

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 22043-2025

Medewerker	:	Esther Bleumink
Team	:	BOR & PM
Datum	:	27 mei 2025
Portefeuillehouder	:	Wethouder Blind

BIJLAGEN:

- ☒ Raadsvoorstel – zaaknummer 22043-2025
- ☒ Ontwikkelvisie Wijhe Noord van bureau Ruimtevolk – zaaknummer 22605-2025
- ☒ Stedenbouwkundige uitgangspunten Wijhe Noord fase 1 van Bureau Ruimtevolk - – zaaknummer 22605-2025
- ☒ Communicatie- en participatieplan – zaaknummer 22605-2025
- ☒ Persbericht Bijlage– 22605-2025

AFSTEMMING MET

- ☒ team Bedrijfsvoering: financiën
- ☒ team Communicatie en Ondersteuning
- ☒ Ambtelijk opdrachtgever (woningbouwregisseur)
- ☒ Ambtelijk opdrachtgever HWBP (programma-manager, contact IJsselwerken)
- ☒ Openbaar
- ☐ Vertrouwelijk

ONDERWERP

Haalbaarheid woningbouw Wijhe Noord fase 1

BESLUIT burgemeester en wethouders:
De gemeenteraad voor te stellen:

- Te starten met het omgevingsplan voor Wijhe Noord fase 1, conform het Ontwikkelperspectief (bijlage 1).
- Te starten met de voorbereiding/planfase woningbouwontwikkeling voor Wijhe Noord fase 1, gebaseerd op de stedelijke uitgangspunten (bijlage 2) en met inachtneming van de procentuele verdeling van 30 – 40 – 30 voor betaalbaar wonen.
- Aan het college vragen om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 500.000. Welke na goedkeuring door de raad ingebracht wordt in de grondexploitatie.

SAMENVATTING

Tijdens de raadsbijeenkomst van 9 december (2024) heeft het college de verkenning naar de kansen van woningbouw in Wijhe Noord gepresenteerd. Daarbij is een brede scope gehanteerd door eerst uit te zoomen op het hele gebied Wijhe Noord en daarna in te zoomen op fase 1.

In januari (2025) nam de raad een besluit over de verkenning naar woningbouw aan de noordkant van Wijhe. De raad besloot toen ook om verder in te zoomen op de meest noordelijke punt van Wijhe Noord. Het verder doorrekenen en tekenen van dit gebied laat zien dat er een kwalitatief goede en betaalbare wijk gebouwd kan worden met zo'n 300 woningen.

Uitgangspunt is de landelijke regel 30% sociale huur en betaalbare koop, 40% middenhuur en -koop en 30% vrije sectorhuur en duurdere koop. Er komen woningen voor jong en oud(er) en bij voorkeur ook woningen voor senioren.

Naar verwachting kan de raad rond de zomer 2026 een besluit nemen over het omgevingsplan.

AANLEIDING

Het college heeft eerst gekeken naar de kansen voor woningbouw in het hele gebied Wijhe Noord en daarna is ingezoomd op fase 1 (noordelijke punt).

Bij de beeldvormende raadsvergadering van 20 maart 2025 is de verkenning voor Wijhe Noord fase 1 aan de raad gepresenteerd, als voorbereiding op de oordeelsvorming en besluitvorming hierover die nu voorligt. Eerder heeft de raad volgende kaders meegegeven:

- a. Ruimtelijk beeld op Wijhe Noord fase 1 (ruimtelijk beeld is input voor latere omgevingsplan)
- b. Ontwikkelstrategie (volgorde van ontwikkeling, wijze van ontwikkelen/risico e.d., planning)
- c. Financiële analyse

BEOOGD RESULTAAT

Het beoogd resultaat is een planontwikkeling en een omgevingsplan voor Wijhe Noord fase 1, voor een woongebied voor meerdere doelgroepen, met een sluitende grondexploitatie.

KADER

De kaders zijn:

1. De op 12 mei 2025 vastgestelde Omgevingsvisie
2. Bestuurlijke Focus op Wonen
3. Wijhe Noord fase 1 als sleutelproject in de regionale woondeal van de provincie Overijssel
4. Ontwikkelperspectief Wijhe Noord fase 1 (zie bijlage 1), waarin de mogelijkheden voor woningbouw zijn onderzocht door bureau Ruimtevolk (12 mei, aangepast 26 mei 2025)
5. Stedenbouwkundige uitgangspunten voor Wijhe Noord fase 1 (zie bijlage 2), door bureau Ruimtevolk (12 mei, aangepast 26 mei 2025)

ARGUMENTEN

Ontwikkelstrategie

In de eerste verkenning van december (2024) is aangegeven dat de drie gebieden in Wijhe Noord (noordpunt, zonnepark en fabrieksterrein Stegeman) in potentie alle drie op termijn mogelijkheden bieden voor herontwikkeling naar woningbouw. Omdat van herontwikkeling van het zonnepark en het fabrieksterrein op korte termijn geen sprake is, wordt nu gefocust op fase 1; het terrein aan de noordkant van het gebied.

De ontwikkelstrategie gaat uit van een invulling voor verschillende soorten woonmilieus en woningtypen, voor verschillende doelgroepen en verschillende prijsklassen.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Voorbereidingskrediet

Voor de vervolgstap in fase 1 zijn de kosten voor de onderzoeken, planvoorbereiding woningbouw en procedure omgevingsplan circa € 500.000 incl. btw. De dekking vindt plaats vanuit de toekomstige GREX.

Grondexploitatie (GREX)

Voor de woningbouw in Wijhe Noord fase 1 is een financiële doorrekening gemaakt voor verschillende scenario's, die zijn genoemd in de Ontwikkelvisie van bureau Ruimtewerk. Scenario 1 met circa 300 woningen is het scenario met een sluitende grondexploitatie.

Mogelijkheden voor een dekkende grondexploitatie

1. In de beeldvormende raadsvergadering (20 maart 2025) is gezegd dat er mogelijkheden zijn om tot een financieel dekkende grondexploitatie te komen. Een ontwikkeling met circa 300 woningen levert een sluitende grondexploitatie.
2. Realisatiestimulans betaalbare woningbouw
Recent (19 mei 2025) heeft het rijk de Realisatiestimulans voor betaalbare woningbouw vastgesteld die mogelijk kansen biedt voor Wijhe Noord fase 1. Samengevat is de inhoud van de regeling als volgt:
"De Realisatiestimulans heeft als doel om gemeenten in heel Nederland te ondersteunen om betaalbare woningen te realiseren, met zo min mogelijk administratieve lasten. Hiervoor is in totaal circa € 2,5 miljard beschikbaar. Gemeenten krijgen een vaste bijdrage van circa € 7000,- (inclusief btw) voor elke betaalbare woning waarvan zij de start van de bouw registreren. De Realisatiestimulans is een nieuwe voorspelbare bijdrage van circa € 7.000 (incl. btw) aan gemeenten voor het totaal aantal met de bouw gestarte betaalbare woningen per jaar."

DRAAGVLAK EN PARTICIPATIE

Een communicatie- en participatieplan voor de ontwerpfase van het omgevingsplan, is onderdeel van de besluitvorming (zie bijlage 3). Zoals eerder besloten willen we tijdig en transparant communiceren over de plannen voor Wijhe Noord fase 1 waarbij onze aandacht primair gericht is op de aan- en omwonenden en de omliggende bedrijven en betrokken organisaties.

De aanpak voor de communicatie rondom dit collegebesluit, inclusief aandacht voor bespreking en besluitvorming in de raad, is als volgt:

- di 27-5: collegebesluit
- wo 28-5: raadsvoorstel naar raad
- wo 28-5: persoonlijk contact direct omwonenden en huis aan huis brief/mail naar overige omwonenden, omliggende bedrijven en organisaties, pachters en overige betrokkenen
- wo 28-5: nieuwsbericht op website, socials, persbericht
- wo 28-5: informeren direct betrokkenen intern
- Ma 2-6: collegebesluit openbaar
- Wo 4-6: nieuwsbericht in huis aan huis Reklamix

Naar aanleiding van het raadsbesluit, zullen wij op eenzelfde manier communiceren als rond het collegebesluit.

*

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Vorbereidingskrediet

Voor de vervolgstap in fase 1 zijn de kosten voor de onderzoeken, planvoorbereiding woningbouw en procedure omgevingsplan circa € 500.000 incl. btw. De dekking vindt plaats vanuit de toekomstige GREX.

DUURZAAMHEID

De stedenbouwkundige uitgangspunten bestaan eruit dat de oude landschapsstructuren van de Sallandse oeverwallen worden hersteld, waar ze nu niet meer zichtbaar zijn. Dit is de eerste duurzame slag naar het terugbrengen van sloten, paden en groene ruimten van het oude landschap.

Binnen deze structuur is een passend landschappelijk mozaïek ontworpen. Deze 'woonvelden', passen bij de schaalgrootte van Wijhe. De velden zijn flexibel in te vullen voor verschillende woning-typologieën. De stedenbouwkundige structuur biedt ruimte voor bewegen en ontmoeten, biodiversiteit en klimaat-adaptatieve maatregelen.

AANPAK/UITVOERING

Starten met de reguliere planvoorbereiding op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten. In de zomer van 2026 is naar verwachting het omgevingsplan gereed.

In een bestuurlijk overleg op 21 mei 2025 is door IJsselwerken gevraagd of Wijhe Noord fase 1 onderzocht kan worden op werk-met-werk-kansen, ten gunste van IJsselwerken en de gemeente Olst-Wijhe. In december 2025 verwacht IJsselwerken een goed beeld te hebben over deze gemeenschappelijke kansen, dan wordt u hierover geïnformeerd.