

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 53821-2022

Medewerker	:	Aafke Kuiper/Roy Nijboer
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	11 november 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Nota van beantwoording zienswijzen aanvulling op structuurvisie voor Wengelerhoek, 49664-2021</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Aanvulling op structuurvisie voor Wengelerhoekv2, 49664-2021,</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Adviesnota college burgemeester ontwerp aanvulling structuurvisie, 43757-2022</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Raadsvoorstel-besluit vaststelling structuurvisie, 53821-2022</li> </ul>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Actief openbaar</li> <li><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</li> </ul>
<p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Vaststellen Aanvulling op structuurvisie voor Wengelerhoek, Wijhe</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

- In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen en de Aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek en deze voorleggen voor besluitvorming aan de gemeenteraad.
- In te stemmen met de ambtelijke wijziging van de aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek.

**SAMENVATTING**

Op 20 september 2022 besloot het college om de ontwerp Aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek vier weken ter inzage te leggen. Tijdens deze periode ontving de gemeente drie zienswijzen. Deze zienswijzen en onze reactie hierop zijn verwerkt in een nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van de Aanvulling op de structuurvisie. Dit omdat de Aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek de hoofdlijnen van de nieuwe ontwikkeling beschrijft. De ingediende zienswijzen gaan voornamelijk over de vervolgstappen: het opstellen van een stedenbouwkundig plan en daarna een bestemmingsplan, waar een participatietraject bij hoort. Het college heeft ingestemd met de nota van beantwoording en de definitieve Aanvulling op de structuurvisie Wengelerhoek. De stukken worden ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

## INLEIDING

Op 20 september 2022 besloot uw college om de ontwerp Aanvulling op de structuurvisie Wengelerhoek vier weken ter inzage te leggen. Tijdens deze periode ontving de gemeente drie zienswijzen. Deze zienswijzen en onze reactie hierop verwerkten we in een nota van beantwoording zienswijzen. We stellen u voor in te stemmen deze nota van beantwoording (bijlage 1) en de definitieve Aanvulling op de structuurvisie Wengelerhoek (bijlage 2) en deze voor besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad. De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van de Aanvulling op de structuurvisie.

## BEOOGD RESULTAAT

- Vaststelling van de aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek en de nota beantwoording zienswijzen 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
- Besluit college 20 september 2022, ter inzage leggen aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek

## ARGUMENTEN

De inhoudelijke beantwoording van de zienswijzen vindt u in bijlage 1. Voor de inhoud van de Aanvulling op de structuurvisie Olst-Wijhe voor Wengelerhoek verwijzen we naar bijlage 2. De argumentatie voor vaststelling van de aanvulling op de structuurvisie:

- 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.

### **Aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek**

De Ontwerp Aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek lag ter inzage vanaf 13 oktober tot en met 10 november. Wengelerhoek biedt in de toekomst ruimte aan circa 200 woningen. De uitbreiding past in de bestuurlijke focus Wonen (zomer 2021) en de Woonvisie: Olst-Wijhe als toekomstbestendige eigennuttige woongemeente, met een woningbouwopgave van 1000-1200 woningen voor de komende 10 jaar. Er zijn een drietal zienswijzen binnengekomen die in essentie betrekking hebben op een ander detailniveau dan dat van de structuurvisie en welke onderwerp van uitwerking zijn in het vervolg (inrichtingsplan, bestemmingsplan). Vanzelfsprekend zullen we hierbij de indieners van de zienswijzen betrekken. Het is goed om te constateren dat geen van de zienswijzen het (maatschappelijke) nut en de noodzaak van de woonopgave 'an sich' ter discussie stelt.

### **Vervolgstep**

Op de inloopavond over flexwonen in Wijhe spraken we ook over de Aanvulling op de structuurvisie met de aanwonenden. Tijdens deze avond gaven zij aan behoefte te hebben aan een aparte bijeenkomst met de gemeente over de structuurvisie. Deze bijeenkomst voor direct aanwonenden hielden we op 24 oktober 2022. Hier gaven de bewoners aan betrokken te willen worden bij het stedenbouwkundig plan. Daarom zijn afspraken gemaakt over vervolgbijeenkomsten over het stedenbouwkundig plan. De tweede bijeenkomst vond plaats op 9 november, waar een inventarisatie is gemaakt van wensen en ideeën voor het stedenbouwkundig ontwerp. De volgende afspraak met alleen aanwonenden staat gepland voor 9 december; dan laten zien of en hoe hun wensen en ideeën zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan. In

januari/februari volgen nog bijeenkomsten, op weg naar het definitief ontwerp. Zoals gezegd geven we tijdens de bijeenkomsten telkens aan of en hoe we de wensen van omwonenden een plek (kunnen) geven in de plannen voor Wengelerhoek. Uitgangspunt daarbij is dat we de wensen inventariseren en waar mogelijk inpassen. Ook organiseren we in 2023 inloopavonden voor alle bewoners van Wijhe.

### **Flexwonen**

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 voor Wengelerhoek (structuurvisie en bestemmingsplan of omgevingsplan). Toch is het er ook een onderdeel van omdat deze midden in de toekomstige woonwijk Wengelerhoek komen te staan door toepassing van de Crisis en herstelwet. Het kan worden gezien als eerste stap richting de woonwijk, maar de Flexwoningen zijn niet afhankelijk van de structuurvisie en het bestemmingsplan.

### **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 gelijktijdig met de Aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek op 12 december 2022 een grondexploitatie aan de gemeenteraad voorgelegd. De kosten die tot nu toe gemaakt worden voor de uitvoering van de ontwikkeling vallen onder het voorbereidingskrediet Wengelerhoek, wat onderdeel wordt van de grondexploitatie.

### **AANPAK/UITVOERING**

- Na behandeling door uw college van nota beantwoording zienswijzen en de Aanvulling op de structuurvisie informeren we de indieners van de zienswijzen per brief en de direct aanwonenden per mail;
- We publiceren de vaststelling in de Huis aan Huis/reklamix en zetten het definitieve document op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en onze website;
- Na vaststelling van de aanvulling op de structuurvisie door de gemeenteraad stellen we het stedenbouwkundig plan Wengelerhoek op, waar een participatietraject bij hoort;
- In het tweede kwartaal 2023 starten we de bestemmingsplanprocedure/omgevingswetprocedure voor geheel Wengelerhoek op;
- We continueren de gesprekken met de grondeigenaren.