

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d. 11 mei 2026 agendapunt 5
Raadsvergadering, d.d. 26 mei 2026 agendapunt 9

Portefeuillehouder Wethouder Marcel Blind
Zaaknummer 14227-2026
Datum B&W-besluit 21 april 2026

Onderwerp

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Wengelerhoek - Fase 1, Wijhe"

BIJLAGEN:

- Regels wijzigingsbesluit
- Bijlage 1 bij Regels
- Bijlage 2 bij Regels (
- Verbeelding Wengelerhoek Fase 1
- Motivering wijzigingsbesluit
- Bijlage 1 bij motivering
- Bijlage 2 bij motivering
- Bijlage 3 bij motivering
- Bijlage 4 bij motivering
- Bijlage 5 bij motivering
- Bijlage 6 bij motivering
- Bijlage 7 bij motivering
- Bijlage 8 bij motivering
- Bijlage 9 bij motivering
- Bijlage 10 bij motivering
- Bijlage 11 bij motivering
- Bijlage 12 bij motivering
- Bijlage 13 bij motivering
- Bijlage 14 bij motivering
- Bijlage 15 bij motivering
- Bijlage 16 bij motivering
- Bijlage 17 bij motivering
- Bijlage 18 bij motivering
- Staat van Wijzigingen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Wengelerhoek - Fase 1, Wijhe

AANLEIDING

Het verzoek heeft betrekking op het realiseren van een woonwijk met 186 woningen en bijbehorend, openbaar groen, een maatschappelijke voorziening, wegen en parkeerruimte en het realiseren van een extra woning naast de woning aan de Omloop 3 in Wijhe.

Hiervoor is de ontwerp-wijziging van het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Wengelerhoek - Fase 1, Wijhe" voorbereid. Dit ontwerp heeft ter inzage gelegen van 11 december 2025 tot 22 januari 2026.

BEOOGD RESULTAAT

Het plan voorziet in het realiseren van een nieuwe woonwijk ten zuiden van de kern Wijhe. In het plan worden 135 nieuwe woningen gerealiseerd en 50 tijdelijk vergunde (flex)woningen permanent planologisch toegestaan. Dat houdt in dat op de locatie van de bestaande 50 flexwoningen, 50 andere woningen planologisch mogelijk worden gemaakt. De fysieke flexwoningen zelf zullen nog steeds na het aflopen van de vergunde periode worden verwijderd. Het plan voegt daarmee 185 nieuwe woningen toe. In hetzelfde plan wordt de realisatie van een extra woning naast de bestaande woning naar de woning aan de Omloop 3 in Wijhe meegenomen voor in totaal 186 woningen. Met het plan wordt ook nieuw openbaar groen, een maatschappelijke voorziening, parkeerplaatsen en wegen mogelijk gemaakt.

De nieuwe woningen zijn verdeeld over meerdere woningtypes waardoor een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen ontstaat.

Met dit voorstel vragen wij de Gemeenteraad om deze wijziging van het omgevingsplan vast te stellen.

KADER

Omgevingswet

Dit plan is in strijd met het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege. Voor dit adres geldt het onderdeel "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe". Op de betrokken locatie geldt de functie 'Agrarisch'. Het plan heeft betrekking op het realiseren van een woonwijk met bijbehorende voorzieningen. Hierdoor is het plan in strijd met de daar geldende functie. Voor dit plan is een wijziging van het omgevingsplan voorbereid.

Tegen het plan is aanvankelijk één zienswijze naar voren gebracht. Deze is later weer ingetrokken.

Omgevingsvisie Olst-Wijhe Focus op Wonen

ARGUMENTEN

1.1 Het plan past niet binnen het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege, onderdeel "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe"

Het plan past niet binnen het tijdelijke Omgevingsplan van rechtswege. Op deze locatie is het onderdeel "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe" van toepassing en er geldt de functie 'Agrarisch'. Het plan is in strijd met deze functie omdat het plan betrekking heeft op het realiseren van een woonwijk met bijbehorende voorzieningen. Hierdoor moet een wijziging van het omgevingsplan worden doorlopen;

1.2 De Gemeenteraad is het bevoegde gezag

Bij het vaststellen van wijzigingen van het Omgevingsplan is de Gemeenteraad bevoegd gezag.

1.3 Met het plan wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de woningvoorraad

Voorliggend plan maakt de bouw van 136 nieuwe woningen mogelijk. Daarnaast worden 50 tijdelijk vergunde woningen planologisch mogelijk gemaakt. Daarmee worden er uiteindelijk 186 permanente woningen toegevoegd aan de kern Wijhe;

1.4 Er is een ambtelijke wijziging nodig ten opzichte van het ontwerpplan

Ten opzichte van het ontwerpplan moet één ambtelijke wijziging aan de regels in het plan worden doorgevoerd. Hierdoor moet de wijziging van het omgevingsplan gewijzigd worden vastgesteld. Deze wijziging heeft betrekking op regels rondom bodemgevoelige gebouwen. Voor details wordt verwezen naar bijgevoegde Staat van Wijzigingen.

DRAAGVLAK EN PARTICIPATIE

De ontwikkelaar heeft meerdere informatieavonden georganiseerd waarin omwonenden en geïnteresseerden zijn geïnformeerd over de plannen. Daarnaast heeft er veelvuldig overleg plaatsgevonden met omliggende grondeigenaren en belanghebbenden. De uiteindelijke situatie dat er geen zienswijzen meer zijn, onderstreept het draagvlak.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Voor zaken als nadeelcompensatie en kostenverhaal is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Hierin zit een bijdrage opgenomen die is gebaseerd op een plankostenplan. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties voor de besluiten die nu voorliggen.

AANPAK/UITVOERING

De vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan zal bekend worden gemaakt in het Gemeenteblad en op Regels Op De Kaart. Daarnaast wordt de ontwikkelaar per brief op de hoogte gesteld van het besluit van de Gemeenteraad.

Onderwerp Besluit tot Voorstel tot gewijzigde vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Wengelerhoek - Fase 1, Wijhe"

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

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

gelet op Artikel 2.4 Omgevingswet;

besluit:

1. tot het gewijzigd vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk22b, Wengelerhoek - Fase 1, Wijhe" met identificatienummer NL.IMRO.TAMH22b-0301 ten behoeve van de realisatie van in totaal 186 woningen;
2. in te stemmen met de Staat van Wijzigingen zoals opgenomen in de bijlagen bij dit voorstel.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 26 mei 2026.
De raad voornoemd,

de griffier



Anne-Marie Holleman

de voorzitter



Sietske Poepjes