

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 13440-2025

Medewerker	:	Robbert Heuven
Team	:	BOR & PM
Datum	:	27 februari 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Persbericht –zaaknummer 15314-2025</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ambtelijk opdrachtgever Wonen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Grondzaken</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Communicatie > actieve communicatie</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Persbericht bijgevoegd</p> <p><input type="checkbox"/> Alternatieve communicatie via persmoment zonder persbericht</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Publicatie voor op de website en en social media</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Geen actieve communicatie</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Ondertekenen intentiebrief RoTij Grondvast B.V. ontwikkelen van fase 1 in het plangebied Wengelerhoek</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Intentie uitspreken in de vorm van het aangaan van een intentiebrief (bijlage 1, **VERTROUWELIJK**) met Rotij Grondvast B.V. (RoTij) teneinde de haalbaarheid van de ontwikkeling van woningbouw in Wengelerhoek gezamenlijk te onderzoeken en de intentiebrief te ondertekenen;
2. Indien er sprake is van een haalbaar woningbouwplan besluiten om vervolgfafspraken vast te leggen in een anterieure overeenkomst voor het kostenverhaal;
3. De Raad te informeren via de raadsnieuwsbrief;
4. In te stemmen met de communicatie aanpak bij dit collegeadvies.
5. 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 3 vertrouwelijkheid op te leggen.

SAMENVATTING

De behoefte aan woningen in onze gemeente is groot. Daarom heeft de raad in 2022 het besluit genomen voor de Focus op Wonen; het realiseren van 1000 tot 1200 woningen in de periode tot aan 2032. Een van de beoogde nieuwbouwlocaties is Wengelerhoek, aan de zuidkant van Wijhe. RoTij Grondvast BV uit Rijssen wil fase 1 van het gebied ontwikkelen. Deze partij heeft afspraken uit het verleden over grondaankoop. Voor de snelheid van de bouw van Wengelerhoek heeft één partij met veel bouwervaring de voorkeur. In november 2024 is door het college het besluit genomen om verkennende gesprekken te voeren met RoTij Grondvast b.v. Op basis van deze gesprekken heeft het college ingestemd met de intentiebrief waarin de afspraken met RoTij Grondvast B.V. over de ontwikkeling van het gebied worden vastgelegd. Daarnaast is besloten om de haalbaarheid van het initiatief te toetsen en vervolgfafspraken vast te leggen in een anterieure overeenkomst.

Het nieuwbouww gebied Wengelerhoek ligt tussen de Omloop, de Zandhuisweg en de Withuisweg Fase 1 is het gebied dat het dichtst bij de huidige bebouwde kom van Wijhe ligt.

Hier komen naar verwachting 138 woningen, voor een mix van doelgroepen, van jong tot oud(er) zoals beschreven in onze Woonvisie. Onder meer de grondeigenaren in het gebied en omwonenden worden geïnformeerd over dit besluit.

AANLEIDING

RoTij heeft geen eigendommen binnen het Plangebied, maar heeft op basis van historische overeenkomsten een terugkooprecht op percelen binnen het projectgebied. Dit terugkooprecht heeft geen voorrang boven het door de Raad in 2019 gevestigde voorkeursrecht. Echter, de eigenaar van de percelen wordt door dit terugkooprecht beperkt in de mogelijkheid om de percelen aan de gemeente te verkopen, wat een belemmering vormt voor de uitvoering van aankoop van de grond door de gemeente. Om toch snel tot de bouw van woningen te komen in Wengelerhoek fase 1 wordt aan u voorgesteld om met RoTij een intentiebrief aan te gaan (conform bijgevoegde intentiebrief). En om daarna gezamenlijk met RoTij vervolgstappen te maken om te komen tot de bouw van woningen in Wengelerhoek fase 1.

BEOOGD RESULTAAT

Het gezamenlijk met RoTij onderzoeken of woningbouw haalbaar is met inachtneming van de door de Gemeente gestelde voorwaarden. Als sprake is van een haalbaar plan nadere afspraken maken over het vervolg om circa 138 woningen met de daarbij behorende voorzieningen in fase 1 door RoTij te laten realiseren. Zie onderstaande schets voor de afbakening van Wengelerhoek fase 1.



KADER

- Bestuurlijke focus op wonen
- Raadsbesluit openen grondexploitatie Wengelerhoek 12 december 2022
- Structuurvisie Olst-Wijhe, vastgesteld door raad op 4 december 2016
- Aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek op 11 november 2022
- Ontwerp Omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050
- Woonvisie Olst-Wijhe, vastgesteld door raad op 13 juni 2022
- Nota grondbeleid 2023 - 2026
- Rekentechnische uitgangspunten 2024
- Collegebesluit starten met verkennende gesprekken november 2024

ARGUMENTEN VOOR

- 1. RoTij is een professionele partij. Met het aangaan van de intentiebrief wordt de haalbaarheid van woningbouw onderzocht. Hierbij worden niet alleen ruimtelijke maar ook financiële en maatschappelijke aspecten betrokken.
- 2. Indien sprake is van een haalbaar plan wordt woningbouw planologisch mogelijk gemaakt en zal RoTij ontwerpen maken, vergunningen aanvragen en de woningen met bij behorende voorzieningen realiseren. Door de samenwerking is het mogelijk om binnen afzienbare termijn woningen te realiseren. Aan woningen is grote behoefte in Olst-Wijhe.
- 3. Focus op Wonen, Woonvisie, Omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050
De gemeente Olst-Wijhe heeft de bestuurlijke focus op Wonen. Dit is vertaald in de Woonvisie, vastgesteld in 2022. Het is onze ambitie om tussen 2022 en 2032 1000 – 1200 woningen te bouwen. De ruimtelijke uitwerking met locatiekeuzes namen we op in de ontwerp Omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050. Het woningbouwprogramma is weer een uitwerking van deze Omgevingsvisie. In de kern Wijhe wordt een belangrijk deel van dit woningbouwprogramma gerealiseerd. De uitbreiding Wengelerhoek is naar verwachting één van de eerste ontwikkelingen. Hier willen we een mix van woningtypen realiseren.

Vertrouwelijkheid bijlage 1 en 3 (conform VNG Factsheet geheimhouding dd 01-04-2023)

Vanuit het financieel belang van de gemeente en ter voorkoming van precedentwerking in toekomstige grondtransacties mogen de financiële gegevens niet openbaar gemaakt worden. Daarmee wordt onevenredige bevoordeling of benadeling van gemeente en/of derden voorkomen. Daarnaast is het (bedrijfs)belang van de betrokken verkopende partij in het geding en dient deze te worden beschermd. Daarbij gaat het om bescherming van (bedrijfs) gegevens en financiële belangen.

- Het verzoek om vertrouwelijkheid is gerechtvaardigd vanwege de bescherming van financiële belangen (art. 5.1 lid 2 sub b Woo) en bedrijfsbelangen van externe partijen (art. 5.1 lid 1 sub c Woo);
- Openbaar maken zou schadelijk zijn voor deze belangen, waardoor een vertrouwelijke benadering noodzakelijk is;
- Het besluit om vertrouwelijkheid te handhaven conformeert aan de wettelijke bepalingen van de Woo;
- Dit draagt bij aan een effectieve bescherming van zowel financiële als bedrijfsbelangen in het belang van de gemeente.

ARGUMENT TEGEN

RISICO'S

Zie risicodossier, bijlage 3

FINANCIËN

De intentiebrief heeft geen financiële gevolgen.

DUURZAAMHEID

De Ontwikkellocatie is gelegen in Wijhe. De Gemeente wil 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. De woningen en voorzieningen worden gebouwd met oog voor de natuur en de (cultuurhistorische) omgeving. Deze woonomgeving vormt straks de nieuwe overgang tussen het dorp Wijhe en het buitengebied.

PARTICIPATIE

Rotij stelt een participatieplan op en zal dit gedurende de looptijd van de intentiebrief uitvoeren.

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

De aanpak van de communicatie rondom dit collegebesluit is als volgt:

- Di 25-3 collegebesluit
- Di 25-3: informeren RoTij Grondvast B.V.
- Do 27-3: ondertekenen intentiebrief gemeente en RoTij Grondvast B.V.
- Do 27-3: informeren grondeigenaren
- Vr 28-3: informeren omwonenden (huis-aan-huis-brief) en andere direct betrokkenen
- Vr 28-3: informeren intern betrokkenen
- Vr 28-3: informeren raad via wekelijkse raadsnieuwsbrief
- Vr-mi 28-3: nieuwsbericht op website gemeente + aanpassen/aanvullen projectpagina
- Vr-mi 28-3: persbericht incl. Foto ondertekening versturen naar regionale pers (
- Vr-mi 28-3: bericht op socials incl. Foto ondertekening
- Wo 2-4: nieuwsbericht in huis aan huis Reklamix

De communicatie rondom de nieuwbouwplannen voor Wengelerhoek ligt voorlopig nog bij de gemeente. Nadat de anterieure overeenkomst van kracht wordt zal de communicatie in principe door Rotij Grondvast B.V. gebeuren. Dit staat ook in de intentiebrief benoemd.

PLANNING EN UITVOERING

1. Rotij brengt het Ontwikkelplan Wengelerhoek (**Bijlage 1 van de intentiebrief**), met inachtneming van het PvE en de voorlopige reacties van het projectteam en vakspecialisten, verder tot een (aangepast) stedenbouwkundig plan (**het Schetsontwerp**)
2. Rotij stelt een Participatieplan op en start met de uitvoering daarvan;
3. Rotij maakt een Projectplanning;
4. Rotij stelt een Plan van benodigde onderzoeken op en start met de uitvoering daarvan;
5. Rotij stelt een Memo financiële haalbaarheid op.

De bovengenoemde 5 documenten worden door de Gemeente getoetst aan de gemeentelijke randvoorwaarden opgenomen in het ontwerp stedenbouwkundigplan, de ontwerp nota van uitgangspunten en het programma van eisen. De documenten moeten uiteindelijk samen tot een goede en evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving leiden en worden daarop (inhoudelijk) beoordeeld.

De verwachting is om binnen twee maanden na ondertekening van intentiebrief tot een anterieure overeenkomst te komen. Als alles volgens plan verloopt, zal RoTij in de zomer van 2025 de plannen en onderzoeken afronden om een verzoek tot wijziging van het omgevingsplan in te dienen. Het doel van het verzoek zal zijn, om eind 2026 te beginnen met de bouw van de eerste woningen in Wengelerhoek fase 1.