

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer:

Medewerker	:	Aafke Kuiper
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	12 september 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1: Aanvullingen op structuurvisie tbv Wengelerhoek Wijhe - 49664-2021:599654</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning <input type="checkbox"/> Geen actieve communicatie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. projectteam Wengelerhoek</p>
<p><input type="checkbox"/> Actief openbaar <input type="checkbox"/> Niet actief openbaar <input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Aanvulling op structuurvisie voor Wijhe Zuid/Wengelerhoek</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

- In te stemmen met de ontwerp aanvulling op de structuurvisie Olst-Wijhe voor Wengelerhoek;
- Het ontwerp voor een periode van vier weken ter inzage te leggen.

SAMENVATTING

Op 4 december 2017 stelde de gemeenteraad de structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie' vast. In deze structuurvisie staat het beleidskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Over wonen namen we in 2017 in de structuurvisie op dat er de komende 10 jaar circa 500 woningen bij komen. Op dat moment was er nog geen wooncrisis zoals deze er nu wel is. Begin dit jaar stelde de gemeenteraad de Woonvisie 2022-2025 vast met als eerste zin: "*Ons land beleeft een wooncrisis en die is niet aan onze gemeente voorbijgegaan.*" De ambitie die in de Woonvisie 2022-2025 staat opgenomen is de komende jaren te groeien met 1000-1200 woningen.

Één van de gebieden die ontwikkeld kan worden te helpen deze ambitie te halen is Wengelerhoek aan de zuidrand van Wijhe. Op 24 februari 2020 besloot de gemeenteraad om een voorkeursrecht te vestigen op deze gronden. Dit op basis van een quickscan/haalbaarheidsstudie. De eerste gesprekken met de grondeigenaren vonden dit jaar plaats. De volgende stap is een aanvulling op de structuurvisie Olst-Wijhe voor Wengelerhoek ter voorbereiding op een bestemmingsplan of omgevingsplan Wengelerhoek. De ontwikkeling van Wengelerhoek past niet in de structuurvisie 2017 omdat op dat moment de woonambitie lager lag. In de aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek onderbouwen we dat deze ontwikkeling een logische aanvulling op het dorp Wijhe is.

INLEIDING

Op 4 december 2017 stelde de raad de structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie' vast. In deze structuurvisie staat het beleidskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het motto van de visie is het behouden en versterken van de identiteit van het unieke Sallandse landschap aan de IJssel. Eén van de strategische doelen van de structuurvisie is:

- Aantrekkelijk en veilig wonen voor jong en oud met passende toekomstbestendige maatschappelijke voorzieningen.

In de structuurvisie staat met een speelse cirkel aangegeven waar een aantrekkelijke dorpsrandzone voor Wijhe zou moeten liggen. Over wonen namen we in 2017 in de structuurvisie op dat er de komende 10 jaar circa 500 woningen bij komen. Op dat moment was er nog geen wooncrisis zoals deze er nu wel is. Begin dit jaar stelde de gemeenteraad de Woonvisie 2022-2025 vast met als eerste zin: "*Ons land beleeft een wooncrisis en die is niet aan onze gemeente voorbijgegaan.*" De ambitie die in de Woonvisie 2022-2025 staat opgenomen is de komende jaren te groeien met 1000-1200 woningen.

Één van de gebieden die ontwikkeld kan worden te helpen deze ambitie te halen is Wengelerhoek aan de zuidrand van Wijhe. Op 24 februari 2020 besloot de gemeenteraad om een voorkeursrecht te vestigen op deze gronden. Dit op basis van een quickscan/haalbaarheidsstudie. De eerste gesprekken met de grondeigenaren vonden dit jaar plaats. De volgende stap is een aanvulling op de structuurvisie Olst-Wijhe voor Wengelerhoek ter voorbereiding op een bestemmingsplan of omgevingsplan (afhankelijk van datum inwerkingtreding Omgevingswet) Wengelerhoek. De ontwikkeling van Wengelerhoek past niet in de structuurvisie 2017 omdat op dat moment de woonambitie lager lag. In de aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek onderbouwen we dat deze ontwikkeling een logische aanvulling op het dorp Wijhe is. Met de vaststelling van de aanvulling op de structuurvisie door de gemeenteraad verlengen we direct het voorkeursrecht dat op de gronden is gevestigd.

In dit voorstel wordt ingegaan op de aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek en de procedure die hiervoor doorlopen moet worden.

BEOOGD RESULTAAT

- De ontwerp aanvulling op de structuurvisie Olst-Wijhe voor Wengelerhoek voor een periode van vier weken ter inzage leggen;
- Vaststelling van de aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek ter voorbereiding op het bestemmingsplan Wengelerhoek.

Het uiteindelijke resultaat:

- Realisatie van de woonwijk Wengelerhoek met 200 woningen.

KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Structuurvisie Olst-Wijhe, vastgesteld 4 december 2017
- Besluit gemeenteraad 24 februari 2020 vestigen voorkeursrecht op gronden ten zuiden van Wijhe

ARGUMENTEN

Voor de inhoud van de aanvulling op de structuurvisie Olst-Wijhe voor Wengelerhoek verwijzen we naar bijlage 1. De argumentatie voor vaststelling van de aanvulling op de structuurvisie vindt u al in de inleiding van dit voorstel:

- Zonder aanvulling op de structuurvisie voor deze locatie kunnen we geen bestemmingsplan/omgevingsplan opstellen;
- Zonder aanvulling op de structuurvisie verloopt het voorkeursrecht tot aankoop op de locatie.

DRAAGVLAK

De meeste inwoners van Olst-Wijhe zijn goed op de hoogte van de wooncrisis. Iedereen kent wel iemand die een woning zoekt. Met de aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek zetten we de volgende stap naar de realisatie van 200 woningen bij Wijhe. Naar verwachting is hier veel animo voor.

De omwonenden van Wengelerhoek spreken we direct na de persconferentie op 3 oktober 2022 over de 50 Flexwoningen op Wengelerhoek, waar uw college voor de zomer 2022 over besloot. We vertellen dan direct over de structuurvisie Wengelerhoek en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen de structuurvisie. Tijdens de periode van terinzagelegging informeren we de omwonenden met een uitgebreide brief waarin we nogmaals alle informatie geven over de structuurvisie en waarin we uitnodigen tot een reactie, indien gewenst. De gemeenteraad informeren we na dit besluit met een memo waarin we de procedure en het belang van de aanvulling op de structuurvisie uitleggen.

Een gedeelte van de grond in de toekomstige woonwijk is al van de gemeente. Hier komen tijdelijk 50 Flexwoningen. De realisatie van deze woningen staat los van de planologische procedures Wengelerhoek (structuurvisie en bestemmingsplan of omgevingsplan). En is er toch ook onderdeel van omdat deze midden in de toekomstige woonwijk Wengelerhoek komen te staan. Het kan worden gezien als eerste stap richting de woonwijk, maar de Flexwoningen zijn niet afhankelijk van de structuurvisie en het bestemmingsplan omdat ze met een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan kunnen worden gebouwd. Tijdens de inloopavond Flexwonen Wengelerhoek op 11 oktober 2022 komt er een informatiestand over het onderwerp aanvulling structuurvisie.

DUURZAAMHEID

De ambitie voor Wengelerhoek verwoorden we in de aanvulling op de structuurvisie als volgt: "Wengelerhoek, Het nieuwe buurtschap van Wijhe. Voor oude en nieuwe Wijhenaren."

Het wordt een natuurinclusief (klimaatadaptief) en sociaal inclusief buurtschap.

RISICO'S (financieel/juridisch)

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Voor het project Wengelerhoek wordt later dit jaar een grondexploitatie ter vaststelling aan het college en de gemeenteraad voorgelegd. De kosten die gemaakt worden voor de uitvoering van de ontwikkeling vallen onder het voorbereidingskrediet Wengelerhoek, wat uiteindelijk onderdeel wordt van de grondexploitatie. Bij de eerste vingeroefeningen voor de grondexploitatie was de uitkomst neutraal, dus niet negatief.

AANPAK/UITVOERING

- Na uw besluit publiceren we in de Huis aan Huis en leggen we de aanvulling op de structuurvisie ter inzage voor een periode van vier weken.
- Tijdens de gesprekken met omwonenden en de inloopavond over Flexwonen Wengelerhoek informeren we ook over de terinzagelegging van de aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek.
- Tijdens de vier weken van de terinzagelegging sturen we een brief aan omwonenden waarin we nog een keer uitleggen wat de aanvulling op de structuurvisie inhoudt en hoe hier op gereageerd kan worden.
- Voor de publicatie informeren we de gemeenteraad met een memo over de aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek.
- Na de terinzagelegging volgt een nieuw college- en raadsvoorstel. Als er zienswijzen zijn, wordt een zienswijzennota bijgevoegd.
- Na vaststelling van de aanvulling op de structuurvisie kan de bestemmingsplanprocedure/omgevingswetprocedure voor geheel Wengelerhoek worden opgestart.