

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 45359-2022

Medewerker	:	Shirley Veldhuis
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	11 oktober 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Raadsbesluit 20 december 2021;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Samenvatting onderzoek naar extra woningbouw landgoed de Noordmanshoek</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Flyer Noordmanshoek</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> De Noordmanshoek 'wonen in het landgoed van de toekomst'.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> financieel</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> juridisch</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Geen actieve communicatie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. interne projectteam Noordmanshoek, Stichting de Noordmanshoek</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Nader onderzoek extra woningbouw Noordmanshoek</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. Kennis te nemen van het nadere onderzoek naar extra woningbouw, uitgevoerd door Stichting de Noordmanshoek.
2. In te stemmen om in samenspraak met de Stichting (onder regie van de Stichting) toe te werken naar een vastgesteld ruimtelijk plan om de woningbouw en het landgoed te realiseren. Dit zoals in onderstaand advies nader is geformuleerd, waarbij de raad periodiek wordt geïnformeerd door Stichting en college gezamenlijk.
3. In te stemmen om in afstemming met de Stichting afspraken te maken over de te zetten vervolgstappen en de daaraan te koppelen termijn.

**SAMENVATTING**

Het college van B&W heeft, met waardering voor de inzet van de Stichting De Noordmanshoek, kennisgenomen van de uitkomst van het onderzoek naar de mogelijkheden voor extra woningbouw op de locatie De Noordmanshoek. Dit onderzoek, dat onder regie van de Stichting De Noordmanshoek is uitgevoerd, toont aan dat i.p.v. de oorspronkelijk geplande 30 woningen er mogelijkheden zijn voor circa 70 woningen. Dit past in de focus op wonen die door raad en college medio 2021 is gekozen. Samen met de Stichting zullen nu vervolgstappen gezet worden. Zoals acties m.b.t. mogelijke verkoop gronden, het verfijnen van het stedenbouwkundige plan en contracteren van partijen.

## INLEIDING

Op 20 december 2021 heeft de raad besloten dat onder de regie van Stichting de Noordmanshoek (Stichting) nader wordt onderzocht of extra woningbouwmogelijkheden mogelijk zijn op de Noordmanshoek, binnen de visie en gedachtengoed van de Stichting.

Naar aanleiding van het raadsbesluit heeft de Stichting een nader onderzoek uitgevoerd naar extra woningbouwmogelijkheden. Dit onderzoek hebben zij nu opgeleverd en leggen zij, ter besluitvorming, aan u en de gemeenteraad voor.

Vanaf het raadsbesluit is de Stichting volop aan de slag gegaan met het onderzoek, dit in nauwe samenwerking met de verschillende disciplines vanuit de gemeente. Ook hebben zij, u bekend, meerdere malen de voortgang met u gedeeld. Daarnaast zijn zowel de direct omwonenden als de overige inwoners van Wijhe betrokken bij het onderzoek.

## BEOOGD RESULTAAT

Een structurele en duurzame invulling van het gebied Noordmanshoek, welke invulling ook een aantrekkingskracht en een breed draagvlak heeft bij de stakeholders en inwoners van Wijhe. Gedeeltelijk gebruik van de Noordmanshoek voor woningbouw gelet op de focus op wonen.

## KADER

- Raadsakkoord;
- Structuurvisie;
- Raadsbesluiten onder anderen van 20 december 2021;
- Bestemmingsplan Buitengebied;
- Landschapsontwikkelingsplan;
- Ruimtelijke Visie Duurzame Energie;
- Samenwerkingsovereenkomst gemeente met Stichting de Noordmanshoek;
- Overeenkomst gemeente met Zonnepark Noordmanshoek BV;
- Programma Participatie;
- Woonvisie.

## ARGUMENTEN

### Onderzoek

De Stichting is vanaf januari 2022 aan de slag gegaan met de vraag of er meer woningbouw mogelijk is op landgoed de Noordmanshoek, passend binnen de kernwaarden van de Stichting. Voor dit vraagstuk hebben ze inzet gevraagd van externe partijen zoals bureau Ruimtewerk en Van Laarhoven architecten. Tevens is vanuit de verschillende disciplines van de gemeente input gegeven in de verschillende werktafels (zoals woningbouw en ruimte). Op basis van deze informatie, benodigde onderzoeken etc. is een drietal stedenbouwkundige scenario's opgesteld en besproken. De Stichting heeft uiteindelijk voor het scenario 'geworteld wonen' gekozen. Hierbij worden de woningen geconcentreerd in de vorm van een waterkristal gerealiseerd. Op deze manier is er voldoende ruimte voor de andere functies van het landgoed en worden de kernwaarden van het landgoed niet aangetast. Deze stap is tevens gedeeld en besproken met het college en is het plan positief ontvangen door het college.

Ook is in dit scenario sprake van verschillende woningtypes voor verschillende doelgroepen, passend binnen de woonvisie. Waarbij ook nadrukkelijke aandacht is voor sociale woningbouw. Daarnaast zorgt de stedenbouwkundige invulling voor betrokkenheid tussen de bewoners en het versterkt de sociale cohesie.

**De Stichting heeft geconcludeerd dat er meer woningbouw mogelijk is, dan de eerder gestelde 30, op landgoed de Noordmanshoek passend binnen de kernwaarden van de Stichting. Daarbij gaat het om circa 70 woningen.**

Onderstaande afbeelding betreft een stedenbouwkundige uitwerking van het scenario 'geworteld wonen'.



### Conclusie

We kunnen concluderen dat Stichting de Noordmanshoek heeft voldaan aan de eind 2021 door de raad gestelde kaders voor het uitvoeren van het onderzoek naar extra woningbouw mogelijkheden op de Noordmanshoek. En uit dit onderzoek blijkt dat de Stichting, binnen haar kernwaarden, mogelijkheden ziet om meer dan 30 woningen te realiseren op de Noordmanshoek, namelijk circa 70 woningen.

### Hoe verder?

Zodra het gemeentebestuur groen licht geeft voor verdere uitwerking kan de Stichting afspraken maken met partijen die klaarstaan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een Land van Ons en Voedselbosbouw Nederland. In afstemming met de Stichting hebben we een aantal vervolgstappen geformuleerd die na het raadsbesluit verder uitgewerkt kunnen gaan worden. Tevens hebben we voor deze vervolgstappen een termijn met de Stichting afgesproken.

### Vervolgstappen

1. De Stichting zet onder haar regie vervolgstappen in het proces. Waarbij zij nadrukkelijke afstemming zoekt met de gemeente (het college en ambtelijke ondersteuning) zoals afgelopen periode is gebeurd. De Stichting en het college informeren gezamenlijk periodiek de gemeenteraad.
2. Gemeente en Stichting maken afspraken over de aankoop van de gronden voor de ontwikkeling van het landgoed inclusief de woningbouw. Dit mogelijk in samenwerking met een derde partij zoals de Coöperatie Land van Ons. Hiervoor moeten we nadere afspraken/overeenkomsten aangaan met betrokken partijen.  
Vooraf winnen we hiervoor juridisch advies in, in relatie tot o.a. het Didam-arrest. Ook maken we afspraken met de Stichting wanneer blijkt dat een derde partij (bijvoorbeeld Land van Ons) niet in staat is om binnen afgesproken termijnen tot invulling van de ontwikkeling te komen. Bijvoorbeeld over terug levering van de gronden.  
Daarnaast hanteren we marktconforme prijzen, welke wordt bepaald aan de hand van een taxatie. Ter informatie: het college is bevoegd om gronden te verkopen. De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd.

3. Wanneer partijen zijn aangehaakt zal ook in beeld zijn welke partij(en) het project gaan ontwikkelen. En daarmee komt het financiële plaatje in beeld en ook welke partij de (financiële) risico's op zich gaan en kunnen nemen.
4. Nader afstemmen en afspraken maken met de Stichting over mogelijke verpachting van de gronden in 2023 aan de Stichting. Dit zodat zij alvast kunnen starten met de eerste werkzaamheden, passend binnen het geldende bestemmingsplan, om te komen tot realisatie van het landgoed.
5. In beeld brengen van de concrete plannen in relatie tot de financiële haalbaarheid door betrokken partij(en).
6. De participatie van alle betrokkenen (burgers, belanghebbenden, mogelijke toekomstige bewoners en ambtelijke organisatie) voortzetten op de manier zoals de Stichting dit tijdens de onderzoeksfase van de woningbouw heeft opgezet.
7. De woningbouwprogrammering verder concretiseren en afspraken over maken, de woonvisie van de gemeente is hiervoor de basis.
8. In beeld brengen van de te doorlopen ruimtelijke procedures voor de realisatie van de plannen.

Om bovenstaande in beeld te brengen heeft de Stichting tijd nodig. De Stichting verwacht dat zij hiervoor driekwart jaar benodigd heeft nadat de raad heeft besloten. Zodra dit inzichtelijk is wordt dit gedeeld met het college en de raad. Gelet op de planning zal dit naar verwachting in 2<sup>e</sup> helft van 2023 zijn.

### **Bijzonder project**

De ontwikkeling van het project De Noordmanshoek is een bijzonder project, met name qua organisatiestructuur. Onder regie van Stichting De Noordmanshoek wordt samengewerkt, waarbij de gemeente met name faciliteert. Daarnaast is de gemeente de grondeigenaar, dit is onder anderen een component die ons raakt. Om die reden heeft dit project een andere status dan bij bijvoorbeeld projectontwikkelaars.

### **DRAAGVLAK**

Op meerdere momenten in het proces heeft de gemeenteraad kennisgenomen van de plannen van de Stichting (voorheen werkgroep de Noordmanshoek) voor de herontwikkeling van het gebied Noordmanshoek. Daarbij heeft de gemeenteraad (en ook het college) meerdere malen haar waardering uitgesproken naar de Stichting over zowel het proces als de behaalde resultaten.

Na de verschillende besluitvormingsmomenten zijn voorwaarden/kaders meegegeven voor de vervolgstappen.

In het kader van het programma Participatie is door de gemeenteraad, begin 2022, een evaluatie uitgevoerd met als onderliggende casus het project Noordmanshoek. Hierbij is ook de Stichting nauw betrokken. De Stichting heeft de leerpunten enthousiast opgepakt en dit ook gelijk toegepast in de communicatie en participatie met en door de direct omwonenden en overige belangstellenden.

Daarnaast heeft de Stichting verschillende partijen, denk aan, Natuur en Milieu Overijssel, Goed Veur Mekare, Coöperatie Land van Ons en Voedselbosbouw Nederland aan zich weten te binden. Dit wel in afwachting van een positief besluit vanuit de gemeenteraad.

### **DUURZAAMHEID**

De Stichting heeft de ambitie om een duurzaam landgoed te realiseren op Noordmanshoek. Een aantal belangrijke kernwaarden betreffen:

- Energie wordt lokaal opgewekt en benut, en ruimte voor educatie hierover
- Duurzame bebouwing waarbij biobased materialen worden gebruikt
- Duurzaam landgebruik met een rijk, zelfvoorzienend ecosysteem, oa een voedselbos.

Daarnaast zal bij de realisatie van het landgoed het energietuinen-concept inclusief elementen als educatie worden meegenomen in samenhang met het reeds gerealiseerde zonnepark van Goed Veur Mekare.

#### RISICO'S (financieel/juridisch)

Met dit besluit worden er nog geen gronden verkocht en/of verpacht of andere zaken in belang van het project vastgelegd. Dat betekent dat er nu geen directe juridische gevolgen zijn.

In de volgende fasen is hier op de verschillende onderwerpen zeker sprake van. Denk onder anderen aan het Didam-arrest.

#### **Didam-arrest**

De Stichting heeft een gesprek gevoerd met een jurist voor een advies over onderhandse verkoop van de grond. Tijdens dit gesprek is aangegeven dat er mogelijkheden zijn dat de gemeente de gronden onderhands kan verkopen. Wel zijn daarbij enkele aandachtspunten meegegeven. Voor het vervolg wordt nader onderzocht welke (on)mogelijkheden er zijn voor alle betrokken partijen.

#### **Terugkoop-optie**

Wanneer sprake is van verkoop/verpachting van de gronden zal het onderwerp terugkoop onderdeel zijn van de overeenkomst.

#### FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Het voorliggende voorstel heeft geen directe financiële consequenties. Nadat de raad heeft besloten wordt toegewerkt naar een overeenkomst waarin kostenverhaal wordt opgenomen.

Ter informatie:

De ambtelijke inzet vindt plaats binnen het bestaande budget dat eind 2021 beschikbaar is gesteld.

#### AANPAK/UITVOERING

##### **Planning besluitvormingstraject**

27 september	Presentatie Stichting aan college
11 oktober	collegebespreking
31 oktober	beeldvormende raadsvergadering
21 november	oordeelsvormende raadsvergadering
12 december	besluitvormende raadsvergadering