



## Aanvullingen op structuurvisie Olst-Wijhe

*'Wengelerhoek, Het nieuwe buurtschap van Wijhe'*

## Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel .....	3
1.2	Gemeentelijke ambitie .....	3
2	Locatiekeuze Wengelerhoek .....	4
2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	5
3	Gebiedsbeschrijving .....	7
4	De maatschappelijke behoefte .....	9
4.1	Druk op de woningmarkt.....	9
5	Ruimtelijke kwaliteit Wengelerhoek .....	10
6	Planologische en economische uitvoerbaarheid en planning .....	11

## Bijlagen

Bijlage 1: Woonvisie 2022-2025 gemeente Olst-Wijhe

Bijlage 2: Nota beantwoording zienswijzen aanvulling op structuurvisie voor Wengelerhoek

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

*'Wengelerhoek, Het nieuwe buurtschap van Wijhe. Voor oude en nieuwe Wijhenaren.'*

Het toekomstige buurtschap ligt aan de zuidkant van Wijhe, tussen de Omloop en de Zandhuisweg. 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 eigenzinnige woongemeente, met een woningbouwopgave van 1000-1200 woningen voor de komende 10 jaar.

De visie op de ontwikkeling van Wengelerhoek zoals opgenomen in dit document, is bedoeld om de ruimtelijke effecten van het raadsbesluit van ... als aanvulling op te nemen in de Structuurvisie Olst-Wijhe 2017: 'Ruimte voor initiatief en innovatie', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Olst-Wijhe op 4 december 2017.

Dit document betreft een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De visie vormt een bouwsteen voor de afwijking van het bestemmingsplan voor de ontwikkellocatie Wengelerhoek. Dit voor de ontwikkeling van het gebied als buurtschap van Wijhe.

### 1.2 Gemeentelijke ambitie

In de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 (zoals vastgesteld op 16 juni 2022) is de ambitie uitgesproken om de aankomende 10 jaar met 1000-1200 woningen te groeien. De handreiking 'ladder voor duurzame verstedelijking' van het ministerie van Infrastructuur en Milieu stelt dat verdichting binnen bestaand stedelijk gebied de voorkeur geniet bij de bouw van nieuwe woningen. In een dichtbevolkt land als Nederland moet zuinig worden omgegaan met het buitengebied.

De afgelopen 100 jaar is veel van dit buitengebied al bebouwd met uitbreidingslocaties. De afgelopen eeuw is Wijhe in omvang verdrievoudigd. Bij nieuwe uitbreidingslocaties moet dus extra kritisch worden gekeken naar de behoefte, de mogelijkheid om te verdichten en de landschappelijke context.



Wijhe, 1920



Wijhe, 2020

De behoefte aan passende en betaalbare woningen is ook in Wijhe ontzettend hoog. Er wordt op verschillende locaties binnen de kern gezocht naar verdichtingslocaties. Denk daarbij aan de scholenlocaties die de aankomende jaren vrijkomen. De verdichtingsmogelijkheden binnen Wijhe zijn op de korte termijn niet voldoende om in de ambitie van 1000-1200 nieuwe woningen binnen de gemeente, in 10 jaar te voorzien. Ook kan binnen Wijhe niet worden voorzien in alle woonbehoeftes. Denk daarbij aan grotere (gezins)woningen met een ruimte tuin of wonen in een landelijke omgeving. Olst-Wijhe wordt als woongemeente gekenmerkt door groen, rust en sociale cohesie. Deze kenmerken zouden terug moeten komen in een nieuwe uitbreidingslocatie. Om die reden kijkt de gemeente naar een uitbreidingslocatie aan de rand van Wijhe.

## 2 Locatiekeuze Wengelerhoek

Wijhe wordt omringd door unieke en waardevolle natuur. Het landschap is divers en kent een rijke historie. De nabijheid van de natuur is misschien wel het meest waardevolle element dat bijdraagt aan een fijne woonbeleving. Het maakt niet uit waar je in Wijhe woont, je staat altijd binnen 10 minuten lopen in de natuur. Deze natuur maakt het ook lastig om een geschikte locatie voor uitbreiding te vinden. Rondom Wijhe ligt een “Groene Riem” van waardevolle natuur. De IJssel met haar uiterwaarden, Noordmanshoek (nu nog een landbouwgebied, maar wordt in de toekomst mogelijk verder ontwikkeld door inwoners), Landgoed de Gelder en Boerhaar zijn uniek, waardevol en omarmen Wijhe. Alleen aan de zuidkant van Wijhe bevindt zich geen landschap met unieke of historische natuur. Om die reden lijkt de zuidkant van Wijhe de meeste geschikte locatie voor een uitbreiding.

De specifieke keuze voor Wengelerhoek komt voort uit de directe aansluiting op het sportpark, de scholen (het nieuwe kindcentrum) en de ontsluitingsweg Omloop. De nabijheid van deze voorzieningen en infrastructuur maakt Wengelerhoek extra geschikt. Ook zijn er op de huidige agrarische gronden weinig waardevolle landschappelijke kenmerken aanwezig die verloren zouden gaan bij een uitbreiding. De ontwikkeling van Wengelerhoek biedt juist mogelijkheden om waardevolle landschappelijke kenmerken uit het verleden terug te brengen in het gebied.



De groene riem van Wijhe (bron: SVP)

### **De ontwerpuitdaging voor Wengelerhoek**

De ligging van Wengelerhoek in het buitengebied van Wijhe creëert een aantal ontwerpuitdagingen. Om tot een gezonde ontwikkeling te komen moet onder andere worden gekeken naar de landschappelijke inpassing, de nieuwe dorpsrand die ontstaat, de aansluiting op bestaande structuren en duurzaamheid. De zuidkant van Wijhe ligt in het landschapstype van de Oeverwallen. Dit landschapstype heeft de afgelopen 100 jaar veel van haar unieke kenmerken verloren door intensief agrarisch gebruik. De ontwikkeling van Wengelerhoek vormt een unieke kans om het landschap aan de zuidkant

van Wijhe opnieuw te versterken, zichtbaar en beleefbaar te maken.

Een passende landschappelijke invulling doet Wengelerhoek goed aansluiten bij het DNA van Wijhe. Er ontstaat een woonbeleving die past bij Wijhe. Een sterk landschap met een unieke identiteit en een hoge belevings- en gebruikswaarde. Een landschap om in te sporten, spelen, recreëren en tot rust te komen. Een landschap dat bijdraagt aan een gezonde leefstijl.

De voorgenomen ontwikkeling van Noordmanshoek met een energielandschap laat goed zien dat het mogelijk is om natuur te ontwikkelen met een waardevolle gebruiksfunctie. In Wengelerhoek kan worden gekeken naar de relatie tot het omliggende agrarisch gebruik en natuurinclusieve landbouw. Een uitdaging daarbij blijft om nieuwe natuur met wandel- en fietsverbindingen te verbinden om zo bij te dragen aan het sterke recreatieve netwerk van Wijhe. Hiermee wordt Wengelerhoek een waardevolle toevoeging voor heel Wijhe.

Tot slot is het een ontwerpuitdaging om Wengelerhoek zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen om zo min mogelijk bij te dragen aan de problemen rondom klimaatverandering. In het ontwerp moet rekening worden gehouden met de effecten van klimaatverandering. Ambities op het gebied van duurzaamheid, energie, waterberging, hittestress, circulariteit, natuurinclusiviteit moeten worden geformuleerd om Wengelerhoek klaar te maken voor de toekomst.

## 2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op rijks-, provinciaal-, gemeentelijk en waterschapsniveau is het ruimtelijk beleid vastgelegd in beleidsnota's en gebiedsvisie, geborgd in ruimtelijke wet- en regelgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen moet sprake zijn van een 'goede ruimtelijke ordening' en moet rekening gehouden worden met milieu- en gezondheidsaspecten, zoals bodemkwaliteit, waterhuishouding, geur en externe veiligheid. Tevens moet er rekening worden gehouden met aanwezige waarden in of nabij de locatie, bijvoorbeeld landschappelijk of cultuurhistorisch. Al deze aspecten kunnen een locatie in meer of mindere mate (on-) geschikt maken. Dit is meegewogen in de locatiekeuze Wengelerhoek.

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Naast bestemmingsplannen is deze onderbouwingsplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De locatie Wengelerhoek voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', dit hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden.

Volgens de handreiking 'Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu' wordt een initiatief gericht op de realisatie van meer dan 11 woningen aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Alvorens de Ladder doorlopen moet worden, dient allereerst te worden vastgesteld of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor een woningbouwlocatie volgt uit jurisprudentie dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Gelet op het totaal aantal nieuwe woningen (200) dat mogelijk wordt gemaakt op een locatie dat in het geldende bestemmingsplan niet bestemd is voor wonen, is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dient aan de treden van de ladder te worden getoetst.

Trede 1: Behoefte

Het woningbouwprogramma is tot stand gekomen op basis van de behoefte zoals verwoord in de regionale Woonagenda West-Overijssel en de Woonvisie 2022-2025 van de gemeente Olst-Wijhe. Toevoeging van betaalbare woningen in het huur- en koopsegment en snelle realisatie vormen daarbij belangrijke doelen. Onderhavige ontwikkeling draagt hiermee bij aan de woonbehoefte voor een brede doelgroep, sociale huur, flexwonen tot duurdere koop.

#### Trede 2: Bestaand stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats buiten bestaand stedelijk gebied, in het overgangsgebied van de bebouwde kom/buitengebied, aangrenzend aan bestaand stedelijk gebied. Naast bestaande inbreidingslocaties is de locatie Wengelerhoek nodig om aan de vraag naar woningen in Wijhe te voldoen. Het besluitgebied ligt in de oksel van het bestaand stedelijk gebied en vormt hiermee een logische locatie tot uitbreiding. Zie hiervoor ook bijlage 1 ruimtelijke onderbouwing.



### 3 Gebiedsbeschrijving

#### **Plangebied**

Wengelerhoek is circa 7 hectare groot en ligt aan de zuidkant van Wijhe. In de huidige situatie worden de gronden van het plangebied gebruikt als agrarische gronden. (bestemming agrarische cultuurgronden). Op historische kaarten vinden we de naam van het buurschap al terug: Wengelerhoek. Hier leent het huidige plangebied zijn naam aan.

Het gebied wordt begrensd door de Omloop aan de noordzijde, de Zandhuisweg aan de oostzijde, de spoorlijn Deventer-Zwolle aan de westzijde en agrarische cultuurgronden aan de zuidzijde. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers zijn de spoorlijn Deventer-Zwolle, de N337, de IJssel ten westen en de Omloop ten noorden van het gebied. De omgeving bestaat vooral uit agrarische cultuurgronden en direct ten noorden van de Omloop liggen scholen, de sporthal en sportvelden, het zwembad, de woonwijk Noorder Koeslag en de Peperkamp.

Aan de noordoostkant, in de hoek van de Omloop en de Zandhuisweg, ligt het (woon)erf de Omloop 3. Aan de oostzijde grenst het gebied aan de Zandwetering. Het (woon) erf Zandhuisweg 37 kijkt uit op het gebied.



#### **Cultuurhistorie**

“Het landschap van de gemeente Olst-Wijhe kan gekenmerkt worden als een ‘oud’ landschap waarin al heel lang bewoning en bebouwing aanwezig is. Bewoning van rivierduinen gaat terug tot in de prehistorie. Rond de 12<sup>e</sup> en 13<sup>e</sup> eeuw legden diverse buurtschappen langs de IJssel dijkjes aan om hun akkers te beschermen. In de 14<sup>e</sup> eeuw werd de bandijk langs de IJssel aangelegd. De erven in de omgeving dateren uit deze eeuw of later” (Quickscan cultuurhistorie proeftuin Olst) .

Wengelerhoek bestaat uit agrarische cultuurgronden en een aantal bomenrijen. Het gebied is al eeuwen in gebruik als akkerland en (hoogstam) boomgaard.

#### **Landschapselementen en groenstructuren**

Het plangebied ligt in het landschapstype ‘de Oeverwallen’. De landschapselementen en groenstructuren in en rond het plangebied zorgen voor een ‘kamerstructuur’ met houtsingels op de perceelsgrenzen, kenmerkt voor de oeverwallen in dit gebied. Ze geven structuur aan het agrarische landschap. Bomen die hier veel te vinden zijn, zijn populieren, (knot)wilgen, essen en eiken.

#### **Verkeer**

De Rijksstraatweg N337 ligt op de IJsseldijk en verbindt Wijhe met Olst/Deventer richting het zuiden en Zwolle naar het noorden. De dichtstbijzijnde snelwegen zijn de A28, A50 en A1. Deze liggen op grotere afstand van Wijhe en zijn via provinciale wegen bereikbaar. Langs het plangebied loopt de verbinding tussen de Rijksstraatweg N337 en Boerhaar/Raalte

Het treinstation ligt op iets meer dan 2 kilometer afstand van het plangebied (een half uurtje lopen of 8 minuten met de fiets) en elk half uur stopt hier in beide richtingen de intercitytrein tussen Zwolle en

Deventer. Direct aan de Omloop, is een bushalte waar één keer per uur de bus Zwolle-Deventer stopt. Daarmee is de locatie goed aangesloten op het openbaar vervoer.

In de omgeving van de Omloop bevinden zich belangrijke hoofdfietsroutes. Parallel aan het spoor ligt een fietsroute richting Den Nul en Olst. /et plangebied zal in de toekomst ontsloten worden op de Omloop.

### **Voorzieningen**

Wengelerhoek heeft veel voorzieningen om de hoek:

- Scholen/kinderopvang:
  - o Kinderopvang de Bieenkorf
  - o Het Kindcentrum Wijhe (realisatie 202?)
  - o Middelbare school de Capellenborg
- Sport:
  - o 't SPOC, een groot sport, onderwijs en cultuurcomplex. De sportvelden van Wijhe '92 (voetbal en handbal)
  - o Openluchtwembad de Welters
  - o Algemene Tennis Club (ATC) Wijhe
  - o Tafeltennisvereniging DTTV Wijhe
- Cultuur:
  - o Theater de Capellenborg
- Winkels, cafés:
  - o Gastvrij Wijhe, de Langstraat
  - o De poort van Wijhe



## 4 De maatschappelijke behoefte

### 4.1 Druk op de woningmarkt

De druk op de woningmarkt in de gemeente Olst-Wijhe is onverminderd hoog.

Bij de totstandkoming van de gemeentelijke woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 zijn veel participanten betrokken geweest. Er zijn meerdere (digitale) bijeenkomsten georganiseerd met alle geleidingen vanuit de samenleving. Ook is er een digitale enquête uitgezet waar in totaal 250 reacties op zijn gekomen, verdeeld over verschillende leeftijdsgroepen.

Uit de participatieronde is de bevestiging gekomen dat de druk op de woningmarkt enorm hoog is en dat het nadrukkelijker inzetten op woningbouw gewenst is. Dit geldt voor zowel voor de koop- als de huursector, in het goedkope- en dure segment. De wooncrisis is ook in onze gemeente actueel geworden. Zo zorgt de instroom vanuit de regio en elders voor prijsopdrijving. Door in te zetten op extra woningbouw kunnen we in ieder geval bevorderen dat onze huidige inwoners voldoende mogelijkheden hebben op een passende woning. Daarbij is het belangrijk om in te zetten op betaalbaarheid, ook voor onze groep jongeren. Speciale aandacht is ook nodig voor senioren, een groeiende groep met een specifieke woonwens. Het is belangrijk dat we de komende jaren passende woonmilieus ontwikkelen. Buur(t)schap Wengelerhoek wordt in de lijn van deze maatschappelijke behoefte ontwikkeld.

Als gemeente zetten we de komende jaren extra in op woningbouw. Dit sluit ook aan op de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek en de opgaven. De gemeente heeft in de Woonvisie de ambitie uitgesproken om de komende 10 jaar te groeien met 1000-1200 woningen. Wengelerhoek draagt hier aan bij met de ontwikkeling van circa 200 woningen. De eerste stap die we nemen voor Wengelerhoek is het realiseren van 50 flexwoningen voor starters, spoedzoekers, Oekraïense vluchtelingen. Daarna ontwikkelt Wengelerhoek zich tot een buurtschap voor een brede doelgroep Wijhenaren. Als gemeente zetten we in op duurzaam en circulair bouwen van nieuwe woningen. In samenwerking met opdrachtgevers, de bouwsector en corporaties.

## 5 Ruimtelijke kwaliteit Wengelerhoek

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van Wengelerhoek behandeld.

**Ambitie: 'Wengelerhoek, Het nieuwe buurtschap van Wijhe. Voor oude en nieuwe Wijhenaren.'**

### *Buur(t)schap*

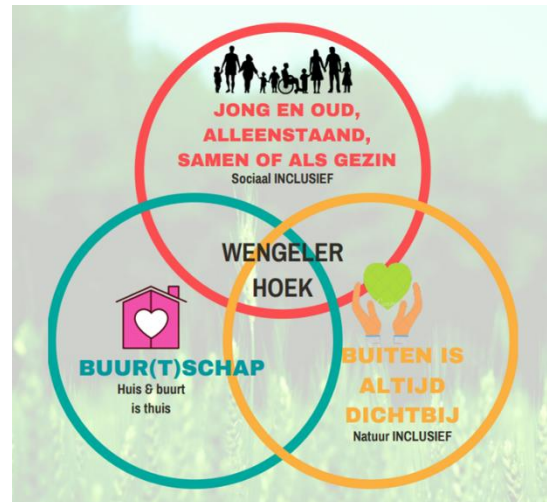
Een buurt die open staat en zich verbindt, met elkaar en met de groene omgeving. Waar jong en oud(er) samen wonen; gezinnen, stellen en alleenstaanden en waar bewoners zich thuis voelen in eigen huis én in de buurt.

### Sociaal inclusief

Een buurt met een mix van eengezinswoningen en (kleinere) woningen voor 1 en 2 personen, koop en huur, in de goedkope sector en daarboven, met ruimte om zelf of samen te bouwen.

### *Natuur inclusief*

Een buurt aan de rand van het dorp Wijhe, waar 'buiten' altijd dichtbij is. En een buurt die 'natuurlijk' oog heeft voor een duurzame en klimaatbestendige toekomst.



Het buurtschap ligt aan de dorpsrand van Wijhe, in het oeverwallenlandschap. Het buurtschap wordt gevormd door karakteristieke landschapselementen toe te passen of terug te brengen, zoals boomgaarden, singels en hagen. Wengelerhoek past in de bestaande (omliggende) groenstructuren. Hierdoor voelt het landelijk gebied nog dichterbij en bevorderen we op een natuurlijke manier om er op uit te gaan en een actieve en gezonde leefstijl van de toekomstige bewoners.

We creëren mogelijkheden om elkaar te ontmoeten, waardoor het buurtschap bijdraagt aan sociale duurzaamheid.

Door gebruik te maken en aan te sluiten bij de bestaande infrastructuur, kunnen we toe met zo weinig mogelijk nieuwe infrastructuur en verharding..

Met het oog op een goede aansluiting op het omringende landschap en aandacht voor de beeldkwaliteit, maken we tijdens de uitwerking een landschappelijk inpassingsplan.

## **6 Planologische en economische uitvoerbaarheid en planning**

### *Planologische uitvoerbaarheid*

Onze plannen voor Wengelerhoek passen niet in het geldend juridisch-planologisch kader en kunnen pas gerealiseerd worden na aanpassing of afwijking van het bestemmingsplan.

### *Economische uitvoerbaarheid*

Voor het totale project Wengelerhoek wordt later dit jaar (Q4 2022) een grondexploitatie vastgesteld. De kosten die gemaakt worden voor de uitvoering van de ontwikkeling vallen eerst onder het voorbereidingskrediet Wengelerhoek, wat uiteindelijk onderdeel wordt van de grondexploitatie.

## **Bijlage 1: Woonvisie 2022-205 gemeente Olst-Wijhe**

## **Bijlage 2: Nota beantwoording zienswijzen aanvulling op structuurvisie voor Wengelerhoek**