

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 42535-2025

Medewerker	:	Robbert Heuven
Team	:	BOR & PM
Datum	:	23 oktober 2025
Portefeuillehouder	:	Wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ Stedenbouwkundig plan - – 43840-2025 ☒ Memo met verzoek tot aanpassingen - – 43840-2025 ☒ Risico dossier - – 43840-2025
AFSTEMMING MET ☒ team Bedrijfsvoering ☒ Financieel ☒ Juridisch ☒ Communicatie en Ondersteuning ☒ anders, nl. Projectteam met onder andere RO, Adviseur grondzaken, Jurist grondzaken, BOR ☒ Ambtelijk opdrachtgever Wonen
☒ Openbaar, na overleg met opsteller ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Voorstel tot het aangaan van een anterieure overeenkomst voor de realisatie van het nieuwbouwproject Wengelerhoek fase 1

BESLUIT burgemeester en wethouders

- De in het plangebied gelegen gemeentelijke gronden (5.832 m²) welke benodigd zijn voor de ontwikkeling Wengelerhoek fase 1 te verkopen aan Rotij Grondvast B.V.
- In te stemmen met het ondertekenen van een anterieure overeenkomst (bijlage 1, **VERTROUWELIJK**) met Rotij Grondvast B.V. (RoTij) waarin de afspraken zijn opgenomen over de ontwikkeling van 185 woningen binnen het projectgebied Wengelerhoek fase 1 inclusief de overeengekomen afwijkingen ten opzichte van de Algemene Bepalingen;
- In te stemmen met het concept stedenbouwkundig plan (bijlage 2), onder de voorwaarde dat de opmerkingen zoals verwoord in de memo “Verzoek tot aanpassingen” (bijlage 3) in het vervolgtraject worden verwerkt en de wijzigingen akkoord zijn bevonden door de gemeente Olst-Wijhe;
- De burgemeester te verzoeken om volmacht te verlenen aan wethouder M. Blind tot ondertekening van de koop- en anterieure overeenkomst inzake Wengelerhoek fase 1 namens de gemeente Olst-Wijhe, teneinde een doelmatige en rechtmatige uitvoering van het ruimtelijk ontwikkelproces te waarborgen.
- In te stemmen met het in procedure brengen van een ontwerp-omgevingsplan voor Wengelerhoek fase 1 om de ontwikkeling van 185 woningen mogelijk te maken.
- De Raad te informeren over de bovengenoemde punten 1,2, 3 en 4 via de raadsnieuwsbrief;
- Te besluiten om, gelet op artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo), ten aanzien van de inhoud van bijlage 1 en 4 vertrouwelijkheid op te leggen.

SAMENVATTING

De woningbehoefte in Olst-Wijhe is aanzienlijk. In het kader van het programma Focus op Wonen heeft de gemeenteraad in 2021 besloten tot de realisatie van 1.000 tot 1.200 woningen vóór 2032. Eén van de aangewezen nieuwbouwlocaties is Wengelerhoek, aan de zuidzijde van Wijhe. Fase 1 van dit gebied wordt ontwikkeld door RoTij Grondvast B.V. uit Rijssen (onder voorwaarden voor eigen rekening en risico). Het college heeft op 13 mei 2025 ingestemd met de intentiebrief waarin de afspraken met de ontwikkelaar zijn vastgelegd.

Na een positieve haalbaarheidstoets is, ook weer onder voorwaarden, met RoTij overeenstemming bereikt over het stedenbouwkundig plan voor de bouw van maximaal 135 woningen. Dit plan is in lijn met de Woonvisie en gaat uit van nieuwbouw voor een brede doelgroep. De overige 50 woningen zijn de tijdelijk vergunde (flex)woningen die al in het gebied staan. RoTij neemt deze woningen mee in de procedure, om ze een permanente bestemming te geven in het omgevingsplan.

Met het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt RoTij Grondvast B.V. in staat gesteld om de ontwikkeling van de nieuwbouw -onder voorwaarden- in procedure te brengen, zodat het omgevingsplan kan worden aangepast.

Tevens zal er door de gemeentegrond in eigendom van de gemeente welke benodigd is voor de ontwikkeling van Wengelerhoek fase 1 verkopen aan RoTij Grondvast B.V.

AANLEIDING

In het kader van het programma Focus op Wonen heeft de gemeenteraad in 2021 besloten tot de realisatie van 1.000 tot 1.200 woningen vóór 2032. Eén van de locaties die bijdraagt aan het behalen van deze ambitie is Wengelerhoek, gelegen aan de zuidrand van Wijhe. Om de regie op de ontwikkeling van dit gebied te versterken, heeft de raad op 24 februari 2020 besloten tot het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op de betreffende gronden.

Flexwoningen permanente status

In navolging van de structuurvisie Olst-Wijhe (2017) is in november 2022 een aanvulling op de structuurvisie vastgesteld, specifiek gericht op Wengelerhoek. In december 2022 is een grondexploitatie geopend voor fase 1 van het project, met het oog op het voeren van actief grondbeleid door de gemeente. Onderdeel van de grondexploitatie Wengelerhoek fase 1 was de realisatie van de 50 tijdelijk vergunde (flex)woningen binnen het projectgebied. Deze woningen zijn in 2023 met voorrang gebouwd vanwege de grote druk op de woningmarkt en de behoefte om snel woningen te bouwen voor mensen die een woning hard nodig hebben, zoals lokale jongeren, Oekraïeners en spoedzoekers.

Destijds zijn de flexwoningen in Wengelerhoek middels een gewijzigde structuurvisie inpasbaar gemaakt binnen de wijk Wengelerhoek. De flexwoningen voorzien in de behoefte aan woningen in het sociale segment en maken deel uit van het gewenste aantal sociale woningen conform de Woonvisie. Om deze reden geeft de gemeente de voorkeur aan het permanente bestemmen van de woningen binnen Wengelerhoek. Hiervoor is een wijziging in het omgevingsplan nodig naar **Wonen**. Met de ontwikkelaar is een financiële compensatie overeengekomen voor het niet hoeven bouwen van het volledige aantal sociale huurwoningen binnen deze nieuwbouwwijk, omdat deze –deels- al zijn gerealiseerd binnen het plangebied. (Deze afspraak is gebaseerd op het feit dat de eerder door de gemeente gerealiseerde flexwoningen reeds zijn aangemerkt als sociale woningbouw en daarmee bijdragen aan het sociale segment binnen het plangebied. Een en ander is afgestemd met woningstichting SallandWonen, die eigenaar en verhuurder is van de woningen).

Keuze voor RoTij

Vanaf het moment van het openen van de grondexploitatie zijn gesprekken gevoerd met grondeigenaren in het gebied. Uit deze gesprekken bleek dat RoTij Grondvast B.V., op basis van historische afspraken met één van de grondeigenaren, via een recht van eerste (terug)koop in de hypotheekakte aanspraak kon maken op het grootste perceel binnen het projectgebied. RoTij had geen eigendommen binnen het Plangebied echter wel positie vanwege een eerste recht van koop en een hypotheekrecht op diverse percelen. Het eerste recht van koop van RoTij gaat niet voor op het sinds 2019 door de Raad gevestigde voorkeursrecht maar weerhoudt de eigenaar van de percelen wel om aan de gemeente Olst-Wijhe (de Gemeente) te verkopen. De partijen hebben op basis van het collegebesluit van 27 februari 2025 gesprekken gevoerd dat uiteindelijk heeft geleid tot de anterieure overeenkomst die RoTij in de gelegenheid stelt om Wengelerhoek fase 1 onder voorwaarden en voor eigen rekening en risico te ontwikkelen.

Anterieure overeenkomst

Sinds de ondertekening van de intentieovereenkomst zijn met RoTij nadere afspraken gemaakt over de inhoudelijke invulling, de planologische procedure en de financiële kaders van het project Wengelerhoek fase 1. Tevens is het stedenbouwkundig plan in samenwerking met RoTij verder uitgewerkt en afgestemd op de uitgangspunten van de gemeente. Al deze afspraken en het stedenbouwkundig plan zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst die ten grondslag ligt aan het voorliggende besluit. Daar waar vanuit de gemeente nog een aanpassing in het stedenbouwkundig ontwerp wordt verlangd is dit opgenomen in de memo "verzoek tot aanpassingen".

Op de anterieure overeenkomst zijn de Algemene Bepalingen Anterieure overeenkomsten 2025 Gemeente Olst-Wijhe van toepassing, met uitzondering van:

Artikel 2.6; Aan het einde van iedere werkweek moet de Openbare ruimte in het Plangebied schoon worden achtergelaten;

Artikel 3.2; Ten aanzien van de te onderscheiden woningbouwcategorieën geldt het bepaalde in artikel 12 lid 4 van deze Overeenkomst;

Artikel 4.2; Waar wordt afgeweken van het thans vigerende beleid, is de schriftelijke goedkeuring vervat in het collegebesluit tot het aangaan van de Overeenkomst;

Artikel 4.8; Onderhoudstermijn voor bomen bedraagt 3 jaar;

Artikel 7.1; geraamde nadeelcompensatie wordt gewijzigd in onherroepelijk toegekende nadeelcompensatie;

Artikel 8.1; geraamde nadeelcompensatie wordt gewijzigd in onherroepelijk toegekende nadeelcompensatie;

Artikel 9.1; in plaats van een bankgarantie stelt Initiatiefnemer een verzekerde garantie conform het bepaalde in artikel 15 van de Overeenkomst (Zekerheidsstelling);

Artikel 11; in afwijking van het bepaalde in artikel 11 van de AB 2025 geldt het bepaalde in artikel 8 van de Overeenkomst (Planning);

Artikel 12.2; in afwijking van het bepaalde in artikel 12.2 van de AB 2025, stelt Initiatiefnemer de Gemeente niet elke keer van tevoren op de hoogte voordat met omwonenden wordt gecommuniceerd.

Met het besluit

BEOOGD RESULTAAT

Het beoogde resultaat van dit collegebesluit is het faciliteren van woningbouw en verkeerskundige voorzieningen in lijn met de Woonvisie, met oog voor ruimtelijke kwaliteit, doelgroepenbeleid en verkeersveiligheid.

Concreet omvat dit:

- **Vergunningsaanvraag woningbouw RoTij**

Het in procedure kunnen brengen van een vergunningsaanvraag ten behoeve van de bouw van 135 woningen door ontwikkelaar RoTij. Deze ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie en is gericht op een brede doelgroep, waaronder starters, doorstromers en senioren. Hiermee wordt invulling gegeven aan de lokale woningbehoefte en wordt bijgedragen aan een evenwichtige opbouw van de woonwijk.

- **Bestemmingswijziging tijdelijke woningen naar permanente status**

In de wijzigingsprocedure wordt tevens voorzien in het opnemen van 50 reeds gerealiseerde, tijdelijk vergunde (flex)woningen als permanent bestemde woningen in het omgevingsplan. Dit draagt bij aan rechtszekerheid voor bewoners en borgt de continuïteit van de bestaande woonfunctie binnen het plangebied.

Zie onderstaande schets voor de afbakening van Wengelerhoek fase 1.



KADER

- Bestuurlijke focus op wonen
- Omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050 met daarin opgenomen:
 - o Structuurvisie Olst-Wijhe, vastgesteld door raad op 4 december 2016
 - o Aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek op 11 november 2022
- Raadsbesluit openen grondexploitatie Wengelerhoek 12 december 2022
- Woonvisie Olst-Wijhe, vastgesteld door raad op 13 juni 2022
- Nota grondbeleid 2023 - 2026
- Het gevestigde voorkeursrecht (destijds in het kader van de Wvg, nu Omgevingswet)
- Collegebesluit starten met verkennende gesprekken november 2024
- Collegebesluit Ondertekenen intentiebrief RoTij Grondvast B.V. maart 2025

ARGUMENTEN VOOR

1. Anterieure overeenkomst: De anterieure overeenkomst met RoTij Grondvast B.V. vormt het juridische fundament voor de ontwikkeling van Wengelerhoek fase 1. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de planologische procedure, het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan, het kostenverhaal en de verantwoordelijkheden van beide partijen.
 - a. De anterieure overeenkomst met RoTij Grondvast B.V. vormt het juridische fundament voor de ontwikkeling van Wengelerhoek fase 1.
 - b. Met het ondertekenen van de anterieure overeenkomst zijn de gemaakte afspraken omtrent de belangen van de gemeente formeel vastgelegd.
 - c. Met het betrekken van RoTij als professionele ontwikkelaar wordt door de gemeente optimaal gebruik gemaakt van de marktkansen om maatschappelijke urgenties, zoals de woningnood, effectief aan te pakken. De ontwikkelaar staat klaar om na het verkrijgen van de benodigde toestemmingen en vergunningen te starten met de uitvoering. Door proactief te handelen voorkomt de gemeente onnodige vertraging in de realisatie van de gewenste woningen.
2. Kostenverhaal: Onderdeel van de anterieure overeenkomst vormt het kostenverhaal waarin de financiële bijdragen en vergoedingen in relatie tot de ontwikkeling zijn opgenomen
 - a. Doordat het kostenverhaal integraal onderdeel vormt van de overeenkomst, is de financiële bijdrage die de ontwikkelaar levert aan de compensatie voor de realisatie van sociale woningbouw en publieke investeringen, waaronder de verkeerskundige ontsluiting, geborgd.
3. Stedenbouwkundig plan: Voor de ontwikkeling van 185 woningen bestaande uit 135 nieuw te realiseren woningen en het permanent bestemmen van de 50 reeds gerealiseerde (flex)woningen, is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan is het resultaat van een intensief ontwerpproces waarbij door de gemeente een programma van eisen is opgesteld die de basis vormt voor het ontwerp en eventuele (toekomstige) ontwerp aanpassingen.
 - a. Bij het instemmen met het stedenbouwkundig plan geeft het college vorm aan een gedifferentieerd woningaanbod voor een brede doelgroep. Met dit stedenbouwkundig plan wordt invulling gegeven aan de groeiende vraag naar betaalbare en passende woonruimte in Wijhe.
 - b. Met het vaststellen van het stedenbouwkundig plan wordt tevens meer zekerheid gegeven over de kwalitatieve uitstraling van het plangebied conform de eisen van de gemeente.

ARGUMENT TEGEN

1. De huidige instabiliteit in de nationale en mondiale politiek en economie maakt het nemen van ruimtelijke besluiten risicovol. Projecten die in deze context worden gestart, lopen het risico geconfronteerd te worden met economische tegenwind die de voortgang kan belemmeren. Denk hierbij aan het in zwaar weer verkeren van de ontwikkelaar of het terugtrekken van financiering door potentiële kopers, waardoor de ontwikkeling vertraagt of zelfs tijdelijk stil komt te liggen.

RISICO'S

Zie risico dossier (Bijlage 5)

FINANCIËN

De realisatie van het plan wordt uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Gemeentelijke kosten worden verhaald middels leges en via de anterieure overeenkomst op basis van de in het overzicht kostenverhaal opgenomen bijdragen

DUURZAAMHEID

De Ontwikkellocatie is gelegen in Wijhe. De Gemeente en RoTij willen de huidige locatie aan de Omloop lokaal bekend als "locatie Wengelerhoek fase1" herontwikkelen tot een duurzame en levendige woonomgeving waar plek is voor diverse doelgroepen. Het stedenbouwkundig ontwerp is opgesteld door de ontwikkelaar en getoetst door de gemeente. Duurzaamheidsaspecten zijn meegenomen in het proces en verwerkt in het stedenbouwkundig plan.

COMMUNICATIE en PARTICIPATIE

De aanpak van die communicatie is als volgt:

- 04-11-2025 collegebesluit
- 05-11-2025: informeren RoTij Grondvast B.V.
- 13-11-2025: ondertekenen anterieure overeenkomst tussen gemeente en RoTij Grondvast B.V.
- 14-11-2025: informeren grondeigenaren
- 14-11-2025: informeren omwonenden (huis-aan-huis-brief) en andere direct betrokkenen.
- 17-11-2025: informeren intern betrokkenen
- 14-11-2025: informeren raad via wekelijkse raadsnieuwsbrief
- 17-11-2025: nieuwsbericht op website gemeente + aanpassen/aanvullen projectpagina
- 14-11-2025: persbericht incl. Foto ondertekening versturen naar regionale pers
- 17-11-2025: bericht op socials incl. foto ondertekening

De communicatie rondom de besluitvorming voor Wengelerhoek fase 1 ligt bij de gemeente Olst-Wijhe. De communicatie en participatie rondom de nieuwbouwplannen voor Wengelerhoek fase 1 ligt na ondertekening van de anterieure overeenkomst bij Rotij Grondvast B.V. Vanuit de intentieovereenkomst is RoTij gehouden aan het participatiebeleid van de gemeente Olst-Wijhe. Als onderdeel van de procedure wijziging omgevingsplan zal RoTij hun participatieaanpak opnemen in de vergunningsaanvraag.

PLANNING EN UITVOERING

1. Ondertekening AOK (Gemeente/ROTIJ)
2. Indiening verzoek tot wijziging omgevingsplan (ROTIJ)
3. Beoordelen en besluitvormingsproces omgevingsplan Wengelerhoek
 - a. Beoordeling ontwerp omgevingsplan (Gemeente)
 - b. Aanleveren aanvullende gegevens indien gewenst (ROTIJ)
 - c. Behandeling zienswijzen en besluit omgevingsplan (Gemeente/ROTIJ)
 - d. Beroep en bezwaarprocedure (op besluit) (Gemeente)
4. Uitwerking technische plannen en vergunningentraject (ROTIJ)
5. Toetsen uitvoeringsdocumenten openbaar gebied (bestek en tekeningen) (GEMEENTE)
6. Indienen omgevingsvergunning bouw (ROTIJ)
7. Beoordelen en besluitvormingsproces omgevingsvergunning bouw
 - a. Beoordeling omgevingsvergunning bouw (Gemeente)
 - b. Aanleveren aanvullende gegevens indien gewenst (ROTIJ)
 - c. Behandeling zienswijzen en besluit omgevingsvergunning bouw (Gemeente/ROTIJ)
 - d. Beroep en bezwaarprocedure (op besluit) (Gemeente)
8. Voorbereiding uitvoering (ROTIJ)
9. Start uitvoering (ROTIJ)