

Communicatie- en participatieplan / juni 2025

Verkenning woningbouw Wijhe Noord I

1. Intro

Opgave

De raad heeft opdracht gegeven (besluit 22 april 2024) voor een verkennend onderzoek naar kansen voor woningbouw aan de noordkant van Wijhe. De opdracht volgt op de keuze om als gemeente de regie te nemen in de woningbouwontwikkeling op deze plek, nadat het vertrouwen in een lokaal initiatief voor woningbouw in Noordmanshoek door de raad is opgezegd. Daarbij is meteen ook breder gekeken, naar eventuele toekomstige ontwikkelingen zoals bij de firma Stegeman, het zonnepark en het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP). En op basis van een raadsbesluit (januari 2025) is een verdiepingsslag gemaakt voor woningbouw in Wijhe Noord I (Noordmanshoek).

Reikwijdte plan

Naar verwachting neemt de raad in juni (2025) een besluit over het verkennend onderzoek en de verdiepingsslag en stelt ze de kaders vast voor de nieuwbouw in Wijhe Noord I. Op basis hiervan worden een omgevingsplan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt dat rond de zomer van 2026 voor besluitvorming naar de raad gaat. Dit communicatie- en participatieplan is onderdeel van de besluitvorming in juni en geldt voor de ontwerpfase van zomer 2025-zomer 2026.

2. Omgeving in beeld

Wie zijn de betrokkenen

Intern: college, raad, projectcollega's Wijhe Noord I, collega's raakvlakprojecten (HWBP, concept gebiedsvisie Stationsweg, Fietsplan Wijhe), woningbouwregisseur.

Extern: huidige pachters, direct aanwonenden en bedrijven/organisaties (hondensportvereniging, Stichting Goed Veur Mekare, Stegeman), overige omwonenden en omliggende bedrijven/organisaties (Weijendaal, hengelsportvereniging), belangenorganisaties (PB Herxen, deelnemers kernenbezoek Wijhe), overige betrokken bedrijven en samenwerkingspartners (SallandWonen, ProRail, nutsbedrijven/Enexis, IJsselwerken, Waterschap WDO Delta, Omgevingstafel, Provincie Overijssel), overige inwoners Olst-Wijhe, pers.

Wat speelt er

- Mogelijke ontwikkelingen rondom de firma Stegeman en het zonnepark van Stichting Goed Veur Mekare;
- De uitvoering van het Hoog Water Bescherming Programma (HWBP) van de provincie en waterschap WDO Delta vanaf 2026 tot circa 2034 (raakt de N337 als ontsluitingsweg en het biedt meekoppelkansen/werk-met-werk-kansen);
- Wijhe Noord is door de provincie aangewezen als sleutelproject voor woningbouw in Overijssel;
- Raakvlakprojecten van de gemeente (o.a. Woonvisie 2022-2025, woningbouwprojecten in de omgeving -Stationsweg e.o., Wengelerhoek, vrijkomende scholenlocaties Wijhe-, Masterplan Fiets, Fietsplan Wijhe, IJsselpark).

3. Strategie

Hoe pakken we de communicatie aan en hoe stellen we ons op

- We communiceren **tijdig en regelmatig** (liever te veel dan te weinig) en zijn **duidelijk, transparant en navolgbaar** in ons verhaal;
- We zijn **realistisch** over dat er woningen komen, waar en wanneer.
- We zijn **zo concreet mogelijk**, maar in deze fase zijn onze plannen nog abstract;
- Tegelijk tonen we **belangstelling en begrip** en we hebben **aandacht voor vragen en zorgen** die leven en we zijn duidelijk in wat we hiermee wel of niet doen;
- **Omgevingsmanagement** is een belangrijk communicatiemiddel: direct, persoonlijk contact, op de eerste plaats met direct aanwonenden en omliggende bedrijven en organisaties. Dit is een rol van de projectleider Wijhe Noord I, die mandaat heeft om afspraken te kunnen maken en snel en goed bereikbaar is;
- We geven duidelijk aan **wat men wel of niet kan verwachten**, zowel qua communicatie (soms kunnen we nog niet alle informatie geven) als qua participatie (de participatie is begrensd);
- De mate en vorm van **participatie** bepalen we aan de hand van ons Afwegingskader Participatie;
- Waar dat kan werken we **visueel, met tekeningen en foto's**, waarmee we onze plannen zo inzichtelijk en herkenbaar mogelijk maken;
- We communiceren **eerst intern, daarna extern**. En bij extern altijd eerst de direct betrokkenen en daarna pas overige doelgroepen en de media;
- We communiceren **niet** vlak voor of tijdens schoolvakanties of landelijke feestdagen.

Op wie richten we onze communicatie (doelgroepen)

Extern ligt onze focus bij de huidige pachters, direct aanwonenden en omliggende bedrijven en organisaties, omdat de impact van de plannen voor woningbouw op hen het grootst is. Voor de overige betrokkenen is aandacht nodig op specifieke onderdelen (o.a. verkeersontsluiting, bouwhoogte, bouwverkeer).

Intern is de focus gericht op college/directie, raad en direct betrokken projectmedewerkers, omdat zij op tijd en goed geïnformeerd moeten zijn en de raad cruciaal is vanwege de besluitvorming.

Wat willen we ermee bereiken (doel)

Het doel van onze communicatie is dat betrokkenen weten wat er aan de hand is, wat er wanneer gaat gebeuren, wat dit voor hen betekent, of en hoe zij inbreng kunnen hebben en zo ja, wat wij met die inbreng doen. We willen met onze communicatie bijdragen aan een positieve houding en begrip voor de realisatie van woningbouw in Wijhe Noord I en we hebben oor en oog voor eventuele zorgen en vragen die er zijn. Daarnaast maken we in onze communicatie de link met de bredere context van de hoge woningdruk in Olst-Wijhe en onze Focus op wonen (1000-1200 extra woningen tot 2032).

Welk frame hanteren we

Het belangrijkste frame is: we willen tempo maken, met zorg en aandacht voor de plannen en de omgeving. En we maken graag gebruik van meekoppelkansen die zich nu voordoen.

Welke vorm en mate van participatie hanteren we (participatieruimte)

De nieuwbouwplannen voor Wijhe Noord I dienen een breed maatschappelijk doel, want ze leveren een substantiële bijdrage in onze woningbouwopgave. We willen daarbij tempo maken, volgens vastgestelde kaders werken en een duidelijke koers voor ogen hebben. Daar komt bij dat we onszelf een grotere opdracht hebben gesteld; we zien meekoppelkansen waar we gebruik van willen maken en we houden rekening met toekomstige ontwikkelingen in de omgeving. Dit alles beperkt de ruimte voor meedenken. Tegelijk realiseren we ons dat de plannen voor individuele betrokkenen, met name voor direct aanwonenden en omliggende bedrijven, een grote impact kunnen hebben en dat betekent dat goed en op tijd informeren over het waarom en hoe van onze keuzes en aanpak evident is. Het is om die reden dat we in de basis volop inzetten op **meeweten**. Daarnaast denken we aan meepraten en meedenken op twee niveaus: de kaders en randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan en het omgevingsplan en de invulling van de 'Wijhese woonkamers'.

4. Kernverhaal

De kern van ons verhaal slaat de brug tussen onze eigen bedoeling en de beleving van de betrokkenen. Het is bedoeld als basis voor onze communicatie.

Wijhe Noord I levert stevig aandeel in woningbehoefte Olst-Wijhe

WAAROM Nieuwbouw in Wijhe Noord

Op basis van het raadsbesluit van 24 april 2024 zijn de kansen voor woningbouw aan de noordkant van Wijhe onderzocht. Met het oog op toekomstige ontwikkelingen is de scope van het project verbreed. Op 20 januari (2025) heeft de raad unaniem deze brede verkenning Ontwikkelperspectief Wijhe Noord/Noordmanshoek vastgesteld, met het voorstel om een verdiepingsslag te maken voor deelgebied 1 (Noordmanshoek).

Wijhe Noord I biedt een substantieel aandeel in onze woningopgave (1000-1200 woningen tot 2032). Daarom maken we tempo. Maar wel met de juiste zorg en aandacht voor de omgeving en z'n bewoners en een goede aansluiting op het dorp. De provincie onderstreept het belang van de nieuwbouw met het aanwijzen van Wijhe Noord I als sleutelproject voor woningbouw in Overijssel.

HOE pakken we dat aan

Het verder doorrekenen en tekenen van deelgebied 1 laat zien dat er een kwalitatief goede en betaalbare wijk gebouwd kan worden met zo'n 200 tot 300 woningen, met 'wonen in het groen' als belangrijk thema.

Het stedenbouwkundig plan past bij de schaalgrootte van Wijhe en is onderverdeeld in 10 'kamers' die flexibel zijn in te vullen, in tijd en in variëteit. Er is daarnaast ruimte voor bewegen en ontmoeten. Er zijn veel mogelijkheden voor klimaat-adaptieve maatregelen en biodiversiteit. Uitgangspunt is de landelijke regel 30% sociale huur en betaalbare koop, 40% (midden huur en –koop en 30% vrije sectorhuur en duurdere koop. Er is ruimte voor jong en oud(er), inclusief wonen voor senioren met behoefte aan zorg dichtbij.

De verdiepingsslag leverde ook een goede set stedenbouwkundige uitgangspunten die ruimte biedt voor een flexibele invulling van het gebied, met een woningdichtheid van zo'n 15-20 woningen per hectare, passend bij het dorpse karakter van Wijhe en de landelijke omgeving, met een aantal hogere (appartementen)gebouwen richting het station en een infrastructuur die aansluit bij de bestaande sloten en wegen.

Het ontwikkelperspectief en de verdiepingsslag leveren een goede basis om komend jaar verder uit te werken naar een beeldkwaliteitsplan en een omgevingsplan voor woningbouw in Wijhe Noord fase 1. De werk-met-werk-kansen (kleiwinning) zorgen voor extra -financiële- stevigheid.

Na het raadsbesluit starten we in juli (2025) met omgevingsmanagement; direct, persoonlijk contact met direct aanwonenden en omliggende bedrijven en organisaties.

De komende ontwerpfase biedt kansen voor het meedenken en -praten op twee niveaus: de kaders en randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan en het omgevingsplan en de invulling van de 'Wijhese woonkamers'.

Formele inspraak in deze periode is mogelijk op het Omgevingsplan, nadat het college het plan voor inspraak heeft vrijgegeven.

WAT willen we bereiken

Het omgevingsplan is een plan op hoofdlijn waarin staat waar wat komt en waar rekening mee wordt gehouden. Het college stelt naar verwachting voor de zomer (2026) het Omgevingsplan vast en geeft het dan vrij voor inspraak. Daarna neemt de raad een besluit.

5. Aanpak

Middelen

De kern van onze aanpak bestaat uit persoonlijk contact; in de basis tijdens gesprekken met direct aanwonenden en omliggende bedrijven/organisaties en tijdens bijeenkomsten. Deze persoonlijke aanpak ondersteunen we met laagdrempelige en herkenbare middelen. De belangrijkste op een rij:

- **Omgevingsmanagement**
We willen goede en tijdige informatie, zeker naar de direct betrokkenen. Daarom investeren we in omgevingsmanagement; een rol van de projectleider die hiermee een vast gezicht en aanspreekpunt is voor betrokkenen. Start gesprekken vanaf juli 2025, na besluit raad.
- **Participatiemiddelen**
Voor zowel het meepraten en –denken over de kaders en randvoorwaarden van de planvorming als de invulling van de ‘kamers’ denken we aan het organiseren van **werkateliers** met professionals en algemeen belangenbehartigers (o.a. potentiële ontwikkelaars, woningcorporatie, stedenbouwkundige, lokale belangengroepen). Reacties en inbreng vanuit de omgeving cq vanuit inwoners kan georganiseerd worden via **informatiebijeenkomsten** en **Mijn Kijk op Olst-Wijhe**; onze participatiewebsite <https://mijnkijkop.olst-wijhe.nl/> is een laagdrempelige manier om informatie te delen en om reacties te krijgen.
- **Laagdrempelige communicatiemiddelen**
We hanteren duidelijke taal en werken met laagdrempelige en herkenbare middelen zoals persoonlijke brieven/mails, informatie in huis aan huis Reklamix, onze socials en onze website.
- **Participatiejournaal**
We houden sinds april 2024 (raadsbesluit) een participatiejournaal bij waarin staat met wie, wanneer, waarover is gesproken en welke eventuele afspraken zijn gemaakt.
- **Inspraak**
Inspraak volgt als het college een besluit neemt over de omgevingsvergunning en deze ter inzage legt.

Globale planning communicatie- en participatiemomenten

Wanneer	Wat
Sinds april 2025	Participatiejournaal bijhouden
Mei-juni 2025	Informeren betrokkenen over besluitvorming college en raad
Vanaf juli 2025	Omgevingsmanagement
4e kwartaal 2025 – 1e kwartaal 2026	- Participatie rondom plannen op hoofdlijn (werkatelier, Mijn Kijk op Olst-Wijhe) - Informatie(bijeenkomst) direct betrokkenen
Rond zomer 2026	- Informeren betrokkenen over besluitvorming college en raad - Inspraak omgevingsvergunning

De onderdelen/momenten worden te zijner tijd verder uitgewerkt in concrete middelen en activiteiten, met bijbehorende planning en/of draaiboek.