

PARTICIPATIEVERSLAG

PLAN WENGELERHOEK FASE 1 IN WIJHE



Datum: 23 september 2025
Status: concept

Inleiding

Dit participatieverslag is opgesteld in het kader van het op initiatief van Roosdom Tijhuis ontwikkelde plan voor woningbouw op de nu nog agrarische gronden gelegen aan de Omloop in Wijhe. Het project heet “Wengelerhoek fase 1”.

De gemeente Olst-Wijhe verzoekt initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in een beginstadium belanghebbenden zoals omwonenden en potentiële kopers bij de plannenmakerij te betrekken.

Roosdom Tijhuis heeft dit serieus opgepakt en heeft veel tijd en energie gestoken in de participatie van belanghebbenden. Dit is gedaan op basis van een analyse van mogelijke belanghebbenden.

De resultaten van de participatie heeft Roosdom Tijhuis vastgelegd in dit verslag. Het doel van dit participatielogboek is om de gemeente inzicht te geven in de manier waarop Roosdom Tijhuis is omgegaan met participatie gedurende haar ontwikkeltraject vanaf maart 2025 tot oktober 2025.

In de periode voor maart 2025 heeft de gemeente Olst-Wijhe zelf de participatie verzorgd. Destijds was Roosdom Tijhuis nog niet betrokken bij het plan.



Kaders en Randvoorwaarden

De ontwikkeling van het plan voor woningbouw dient binnen een aantal kaders en randvoorwaarden te gebeuren. Roosdom Tijhuis heeft deze op voorhand geïnterviewd, zodat tijdens het participatietraject aan belanghebbenden duidelijk kon worden aangegeven waar en wanneer er ruimte lag voor beïnvloeding van de plannen. Voor een succesvolle participatie is het van belang om van begin af aan helder te communiceren wanneer en met welke mate belanghebbenden invloed kunnen uitoefenen. De belangrijkste kaders en randvoorwaarden voor deze locatie zijn:

1. De Omgevingsvisie zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Olst-Wijhe. Hierin zijn de betreffende gronden door de gemeente aangeduid als toekomstige woningbouwlocatie;
2. De fysieke begrenzing van het plangebied. Roosdom Tijhuis koopt de gronden zoals aangeduid op onderstaande afbeelding;
3. De woningbouwprogramma. De gemeente schrijft voor dat een deel van de woningen in de sociale huur, een deel in de goedkope en middeldure koop en een deel in de dure koop gerealiseerd moet worden;
4. Omgevingsfactoren, zoals de geluidsbelasting van de wegen en spuitzone;
5. Stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente. Uit gesprekken met de stedenbouwkundige van de gemeente zijn uitgangspunten en randvoorwaarden gefilterd. Deze uitgangspunten vormen de ruimtelijke kaders waarbinnen het plan ontwikkeld moet worden.

Doelgroepen en stakeholders

Roosdom Tijhuis heeft geïnterviewd welke partijen en personen een belang hebben in het project. Dit heeft de volgende stakeholders opgeleverd:

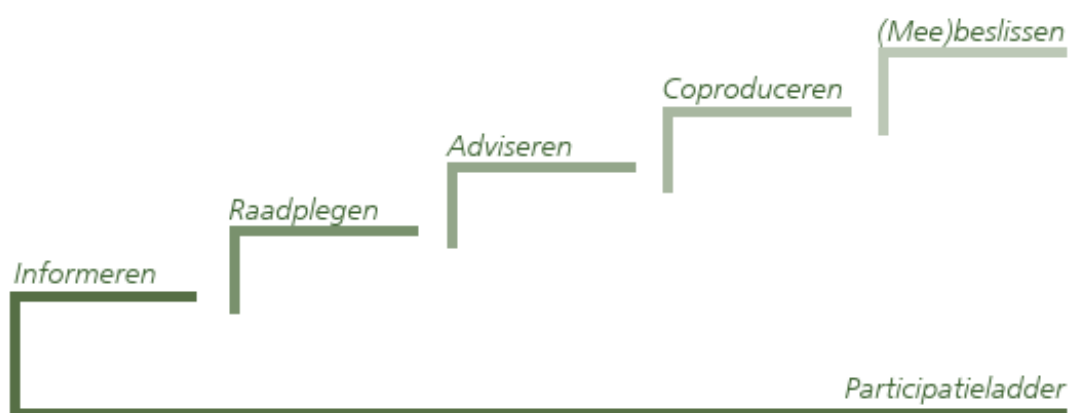
1. De bewoners van de nabij gelegen percelen, te weten Omloop 3, Zandhuisweg 37 en 37a, Lange Slagen 37 en 39 en de LT Andersonstraat 10. Deze bewoners hebben direct zicht op het plangebied vanuit hun

woning en tuin. Voor deze mensen heeft woningbouw binnen het plangebied gevolgen voor hun woonbeleving;

2. De eigenaren van de agrarische gronden rondom het plangebied. Op een deel van hun gronden krijgt een gebruiksbeperking in de vorm van een “niet spuitzone”. Dit heeft gevolgen voor de waarde van hun grond.
3. De gemeente Olst-Wijhe. De gemeente is eigenaar van een klein deel van de gronden in het plangebied. Met Roosdom Tijhuis worden privaatrechtelijke afspraken gemaakt over de (ver)koop van deze gronden. De gemeenteraad is het bevoegde orgaan van de gemeente om een besluit te nemen over vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan;
4. Potentiële kopers van de koopwoningen. Deze mensen hebben belang bij informatie over het plan, de woningen en de planning;
5. De potentiële koper van de sociale huurwoningen, Salland Wonen.

Wie is wanneer betrokken en welke invloed?

Niet elke stakeholder heeft op elk moment dezelfde invloed. Voor het bepalen van de mate van invloed is gebruik gemaakt van de participatieladder van Edelenbos en Monnikhof (2001), zie onderstaand figuur 3



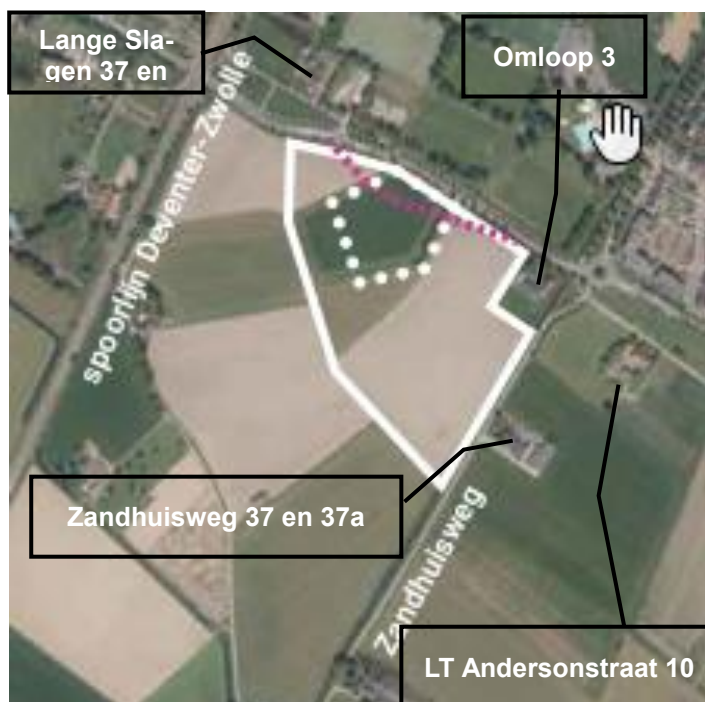
1. De bewoners van de omliggende woningen

Met de bewoners van de woningen aan de Omloop 3, Zandhuisweg 37 en 37a, Lange Slagen 37 en 39 en de LT Andersonstraat 10 heeft Roosdom Tijhuis in de periode van april tot nu regelmatig gesproken aan ‘de keukentafel’. Roosdom Tijhuis heeft aan alle direct aanwonenden de plannen persoonlijk toegelicht en er zijn in deze gesprekken veel vragen beantwoord.

Op verzoek van de bewoners van De Zandhuisweg 37 heeft Roosdom Tijhuis het plan aangepast, zodat de bewoners langer kunnen genieten van de ondergaande zon.

Op verzoek van de bewoners van Omloop 3 en in overleg met de gemeente, maakt het perceel Omloop 3 ook deel uit van de wijziging van het omgevingsplan.

Met sommige aanwonenden heeft Roosdom Tijhuis afspraken kunnen maken.



2. De eigenaren van de agrarische gronden rondom het plangebied;

Roosdom Tijhuis heeft geïnventariseerd welke agrarische gronden in de “spuitzone” als gevolg van het woningbouwplan komen te liggen. Met de eigenaren van deze agrarische gronden is gesproken aan ‘de keukentafel’. Met sommige eigenaren heeft Roosdom Tijhuis (financiële) afspraken kunnen maken over schadevergoeding.

3. De gemeente Olst-Wijhe en Waterschap

Met de ambtenaren van de gemeente Olst-Wijhe heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden over de plannenmakerij en de verkoop van de gronden. De gemeente heeft geadviseerd, meebeslist en mee geproduceerd.

Resultaat van deze overleggen met de gemeente is een getekende anterieure overeenkomst waarin alle afspraken omtrent het plan zijn vervat.

Resultaat van het overleg met het Waterschap is een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan.



4. Potentiële kopers van de koopwoningen.

De toekomstige bewoners van de 135 woningen zijn ook belanghebbende bij de planontwikkeling.

Veel van hen waren aanwezig bij de informatie bijeenkomst die Roosdom Tijhuis op maandagavond 7 juli 2025 organiseerde in het buurthuis Pinokkio in Boerhaar. Hieruit bleek dat er ontzettend veel interesse is voor de woningen in het plan. Het aantal van 308 inschrijvingen op de projectwebsite onderstreept dit.

Via de projectwebsite <https://roosdomtijhuis.nl/aanbod/project/wengelerhoek-te-wijhe> worden geïnteresseerden en buurtbewoners geïnformeerd over onze plannen. De mensen kunnen zich ook inschrijven voor de nieuwsbrief van Roosdom Tijhuis voor dit plan. Zo blijven ze op de hoogte van de vorderingen met betrekking op de planontwikkeling.



5. De potentiële koper van de sociale huurwoningen, Triada Woondiensten

Roosdom Tijhuis heeft voorafgaand aan de planontwikkeling contact gezocht met Salland Wonen en de vraag gesteld of Salland Wonen belang heeft bij sociale huurwoningen in dit plan. Salland Wonen heeft aangegeven zeer geïnteresseerd te zijn in huurwoningen in dit plan en dan voornamelijk grondgebonden rijwoningen. Vervolgens heeft overleg plaats gevonden over de gewenste (beuk) maat van de te realiseren woningen. Salland Wonen heeft dus meebeslist en gecoproduceerd tijdens de planontwikkeling.



Resultaten en verankering

Het resultaat van de planontwikkeling en participatie is een woningbouwplan met 135 woningen in verschillende prijscategorieën, zowel in het huur- als in het koopsegment.

De direct aan het plangebied wonende families zien het liefst dat er helemaal geen woningbouw in het plangebied komt. Dit standpunt is niet overgenomen, aangezien er veel vraag is naar nieuwe woningen en de gemeente Olst-Wijhe deze locatie heeft aangewezen als goede locatie voor woningbouw.

Tevens is dit een minderheidsstandpunt. De overgrote meerderheid vindt dat er wel woningbouw moet komen en snel ook!

Dat blijkt duidelijk uit de informatiebijeenkomst die op 7 juli 2025 plaatsvond. De algemene tendens van deze avond was zeer positief. Circa 95% van de naar schatting 200 aanwezige mensen toonden interesse in de te realiseren woningen.

De overige 5% betrof omwonenden rondom het plangebied die vooral geïnteresseerd waren in het antwoord op de vraag wat het plan betekend voor hen (woon)situatie.

Door de bewoners van woning aan de Zandhuizweg 37 is aandacht gevraagd voor hun uitzicht. was voor Roosdom Tjhuis aanleiding om het plan aan te passen in die in dat er is geschoven met de woningen, waardoor de bewoners langer kunnen genieten van de ondergaande zon.

Wat ook is overgenomen in het plan is de wens van de eigenaren van perceel Omloop 3 om hun perceel en plan mee te nemen in de wijziging van het omgevingsplan.

Afspraken met de gemeente Epe worden verankerd in de anterieure overeenkomst.

Door Salland Wonen is aangegeven welke type woningen ze graag zouden afnemen in dit plangebied. Deze producten zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Salland Wonen is hierover geïnformeerd. Binnenkort treden Roosdom Tjhuis en Salland Wonen nader in overleg om te komen tot een aanbieding van Roosdom Tjhuis aan Salland Wonen.



Het verdere proces

De bewoners van de aangrenzende percelen zijn door Roosdom Tjhuis uitgebreid geïnformeerd over het vervolg van de planontwikkeling en de procedure tot wijziging van het omgevingsplan. Ze weten dat ze tijdens de juridische procedure hun zienswijze (bezwaren) kunnen geven op de plannen aan de gemeente. Ze weten ook dat ze te zijner tijd in beroep kunnen gaan tegen het besluit van de gemeenteraad om de wijziging van het omgevingsplan vast te stellen.

De andere omwonenden en geïnteresseerde kopers zijn tijdens de informatiebijeenkomst op 7 juli 2025 geïnformeerd over het vervolg van het proces en de hierbij horende tijdsplanning. Via de projectwebsite en de nieuwsbrief worden belangstellenden geïnformeerd over de voortgang.

Salland Wonen is door Roosdom Tjhuis geïnformeerd over het vervolgproces en de hierbij behorende tijdsplanning. In de te sluiten overeenkomst worden afspraken vastgelegd over de start bouw en oplevering van de sociale huurwoningen

Tot slot

Roosdom Tjhuis heeft met genoeg de wijze waarop en de resultaten van de participatie over het plan Wengelerhoek fase 1 vastgelegd in dit verslag. We vertrouwen er op dat dit de gemeente een goed beeld geeft van de wijze waarop Roosdom Tjhuis is omgegaan met participatie gedurende het ontwikkeltraject van het woningbouwplan Wengelerhoek fase 1 in Wijhe.

De participatie rondom dit plan stopt natuurlijk niet nu we dit verslag hebben afgerond. Roosdom Tjhuis blijft zich ook in de opvolgende fasen inzetten voor betrokkenheid van belanghebbenden. Dit zijn zeker de omwonenden, maar ook potentiële kopers en huurders!