

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 20 januari 2026 13:55
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Informatienota - tevens ter info naar de raad_599366_v0 (opm. MF '26-1-16)
Bijlagen: Informatienota - tevens ter info naar de raad_599366_v0 (opm. MF '26-1-16).docx

Zie mijn aanvullingen/reactie op jouw vragen/opmerkingen. Veel dank voor het meedenken!

PS ik heb mijn auto bij de garage, weet nog niet hoe laat die klaar is en of ik vanavond naar de inloop ga. Ik moet ook nog sporten, dus als ik kan gaan, dan zal het op tijd zijn. Hoe laat ga jij?

Ps ik heb me niet afgemeld. Ik weet dat [REDACTED] ook niet gaat en wellicht annelien wel. Maar die heb ik niet meer gesproken.

Informatienota – tevens ter info raad

Onderwerp	Informatienota stand van zaken nieuwbouw woningbouw projecten (januari 2026)
-----------	--

Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	599365
Datum b&w-vergadering	27 januari 2026
Deadline	-
Portefeuillehouder	
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling
Opsteller	, gebiedsregisseur Wonen

Kennis nemen van:

1. Ontwikkelingen op de woningmarkt: veranderende wet- en regelgeving
2. De actuele stand van zaken (december 2025) met betrekking tot de grotere en/of bijzondere nieuwbouwprojecten binnen de gemeente Wierden;
3. Het verzoek deze informatie ter beschikking te stellen aan de gemeenteraad en woningcorporatie Reggewoon.

1. Aanleiding

Als gemeente Wierden werken wij actief aan het creëren van een toekomstbestendige woningmarkt. Onze ambities zijn vastgelegd in de Toekomstvisie en de Lokale Woonagenda 2022–2026. We zetten in op het realiseren van voldoende, betaalbare en passende woningen voor onze inwoners, met oog voor leefbaarheid, duurzaamheid en de veranderende woonwensen van onze gemeenschap.

Onze lokale ambities sluiten aan bij de Actualisatie Woondeal Twente 2025–2030 Wonen met Kwaliteit, die in april 2025 is herijkt. In deze regionale overeenkomst is vastgesteld welke bijdrage Twente, en specifiek de gemeente Wierden, levert aan de nationale woningbouwopgave tot en met 2030. Voor Wierden betekent dit onder andere de ontwikkeling van grootschalige woningbouwprojecten, met als doel het toevoegen van 425 extra woningen in zogenaamde sleutelprojecten.

Naast inzicht in onze belangrijkste woningbouwprojecten informeren we u in deze informatienota ook over de actuele stand van zaken met betrekking tot de Wet Versterking regie volkshuisvesting. Deze wet speelt een belangrijke rol in het

versterken van de regie op de woningmarkt en is van invloed op onze lokale woningbouwstrategie en uitvoering.

2. Samenvatting/toelichting

1. Ontwikkelingen op de woningmarkt: Wet- en regelgeving

In dit onderdeel wordt een overzicht gegeven van de op stapel staande veranderingen op de (lokale) woningmarkt zodra de ontwerp Wet Versterking Regie Volkshuisvesting wordt vastgesteld door de Eerste Kamer. Het wetsvoorstel stelt overheden in staat de regie te nemen over de woningbouw, met als (landelijk) doel jaarlijks 100.000 woningen te realiseren, waarvan twee derde betaalbaar en 30% sociale huurwoningen. De wet geeft het Rijk, provincies en gemeenten de benodigde wettelijke middelen om sneller en effectiever te bouwen, met gebruik van de Omgevingswet. Dit maakt het mogelijk om knopen door te hakken over zaken als woningbouwlocaties. Concrete doelen van het wetsvoorstel:

- Overheid krijgt regie over de hoeveelheid, locaties en doelgroep van de woningbouw;
- Voldoende betaalbare woningen realiseren;
- Snellere bouw door kortere procedures;
- Eerlijke verdeling van woningen, met extra kansen voor urgente woningzoekenden.

2. Actuele stand van zaken woningbouwprogrammering/woningbouwprojecten

In het onderstaande overzicht is te zien hoeveel nieuwbouwwoningen er zijn opgeleverd sinds de start van de Lokale Woonagenda 2022-2026. Met name de oplevering in 2024 valt op, maar dit is te verklaren door de aanzienlijke aantallen in De Berghorst 3 en Zuidbroek, die voor [REDACTED] begrippen als groot worden beschouwd.

Nieuwbouw woningen gemeente Wierden						
Woonplaat						Totaal
Wierden						436
Enter						242
Hoge Hexe						16
Zuna						4
Notter						4
Totaal						702

Coalitieprogramma	2022	2023	2024	2025	in aanbouw	Totaal
[REDACTED]	41	15	67	10	61	194
Wierden Akkerwal	0	25	0	0	0	25
Enter Berghorst	3	3	63	46	5	120
Totaal	44	43	130	56	66	339

Bovenstaande aantallen zijn exclusief recreatiewoningen
Bron: BAG per 17-12-2025

Hoewel we aanvankelijk verwachtten dat de vraag zou afnemen met de toename van het aanbod, blijkt het tegenovergestelde waar te zijn. Op funda.nl is er opvallend weinig aanbod, vooral in het betaalbare segment, en het aantal reacties op sociale huurwoningen blijft onverminderd hoog. Dit biedt voor ons als werkorganisatie voldoende aanleiding om onverminderd in te zetten op de voortgang en ontwikkeling van projecten zoals De Berghorst 3, Klumpershoek, en Hoge Hexel.

In de bijlage geven wij per project aan wat de actuele stand van zaken is met betrekking tot de grotere en/of bijzondere nieuwbouwprojecten binnen de gemeente Wierden. Naast de genoemde projecten zijn er ook andere initiatieven in ontwikkeling, maar in dit overzicht hebben we ervoor gekozen om de projecten te belichten die op dit moment het verst gevorderd zijn en de grootste impact hebben op de woningbouwopgave. Waar van toepassing, geven wij ook aanvullende informatie. Denk hierbij aan het type woningen dat gerealiseerd wordt, voor welke doelgroep deze woningen bestemd zijn, of de grond eigendom is van de gemeente en wanneer de ontwikkeling is gestart of zal starten. Het gaat om de volgende projecten:

1. De Berghorst fase 2, kern Enter
2. De Berghorst fase 3, kern Enter
3. Zuidbroek, kern Wierden
4. Klumpershoek, kern Wierden
5. [REDACTED], kern Wierden
6. Nieuwbouw Hoge Hexel
7. Locatie Wilhelminastraat 3 (achter de Botterhof), kern Wierden
8. Ontwikkelingen gymlokaal Wilhelminastraat 17, locaties voormalige 't Anker Wilhelminastraat 28 en huidige 2Switch Marktstraat 26, kern Wierden
9. [REDACTED] (Pastoriewoning), kern Wierden
10. Vrijkomende schoollocaties Enter, kern Enter
11. Woningbouw Anjelierstraat/Tulpenstraat (o.a. gemeentewerf), kern Wierden
12. Hambergerweg tussen no. 2 en 4
13. Rood voor rood beleid

Met deze projecten en plannen voor de komende jaren werken we actief aan het realiseren van voldoende woningen voor de nabije toekomst. We richten ons daarmee op initiatieven die aansluiten bij de lokale behoefte én bij onze ambitie om samen te bouwen aan goed en betaalbaar wonen in de gemeente Wierden.

3. Vervolg

Op basis van de Lokale Woonagenda 2022–2026 en de Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m 2030 zetten we stevig in op het versnellen en realiseren van

grotere nieuwbouwprojecten in onze gemeente, dit in lijn met de opgeleverde nieuwbouw de afgelopen jaren.

In 2026 werken we aan een nieuw Volkshuisvestelijk Programma, de opvolger van de Lokale Woonagenda 2022-2026, waarin we onze woonvisie en woningbouwprogramma voor de komende jaren vastleggen, in lijn met de ontwerp omgevingsvisie. De resultaten van het woningmarktbehoefte-onderzoek, die we eind mei 2025 aan de raad presenteren, worden hierin meegenomen, evenals onze plannen voor wonen & zorg en de verduurzaming van bestaand bezit. Ook vraagt de implementatie van de Wet Versterking regie volkshuisvesting om regionale én lokale afstemming, waaronder het opstellen van een regionale huisvestingsverordening. We blijven inzetten op het optimaal aanvragen van Rijksmiddelen, zoals Realisatiestimuleringsmiddelen en WoKT-middelen.

We houden het college en de gemeenteraad regelmatig op de hoogte van de voortgang via de reguliere processen. Dit jaar stellen we ter voorbereiding op de gemeenteraadsverkiezingen een overdrachtsdocument op, waarin we de (nieuwe) raad een overzicht bieden van de belangrijkste woningbouwontwikkelingen en de stand van zaken.

4. Bijlagen

1. Ontwikkelingen op de woningmarkt: Wet versterking regie volkshuisvesting
2. Actuele stand van zaken woningbouwprogrammering/woningbouwprojecten

BIJLAGE 1: Wet versterking regie volkshuisvesting

Landelijk is er veel aandacht voor de Wet versterking regie volkshuisvesting, die de regie van Rijk, provincies en gemeenten op woningbouw wettelijk vastlegt en versterkt. Het bijbehorende Ontwerpbesluit vertaalt de doelen van de wet naar concrete regels, zoals uniforme definities voor betaalbare woningen, vereisten voor volkshuisvestingsprogramma's, monitoring van realisatie en voortgang, procedurele versnellingen en versterking van prestatieafspraken met woningcorporaties. Ook biedt het mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen van mantelzorg- en familiewoningen.

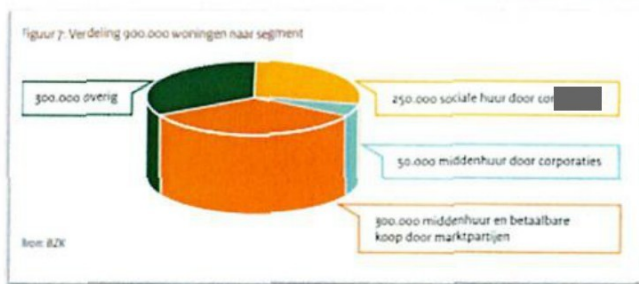
In december 2025 publiceerde Minister Keijzer de Nota van toelichting, waarin wordt uitgelegd hoe deze regels bijdragen aan de landelijke woningbouwopgave van 100.000 woningen per jaar en hoe gemeenten hun programma's moeten afstemmen op lokale behoeften en financiële uitvoerbaarheid. Zo ondersteunt het besluit gemeenten en andere overheden bij het realiseren van nationale en regionale woningbouwdoelen, met extra aandacht voor betaalbaarheid, urgentie en regionale afstemming.

Een belangrijk aspect van de ontwerpwet is de zgn. 30/40/30-verdeling in de woningprogrammering. Dit is een uitgangspunt voor het gemeentelijk (en daarmee regionaal en landelijk) programmeren van nieuwbouwwoningen. Volgens het ontwerpbesluit en de toelichting moet van alle nieuw te bouwen woningen in Nederland twee derde betaalbaar zijn, waarvan minimaal 30% sociale huur. Voor gemeenten betekent dit dat bij het opstellen van hun volkshuisvestingsprogramma rekening gehouden moet worden met deze verhouding: ongeveer 30% sociale huur, 40% middensegment (huur of betaalbare koop) en 30% overige categorieën. Hiermee willen Rijk en regio's zorgen voor een gebalanceerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van verschillende doelgroepen en de landelijke woningbouwopgave. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van deze wet en in aansluiting op de afspraken uit de Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m 2030 voeren we hierover regelmatig gesprekken bij nieuwe woningbouwprojecten.



Waar komt de 30/40/30 verdeling in woningprogrammering vandaan?

De 30/40/30-verdeling in de Wet versterking regie volkshuisvesting geeft richting aan de verdeling van de totale woningproductie tot 2030: 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop, en 30% vrije sector. Dit sluit aan bij de Nationale Woon- en Bouwagenda, waarin de doelen beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit centraal staan: van de 900.000 te bouwen woningen (behoefte aan woningen in Nederland) moet twee derde betaalbaar zijn, waarvan 350.000 middenhuur en betaalbare koop, en 250.000 sociale huur. Voor gemeenten betekent dit dat nieuwbouwprojecten een evenwichtige verdeling tussen sociale huur, middenhuur/betaalbare koop en vrije sector moeten nastreven, zodat de ambitieuze doelstellingen voor betaalbaarheid en beschikbaarheid praktisch en concreet kunnen worden gerealiseerd. Schematisch ziet dit er als volgt uit:



Wat betekent deze nieuwe Wet voor ons als gemeente?

Voor ons als gemeente betekent dit dat we in 2026 aan de slag gaan om onze Lokale Woonagenda 2022-2026 om te zetten naar een Volkshuisvestingsprogramma dat voldoet aan de nieuwe wettelijke normen. We zullen de regionale afstemming verder versterken, bijvoorbeeld over aantallen en (wettelijke) urgentie, en dit vastleggen in een huisvestingsverordening met bijbehorende urgentieregeling. Ook onze prestatieafspraken met woningcorporaties en andere maatschappelijke partijen, zoals zorgorganisaties, zullen we juridisch en inhoudelijk verder aanscherpen. Daarnaast werken we aan een betere monitoring en gegevensrapportage, zodat we kunnen toetsen of we op koers liggen voor onder andere de (wettelijke) urgenten. De wet biedt bovendien ruimte voor vergunningvrije mantelzorg- en familiewoningen, wat ook in onze werkinstructies zal worden meegenomen voor zover dat nog niet aansluit bij de toekomstige wet en regelgeving. Deze aandachtspunten vormen de kern van ons werk in 2026 om te voldoen aan de ontwerpwet en de bijbehorende besluiten.

De wet is inmiddels door de Tweede Kamer behandeld en ligt ter behandeling bij de Eerste Kamer. Tegelijk loopt er een novelle om enkele onderdelen juridisch aan te passen, die gelijktijdig met de wet wordt behandeld. De beoogde datum van inwerkingtreding is 1 juli 2026, maar deze datum is nog afhankelijk van de verdere behandeling en afronding in de Eerste Kamer.

En verder...

Vanaf 1 januari 2026 zijn nieuwe wetten en regels op het gebied van volkshuisvesting in werking getreden. Op het gebied van woningbouw gaat de Realisatiestimulans van kracht, komt er een hogere bijdrage voor flex- en transformatiewoningen en zijn er nieuwe toegankelijkheidseisen voor nieuwbouw.

Ook zijn er veranderingen in de huurtoeslag en de maximale huurverhoging. Meer mensen krijgen recht op huurtoeslag. De huurtoeslag wordt eenvoudiger en beter voorspelbaar. De maximale huurverhoging ligt tussen 4,1% en 6,1 %. Omdat voor sociale huur, middenhuur en de vrije sector verschillende regels gelden, mag de huurprijs per type woning anders stijgen. Ook voor *huizenkopers, huiseigenaren en investeerders wijzigen regels en grenswaarden*, zoals de NHG-grens, betaalbare koopgrens en overdrachtsbelasting.

Voor de geïnteresseerde lezer zie voor een nadere toelichting: [Wijzigingen wet- en regelgeving huur- en koopsector per 1 januari 2026 | Home | Volkshuisvesting Nederland](#).

BIJLAGE 2: Stand van zaken nieuwbouw woningbouw projecten (december 2025/januari 2026)

Hieronder volgt een overzicht van verschillende lopende, grotere nieuwbouwprojecten binnen de gemeente Wierden.

1. De Berghorst fase 2, kern Enter

Alle gemeentelijke kavels zijn verkocht en ook de overige kavels zijn overgedragen aan de projectontwikkelaars. Een enkele kavel/woning van een projectontwikkelaar is nog niet verkocht. Er zijn nog volop bouwwerkzaamheden en zodra deze zijn afgerond zullen we verder gaan met het woonrijp maken van deze wijk. Een deel is al woonrijp gemaakt.

Er zijn raadsvragen gesteld over de toewijzing van sociale huurwoningen van Reggewoon aan de Berghorst 2. Omdat Nederland vrijheid van vestiging heeft, mogen woningzoekenden uit andere gemeenten niet worden uitgesloten. Reggewoon is verantwoordelijk voor de toewijzing volgens wet- en regelgeving, en de gemeente heeft geen rol in de individuele toewijzing. Volgend aan de prestatie afspraken worden nieuwe woningen eerst aangeboden aan huidige huurders of starters uit het werkgebied van Reggewoon, daarna aan woningzoekenden met de langste inschrijfduur. De relatief lage plaatsing van [REDACTED] kan komen door beperkte reacties, mismatch met woonwensen, weigeringen of financiële overwegingen. De gemeente heeft geen inzicht in weigeringen vanwege privacy, maar spreekt regelmatig met Reggewoon over de druk op de sociale huurmarkt.

2. De Berghorst fase 3, kern Enter

We zijn in intensieve gesprekken met de grondeigenaren / ontwikkelaars die het laatste deel van De Berghorst, De Berghorst 3, graag zelf willen ontwikkelen. In De Berghorst 2 heeft de gemeente de gronden van de eigenaren en ontwikkelaars overgenomen en vervolgens de regie gevoerd over de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan, het bouwrijp maken van de grond en het woonrijp maken van de nieuwe wijk (het zogenaamde bouwclaimmodel). Deze werkwijze was in lijn met onze aanpak voor De Berghorst 2, waarbij de gemeente actief betrokken was bij alle stappen van de ontwikkeling.

In De Berghorst 3 ligt de verantwoordelijkheid echter bij de ontwikkelaars zelf, die op hun verzoek de regie nemen. Dit betekent dat zij zelf de stappen zetten voor het stedenbouwkundig plan en het gereedmaken van de grond voor bouw en bewoning. Voor ons als gemeente vraagt dit een andere rol. In de voorbereidende fase moeten wij duidelijke kaders en richtlijnen stellen om te zorgen dat het stedenbouwkundig plan voldoet aan de gemeentelijke visie en vereisten. Dit vergt een zorgvuldige afstemming en een heldere regierol om de ontwikkelaars in de juiste richting te sturen.

Er is inmiddels een planning gedeeld waarin de ontwikkelaars aangeven in 2026 de planologische procedure te doorlopen om te komen tot een vastgesteld omgevingsplan, met

als doel in 2027 te starten met de bouw van de eerste woningen. De exacte woningprogrammering is nog niet vastgesteld, maar met de provincie is overleg dat ongeveer 120 tot 130 woningen in dit gebied gerealiseerd worden. Indien het stedenbouwkundig haalbaar is, kan dit aantal mogelijk worden uitgebreid. De woningprogrammering volgt de landelijke 30-40-30-verdeling: 30% sociale huurwoningen, 40% middenhuur en betaalbare koop (binnen de "betaalbaarheidsgrens" die jaarlijks door het Ministerie van VRO wordt vastgesteld; voor 1 januari 2026 is dit € 420.000) en 30% vrije sector woningen.

3. Zuidbroek, kern Wierden

In de tweede helft van 2025 zijn de 10 woningen, ontwikkeld door de vereniging "Hôfke te Wierden" onder de naam "Het Meershôfke", opgeleverd. Na afgelopen zomer is Nijhuis Bouw gestart met de bouw van 50 koopwoningen en 13 sociale huurwoningen in opdracht van Woningcorporatie Reggewoon, waarvan de plattegronden vooral levensloopgeschikt zijn. Het heien van de palen was goed te horen in de kern Wierden. We verwachten dat deze woningen in 2026 allemaal opgeleverd zullen worden.

De vier gemeentelijke kavels die vorig jaar via verloting zijn uitgegeven, zijn inmiddels definitief verkocht, en de bouw is op bijna alle kavels in volle gang. In december is over de verkoop van de volgende 20 gemeentelijke kavels, bestemd voor 10 vrijstaande en 10 twee-onder-één kap woningen, gecommuniceerd via de gebruikelijke mediakanalen. Dit kwartaal worden deze kavels via verloting uitgegeven.

4. Klumpershoek, kern Wierden

De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Klumpershoek (circa 400 woningen) bevindt zich in de voorbereidingsfase. Afgelopen zomer is een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Wierden en RoTij Projecten B.V., waarin is vastgelegd dat gezamenlijk wordt gewerkt aan een breed gedragen en financieel haalbaar plan voor Klumpershoek. In dit plan worden onder andere het woningprogramma, de inrichting van de openbare ruimte en de ontsluiting nader uitgewerkt. De tijdelijke gebouwen van De Passie zijn al enige tijd geleden verwijderd.

De ambitie is om een inclusieve wijk te realiseren, met een gevarieerd aanbod voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren, starters en jonge gezinnen. Voor de prijsklassen wordt uitgegaan van de 30-40-30-verdeling: 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop, en 30% vrije sector.

De stedenbouwkundige visie wordt momenteel opgesteld en vormt de basis voor het omgevingsplan. Dit plan zal in 2026 de planologische procedure doorlopen en naar verwachting aan het einde van dat jaar ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De realisatie van de wijk vindt vervolgens gefaseerd plaats, met als streven oplevering in 2032, in lijn met de regionale woondeal Twente.

Bij de verdere planning wordt rekening gehouden met externe factoren zoals stikstof en netcongestie. Op dit moment lijken deze geen belemmerende rol te spelen, maar aangezien het landelijke beleid op deze onderwerpen nog in ontwikkeling is, blijft de toekomstige impact onzeker.

5. [REDACTED], kern Wierden

Het oorspronkelijke bestemmingsplan [REDACTED] is vastgesteld op 7 december 2010 en voorziet in drie uit te werken woningbouwfasen, gericht op koopwoningen in het duurdere segment. De eerste fase, het zogenoemde middengebied, is in 2011 uitgewerkt en inmiddels volledig gerealiseerd. Omdat de beoogde invulling van de voormalige fase 2 (westzijde) en fase 3 (oostzijde) niet voldeed aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan uit 2010, is in 2024 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan is inmiddels onherroepelijk en kent voor [REDACTED] Oost (voorheen fase 3) een definitieve woonbestemming.

- [REDACTED] Oost – uitvoering en verkoop: Voor [REDACTED] Oost is het ontwerp van de openbare ruimte inmiddels definitief. Het bouwrijp maken van het gebied is aanbesteed en gegund, en de werkzaamheden zijn afgelopen najaar gestart. Deze werkzaamheden kunnen echter niet parallel lopen met de aanleg van de nutsvoorzieningen, omdat hierover geen bindende afspraken kunnen worden gemaakt met de betrokken nutspartijen. Zij kunnen geen zekerheid bieden over de planning van hun werkzaamheden. Enkele particuliere kavels zijn inmiddels verkocht. Met het in de verkoop brengen van de vier gemeentelijke kavels wordt gewacht totdat er meer duidelijkheid is over de aanleg van de nutsvoorzieningen; hiervoor zal te zijner tijd een collegevoorstel worden voorbereid. We hopen dat dit in het eerste kwartaal afgerond kan worden. De aanleg van de nutsvoorzieningen staat momenteel, onder voorbehoud, gepland voor het tweede kwartaal van 2026.
- [REDACTED] West – planvorming, samenwerking en vervolgstappen: Voor [REDACTED] West (voorheen fase 2) geldt in het huidige bestemmingsplan een bestemming 'Wonen – uit te werken'. Voor dit gebied is het proces nog in een voorbereidende fase en verloopt de voortgang traag. De gemeente is opnieuw in gesprek met de vier huidige grondeigenaren/ontwikkelaars, die gezamenlijk één gedelegeerd ontwikkelaar hebben aangewezen. Met deze partij wordt gewerkt aan de uitwerking van een kwalitatief en kwantitatief goed ontwikkelplan dat aansluit bij de ontwikkeling en fasering van [REDACTED] Oost. Op deze uitwerking wachten we. Wanneer het ontwikkelplan voor [REDACTED] West past binnen de geldende planologische kaders, kan de uit te werken woonbestemming worden ingevuld en omgezet naar een definitieve woonbestemming in het bestemmingsplan. Vervolgens wil de gemeente met alle grondeigenaren anterieure overeenkomsten sluiten, waarin afspraken worden vastgelegd over planologische medewerking, kostenverhaal en uitvoering.
- Totale programmering [REDACTED] In [REDACTED] Oost worden in totaal 34 woningen gerealiseerd, aangevuld met 7 erfwoningen op het perceel in de driehoek tussen de Lage

Eggeweg en de 1e Lageveldsweg. Bij overeenstemming over fase West kunnen daar nog eens circa 34 woningen in het duurdere, vrije-sectorsegment aan worden toegevoegd.

6. Nieuwbouw Hoge Hexel

In de Lokale Woonagenda 2022–2026 is al rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van de woningbouw in Hoge Hexel, aansluitend op de afronding van de Kleen Esch. Hierover zijn gesprekken gevoerd met Dorpsbelang Hoge Hexel en inwoners, wat waardevolle input heeft opgeleverd. Recent heeft de gemeente gronden aangekocht om nieuwbouw mogelijk te maken. De ontwikkeling kent echter financiële en ruimtelijke uitdagingen, onder meer door het waterbeschermingsgebied en de landelijke 30-40-30-verdeling. Met Reggewoon zijn inmiddels prestatieafspraken gemaakt over sociale woningbouw. De komende periode wordt benut om de verkenning af te ronden, de programmering verder uit te werken en de benodigde juridische procedures op te starten. De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd.

7. Locatie Wilhelminastraat 3 (achter de Botterhof), kern Wierden

Reggewoon, de grondeigenaar, werkt samen met een beoogde gebruiker aan een definitief ontwerp voor een maatschappelijke invulling van de locatie (16 wooneenheden). Dit ontwerp wordt eind januari gepresenteerd aan de omwonenden. De gemeente Wierden staat positief tegenover deze ontwikkeling, die past binnen de maatschappelijke bestemming, en heeft eerder aandachtspunten meegegeven voor een goede inpassing in de omgeving. Bestuurlijk is bij de vorige en ook de nieuwe directeur van Reggewoon herhaaldelijk aangedrongen op voortgang, zodat omwonenden snel duidelijkheid krijgen en de locatie passend wordt benut.

8. Ontwikkelingen gymlokaal Wilhelminastraat, locaties 't Anker en huidige 2Switch, kern Wierden

Het gymlokaal aan de Wilhelminastraat blijft voorlopig in gebruik tot circa 2027. De gemeenteraad heeft aangegeven veel waarde te hechten aan participatie bij het bepalen van de toekomstige bestemming en heeft daarom verzocht het participatieproces afgelopen jaar al in gang te zetten. Tijdens de gemeentelijke inloopbijeenkomst op 20 mei 2025 gaven bewoners en andere belangstellenden hun ideeën mee voor de herontwikkeling. De overgrote meerderheid sprak daarbij een duidelijke voorkeur uit voor een parkachtige, groene invulling van de locatie. In lijn met deze uitkomsten wordt op dit moment een raadsadvies voorbereid om op deze plek geen woningbouw te voorzien. Eventuele herontwikkeling (al dan niet groeninvulling) dient rekening te houden met randvoorwaarden zoals kabels en leidingen, wateropvang en de 30-40-30-verdeling, al wordt woningbouw hier, mede vanuit de Toekomstvisie gemeente Wierden - een groene stip op de horizon - niet als realistisch beschouwd.

De locaties 't Anker en het huidige pand van 2Switch worden in samenhang met de omgeving

bekeken, zodat de verschillende ontwikkelingen elkaar versterken. Voor beide locaties zijn inmiddels principebesluiten genomen voor herontwikkeling. De panden zijn in bezit van één particuliere ontwikkelaar en de plannen zullen de gebruikelijke gemeentelijke procedures doorlopen voordat eventuele realisatie kan plaatsvinden. Het college van burgemeester en wethouders staat onder voorwaarden positief tegenover woningbouw op deze locaties; de verdere planuitwerking ligt bij de initiatiefnemers. Ook hier vormen de voorwaarden ten aanzien van de woningprogrammering (30/40/30), parkeren en waterberging grote uitdagingen voor de ontwikkelaar.

9. [REDACTED], kern Wierden

Aveleijn heeft de intentie om 32 nieuwbouw Wonen & Zorg-eenheden te realiseren aan het Burgemeester [REDACTED]. Het bijbehorende bestemmingsplan is op 24 september 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Binnen de wettelijke termijn van zes weken na vaststelling is door een belanghebbende beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. We wachten op de uitnodiging voor de zitting; deze is op dit moment nog steeds niet ontvangen. Op basis van ervaringen elders verwachten we dat de behandeling mogelijk pas circa twee jaar na indiening van het beroep plaatsvindt (oktober 2024).

10. Vrijkomende schoollocaties Enter, kern Enter

Zoals eerder (voorjaar 2025) is aangegeven, is binnen het college afgesproken dat de herontwikkeling pas wordt opgepakt nadat de planologische procedure voor het kindcentrum is afgerond. Naar verwachting wordt in de loop van dit jaar 2026, aan de hand van een plan van aanpak en een participatieplan, onderzocht welke herontwikkelingsmogelijkheden er zijn. Daarbij blijft de opdracht uit de door de gemeenteraad aangenomen motie van 11 juli 2023, "Invulling vrijkomende locatie scholen Enter", nadrukkelijk uitgangspunt. Op deze locatie hebben zich dus geen nieuwe ontwikkelingen voorgedaan sinds de laatste update van onze grote woningbouwprojecten.

11. Woningbouw Anjelier/Tulpenstraat

In de Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m 2030 (april 2025) is de ontwikkeling van dit gebied door de gemeente uitgesteld voor realisatie ná 2030. Dit besluit is genomen vanwege de onzekerheid over de herhuisvesting van de gemeentewerf en andere voorzieningen zoals de brandweer, die nu nog in het gebied zijn gevestigd. Zolang de ruimtelijke en functionele invulling onduidelijk is, wordt het gebied niet meegenomen in de korte termijn woningbouwplanning. Ook andere invulling(en) dan woningbouw staan open. Met enkele omwonenden is en blijft regelmatig contact om hen op de hoogte te houden van de stand van zaken.

12. Violierstraat 1 “De Wingerd”

Momenteel wordt volop gebouwd om deze 15 levensloopgeschikte woningen met zorgconcept gereed te maken. De verwachting is dat deze richting de zomer van 2026 opgeleverd worden. Met de ontvangen KGO gelden worden de omliggende gronden opnieuw ingericht. Op deze manier werken we ook aan een mooie ruimtelijke inpassing in onze gemeenten.

13. Hambergerweg tussen no. 2 en 4

Dit is een langlopend traject dat nu richting afronding gaat. Door verplicht archeologisch onderzoek en het feit dat de procedure nog onder de oude wetgeving (van vóór de Omgevingswet) valt, heeft dit traject veel tijd gekost. Het woningbouwprogramma is ongewijzigd en bestaat uit vijf woningen in het vrije-sectorsegment. Zodra de definitieve stukken van de initiatiefnemer zijn ontvangen en beoordeeld, wordt beoogd het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen.

14. Rood voor rood beleid

Via het Rood-voor-Roodbeleid is het mogelijk om woningen buiten de bebouwde kom toe te voegen. Afgelopen juli heeft de gemeenteraad een aanvulling op dit beleid vastgesteld, waardoor het eenvoudiger wordt om kleinere woningen in het buitengebied toe te voegen en bestaande woningen te splitsen, overeenkomstig de wens van onze gemeenteraad. Op deze manier breiden we de woningvoorraad uit en voorzien we in de vraag naar relatief betaalbare woningen in het buitengebied. Hoewel de grootste aantallen woningen in de uitbreidingsgebieden worden gerealiseerd, vergen deze kleinere projecten relatief veel ambtelijke inzet.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 16 januari 2026 08:57
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]
[REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]
Onderwerp: Informatienota - tevens ter info naar de raad_599366_v0
Bijlagen: Informatienota - tevens ter info naar de raad_599366_v0 (opm. MF '26-1-16).docx

Hoi [REDACTED],

In de bijgaande versie vind je mijn opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Wierden
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
Tel. 0546-[REDACTED] 06-[REDACTED]

Informatienota – tevens ter info raad

Onderwerp	Informatienota stand van zaken nieuwbouw woningbouw projecten (januari 2026)
-----------	--

Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	599365
Datum b&w-vergadering	27 januari 2026
Deadline	-
Portefeuillehouder	[REDACTED]
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling
Opsteller	[REDACTED], gebiedsregisseur Wonen

Kennis nemen van:

1. Ontwikkelingen op de woningmarkt: veranderende wet- en regelgeving
2. De actuele stand van zaken (december 2025) met betrekking tot de grotere en/of bijzondere nieuwbouwprojecten binnen de gemeente Wierden;
3. Het verzoek deze informatie ter beschikking te stellen aan de gemeenteraad en woningcorporatie Reggewoon.

1. Aanleiding

Als gemeente Wierden werken wij actief aan het creëren van een toekomstbestendige woningmarkt. Onze ambities zijn vastgelegd in de Toekomstvisie en de Lokale Woonagenda 2022–2026. We zetten in op het realiseren van voldoende, betaalbare en passende woningen voor onze inwoners, met oog voor leefbaarheid, duurzaamheid en de veranderende woonwensen van onze gemeenschap.

Onze lokale ambities sluiten aan bij de Actualisatie Woondeal Twente 2025–2030 Wonen met Kwaliteit, die in april 2025 is herijkt. In deze regionale overeenkomst is vastgesteld welke bijdrage Twente, en specifiek de gemeente Wierden, levert aan de nationale woningbouwopgave tot en met 2030. Voor Wierden betekent dit onder andere de ontwikkeling van grootschalige woningbouwprojecten, met als doel het toevoegen van 425 extra woningen in zogenaamde sleutelprojecten.

Naast inzicht in onze belangrijkste woningbouwprojecten informeren we u in deze informatienota ook over de actuele stand van zaken met betrekking tot de Wet Versterking regie volkshuisvesting. Deze wet speelt een belangrijke rol in het

versterken van de regie op de woningmarkt en is van invloed op onze lokale woningbouwstrategie en uitvoering.

2. Samenvatting/toelichting

1. Ontwikkelingen op de woningmarkt: Wet- en regelgeving

In dit onderdeel wordt een overzicht gegeven van de op stapel staande veranderingen op de (lokale) woningmarkt zodra de ontwerp Wet Versterking Regie Volkshuisvesting wordt vastgesteld door de Eerste Kamer. Het wetsvoorstel stelt overheden in staat de regie te nemen over de woningbouw, met als (landelijk) doel jaarlijks 100.000 woningen te realiseren, waarvan twee derde betaalbaar en 30% sociale huurwoningen. De wet geeft het Rijk, provincies en gemeenten de benodigde wettelijke middelen om sneller en effectiever te bouwen, met gebruik van de Omgevingswet. Dit maakt het mogelijk om knopen door te hakken over zaken als woningbouwlocaties. Concrete doelen van het wetsvoorstel:

- Overheid krijgt regie over de hoeveelheid, locaties en doelgroep van de woningbouw;
- Voldoende betaalbare woningen realiseren;
- Snellere bouw door kortere procedures;
- Eerlijke verdeling van woningen, met extra kansen voor urgente woningzoekenden.

2. Actuele stand van zaken woningbouwprogrammering/woningbouwprojecten

In het onderstaande overzicht is te zien hoeveel nieuwbouwwoningen er zijn opgeleverd sinds de start van de Lokale Woonagenda 2022-2026. Met name de oplevering in 2024 valt op, maar dit is te verklaren door de aanzienlijke aantallen in De Berghorst 3 en Zuidbroek, die voor [REDACTED] begrippen als groot worden beschouwd.

Nieuwbouw woningen gemeente Wierden						
Woonplaats	2022	2023	2024	2025	in aanbouw	Totaal
Wierden	68	54	165	52	97	436
Enter	17	38	90	74	23	242
Hoge Hexel	4	5	2	1	4	16
Zuna	2	0	2	0	0	4
Notter	3	0	0	1	0	4
Totaal	94	97	259	128	124	702

Coalitieprogramma	2022	2023	2024	2025	in aanbouw	Totaal
Wierden Zuidbroek	41	15	67	10	61	194
Wierden Akkerwal	0	25	0	0	0	25
Enter Berghorst	3	3	63	46	5	120
Totaal	44	43	130	56	66	339

Bovenstaande aantallen zijn exclusief recreatiewoningen
Bron: BAG per 17-12-2025

Hoewel we aanvankelijk verwachtten dat de vraag zou afnemen met de toename van het aanbod, blijkt het tegenovergestelde waar te zijn. Op funda.nl is er opvallend weinig aanbod, vooral in het betaalbare segment, en het aantal reacties op sociale huurwoningen blijft onverminderd hoog. Dit biedt voor ons als werkorganisatie voldoende aanleiding om onverminderd in te zetten op de voortgang en ontwikkeling van projecten zoals De Berghorst 3, Klumpershoek, en Hoge Hexel.

In de bijlage geven wij per project aan wat de actuele stand van zaken is met betrekking tot de grotere en/of bijzondere nieuwbouwprojecten binnen de gemeente Wierden. Naast de genoemde projecten zijn er ook andere initiatieven in ontwikkeling, maar in dit overzicht hebben we ervoor gekozen om de projecten te belichten die op dit moment het verst gevorderd zijn en de grootste impact hebben op de woningbouwopgave. Waar van toepassing, geven wij ook aanvullende informatie. Denk hierbij aan het type woningen dat gerealiseerd wordt, voor welke doelgroep deze woningen bestemd zijn, of de grond eigendom is van de gemeente en wanneer de ontwikkeling is gestart of zal starten. Het gaat om de volgende projecten:

1. De Berghorst fase 2, kern Enter
2. De Berghorst fase 3, kern Enter
3. Zuidbroek, kern Wierden
4. Klumpershoek, kern Wierden
5. [REDACTED], kern Wierden
6. Nieuwbouw Hoge Hexel
7. Locatie Wilhelminastraat 3 (achter de Botterhof), kern Wierden
8. Ontwikkelingen gymlokaal Wilhelminastraat 17, locaties voormalige 't Anker Wilhelminastraat 28 en huidige 2Switch Marktstraat 26, kern Wierden
9. [REDACTED] (Pastoriewoning), kern Wierden
10. Vrijkomende schoollocaties Enter, kern Enter
11. Woningbouw Anjelierstraat/Tulpenstraat (o.a. gemeentewerf), kern Wierden
12. Hambergerweg tussen no. 2 en 4
13. Rood voor rood beleid

Met deze projecten en plannen voor de komende jaren werken we actief aan het realiseren van voldoende woningen voor de nabije toekomst. We richten ons daarmee op initiatieven die aansluiten bij de lokale behoefte én bij onze ambitie om samen te bouwen aan goed en betaalbaar wonen in de gemeente Wierden.

3. Vervolg

Op basis van de Lokale Woonagenda 2022–2026 en de Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m 2030 zetten we stevig in op het versnellen en realiseren van

grotere nieuwbouwprojecten in onze gemeente, dit in lijn met de opgeleverde nieuwbouw de afgelopen jaren.

In 2026 werken we aan een nieuw Volkshuisvestelijk Programma, de opvolger van de Lokale Woonagenda 2022-2026, waarin we onze woonvisie en woningbouwprogramma voor de komende jaren vastleggen, in lijn met de ontwerp omgevingsvisie. De resultaten van het woningmarktbehoefte-onderzoek, die we eind mei 2025 aan de raad presenteren, worden hierin meegenomen, evenals onze plannen voor wonen & zorg en de verduurzaming van bestaand bezit. Ook vraagt de implementatie van de Wet Versterking regie volkshuisvesting om regionale én lokale afstemming, waaronder het opstellen van een regionale huisvestingsverordening. We blijven inzetten op het optimaal aanvragen van Rijksmiddelen, zoals Realisatiestimuleringsmiddelen en WoKT-middelen.

We houden het college en de gemeenteraad regelmatig op de hoogte van de voortgang via de reguliere processen. Dit jaar stellen we ter voorbereiding op de gemeenteraadsverkiezingen een overdrachtsdocument op, waarin we de (nieuwe) raad een overzicht bieden van de belangrijkste woningbouwontwikkelingen en de stand van zaken.

4. Bijlagen

1. Ontwikkelingen op de woningmarkt: Wet versterking regie volkshuisvesting
2. Actuele stand van zaken woningbouwprogrammering/woningbouwprojecten

BIJLAGE 1: Wet versterking regie volkshuisvesting

Landelijk is er veel aandacht voor de Wet versterking regie volkshuisvesting, die de regie van Rijk, provincies en gemeenten op woningbouw wettelijk vastlegt en versterkt. Het bijbehorende Ontwerpbesluit vertaalt de doelen van de wet naar concrete regels, zoals uniforme definities voor betaalbare woningen, vereisten voor volkshuisvestingsprogramma's, monitoring van realisatie en voortgang, procedurele versnellingen en versterking van prestatieafspraken met woningcorporaties. Ook biedt het mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen van mantelzorg- en familiewoningen.

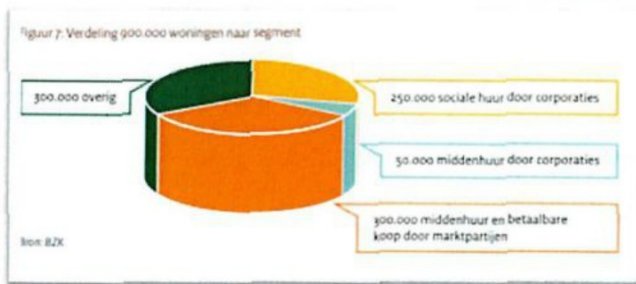
In december 2025 publiceerde Minister Keijzer de Nota van toelichting, waarin wordt uitgelegd hoe deze regels bijdragen aan de landelijke woningbouwopgave van 100.000 woningen per jaar en hoe gemeenten hun programma's moeten afstemmen op lokale behoeften en financiële uitvoerbaarheid. Zo ondersteunt het besluit gemeenten en andere overheden bij het realiseren van nationale en regionale woningbouwdoelen, met extra aandacht voor betaalbaarheid, urgentie en regionale afstemming.

Een belangrijk aspect van de ontwerpwet is de zgn. 30/40/30-verdeling in de woningprogrammering. Dit is een uitgangspunt voor het gemeentelijk (en daarmee regionaal en landelijk) programmeren van nieuwbouwwoningen. Volgens het ontwerpbesluit en de toelichting moet van alle nieuw te bouwen woningen in Nederland twee derde betaalbaar zijn, waarvan minimaal 30% sociale huur. Voor gemeenten betekent dit dat bij het opstellen van hun volkshuisvestingsprogramma rekening gehouden moet worden met deze verhouding: ongeveer 30% sociale huur, 40% middensegment (huur of betaalbare koop) en 30% overige categorieën. Hiermee willen Rijk en regio's zorgen voor een gebalanceerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van verschillende doelgroepen en de landelijke woningbouwopgave. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van deze wet en in aansluiting op de afspraken uit de Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m 2030 voeren we hierover regelmatig gesprekken bij nieuwe woningbouwprojecten.



Waar komt de 30/40/30 verdeling in woningprogrammering vandaan?

De 30/40/30-verdeling in de Wet versterking regie volkshuisvesting geeft richting aan de verdeling van de totale woningproductie tot 2030: 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop, en 30% vrije sector. Dit sluit aan bij de Nationale Woon- en Bouwagenda, waarin de doelen beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit centraal staan: van de 900.000 te bouwen woningen (behoefte aan woningen in Nederland) moet twee derde betaalbaar zijn, waarvan 350.000 middenhuur en betaalbare koop, en 250.000 sociale huur. Voor gemeenten betekent dit dat nieuwbouwprojecten een evenwichtige verdeling tussen sociale huur, middenhuur/betaalbare koop en vrije sector moeten nastreven, zodat de ambitieuze doelstellingen voor betaalbaarheid en beschikbaarheid praktisch en concreet kunnen worden gerealiseerd. Schematisch ziet dit er als volgt uit:



Wat betekent deze nieuwe Wet voor ons als gemeente?

Voor ons als gemeente betekent dit dat we in 2026 aan de slag gaan om onze Lokale Woonagenda 2022-2026 om te zetten naar een Volkshuisvestingsprogramma dat voldoet aan de nieuwe wettelijke normen. We zullen de regionale afstemming verder versterken, bijvoorbeeld over aantallen en (wettelijke) urgentie, en dit vastleggen in een huisvestingsverordening met bijbehorende urgentieregeling. Ook onze prestatieafspraken met woningcorporaties en andere maatschappelijke partijen, zoals zorgorganisaties, zullen we juridisch en inhoudelijk verder aanscherpen. Daarnaast werken we aan een betere monitoring en gegevensrapportage, zodat we kunnen toetsen of we op koers liggen voor onder andere de (wettelijke) urgenten. De wet biedt bovendien ruimte voor vergunningvrije mantelzorg- en familiewoningen, wat ook in onze werkinstructies zal worden meegenomen voor zover dat nog niet aansluit bij de toekomstige wet en regelgeving. Deze aandachtspunten vormen de kern van ons werk in 2026 om te voldoen aan de ontwerpwet en de bijbehorende besluiten.

De wet is inmiddels door de Tweede Kamer behandeld en ligt ter behandeling bij de Eerste Kamer. Tegelijk loopt er een novelle om enkele onderdelen juridisch aan te passen, die gelijktijdig met de wet wordt behandeld. De beoogde datum van inwerkingtreding is 1 juli 2026, maar deze datum is nog afhankelijk van de verdere behandeling en afronding in de Eerste Kamer.

En verder...

Vanaf 1 januari 2026 zijn nieuwe wetten en regels op het gebied van volkshuisvesting in werking getreden. Op het gebied van woningbouw gaat de Realisatiestimulans van kracht, komt er een hogere bijdrage voor flex- en transformatiewoningen en zijn er nieuwe toegankelijkheidseisen voor nieuwbouw.

Ook zijn er veranderingen in de huurtoeslag en de maximale huurverhoging. Meer mensen krijgen recht op huurtoeslag. De huurtoeslag wordt eenvoudiger en beter voorspelbaar. De maximale huurverhoging ligt tussen 4,1% en 6,1 %. Omdat voor sociale huur, middenhuur en de vrije sector verschillende regels gelden, mag de huurprijs per type woning anders stijgen. Ook voor huizenkopers, huiseigenaren en investeerders wijzigen regels en grenswaarden, zoals de NHG-grens, betaalbare koopgrens en overdrachtsbelasting.

Voor de geïnteresseerde lezer zie voor een nadere toelichting: [Wijzigingen wet- en regelgeving huur- en koopsector per 1 januari 2026 | Home | Volkshuisvesting Nederland.](#)

BIJLAGE 2: Stand van zaken nieuwbouw woningbouw projecten (december 2025/januari 2026)

Hieronder volgt een overzicht van verschillende lopende, grotere nieuwbouwprojecten binnen de gemeente Wierden.

1. De Berghorst fase 2, kern Enter

Alle gemeentelijke kavels zijn verkocht en ook de overige kavels zijn overgedragen aan de projectontwikkelaars. Een enkele kavel/woning van een projectontwikkelaar is nog niet verkocht. Er zijn nog volop bouwwerkzaamheden en zodra deze zijn afgerond zullen we verder gaan met het woonrijp maken van deze wijk. Een deel is al woonrijp gemaakt.

Er zijn raadsvragen gesteld over de toewijzing van sociale huurwoningen van Reggewoon aan de Berghorst 2. Omdat Nederland vrijheid van vestiging heeft, mogen woningzoekenden uit andere gemeenten niet worden uitgesloten. Reggewoon is verantwoordelijk voor de toewijzing volgens wet- en regelgeving, en de gemeente heeft geen rol in de individuele toewijzing. Volgend aan de prestatie afspraken worden nieuwe woningen eerst aangeboden aan huidige huurders of starters uit het werkgebied van Reggewoon, daarna aan woningzoekenden met de langste inschrijfduur. De relatief lage plaatsing van [REDACTED] kan komen door beperkte reacties, mismatch met woonwensen, weigeringen of financiële overwegingen. De gemeente heeft geen inzicht in weigeringen vanwege privacy, maar spreekt regelmatig met Reggewoon over de druk op de sociale huurmarkt.

2. De Berghorst fase 3, kern Enter

We zijn in intensieve gesprekken met de grondeigenaren / ontwikkelaars die het laatste deel van De Berghorst, De Berghorst 3, graag zelf willen ontwikkelen. In De Berghorst 2 heeft de gemeente de gronden van de eigenaren en ontwikkelaars overgenomen en vervolgens de regie gevoerd over de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan, het bouwrijp maken van de grond en het woonrijp maken van de nieuwe wijk (het zogenaamde bouwclaimmodel). Deze werkwijze was in lijn met onze aanpak voor De Berghorst 2, waarbij de gemeente actief betrokken was bij alle stappen van de ontwikkeling.

In De Berghorst 3 ligt de verantwoordelijkheid echter bij de ontwikkelaars zelf, die op hun verzoek de regie nemen. Dit betekent dat zij zelf de stappen zetten voor het stedenbouwkundig plan en het gereedmaken van de grond voor bouw en bewoning. Voor ons als gemeente vraagt dit een andere rol. In de voorbereidende fase moeten wij duidelijke kaders en richtlijnen stellen om te zorgen dat het stedenbouwkundig plan voldoet aan de gemeentelijke visie en vereisten. Dit vergt een zorgvuldige afstemming en een heldere regierol om de ontwikkelaars in de juiste richting te sturen.

Er is inmiddels een planning gedeeld waarin de ontwikkelaars aangeven in 2026 de planologische procedure te doorlopen om te komen tot een vastgesteld omgevingsplan, met

als doel in 2027 te starten met de bouw van de eerste woningen. De exacte woningprogrammering is nog niet vastgesteld, maar met de provincie is overleg dat ongeveer 120 tot 130 woningen in dit gebied gerealiseerd worden. Indien het stedenbouwkundig haalbaar is, kan dit aantal mogelijk worden uitgebreid. De woningprogrammering volgt de landelijke 30-40-30-verdeling: 30% sociale huurwoningen, 40% middenhuur en betaalbare koop (binnen de "betaalbaarheidsgrens" die jaarlijks door het Ministerie van VRO wordt vastgesteld; voor 1 januari 2026 is dit € 420.000) en 30% vrije sector woningen.

3. Zuidbroek, kern Wierden

In de tweede helft van 2025 zijn de 10 woningen, ontwikkeld door de vereniging "Hôfke te Wierden" onder de naam "Het Meershôfke", opgeleverd. Na afgelopen zomer is Nijhuis Bouw gestart met de bouw van 50 koopwoningen en 13 sociale huurwoningen in opdracht van Woningcorporatie Reggewoon, waarvan de plattegronden vooral levensloopgeschikt zijn. Het heien van de palen was goed te horen in de kern Wierden. We verwachten dat deze woningen in 2026 allemaal opgeleverd zullen worden.

De vier gemeentelijke kavels die vorig jaar via verloting zijn uitgegeven, zijn inmiddels definitief verkocht, en de bouw is op bijna alle kavels in volle gang. In december is over de verkoop van de volgende 20 gemeentelijke kavels, bestemd voor 10 vrijstaande en 10 twee-onder-één kap woningen, gecommuniceerd via de gebruikelijke mediakanalen. Dit kwartaal worden deze kavels via verloting uitgegeven.

4. Klumpershoek, kern Wierden

De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Klumpershoek (circa 400 woningen) bevindt zich in de voorbereidingsfase. Afgelopen zomer is een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Wierden en RoTij Projecten B.V., waarin is vastgelegd dat gezamenlijk wordt gewerkt aan een breed gedragen en financieel haalbaar plan voor Klumpershoek. In dit plan worden onder andere het woningprogramma, de inrichting van de openbare ruimte en de ontsluiting nader uitgewerkt. De tijdelijke gebouwen van De Passie zijn al enige tijd geleden verwijderd.

De ambitie is om een inclusieve wijk te realiseren, met een gevarieerd aanbod voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren, starters en jonge gezinnen. Voor de prijsklassen wordt uitgegaan van de 30-40-30-verdeling: 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop, en 30% vrije sector.

De stedenbouwkundige visie wordt momenteel opgesteld en vormt de basis voor het omgevingsplan. Dit plan zal in 2026 de planologische procedure doorlopen en naar verwachting aan het einde van dat jaar ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De realisatie van de wijk vindt vervolgens gefaseerd plaats, met als streven oplevering in 2032, in lijn met de regionale woondeal Twente.

Bij de verdere planning wordt rekening gehouden met externe factoren zoals stikstof en netcongestie. Op dit moment lijken deze geen belemmerende rol te spelen, maar aangezien het landelijke beleid op deze onderwerpen nog in ontwikkeling is, blijft de toekomstige impact onzeker.

5. [REDACTED], kern Wierden

Het oorspronkelijke bestemmingsplan [REDACTED] is vastgesteld op 7 december 2010 en voorziet in drie uit te werken woningbouwfasen, gericht op koopwoningen in het duurdere segment. De eerste fase, het zogenoemde middengebied, is in 2011 uitgewerkt en inmiddels volledig gerealiseerd. Omdat de beoogde invulling van de voormalige fase 2 (westzijde) en fase 3 (oostzijde) niet voldeed aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan uit 2010, is in 2024 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan is inmiddels onherroepelijk en kent voor [REDACTED] Oost (voorheen fase 3) een definitieve woonbestemming.

[REDACTED] Oost – uitvoering en verkoop: Voor [REDACTED] Oost is het ontwerp van de openbare ruimte inmiddels definitief. Het bouwrijp maken van het gebied is aanbesteed en gegund, en de werkzaamheden zijn afgelopen najaar gestart. Deze werkzaamheden kunnen echter niet parallel lopen met de aanleg van de nutsvoorzieningen, omdat hierover geen bindende afspraken kunnen worden gemaakt met de betrokken nutspartijen. Zij kunnen geen zekerheid bieden over de planning van hun werkzaamheden. Enkele particuliere kavels zijn inmiddels verkocht. Met het in de verkoop brengen van de vier gemeentelijke kavels wordt gewacht totdat er meer duidelijkheid is over de aanleg van de nutsvoorzieningen; hiervoor zal te zijner tijd een collegevoorstel worden voorbereid. We hopen dat dit in het eerste kwartaal afgerond kan worden. De aanleg van de nutsvoorzieningen staat momenteel, onder voorbehoud, gepland voor het tweede kwartaal van 2026.

[REDACTED] West – planvorming, samenwerking en vervolgstappen: Voor [REDACTED] West (voorheen fase 2) geldt in het huidige bestemmingsplan een bestemming 'Wonen – uit te werken'. Voor dit gebied is het proces nog in een voorbereidende fase en verloopt de voortgang traag. De gemeente is opnieuw in gesprek met de vier huidige grondeigenaren/ontwikkelaars, die gezamenlijk één gedelegeerd ontwikkelaar hebben aangewezen. Met deze partij wordt gewerkt aan de uitwerking van een kwalitatief en kwantitatief goed ontwikkelplan dat aansluit bij de ontwikkeling en fasering van [REDACTED] Oost. Op deze uitwerking wachten we. Wanneer het ontwikkelplan voor [REDACTED] West past binnen de geldende planologische kaders, kan de uit te werken woonbestemming worden ingevuld en omgezet naar een definitieve woonbestemming in het bestemmingsplan. Vervolgens wil de gemeente met alle grondeigenaren anterieure overeenkomsten sluiten, waarin afspraken worden vastgelegd over planologische medewerking, kostenverhaal en uitvoering.

- Totale programmering [REDACTED] In [REDACTED] Oost worden in totaal 34 woningen gerealiseerd, aangevuld met 7 erfwoningen op het perceel in de driehoek tussen de Lage

Eggeweg en de 1e Lageveldsweg. Bij overeenstemming over fase West kunnen daar nog eens circa 34 woningen in het duurdere, vrije-sectorsegment aan worden toegevoegd.

6. Nieuwbouw Hoge Hexel

In de Lokale Woonagenda 2022–2026 is al rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van de woningbouw in Hoge Hexel, aansluitend op de afronding van de Kleen Esch. Hierover zijn gesprekken gevoerd met Dorpsbelang Hoge Hexel en inwoners, wat waardevolle input heeft opgeleverd. Recent heeft de gemeente gronden aangekocht om nieuwbouw mogelijk te maken. De ontwikkeling kent echter financiële en ruimtelijke uitdagingen, onder meer door het waterbeschermingsgebied en de landelijke 30-40-30-verdeling. Met Reggewoon zijn inmiddels prestatieafspraken gemaakt over sociale woningbouw. De komende periode wordt benut om de verkenning af te ronden, de programmering verder uit te werken en de benodigde juridische procedures op te starten. De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd.

7. Locatie Wilhelminastraat 3 (achter de Botterhof), kern Wierden

Reggewoon, de grondeigenaar, werkt samen met een beoogde gebruiker aan een definitief ontwerp voor een maatschappelijke invulling van de locatie (16 wooneenheden). Dit ontwerp wordt eind januari gepresenteerd aan de omwonenden. De gemeente Wierden staat positief tegenover deze ontwikkeling, die past binnen de maatschappelijke bestemming, en heeft eerder aandachtspunten meegegeven voor een goede inpassing in de omgeving. Bestuurlijk is *bij de vorige en ook de nieuwe directeur van Reggewoon herhaaldelijk aangedrongen op voortgang*, zodat omwonenden snel duidelijkheid krijgen en de locatie passend wordt benut.

8. Ontwikkelingen gymlokaal Wilhelminastraat, locaties 't Anker en huidige 2Switch, kern Wierden

Het gymlokaal aan de Wilhelminastraat blijft voorlopig in gebruik tot circa 2027. De gemeenteraad heeft aangegeven veel waarde te hechten aan participatie bij het bepalen van de toekomstige bestemming en heeft daarom verzocht het participatieproces afgelopen jaar al in gang te zetten. Tijdens de gemeentelijke inloopbijeenkomst op 20 mei 2025 gaven bewoners en andere belangstellenden hun ideeën mee voor de herontwikkeling. De overgrote meerderheid sprak daarbij een duidelijke voorkeur uit voor een parkachtige, groene invulling van de locatie. In lijn met deze uitkomsten wordt op dit moment een raadsadvies voorbereid om op deze plek geen woningbouw te voorzien. Eventuele herontwikkeling (al dan niet groeninvulling) dient rekening te houden met randvoorwaarden zoals kabels en leidingen, wateropvang en de 30-40-30-verdeling, al wordt woningbouw hier, mede vanuit de Toekomstvisie gemeente Wierden - een groene stip op de horizon - niet als realistisch beschouwd.

De locaties 't Anker en het huidige pand van 2Switch worden in samenhang met de omgeving

bekeken, zodat de verschillende ontwikkelingen elkaar versterken. Voor beide locaties zijn inmiddels principebesluiten genomen voor herontwikkeling. De panden zijn in bezit van één particuliere ontwikkelaar en de plannen zullen de gebruikelijke gemeentelijke procedures doorlopen voordat eventuele realisatie kan plaatsvinden. Het college van burgemeester en wethouders staat onder voorwaarden positief tegenover woningbouw op deze locaties; de verdere planuitwerking ligt bij de initiatiefnemers. Ook hier vormen de voorwaarden ten aanzien van de woningprogrammering (30/40/30), parkeren en waterberging grote uitdagingen voor de ontwikkelaar.

9. [REDACTED], kern Wierden

Aveleijn heeft de intentie om 32 nieuwbouw Wonen & Zorg-eenheden te realiseren aan het Burgemeester [REDACTED]. Het bijbehorende bestemmingsplan is op 24 september 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Binnen de wettelijke termijn van zes weken na vaststelling is door een belanghebbende beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. We wachten op de uitnodiging voor de zitting; deze is op dit moment nog steeds niet ontvangen. Op basis van ervaringen elders verwachten we dat de behandeling mogelijk pas circa twee jaar na indiening van het beroep plaatsvindt (oktober 2024).

10. Vrijkomende schoollocaties Enter, kern Enter

Zoals eerder (voorjaar 2025) is aangegeven, is binnen het college afgesproken dat de herontwikkeling pas wordt opgepakt nadat de planologische procedure voor het kindcentrum is afgerond. Naar verwachting wordt in de loop van dit jaar 2026, aan de hand van een plan van aanpak en een participatieplan, onderzocht welke herontwikkelingsmogelijkheden er zijn. Daarbij blijft de opdracht uit de door de gemeenteraad aangenomen motie van 11 juli 2023, "Invulling vrijkomende locatie scholen Enter", nadrukkelijk uitgangspunt. Op deze locatie hebben zich dus geen nieuwe ontwikkelingen voorgedaan sinds de laatste update van onze grote woningbouwprojecten.

11. Woningbouw Anjelier/Tulpenstraat

In de Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m 2030 (april 2025) is de ontwikkeling van dit gebied door de gemeente uitgesteld voor realisatie ná 2030. Dit besluit is genomen vanwege de onzekerheid over de herhuisvesting van de gemeentewerf en andere voorzieningen zoals de brandweer, die nu nog in het gebied zijn gevestigd. Zolang de ruimtelijke en functionele invulling onduidelijk is, wordt het gebied niet meegenomen in de korte termijn woningbouwplanning. Ook andere invulling(en) dan woningbouw staan open. Met enkele omwonenden is en blijft regelmatig contact om hen op de hoogte te houden van de stand van zaken.

12. Violierstraat 1 "De Wingerd"

Momenteel wordt volop gebouwd om deze 15 levensloopgeschikte woningen met zorgconcept gereed te maken. De verwachting is dat deze richting de zomer van 2026 opgeleverd worden. Met de ontvangen KGO gelden worden de omliggende gronden opnieuw ingericht. Op deze manier werken we ook aan een mooie ruimtelijke inpassing in onze gemeenten.

13. Hambergerweg tussen no. 2 en 4

Dit is een langlopend traject dat nu richting afronding gaat. Door verplicht archeologisch onderzoek en het feit dat de procedure nog onder de oude wetgeving (van vóór de Omgevingswet) valt, heeft dit traject veel tijd gekost. Het woningbouwprogramma is ongewijzigd en bestaat uit vijf woningen in het vrije-sectorsegment. Zodra de definitieve stukken van de initiatiefnemer zijn ontvangen en beoordeeld, wordt beoogd het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen.

14. Rood voor rood beleid

Via het Rood-voor-Roodbeleid is het mogelijk om woningen buiten de bebouwde kom toe te voegen. Afgelopen juli heeft de gemeenteraad een aanvulling op dit beleid vastgesteld, waardoor het eenvoudiger wordt om kleinere woningen in het buitengebied toe te voegen en bestaande woningen te splitsen, overeenkomstig de wens van onze gemeenteraad. Op deze manier breiden we de woningvoorraad uit en voorzien we in de vraag naar relatief betaalbare woningen in het buitengebied. Hoewel de grootste aantallen woningen in de uitbreidingsgebieden worden gerealiseerd, vergen deze kleinere projecten relatief veel ambtelijke inzet.

[REDACTED]
Verzonden:

[REDACTED]
vrijdag 16 januari 2026 09:29

Onderwerp:

ingekomen plannen 10 tm 15 januari

Bijlagen:

20260116 Plannen ingekomen 10 januari 2026 tot en met 15 januari 2026.docx

Goedemorgen collega's

Bijgaand de lijst van de plannen die vorige week zijn binnengekomen.

Wanneer je ergens een opmerking op hebt graag uiterlijk donderdag 22 januari aanleveren.

Vermeld hierbij ook even het zaaknummer.

M.vr.gr.,

Plannen ingekomen 10 januari tot en met 15 januari 2026

Aanvraag omgevingsvergunningen:

het plaatsen van een gaskoeler en 2 airco's

Aanvraag beschikking behandelen AWB-OWOmgevingsvergunning

[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]

Z2026-00000061

het plaatsen van een buitenkamer

Aanvraag beschikking behandelen AWB-OWOmgevingsvergunning

[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]

Z2026-00000069

het bouwen van een schuur

Aanvraag beschikking behandelen AWB-OWOmgevingsvergunning

[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]

Z2026-00000081

Vooroverleg – conceptaanvraag – principeverzoek:

Vergunningsvrij aanbouw realiseren [REDACTED]

Advies verstrekken (informeel)Info zaak

[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]

Z2026-00000089

Inhoudelijk behandelen

het bouwen van een appartementencomplex

Vooroverleg voeren - OWVooroverleg

Wilhelminastraat ong. in Wierden

Z2026-00000066

het bouwen van een woning

Vooroverleg voeren - OWVooroverleg

[REDACTED] ong

Z2026-00000076

Volledigheidstoets

Principeverzoek omgevingsplan [REDACTED] te [REDACTED]

Vooroverleg voeren - OWVooroverleg

[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]

Z2026-00000092

Meldingen omgevingswet:

het bouwen van een woning (WKB)

Melding activiteit behandelen OWMelding Omgevingswet

██████████, ██████████ ██████████

Z2026-00000060

het bouwen van een woning (WKB)

Melding activiteit behandelen OWMelding Omgevingswet

██████████, 7641BC ██████████

Z2026-00000064

het bouwen van een woning (WKB)

Melding activiteit behandelen OWMelding Omgevingswet

██████████ in ██████████

Z2026-00000080

melding brandveilig gebruik 2Switch

Melding activiteit behandelen OWMelding Omgevingswet

██████████, 7641LG ██████████

Z2026-00000085

Onderwerp: inloopavond wilhelminastraat (RGWN - t Maathuis)
Locatie: t maathuis, Bedrijvenstraat 2 Wierden

Begin: di 20-1-2026 18:30

Einde: di 20-1-2026 20:30

Tijd weergegeven als: Voorlopig

Terugkeerpatroon: (geen)

Vergaderingsstatus: Nog niet gereageerd

Organisator:

Verplichte deelnemers:

Zie bijlage en ook mijn eerder vanmiddag gestuurde mail. Wellicht hebben jullie interesse om erheen te gaan. Dan staat het in ieder geval in jullie agenda.

Met groet en fijn weekend,

susan

Aan de bewoner(s) van

datum 5 januari 2026

behandeld [redacted]

onderwerp Uitnodiging informatiebijeenkomst nieuwbouw
Wilhelminastraat 3

Beste bewoner(s),

In november 2022 heeft u van ons een brief ontvangen. Hierin is aangegeven dat de ontwikkeling van het perceel aan de Wilhelminastraat 3 met Carint Reggeland en Reggewoon niet doorgaat. In die brief hebben wij aangegeven dat u op de hoogte wordt gehouden op het moment dat er ontwikkelingen zijn. Inmiddels is er nieuws, vandaar deze brief.

Het Maathuis

Afgelopen periode zijn wij in gesprek geweest met Stichting het Maathuis. Dit is een zorgorganisatie en biedt een breed pakket met zorg aan, waaronder beschermd- en begeleid wonen. Samen met [redacted] [redacted] it Enschede hebben wij een plan gevormd voor de bouw van een woonvorm waarin cliënten van het Maathuis begeleid kunnen wonen in hun eigen appartement.

Stand van zaken

Graag willen wij buurtbewoners informeren over de plannen. Wij nodigen u daarom uit voor een inloopbijeenkomst. U kunt hierbij persoonlijk met ons in gesprek en zullen wij u de plannen verder aan u toelichten.

Datum: Dinsdag 20 januari
Tijd: Van 18.30 tot 20.30 uur
Locatie: Het Maathuis
Bedrijvenstraat 2
Wierden

Bij deze avond zijn zowel Reggewoon, het Maathuis en IAA Architecten aanwezig. Wij benadrukken dat het een inloopbijeenkomst betreft, u hoeft zich vooraf niet aan- of af te melden. U kunt tussen 18.30 – 20.30 uur gewoon binnenlopen.

Tot slot

Heeft u vooraf nog vragen en/of opmerkingen? Neem dan contact met ons op via 0548- 631 616 of per mail via  [reggewoon.nl](mailto:info@reggewoon.nl).

Met vriendelijke groet,




Sociaal coördinator

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@reggewoon.nl>

Verzonden: dinsdag 27 januari 2026 07:51

Aan: [REDACTED] [REDACTED]@hetmaathuis.nl); [REDACTED]

Onderwerp: Ontwerp Wilhelminastraat

Hallo [REDACTED] en [REDACTED],

Ik heb gisteren contact gehad met [REDACTED]. Hij gaat deze week kijken naar het ontwerp van de Wilhelminastraat. Als ik aanpassingen heb ontvangen zal ik deze delen met jullie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
projectleider vastgoed

Bereikbaar op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag.



T: 0546 [REDACTED] | M: 06 [REDACTED] | E: [REDACTED]@reggewoon.nl | I: www.reggewoon.nl
Storkstraat 11, Nijverdal | Marktstraat 11, Wierden [REDACTED] Postbus 325, 7440 AH Nijverdal

Deze e-mail en eventuele bijlagen bij deze e-mail zijn uitsluitend bestemd voor de door de afzender vermelde geadresseerde(n). Indien deze e-mail niet voor u bestemd is en/of eventuele bijlagen bij deze e-mail niet voor u bestemd zijn, verzoeken wij u vriendelijk die onmiddellijk te verwijderen, de ontvangst ervan onmiddellijk telefonisch [REDACTED] aan ons te melden of door deze email te beantwoorden en de inhoud ervan niet aan anderen bekend te maken. Bekendmaking en gebruik van de inhoud van deze e-mail en eventuele bijlagen bij deze e-mail zonder toestemming van de afzender of de door de afzender beoogde geadresseerde kan onrechtmatig zijn. Stichting Reggewoon kan niet aansprakelijk worden gesteld voor enige directe en/of indirecte schade, zoals beschadigingen door virussen, of voor het eventueel overschrijven van bestanden.

Verzonden: donderdag 22 januari 2026 15:26
Aan: secretariaat
CC: ;
Onderwerp: pfo as maandag gertjan

Hallo bianca,

Kunnen michel en ik as maandag nog even 5 min. bij pfo van gertjan van 26/1 aanschuiven?

Onderwerp (nav BO met GW van zojuist): afstemming vervolgprocedure Wilhelminastraat 3 (t Maathuis & Reggewoon).

Alvast dank!

Vriendelijke groet,

Gebiedsregisseur Wonen

T: 0546 -

Werkdagen: maandag tot en met donderdag



Pouliestraat 3
7642 EB, Wierden



0546 - 58 08 00



www.wierden.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 16 januari 2026 10:12
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]
Onderwerp: RE: Check check dubbel check: concept raadsinformatie nota
Bijlagen: HKInformatienota - tevens ter info naar de raad_599366_v0.docx

Hoi [REDACTED],

Hierbij mijn aanvullingen/opmerkingen.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]
Strategisch adviseur ruimtelijke ontwikkeling

T: 06 - [REDACTED]



 Pouliestraat 3
7642 EB, Wierden
 0546 - 58 08 00
 www.wierden.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@wierden.nl>
Verzonden: woensdag 14 januari 2026 19:04
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@wierden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@wierden.nl>; [REDACTED]
<[REDACTED]@wierden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@wierden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@wierden.nl>;
[REDACTED] <[REDACTED]@wierden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@wierden.nl>; [REDACTED]
<[REDACTED]@wierden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@wierden.nl>
Onderwerp: Check check dubbel check: concept raadsinformatie nota

Lieve lieve collega's,

Willen jullie bijgevoegde nota doorlezen en via "wijzigingen bijhouden" van evt. correcties of aanvullingen voorzien?

- **Gehele nota**

Voel je allemaal vrij om alles kritisch door te lezen en van commentaar te voorzien.

Specifiek het verzoek aan [REDACTED] en [REDACTED] → willen jullie de hele nota en bijlagen doornemen en tegenlezen zodat schrijffoutjes en onduidelijkheden eruit gehaald worden? Bij voorbaat dank!

- **Bijlage 2 (vanaf pagina 8):** Verzoek om "jouw" onderdeel/project door te nemen of het tekstvoorstel zo akkoord is. Omdat het al zo'n groot document is, ben ik zo vrij geweest deze niet te voorzien van plaatjes. Maar voel je vrij wat leuks toe te voegen als dat het verhaal versterkt of opleukt!

1. [redacted] → De Berghorst fase 2, kern Enter
2. [redacted] → De Berghorst fase 3, kern Enter
3. [redacted] → Zuidbroek, kern Wierden
4. [redacted] → Klumpershoek, kern Wierden
5. [redacted] → [redacted], kern Wierden
6. [redacted] → Nieuwbouw Hoge Hexel
7. [redacted] → Locatie Wilhelminastraat 3 (achter de Botterhof), kern Wierden
8. [redacted] / [redacted] → Ontwikkelingen gymlokaal Wilhelminastraat 17, locaties voormalige 't Anker
[redacted] en huidige 2Switch Marktstraat 26, kern [redacted]
9. [redacted] → [redacted] (Pastoriewoning), kern Wierden
10. [redacted] → Vrijkomende schoollocaties Enter, kern Enter
11. [redacted] → Woningbouw Anjelierstraat/Tulpenstraat (o.a. gemeentewerf), kern Wierden
12. [redacted] → Hambergerweg tussen no. 2 en 4
13. [redacted] → Rood voor rood beleid

- **Verder:** [redacted] / [redacted] → 3 vragen voor jullie:

- a. Wat doen we met café de Boer ?
- b. Wat doen we met putman cramerstraat?
- c. Wat doen we met familiewoningen onder wet versterking regie volkshuisvesting? Evt. een zin over toevoegen bij onderdeel 13?

- **Verder:** [redacted] **dat ik** nog ergens een link leggen met ontwerp omgevingsvisie? Zou je daar dan een voorstel voor willen maken?

- **Vervolg** van deze concept informatie nota: Deze zal as maandag 19 januari door mij met [redacted] besproken worden en normaal gesproken de week daarna in college (27 januari), gevolgd door verspreiding onder de raadsleden. [redacted] ik kan het niet inschatten, maar wellicht wil het huidige college hier nog een persbericht aan wijden aan dit projectenoverzicht. Zou jij daar nog een advies over willen uitbrengen wat wijsheid is?

Mocht ik niets van je horen voor as maandagochtend 9:00 uur, dan ga ik er vanuit dat je het eens bent met de inhoud van deze informatienota en wordt deze na akkoord college openbaar.

Met groet,

[redacted]

Informatienota – tevens ter info raad

Onderwerp	Informatienota stand van zaken nieuwbouw woningbouw projecten (januari 2026)
-----------	--

Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	599365
Datum b&w-vergadering	27 januari 2026
Deadline	-
Portefeuillehouder	[REDACTED]
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling
Opsteller	[REDACTED], gebiedsregisseur Wonen

Kennis nemen van:

1. Ontwikkelingen op de woningmarkt: veranderende wet- en regelgeving
2. De actuele stand van zaken (december 2025) met betrekking tot de grotere en/of bijzondere nieuwbouwprojecten binnen de gemeente Wierden;
3. Het verzoek deze informatie ter beschikking te stellen aan de gemeenteraad en woningcorporatie Reggewoon.

1. Aanleiding

Als gemeente Wierden werken wij actief aan het creëren van een toekomstbestendige woningmarkt. Onze ambities zijn vastgelegd in de Toekomstvisie en de Lokale Woonagenda 2022–2026. We zetten in op het realiseren van voldoende, betaalbare en passende woningen voor onze inwoners, met oog voor leefbaarheid, duurzaamheid en de veranderende woonwensen van onze gemeenschap.

Onze lokale ambities sluiten aan bij de Actualisatie Woondeal Twente 2025–2030 Wonen met Kwaliteit, die in april 2025 is herijkt. In deze regionale overeenkomst is vastgesteld welke bijdrage Twente, en specifiek de gemeente Wierden, levert aan de nationale woningbouwopgave tot en met 2030. Voor Wierden betekent dit onder andere de ontwikkeling van grootschalige woningbouwprojecten, met als doel het toevoegen van 425 extra woningen in zogenaamde sleutelprojecten.

Naast inzicht in onze belangrijkste woningbouwprojecten informeren we u in deze informatienota ook over de actuele stand van zaken met betrekking tot de Wet Versterking regie volkshuisvesting. Deze wet speelt een belangrijke rol in het

versterken van de regie op de woningmarkt en is van invloed op onze lokale woningbouwstrategie en uitvoering.

2. Samenvatting/toelichting

1. Ontwikkelingen op de woningmarkt: Wet- en regelgeving

In dit onderdeel wordt een overzicht gegeven van de op stapel staande veranderingen op de (lokale) woningmarkt zodra de ontwerp Wet Versterking Regie Volkshuisvesting wordt vastgesteld door de Eerste Kamer. Het wetsvoorstel stelt overheden in staat de regie te nemen over de woningbouw, met als (landelijk) doel jaarlijks 100.000 woningen te realiseren, waarvan twee derde betaalbaar en 30% sociale huurwoningen. De wet geeft het Rijk, provincies en gemeenten de benodigde wettelijke middelen om sneller en effectiever te bouwen, met gebruik van de Omgevingswet. Dit maakt het mogelijk om knopen door te hakken over zaken als woningbouwlocaties. Concrete doelen van het wetsvoorstel:

- Overheid krijgt regie over de hoeveelheid, locaties en doelgroep van de woningbouw;
- Voldoende betaalbare woningen realiseren;
- Snellere bouw door kortere procedures;
- Eerlijke verdeling van woningen, met extra kansen voor urgente woningzoekenden.

2. Actuele stand van zaken woningbouwprogrammering/woningbouwprojecten

In het onderstaande overzicht is te zien hoeveel nieuwbouwwoningen er zijn opgeleverd sinds de start van de Lokale Woonagenda 2022-2026. Met name de oplevering in 2024 valt op, maar dit is te verklaren door de aanzienlijke aantallen in De Berghorst 3 en Zuidbroek, die voor [REDACTED] begrippen als groot worden beschouwd.

Nieuwbouw woningen gemeente Wierden						
Woonplaats	2022	2023	2024	2025	in aanbouw	Totaal
Wierden	68	54	165	52	97	436
Enter	17	38	90	74	23	242
Hoge Hexel	4	5	2	1	4	16
Zuna	2	0	2	0	0	4
Notter	3	0	0	1	0	4
Totaal	94	97	259	128	124	702
Coalitieprogramma	2022	2023	2024	2025	in aanbouw	Totaal
Wierden Zuidbroek	41	15	67	10	61	194
[REDACTED]	0	25	0	0	0	25
Enter Berghorst	3	3	63	46	5	120
Totaal	44	43	130	56	66	339

Bovenstaande aantallen zijn exclusief recreatiewoningen
Bron: BAG per 17-12-2025

Hoewel we aanvankelijk verwachtten dat de vraag zou afnemen met de toename van het aanbod, blijkt het tegenovergestelde waar te zijn. Op funda.nl is er opvallend weinig aanbod, vooral in het betaalbare segment, en het aantal reacties op sociale huurwoningen blijft onverminderd hoog. Dit biedt voor ons als **werkorganisatie voldoende aanleiding om onverminderd in te zetten op de voortgang en ontwikkeling van projecten zoals De Berghorst 3, Klumpershoek, en Hoge Hexel.**

*In de bijlage geven wij per project aan wat de actuele stand van zaken is met betrekking tot de grotere en/of bijzondere nieuwbouwprojecten binnen de gemeente Wierden. Naast de genoemde projecten zijn er ook andere initiatieven in ontwikkeling, maar in dit overzicht hebben we ervoor gekozen om de projecten te belichten die op dit moment **het verst gevorderd zijn en** de grootste impact hebben op de woningbouwopgave. Waar van toepassing, geven wij ook aanvullende informatie. Denk hierbij aan het type woningen dat gerealiseerd wordt, voor welke doelgroep deze woningen bestemd zijn, of de grond eigendom is van de gemeente en wanneer de ontwikkeling is gestart of zal starten. Het gaat om de volgende projecten:*

1. De Berghorst fase 2, kern Enter
2. De Berghorst fase 3, kern Enter
3. Zuidbroek, kern Wierden
4. Klumpershoek, kern Wierden
5. [REDACTED], kern Wierden
6. Nieuwbouw Hoge Hexel
7. Locatie Wilhelminastraat 3 (achter de Botterhof), kern Wierden
8. Ontwikkelingen gymlokaal Wilhelminastraat 17, locaties voormalige 't Anker [REDACTED] en huidige 2Switch Marktstraat 26, kern [REDACTED]
9. [REDACTED] (Pastoriewoning), kern Wierden
10. Vrijkomende schoollocaties Enter, kern Enter
11. Woningbouw Anjelierstraat/Tulpenstraat (o.a. gemeentewerf), kern Wierden
12. Hambergerweg tussen no. 2 en 4
13. Rood voor rood beleid

Met deze projecten en plannen voor de komende jaren werken we actief aan het realiseren van voldoende woningen voor de nabije toekomst. We richten ons daarmee op initiatieven die aansluiten bij de lokale behoefte én bij onze ambitie om *samen te bouwen aan goed en betaalbaar wonen in de gemeente Wierden.*

3. Vervolg

Op basis van de Lokale Woonagenda 2022–2026 en de Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m 2030 zetten we stevig in op het versnellen en realiseren van

grotere nieuwbouwprojecten in onze gemeente, dit in lijn met de opgeleverde nieuwbouw in de afgelopen jaren.

In 2026 werken we aan een nieuw Volkshuisvestelijk Programma, de opvolger van de Lokale Woonagenda 2022-2026, waarin we onze woonvisie en woningbouwprogramma voor de komende jaren vastleggen, in lijn met de ontwerp omgevingsvisie. De resultaten van het woningmarktbehoefte-onderzoek, die we eind mei 2025⁶ aan de raad presenteren, worden hierin meegenomen, evenals onze plannen voor wonen & zorg en de verduurzaming van bestaand bezit. Ook vraagt de implementatie van de Wet Versterking regie volkshuisvesting om regionale én lokale afstemming, waaronder het opstellen van een regionale huisvestingsverordening. We blijven inzetten op het optimaal aanvragen van Rijksmiddelen, zoals Realisatiestimuleringsmiddelen en WoKT-middelen.

We houden het college en de gemeenteraad regelmatig op de hoogte van de voortgang via de reguliere processen. Dit jaar stellen we ter voorbereiding op de gemeenteraadsverkiezingen een overdrachtsdocument op, waarin we de (nieuwe) raad een overzicht bieden van de belangrijkste woningbouwontwikkelingen en de stand van zaken.

4. Bijlagen

1. Ontwikkelingen op de woningmarkt: Wet versterking regie volkshuisvesting
2. Actuele stand van zaken woningbouwprogrammering/woningbouwprojecten

BIJLAGE 1: Wet versterking regie volkshuisvesting

Landelijk is er veel aandacht voor de Wet versterking regie volkshuisvesting, die de regie van Rijk, provincies en gemeenten op woningbouw wettelijk vastlegt en versterkt. Het bijbehorende Ontwerpbesluit vertaalt de doelen van de wet naar concrete regels, zoals uniforme definities voor betaalbare woningen, vereisten voor volkshuisvestingsprogramma's, monitoring van realisatie en voortgang, procedurele versnellingen en versterking van prestatieafspraken met woningcorporaties. Ook biedt het mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen van mantelzorg- en familiewoningen.

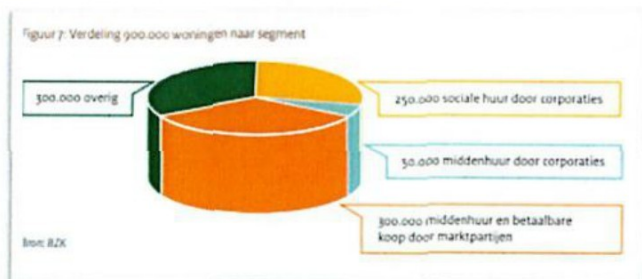
In december 2025 publiceerde Minister [REDACTED] de Nota van toelichting, waarin wordt uitgelegd hoe deze regels bijdragen aan de landelijke woningbouwopgave van 100.000 woningen per jaar en hoe gemeenten hun programma's moeten afstemmen op lokale behoeften en financiële uitvoerbaarheid. Zo ondersteunt het besluit gemeenten en andere overheden bij het realiseren van nationale en regionale woningbouwdoelen, met extra aandacht voor betaalbaarheid, urgentie en regionale afstemming.

Een belangrijk aspect van de ontwerpwet is de zgn. 30/40/30-verdeling in de woningprogrammering. Dit is een uitgangspunt voor het gemeentelijk (en daarmee regionaal en landelijk) programmeren van nieuwbouwwoningen. Volgens het ontwerpbesluit en de toelichting moet van alle nieuw te bouwen woningen in Nederland twee derde betaalbaar zijn, waarvan minimaal 30% sociale huur. Voor gemeenten betekent dit dat bij het opstellen van hun volkshuisvestingsprogramma rekening gehouden moet worden met deze verhouding: ongeveer 30% sociale huur, 40% middensegment (huur of betaalbare koop) en 30% overige categorieën. Hiermee willen Rijk en regio's zorgen voor een gebalanceerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van verschillende doelgroepen en de landelijke woningbouwopgave. *Vooruitlopend op de inwerkingtreding van deze wet en in aansluiting op de afspraken uit de Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m 2030* voeren we hierover regelmatig gesprekken bij nieuwe woningbouwprojecten.



Waar komt de 30/40/30 verdeling in woningprogrammering vandaan?

De 30/40/30-verdeling in de Wet versterking regie volkshuisvesting geeft richting aan de verdeling van de totale woningproductie tot 2030: 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop, en 30% vrije sector. Dit sluit aan bij de Nationale Woon- en Bouwagenda, waarin de doelen beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit centraal staan: van de 900.000 te bouwen woningen (behoefte aan woningen in Nederland) moet twee derde betaalbaar zijn, waarvan 350.000 middenhuur en betaalbare koop, en 250.000 sociale huur. Voor gemeenten betekent dit dat nieuwbouwprojecten een evenwichtige verdeling tussen sociale huur, middenhuur/betaalbare koop en vrije sector moeten nastreven, zodat de ambitieuze doelstellingen voor betaalbaarheid en beschikbaarheid praktisch en concreet kunnen worden gerealiseerd. Schematisch ziet dit er als volgt uit:



Wat betekent deze nieuwe Wet voor ons als gemeente?

Voor ons als gemeente betekent dit dat we in 2026 aan de slag gaan om onze Lokale Woonagenda 2022-2026 om te zetten naar een Volkshuisvestingsprogramma dat voldoet aan de nieuwe wettelijke normen. We zullen de regionale afstemming verder versterken, bijvoorbeeld over aantallen en (wettelijke) urgentie, en dit vastleggen in een huisvestingsverordening met bijbehorende urgentieregeling. Ook onze prestatieafspraken met woningcorporaties en andere maatschappelijke partijen, zoals zorgorganisaties, zullen we juridisch en inhoudelijk verder aanscherpen. Daarnaast werken we aan een betere monitoring en gegevensrapportage, zodat we kunnen toetsen of we op koers liggen voor onder andere de (wettelijke) urgenten. De wet biedt bovendien ruimte voor vergunningvrije mantelzorg- en familiewoningen, wat ook in onze werkinstructies zal worden meegenomen voor zover dat nog niet aansluit bij de toekomstige wet en regelgeving. Deze aandachtspunten vormen de kern van ons werk in 2026 om te voldoen aan de ontwerpwet en de bijbehorende besluiten.

De wet is inmiddels door de Tweede Kamer behandeld en ligt ter behandeling bij de Eerste Kamer. Tegelijk loopt er een novelle om enkele onderdelen juridisch aan te passen, die gelijktijdig met de wet wordt behandeld. De beoogde datum van inwerkingtreding is 1 juli 2026, maar deze datum is nog afhankelijk van de verdere behandeling en afronding in de Eerste Kamer.

En verder...

Vanaf 1 januari 2026 zijn nieuwe wetten en regels op het gebied van volkshuisvesting in werking getreden. Op het gebied van woningbouw gaat de Realisatiestimulans van kracht, komt er een hogere bijdrage voor flex- en transformatiewoningen en zijn er nieuwe toegankelijkheidseisen voor nieuwbouw.

Ook zijn er veranderingen in de huurtoeslag en de maximale huurverhoging. Meer mensen krijgen recht op huurtoeslag. De huurtoeslag wordt eenvoudiger en beter voorspelbaar. De maximale huurverhoging ligt tussen 4,1% en 6,1 %. Omdat voor sociale huur, middenhuur en de vrije sector verschillende regels gelden, mag de huurprijs per type woning anders stijgen. Ook voor huizenkopers, huiseigenaren en investeerders wijzigen regels en grenswaarden, zoals de NHG-grens, betaalbare koopgrens en overdrachtsbelasting.

Voor de geïnteresseerde lezer zie voor een nadere toelichting: [Wijzigingen wet- en regelgeving huur- en koopsector per 1 januari 2026 | Home | Volkshuisvesting Nederland](#).

BIJLAGE 2: Stand van zaken nieuwbouw woningbouw projecten (december 2025/januari 2026)

Hieronder volgt een overzicht van verschillende lopende, grotere nieuwbouwprojecten binnen de gemeente Wierden.

1. De Berghorst fase 2, kern Enter

Alle gemeentelijke kavels zijn verkocht en ook de overige kavels zijn overgedragen aan de projectontwikkelaars. Een enkele kavel/woning van een projectontwikkelaar is nog niet verkocht. Er zijn nog volop bouwwerkzaamheden en zodra deze zijn afgerond zullen we verder gaan met het woonrijp maken van deze wijk. Een deel is al woonrijp gemaakt.

Er zijn raadsvragen gesteld over de toewijzing van sociale huurwoningen van Reggewoon aan de Berghorst 2. Omdat Nederland vrijheid van vestiging heeft, mogen woningzoekenden uit andere gemeenten niet worden uitgesloten. Reggewoon is verantwoordelijk voor de toewijzing volgens wet- en regelgeving, en de gemeente heeft geen rol in de individuele toewijzing. Volgend aan de prestatie afspraken worden nieuwe woningen eerst aangeboden aan huidige huurders of starters uit het werkgebied van Reggewoon, daarna aan woningzoekenden met de langste inschrijfduur. De relatief lage plaatsing van [REDACTED] kan komen door beperkte reacties, mismatch met woonwensen, weigeringen of financiële overwegingen. De gemeente heeft geen inzicht in weigeringen vanwege privacy, maar spreekt regelmatig met Reggewoon over de druk op de sociale huurmarkt.

2. De Berghorst fase 3, kern Enter

We zijn in intensieve gesprekken met de grondeigenaren / ontwikkelaars die het laatste deel van De Berghorst, De Berghorst 3, graag zelf willen ontwikkelen. In De Berghorst 2 heeft de gemeente de gronden van de eigenaren en ontwikkelaars overgenomen en vervolgens de regie gevoerd over de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan, het bouwrijp maken van de grond en het woonrijp maken van de nieuwe wijk (het zogenaamde bouwclaimmodel). Deze werkwijze was in lijn met onze aanpak voor De Berghorst 2, waarbij de gemeente actief betrokken was bij alle stappen van de ontwikkeling.

In De Berghorst 3 ligt de verantwoordelijkheid echter bij de ontwikkelaars zelf, die op hun verzoek de regie nemen. Dit betekent dat zij zelf de stappen zetten voor het stedenbouwkundig plan en het gereedmaken van de grond voor bouw en bewoning. Voor ons als gemeente vraagt dit een andere rol. In de voorbereidende fase moeten wij duidelijke kaders en richtlijnen stellen om te zorgen dat het stedenbouwkundig plan voldoet aan de gemeentelijke visie en vereisten. Dit vergt een zorgvuldige afstemming en een heldere regierol om de ontwikkelaars in de juiste richting te sturen.

Er is inmiddels een planning gedeeld waarin de ontwikkelaars aangeven in 2026 de planologische procedure te doorlopen om te komen tot een vastgesteld omgevingsplan, met

als doel in 2027 te starten met de bouw van de eerste woningen. De exacte woningprogrammering is nog niet vastgesteld, maar met de provincie is overleg dat ongeveer 120 tot 130 woningen in dit gebied gerealiseerd worden. Indien het stedenbouwkundig haalbaar is, kan dit aantal mogelijk worden uitgebreid. De woningprogrammering volgt de landelijke 30-40-30-verdeling: 30% sociale huurwoningen, 40% middenhuur en betaalbare koop (binnen de "betaalbaarheidsgrens" die jaarlijks door het Ministerie van VRO wordt vastgesteld; voor 1 januari 2026 is dit € 420.000) en 30% vrije sector woningen.

3. Zuidbroek, kern Wierden

In de tweede helft van 2025 zijn de 10 woningen, ontwikkeld door de vereniging "Hôfke te Wierden" onder de naam "Het Meershôfke", opgeleverd. Na afgelopen zomer is Nijhuis Bouw gestart met de bouw van 50 koopwoningen en 13 sociale huurwoningen in opdracht van Woningcorporatie Reggewoon, waarvan de plattegronden vooral levensloopgeschikt zijn. Het heien van de palen was goed te horen in de kern Wierden. We verwachten dat deze woningen in 2026 allemaal opgeleverd zullen worden.

De vier gemeentelijke kavels die vorig jaar via verloting zijn uitgegeven, zijn inmiddels definitief verkocht, en de bouw is op bijna alle kavels in volle gang. In december is over de verkoop van de volgende 20 gemeentelijke kavels, bestemd voor 10 vrijstaande en 10 twee-onder-één kap woningen, gecommuniceerd via de gebruikelijke mediakanalen. Dit kwartaal worden deze kavels via verloting uitgegeven.

4. Klumpershoek, kern Wierden

De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Klumpershoek (circa 400 woningen) bevindt zich in de voorbereidingsfase. Afgelopen zomer is een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Wierden en RoTij Projecten B.V., waarin is vastgelegd dat gezamenlijk wordt gewerkt aan een breed gedragen en financieel haalbaar plan voor Klumpershoek. In dit plan worden onder andere het woningprogramma, de inrichting van de openbare ruimte en de ontsluiting nader uitgewerkt. De tijdelijke gebouwen van De Passie zijn al enige tijd geleden verwijderd.

De ambitie is om een inclusieve wijk te realiseren, met een gevarieerd aanbod voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren, starters en jonge gezinnen. Voor de prijsklassen wordt uitgegaan van de 30-40-30-verdeling: 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop, en 30% vrije sector.

De stedenbouwkundige visie wordt momenteel opgesteld en vormt de basis voor het omgevingsplan. Dit plan zal in 2026 de planologische procedure doorlopen en naar verwachting aan het einde van dat jaar ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De realisatie van de wijk vindt vervolgens gefaseerd plaats, met als streven oplevering in 2032, in lijn met de regionale woondeal Twente.

Bij de verdere planning wordt rekening gehouden met externe factoren zoals stikstof en netcongestie. Op dit moment lijken deze geen belemmerende rol te spelen, maar aangezien het landelijke beleid op deze onderwerpen nog in ontwikkeling is, blijft de toekomstige impact onzeker.

5. [REDACTED], kern Wierden

Het oorspronkelijke bestemmingsplan [REDACTED] is vastgesteld op 7 december 2010 en voorziet in drie uit te werken woningbouwfasen, gericht op koopwoningen in het duurdere segment. De eerste fase, het zogenoemde middengebied, is in 2011 uitgewerkt en inmiddels volledig gerealiseerd. Omdat de beoogde invulling van de voormalige fase 2 (westzijde) en fase 3 (oostzijde) niet voldeed aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan uit 2010, is in 2024 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan is inmiddels onherroepelijk en kent voor [REDACTED] Oost (voorheen fase 3) een definitieve woonbestemming.

[REDACTED] Oost – uitvoering en verkoop: Voor [REDACTED] Oost is het ontwerp van de openbare ruimte inmiddels definitief. Het bouwrijp maken van het gebied is aanbesteed en gegund, en de werkzaamheden zijn afgelopen najaar gestart. Deze werkzaamheden kunnen echter niet parallel lopen met de aanleg van de nutsvoorzieningen, omdat hierover geen bindende afspraken kunnen worden gemaakt met de betrokken nutspartijen. Zij kunnen geen zekerheid bieden over de planning van hun werkzaamheden. Enkele particuliere kavels zijn inmiddels verkocht. Met het in de verkoop brengen van de vier gemeentelijke kavels wordt gewacht totdat er meer duidelijkheid is over de aanleg van de nutsvoorzieningen; hiervoor zal te zijner tijd een collegevoorstel worden voorbereid. We hopen dat dit in het eerste kwartaal afgerond kan worden. De aanleg van de nutsvoorzieningen staat momenteel, onder voorbehoud, gepland voor het tweede kwartaal van 2026.

- [REDACTED] West – planvorming, samenwerking en vervolgstappen: Voor [REDACTED] West (voorheen fase 2) geldt in het huidige bestemmingsplan een bestemming 'Wonen – uit te werken'. Voor dit gebied is het proces nog in een voorbereidende fase en verloopt de voortgang traag. De gemeente is opnieuw in gesprek met de vier huidige grondeigenaren/ontwikkelaars, die gezamenlijk één gedelegeerd ontwikkelaar hebben aangewezen. Met deze partij wordt gewerkt aan de uitwerking van een kwalitatief en kwantitatief goed ontwikkelplan dat aansluit bij de ontwikkeling en fasering van [REDACTED] Oost. Op deze uitwerking wachten we. Wanneer het ontwikkelplan voor [REDACTED] West past binnen de geldende planologische kaders, kan de uit te werken woonbestemming worden ingevuld en omgezet naar een definitieve woonbestemming in het bestemmingsplan. Vervolgens wil de gemeente met alle grondeigenaren anterieure overeenkomsten sluiten, waarin afspraken worden vastgelegd over planologische medewerking, kostenverhaal en uitvoering.
- Totale programmering [REDACTED] In [REDACTED] Oost worden in totaal 34 woningen gerealiseerd, aangevuld met 7 erfwoningen op het perceel in de driehoek tussen de Lage

Eggeweg en de 1e Lageveldsweg. Bij overeenstemming over fase West kunnen daar nog eens circa 34 woningen in het duurdere, vrije-sectorsegment aan worden toegevoegd.

6. Nieuwbouw Hoge Hexel

In de Lokale Woonagenda 2022–2026 is al rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van de woningbouw in Hoge Hexel, aansluitend op de afronding van de Kleen Esch. Hierover zijn gesprekken gevoerd met Dorpsbelang Hoge Hexel en inwoners, wat waardevolle input heeft opgeleverd. Recent heeft de gemeente gronden aangekocht om nieuwbouw mogelijk te maken. De ontwikkeling kent echter financiële en **ruimtelijke uitdagingen**, onder meer door het waterbeschermingsgebied en de landelijke 30-40-30-verdeling. Met Reggewoon zijn inmiddels prestatieafspraken gemaakt over sociale woningbouw. De komende periode wordt benut om de verkenning af te ronden, de programmering verder uit te werken en de *benodigde juridische procedures op te starten*. De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd.

7. Locatie Wilhelminastraat 3 (achter de Botterhof), kern Wierden

Reggewoon, de grondeigenaar, werkt samen met een beoogde gebruiker aan een definitief ontwerp voor een maatschappelijke invulling van de locatie (16 wooneenheden). Dit ontwerp wordt eind januari gepresenteerd aan de omwonenden. De gemeente Wierden staat positief tegenover deze ontwikkeling, die past binnen de maatschappelijke bestemming, en heeft eerder aandachtspunten meegegeven voor een goede inpassing in de omgeving. Bestuurlijk is bij de vorige en ook de nieuwe directeur van Reggewoon herhaaldelijk aangedrongen op voortgang, zodat omwonenden snel duidelijkheid krijgen en de locatie passend wordt benut.

8. Ontwikkelingen gymlokaal Wilhelminastraat, locaties 't Anker en huidige 2Switch, kern Wierden

Het gymlokaal aan de Wilhelminastraat blijft voorlopig in gebruik tot circa 2027. De gemeenteraad heeft aangegeven veel waarde te hechten aan participatie bij het bepalen van de toekomstige bestemming en heeft daarom verzocht het participatieproces afgelopen jaar al in gang te zetten. Tijdens de gemeentelijke inloopbijeenkomst op 20 mei 2025 gaven bewoners en andere belangstellenden hun ideeën mee voor de herontwikkeling. De overgrote meerderheid sprak daarbij een duidelijke voorkeur uit voor een parkachtige, groene invulling van de locatie. In lijn met deze uitkomsten wordt op dit moment een raadsadvies voorbereid om op deze plek geen woningbouw te voorzien. Eventuele herontwikkeling (al dan niet groeninvulling) dient rekening te houden met randvoorwaarden zoals kabels en leidingen, wateropvang en de 30-40-30-verdeling, al wordt woningbouw hier, mede vanuit de Toekomstvisie gemeente Wierden - een groene stip op de horizon - niet als realistisch beschouwd.

De locaties 't Anker en het huidige pand van 2Switch worden in samenhang met de omgeving bekeken, zodat de verschillende ontwikkelingen elkaar versterken. Voor beide locaties zijn inmiddels principebesluiten genomen voor herontwikkeling. De panden zijn in bezit van één particuliere ontwikkelaar en de plannen zullen de gebruikelijke gemeentelijke procedures doorlopen voordat eventuele realisatie kan plaatsvinden. Het college van burgemeester en wethouders staat onder voorwaarden positief tegenover woningbouw op deze locaties; de verdere planuitwerking ligt bij de initiatiefnemers. Ook hier vormen de voorwaarden ten aanzien van de woningprogrammering (30/40/30), parkeren en waterberging grote uitdagingen voor de ontwikkelaar.

9. [REDACTED], kern Wierden

Aveleijn heeft de intentie om 32 nieuwbouw Wonen & Zorg-eenheden te realiseren aan het Burgemeester [REDACTED]. Het bijbehorende bestemmingsplan is op 24 september 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Binnen de wettelijke termijn van zes weken na vaststelling is door een belanghebbende beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. We wachten op de uitnodiging voor de zitting; deze is op dit moment nog steeds niet ontvangen. Op basis van ervaringen elders verwachten we dat de behandeling mogelijk pas circa twee jaar na indiening van het beroep plaatsvindt (oktober 2024).

10. Vrijkomende schoollocaties Enter, kern Enter

Zoals eerder (voorjaar 2025) is aangegeven, is binnen het college afgesproken dat de herontwikkeling pas wordt opgepakt nadat de planologische procedure voor het kindcentrum is afgerond. Naar verwachting wordt in de loop van dit jaar 2026, aan de hand van een plan van aanpak en een participatieplan, onderzocht welke herontwikkelingsmogelijkheden er zijn. Daarbij blijft de opdracht uit de door de gemeenteraad aangenomen motie van 11 juli 2023, "Invulling vrijkomende locatie scholen Enter", nadrukkelijk uitgangspunt. Op deze locatie hebben zich dus geen nieuwe ontwikkelingen voorgedaan sinds de laatste update van onze grote woningbouwprojecten.

11. Woningbouw Anjelier/Tulpenstraat

In de Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m 2030 (april 2025) is de ontwikkeling van dit gebied door de gemeente uitgesteld voor realisatie ná 2030. Dit besluit is genomen vanwege de onzekerheid over de herhuisvesting van de gemeentewerf en andere voorzieningen zoals de brandweer, die nu nog in het gebied zijn gevestigd. Zolang de ruimtelijke en functionele invulling onduidelijk is, wordt het gebied niet meegenomen in de korte termijn woningbouwplanning. Ook andere invulling(en) dan woningbouw staan open. Met enkele omwonenden is en blijft regelmatig contact om hen op de hoogte te houden van de stand van zaken.

12. Violierstraat 1 “De Wingerd”

Momenteel wordt volop gebouwd om deze 15 levensloopgeschikte woningen met zorgconcept gereed te maken. De verwachting is dat deze richting de zomer van 2026 opgeleverd worden. Met de ontvangen KGO gelden worden de omliggende gronden opnieuw ingericht. Op deze manier werken we ook aan een mooie ruimtelijke inpassing in onze gemeenten.

13. Hambergerweg tussen no. 2 en 4

Dit is een langlopend traject dat nu richting afronding gaat. Door verplicht archeologisch onderzoek en het feit dat de procedure nog onder de oude wetgeving (van vóór de Omgevingswet) valt, heeft dit traject veel tijd gekost. Het woningbouwprogramma is ongewijzigd en bestaat uit vijf woningen in het vrije-sectorsegment. Zodra de definitieve stukken van de initiatiefnemer zijn ontvangen en beoordeeld, wordt beoogd het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen.

14. Rood voor rood beleid

Via het Rood-voor-Roodbeleid is het mogelijk om woningen buiten de bebouwde kom toe te voegen. Afgelopen juli heeft de gemeenteraad een aanvulling op dit beleid vastgesteld, waardoor het eenvoudiger wordt om kleinere woningen in het buitengebied toe te voegen en bestaande woningen te splitsen, overeenkomstig de wens van onze gemeenteraad. Op deze manier breiden we de woningvoorraad uit en voorzien we in de vraag naar relatief betaalbare woningen in het buitengebied. Hoewel de grootste aantallen woningen in de uitbreidingsgebieden worden gerealiseerd, vergen deze kleinere projecten relatief veel ambtelijke inzet.