

Situatie projectgebied Boerhaar. A = huidige schoollocatie B = voormalige horeca Boerhaar 18/ 18a

BEOOGD RESULTAAT

- Voldoende financiële middelen voor het uitvoeren van een strategische aankoop van de gronden voor het realiseren van woningbouw op deze locatie.
- Voldoende financiële middelen voor het voorbereiden van het woningbouwproject (voorbereidingskrediet).
- Perspectief bieden voor woningbouw op de Boerhaar.

KADER

- Geldende wet- en regelgeving
- Bestuurlijke Focus op wonen
- Omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050
- Woonvisie Olst-Wijhe
- Nota Grondbeleid Olst-Wijhe

ARGUMENTEN

ARGUMENTEN VOOR

Focus op wonen op de Boerhaar

De gemeente Olst-Wijhe heeft de bestuurlijke focus op het thema wonen. Dit is inhoudelijk vertaald in de Woonvisie, die door uw raad is vastgesteld in de zomer van 2022. Daarin staat onze ambitie om tussen 2022 en 2032 1000 – 1200 woningen te bouwen. Op de Boerhaar is sprake van één potentiële woningbouwlocatie, namelijk op de huidige schoollocatie De Bongerd. Net als de andere basisscholen in Wijhe verhuist ook de basisschool van Boerhaar in 2027 naar de nieuwe Mijnpleinschool in Wijhe en komt de schoollocatie vrij voor de plannen voor woningbouw.

CPO Boerhaar

In 2025 heeft een groep Boerhaarnezen de vereniging CPO Boerhaar opgericht. De vereniging telt inmiddels circa 30 leden, waarvan het gros jongeren, die een wens hebben om op de Boerhaar te (blijven) wonen, in een betaalbare starterswoning. Dit past in de ambities van onze Woonvisie en is complementair aan de bestaande woningvoorraad op de Boerhaar. De CPO heeft een concept plan ingediend bij de gemeente met het idee qua invulling van het woongebied. Dit plan wordt in overleg tussen CPO en Gemeente de komende tijd verder uitgewerkt tot een definitief plan.

Van knelpunt naar kans

Woningbouw op de schoollocatie is in beginsel niet mogelijk door milieubelemmeringen, waaronder geluid. Boerhaar is namelijk een bedrijvig dorp en dit brengt de nodige contouren met zich mee waarbinnen het een knelpunt is om woningen toe te voegen. Grootste belemmering is de voormalige discotheek in het dorp (Boerhaar 18/ 18a); een daarbij passende horecabestemming met geluidscontour.

De vereniging CPO Boerhaar biedt de gemeente de kans om in samenwerking het knelpunt om te zetten in kansen voor het dorp. De vereniging is namelijk een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met een lokaal bekende aannemer die de woningen voor de CPO groep zal bouwen. Deze aannemer heeft inmiddels ook een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaar van het horecapand Boerhaar 18/18a met de voorwaarde dat de gemeente dit bedrijfspand, de bedrijfswoning en de bijbehorende percelen overneemt.

Door de aankoop van dit pand en bijbehorende percelen, verdwijnt de geluidscontour van de voormalige discotheek en is woningbouw op deze plek te realiseren met zogenaamde “dove gevels” in de nieuwbouw. Een geluidswand van woningen moet er voor zorgen dat het naastgelegen -nog actieve- horecapand niet belemmerd wordt door de nieuwbouw en tegelijkertijd een goed woon- en leefmilieu kan worden gecreëerd in de starterswoningen.

Voor het geheel, de voormalige discotheek met bedrijfswoning, de bijbehorende gronden plus de schoollocatie, kan de gemeente een grondexploitatie openen, het terrein bouwrijp maken en de gronden vervolgens uitgeven aan de CPO leden.

Krediet nodig voor aankoop

Wij stellen u als raad voor om krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van Boerhaar 18/18a.

Dit past binnen ons grondbeleid zoals in onze vastgestelde Nota Grondbeleid staat: *situationeel grondbeleid is voor de looptijd van deze nota het uitgangspunt. Per initiatief c.q. ontwikkeling wordt gekozen welke vorm van grondbeleid door de gemeente wordt gehanteerd: actief dan wel faciliterend.*

Actief grondbeleid

De panden en gronden “Boerhaar 18/18a” kopen we strategisch aan voor woningbouw. Daarmee kiezen we voor actief grondbeleid en het opstellen van een grondexploitatie.

Gemeenten kiezen voor het voeren van een grondexploitatie om regie en sturing op een gebiedsontwikkeling te hebben. Dat is in dit geval gewenst. Wel brengt deze ontwikkeling een financieel risico met zich mee op een tekort op de grondexploitatie van maximaal ca € 500.000,-. Dat is het verschil tussen de kosten voor aankopen- en planontwikkeling en uitvoering en de opbrengsten van de verkoop van de kavels. In de ontwikkeling wordt geprobeerd dit risico te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken door het verwerven van subsidies. Ook heeft de eigenaar van de schoollocatie (RK parochie) bij het sluiten van de intentieovereenkomst uitgesproken dit initiatief voor jongeren op de Boerhaar mede mogelijk te willen maken.

ARGUMENT TEGEN

Met de strategische grondaankoop voor woningbouw is de eerste stap gezet tot de ontwikkeling van dit gebied op de Boerhaar. De argumenten “tegen” kunnen meer worden gezien als risico’s en zijn te vinden onder “FINANCIËLE CONSEQUENTIES (incl. risico’s)”.

DRAAGVLAK EN PARTICIPATIE

Dit woningbouwproject wordt breed gedragen in de dorpsgemeenschap van Boerhaar. Het project biedt naast woningen nieuw perspectief aan het dorp op het moment dat de school verdwijnt. De vereniging CPO Boerhaar, met circa 30 leden is omvangrijk gelet op de kleine schaal van de kern Boerhaar. Het is een teken dat het CPO initiatief -en daarmee de wens en behoefte aan nieuwe woningen- breed leeft op de Boerhaar. Door de CPO vereniging is ook al veel tijd en energie geïnvesteerd in draagvlak, zowel richting de omwonenden, aangrenzende bedrijven, gemeente en mede overheden.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Vorbereidingskrediet

Voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Boerhaar is het noodzakelijk om voorbereidende werkzaamheden te verrichten en strategisch gronden te verwerven. Hiervoor wordt de raad voorgesteld:

- een voorbereidingskrediet van € 200.000 beschikbaar te stellen voor de verkennings-, definitie- en ontwerpfase;
- Een aankoopkrediet van maximaal € 900,000,- beschikbaar te stellen voor dekking van de aankoopkosten incl. onderzoeken van het perceel en opstellen Boerhaar 18/ 18a. Dit bedrag wordt opgenomen in de toekomstige grondexploitatie.

Het voorbereidingskrediet wordt ingebracht wanneer de grondexploitatie wordt geopend. Indien wordt besloten de ontwikkeling niet voort te zetten, worden de voorbereidingskosten conform BBV ten laste van het resultaat gebracht.

Op dit moment is nog geen definitieve grondexploitatieopzet beschikbaar. Na besluitvorming over de kredieten zal gelijktijdig met definitieve planvorming een grondexploitatie worden opgesteld, waarin kosten (zoals aankoop, sloop, plankosten en bouwrijp maken) en opbrengsten (gronduitgifte) integraal worden geraamd. Deze grondexploitatie wordt ter vaststelling aan de raad voorgelegd, zodat de raad zicht krijgt op het verwachte financiële resultaat en de bijbehorende risico's.

Risico's

- Er ligt een concept schetsplan van CPO Boerhaar met ca. 22 woningen. Dit schetsplan is nog niet definitief en ook niet verwerkt in een grondexploitatie. In theorie kan er uiteindelijk een plan komen met minder woningen en daarmee minder dekking voor het krediet.
- Er is een intentieovereenkomst voor overname van het eigendom van het schoolgebouw, wat enige zekerheid geeft dat herontwikkeling in het verschiet ligt. Maar er is nog geen definitieve prijs. Dit vormt ook een financieel risico.
- Veranderingen in rekentechnische uitgangspunten, in de markt, in de planning, zienswijzen en ingesteld beroep, door onvoorziene resultaten uit de onderzoeken, wijzigende wet- en regelgeving, stijgende (civieltechnische) kosten, etc. kunnen leiden tot aanpassingen (positief en negatief) in de uitkomst van de grondexploitatie.
 - Hierover wordt gerapporteerd in de jaarrekening, en de bestuursrapportages. Door gelijktijdig de onderzoeken, tekenen en rekenen worden deze risico's beheersbaar gemaakt.
- Risico's die gepaard gaan met het sluiten van een overeenkomst over deze ontwikkeling (zie bijlage 2).

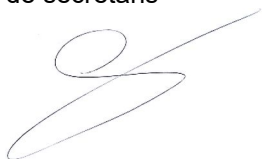
AANPAK/UITVOERING

Na besluitvorming over dit voorstel krijgt het college een financieel mandaat om verdere afspraken te maken voor het sluiten van een koop- en bouwclaimovereenkomst met de huidige eigenaar en het bouwbedrijf (die een samenwerkingsovereenkomst met CPO Boerhaar aangaat). Met de parochie en Mijnplein wordt de intentieovereenkomst geëffectueerd in een overdracht naar de gemeente tegen nader te bepalen voorwaarden. Een projectleider gaat samen met de projectgroep en diverse externe stakeholders (CPO Boerhaar, mede overheden etc.) aan de slag om tot een definitief plan te komen, wat in procedure kan. Een definitief besluit voor wijziging van het Omgevingsplan of Buitenplanse ontheffing wordt te zijner tijd aan u voorgelegd.

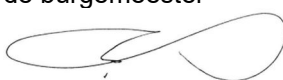
VOORSTEL

1. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 200.000,- voor de definitie- en ontwerpfase van het project. Deze voorbereidingskosten worden, bij het openen van de grondexploitatie, ingebracht in de grondexploitatie.
2. Een krediet van maximaal € 900,000,- beschikbaar te stellen voor dekking van de aankoopkosten incl. onderzoeken van het perceel inclusief opstellen Boerhaar 18/ 18a. Dit bedrag wordt opgenomen in de toekomstige grondexploitatie.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris de burgemeester



Sjoerd van den Berg



Sietske Poepjes

Informatie in te winnen bij:
Wietze van der Ploeg
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Aanvraag kredieten voor woningbouw Boerhaar

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 april 2026;

gelet op 108, lid 1: algemene bevoegdheid regeling bestuur/huishouding gemeente;

besluit:

1. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 200.000,- voor de definitie- en ontwerpfase van het project. Dit bedrag wordt opgenomen in de toekomstige grondexploitatie;
2. Een krediet van maximaal € 900,000,- beschikbaar te stellen voor dekking van de aankoopkosten incl. onderzoeken van het perceel inclusief opstallen Boerhaar 18/ 18a. Dit bedrag wordt opgenomen in de toekomstige grondexploitatie.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d..

De raad voornoemd,

de griffier

de voorzitter

Anne-Marie Holleman

Sietske Poepjes