezamenlijk persbericht op en verspreiden dit via hun kanalen en socials.
- Op 11 december vindt de inloopavond voor aan- en omwonenden plaats, Salland Wonen organiseert dit en ambtenaren van de gemeente zijn hierbij aanwezig.