

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d. 20 november 2017
Agendapunt 8
Opiniërend besproken d.d. n.v.t.
Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink

Zaaknummer 3681-2017
Datum B&W-besluit 7 november 2017

Onderwerp
Voorstel tot het vaststellen van het plan rondom Noordmanshoek

BIJLAGEN:

- 3878-2017 Plan werkgroep 13 okt <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/16296>
- Bieding pachters 13 oktober 2017 <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/16403>

INLEIDING

Noordmanshoek is een terrein dat ooit bestemd was als bedrijventerrein. De grond is door de gemeente gekocht. Het terrein is afgewaardeerd naar landbouwgrond en de gemeente verpacht momenteel de grond. Er is in 2014 een werkgroep opgestaan die het initiatief heeft genomen om een duurzame invulling van Noordmanshoek te realiseren. De gemeente heeft besloten om dit burgerinitiatief de ruimte te geven om invulling te geven aan Noordmanshoek. Er is toen dus nadrukkelijk een keuze gemaakt om de grond niet weer te verkopen, maar er is gekozen voor een ander traject wat moet leiden tot een duurzame invulling van het terrein. De volgende uitgangspunten zijn van toepassing:

- Het plan moet een structurele en duurzame invulling krijgen
- Het terrein moet jaarlijks € 45.000 aan inkomsten genereren (budgetneutraal gemeente)
- het plan heeft aantrekkingskracht en een breed draagvlak bij de stakeholders en inwoners van Wijhe.

De gemeente heeft daarom deze coalitieperiode toegezegd niet over te gaan tot verkoop van deze gronden om dit overheidsparticipatietraject de ruimte te geven. Deze afspraken heeft de initiatiefgroep ook op 19 december 2016 nog eens gedeeld met uw raad.

Vervolgens is de werkgroep verder gegaan met dit proces. In een aantal sessies met elke keer zo'n 30 ambassadeurs van Wijhe, hebben zij enkele kaders gemaakt vanuit het DNA van Wijhe en een SWOT analyse. Deze kaders geven de richting aan van het plan. Op 29 mei 2017 is er een inwonersavond georganiseerd waar ruim 80 inwoners meekeken met de plannen. Ze konden hun mening geven die de werkgroep vervolgens mee heeft genomen in de afweging. Daarbij is de keuze van de werkgroep gemaakt om bij de invulling van het plan te kiezen voor:

- duurzaamheid (zonnepanelen, biomassa en CO2 compensatie)
- landbouw met biodiversiteit
- voedselbos (groente, fruit en notenbomen)
- havezathe met een gebied eromheen dat ruimte biedt voor kleinschalige ideeën.

Nu heeft de werkgroep het plan gereed en biedt het aan de gemeente aan (zie [bijlage 1](#)).

Naast de verschillende avonden heeft de werkgroep tijdens het proces 2 keer apart gepraat met de huidige pachters. De pachters waren ook vertegenwoordigd tijdens 2 inwonersavonden. De pachters hebben een eigen schets gemaakt met hun ideeën en die hebben zij begin mei gepresenteerd aan de werkgroep. Van beide kanten werd de wens uitgesproken om uiteindelijk 1 plan te presenteren aan de gemeente. De werkgroep is vervolgens verder gegaan in de planontwikkeling en heeft getracht rekening te houden met de diverse wensen, ook met die van de pachters. De werkgroep heeft hun plan begin oktober gepresenteerd aan de pachters. De pachters konden hier niet achter staan en doen de gemeente een alternatieve bieding. Deze bieding omvat een garantie op het financiële kader voor 40 jaar, 20% een duurzame invulling (zonnepanelen en andere landsschappelijke elementen) en 80% landbouw met biodiversiteit (zoals eiwitrijke gewassen, koolzaad, zonnebloemen, weiland met koeien). (zie [bijlage 2](#)).

Op dinsdag 10 oktober jl. vond het kernenbezoek plaats in Wijhe. Deze avond heeft de gemeente ruimte geboden aan de werkgroep om hun plannen te presenteren.

BEOOGD RESULTAAT

Ruimte bieden aan een burgerinitiatief om te komen tot een duurzame ontwikkeling van Noordmanshoek binnen de door de gemeente gestelde uitgangspunten.

KADER

In het Coalitieakkoord 2014-2018 staat het volgende:

- In deze raadsperiode wordt een beslissing genomen over een passende bestemming voor de gronden Noordmanshoek.
- Lokale duurzame energieopwekking wordt gefaciliteerd. Initiatieven in de samenleving worden positief benaderd vanuit het principe: "ja, mits" in plaats van "nee, tenzij".

De gemeente heeft de volgende uitgangspunten aan de werkgroep meegegeven en uw gemeenteraad heeft dit op 19 december 2016 bevestigd in een gesprek met de werkgroep:

- Het plan moet een duurzame invulling krijgen
 - Het terrein moet jaarlijks € 45.000 aan inkomsten genereren
 - het plan heeft aantrekkingskracht en een breed draagvlak bij de stakeholders en inwoners van Wijhe
- Dit project is daarnaast een overheidsparticipatietraject waarbij de gemeente aan de zijlijn de werkgroep faciliteert, maar de werkgroep in de lead is.

ARGUMENTEN

De gemeente heeft met de werkgroep afspraken gemaakt rondom de invulling van het gebied Noordmanshoek. Daarnaast hebben de pachters nu een plan ingediend. Hieronder zijn de bevindingen op de plannen in beeld gebracht. Voor beide plannen moet een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden aangezien de bestemming gewijzigd moet worden. De huidige plannen zijn daarnaast planologisch nog niet getoetst. Over de mate van planologische inpassing kan nu dus nog geen uitspraak worden gedaan.

Plan van de werkgroep

- Is tot stand gekomen in samenspraak met veel partijen. De avond op 10 oktober liet vele positieve geluiden horen, naast het feit dat er suggesties op onderdelen werden meegegeven of op onderdelen de (on)mogelijkheden werden aangegeven. De algemene indruk was overwegend positief. De pachters kunnen zich niet vinden in dit plan alsmede een inwoner van Wijhe die vindt dat er meer aandacht geschonken moet worden aan de mogelijkheden van verblijfsrecreatie.
- De maatschappelijke meerwaarde in dit plan is groot. Het gebied wordt 'teruggegeven' aan de bevolking vanwege het open karakter
- Het plan is opgeknipt in fases. Het landschapsgedeelte kan alvast uitgevoerd worden, terwijl de andere onderdelen nog niet gereed zijn. Echter, als tijdens het proces bijvoorbeeld blijkt dat zonnevelden niet gerealiseerd kunnen worden of als er qua uitvoering van de havezathe een kink in de kabel komt, dan zijn er landschappelijk al wel aanpassingen gedaan. Aan de andere kant is het wel wenselijk om alvast te starten met de uitvoering zodat er elementen alvast gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast wil een bedrijf hierin investeren. Voor dit bedrijf is het belangrijk dat de landschappelijke elementen tijdig uitgevoerd worden.
- Er kan in deze fase nog geen financiële zekerheid worden gegeven. Qua investeringskosten is 75% gedekt en de overige 25% wordt door de werkgroep kansrijk geacht om dat via fondsen en subsidies binnen te halen. Qua opbrengsten haalt dit plan de doelstelling op termijn, nog niet bij de start.
- Er zijn veel participanten bij dit project, ook als het gaat over de uitvoering en beheer. In het plan wordt een centrale overkoepelende organisatie nog als keuze weergegeven. Als we de uitgangspunten van overheidsparticipatie in acht blijven nemen, is het noodzakelijk dat er een centrale entiteit (een rechtspersoon) wordt opgericht die de ontwikkeling van het hele gebied coördineert. Participanten hebben al uitgesproken dat zij een intentieverklaring willen

ondertekenen voor realisatie en beheer van dit plan. Gedacht wordt aan het opzetten van een stichting.

- De investeerder achter dit plan 'koopt' als het ware de CO2 compensatierechten. Dat betekent dat dit internationale bedrijf deze compensatie kan opvoeren, de gemeente niet meer. De investeerder doet dit vanuit de CO2 compensatieverplichting en maatschappelijk verantwoordelijk ondernemen. Zij heeft geen kennis om verder inhoudelijk te participeren in het plan, dit wordt gedaan door lokale en regionale andere partijen.
- De complexiteit van dit plan (groot gebied, vele elementen en participanten) in combinatie met de organisatievorm en de vele risico's zorgt er voor dat de gemeente waarschijnlijk in de uitvoering een grotere rol moet vervullen dan nu het geval is en dus meer ambtelijke capaciteit hiervoor vrij moet maken.
- Bij aankoop van de gronden door de gemeente, hebben de vorige eigenaren meerdere aanvullende afspraken gemaakt met de gemeente. Dit is afhankelijk van de verdere invulling van de plannen. De werkgroep is op de hoogte van de afspraken en zal bij de verdere uitwerking nadrukkelijk aandacht hebben voor deze afspraken.

Plan van de pachters

- De pachters hebben geparticipeerd in het traject van de werkgroep en hebben daarnaast met omwonenden gesproken. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de gemeente.
- Het plan is opgeknipt in 80% landbouw met biodiversiteit en 20% gericht op duurzaamheid. Hierdoor heeft het plan een meer gesloten karakter
- Het plan bevat vrijwel geen risico's, veel garanties en zekerheden rondom financiën en de benodigde investeringen, de organisatie met langdurige afspraken. De benodigde inzet van de gemeente is minimaal.

De definitieve plannen van beide partijen zijn rond 13 oktober opgeleverd aan de gemeente. Het plan van de pachters is bondig en helder. Het plan van de werkgroep omvat inhoudelijk meer details en is derhalve al globaal inhoudelijk bekeken. Daarbij komen wij tot de volgende conclusie:

- Het plan van de werkgroep past bij de visie IJsselfront en daarmee ook in de structuurvisie Olst-Wijhe. Het wordt met de havezathe en de natuurlijke invulling als een mooie aansluiting gezien bij Wijhe Noord. Daarnaast komt het tegemoet aan enkele gemeentebestuurdoelstellingen bijvoorbeeld rondom energie.
- Het perceel ligt deels in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe en deels in het vorige bestemmingsplan Buitengebied Wijhe. In beide bestemmingsplannen heeft het de bestemming 'agrarisch'. De meeste onderdelen uit dit plan voldoen niet aan deze bestemming. Dat betekent dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.
- De begroting is niet compleet en het landschappelijke gedeelte wordt als vrij rooskleurig ingeschat. Elementen van de landschappelijke ontwikkelingen missen en zowel aanlegkosten als beheerskosten zijn laag ingeschat. Daarnaast kunnen er nog elementen uit verder onderzoek komen wat grote kostenposten kan opleveren (bijvoorbeeld indien blijkt dat de bodem niet sterk genoeg is voor een oever zonder bescherming of als er toch geen schelpenwandelpad kan komen om milieutechnische redenen).
- De pacht prijs wordt reëel geacht, de opbrengsten van de fruitbomen en het korte omloopbos zijn discutabel, de opbrengsten van de zonnevelden zijn echter weer aan de lage kant geraamd.
- Bij de verdere invulling dient het plan goed naast de afspraken met de oude eigenaren gelegd te worden. De plannen bieden genoeg mogelijkheden om deze afspraken (die ook eindig zijn) niet te doorkruisen.

VOORSTEL COLLEGE

Als gemeente hebben wij de werkgroep de ruimte geboden om een invulling te geven aan dit terrein. Als lokale overheid vindt ons college het essentieel om tijdens zo'n omvangrijk overheidsparticipatietraject betrouwbaar, transparant en faciliterend te zijn. De werkgroep heeft een plan opgeleverd dat kansrijk geacht wordt, maar waar meerdere onderdelen nog om verdieping vragen. Ons college vindt dat wij als

betrouwbare overheid een partij die wij langere tijd hebben gefaciliteerd, die voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en waarbij deze groep mensen zelf zoveel inspanningen heeft verricht, de ruimte moet geven om een vervolg te geven aan dit plan. Gelet op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur is het van belang om consequent en consistent te handelen. Het initiatief van de pachters geeft weliswaar direct meer financiële zekerheid, maar het plan van werkgroep leidt naar verwachting tot de meeste maatschappelijke meerwaarde. Wij stellen u daarom voor de werkgroep de ruimte te bieden om een verdiepingsslag te maken op dit voorlopige ontwerp waarbij de volgende aspecten verder uitgewerkt dienen te worden:

- de organisatievorm voor het project, de eigendomsverhoudingen en het beheer inclusief een centrale rechtspersoon;
- financiële constructie voor het project en het beheer;
- gedetailleerd ontwerp;
- uitwerking fases / planning;
- risico's en maatregelen.

Bij de verdere verdieping zal de werkgroep ook weer afstemming zoeken met derden, waaronder ook de huidige pachters, voor verdere invulling van hun plan. Dit proces moet leiden tot een verdere verdieping van het plan vanuit de werkgroep. De tijd die de werkgroep nodig heeft voor de verdere uitwerking, zal met hem afgestemd worden naar een tijdsplan dat voor alle betrokkenen acceptabel is.

DRAAGVLAK

Het proces van de werkgroep is met vele betrokkenen doorlopen. De werkgroep heeft de samenwerking gezocht met tal van partijen. ANV, Biomassaland, Ygdrasil, Goed veur Mekare, investeerder, Stegeman, inwoners, omwonenden, pachters. Deze partijen kunnen echter niet allemaal exact achter de plannen staan van de werkgroep. Soms spelen er andere belangen mee die voor hen zwaarder wegen (bv commercieel belang). De avond op 10 oktober liet vele positieve geluiden horen, naast het feit dat er suggesties op onderdelen werden meegegeven of op onderdelen de (on)mogelijkheden werden aangegeven. De algemene indruk was overwegend positief. De omwonenden staan achter het plan van de werkgroep. De pachters kunnen zich niet vinden in dit plan alsmede enkele individuele inwoners die andere meningen hebben over een geschikte invulling die beter zou passen bij Wijhe.

Het plan van de pachters is alleen van de pachters zelf. Zij hebben daarnaast gesprekken gevoerd met de omwonenden en andere direct betrokkenen. Op dit moment kan er geen uitspraak worden gedaan over de mate van draagvlak onder de diverse stakeholders voor dit plan.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De financiële consequenties van deze keuze bedragen nu alleen de inzet van uren. Tijdens de oplevering van het plan heeft de werkgroep aangegeven dat ze meer behoefte heeft aan professionals die meekijken en hen adviseren. Wij hebben dit proces afgelopen periode gefaciliteerd maar het verzoek ligt er om hier tijdelijk een grotere rol in te vervullen om de verdiepingsslag goed uit te voeren. Dit kan tijdelijk ambtelijk georganiseerd worden om ervoor te zorgen dat het plan ook daadwerkelijk een grote slag door kan maken.

Aangezien het hier gaat om de begeleiding van burgerinitiatieven, zullen de kosten voor deze begeleiding gedekt kunnen worden uit het budget voor Overheidsparticipatie (U60020103, 4389001). Het toekennen van het budget uit de post Overheidsparticipatie is een bevoegdheid van de directie en ons college. Voor 2017 gaat het om € 13.500 en voor 2018 om maximaal € 9.000. Het budget beschikbaar in 2017 voor de inzet van ambtelijke capaciteit tijdens overheidsparticipatieprocessen is met dit besluit geheel verbruikt. Door deze toekenning heeft de gemeentelijke organisatie de ruimte om de werkgroep op inhoud te adviseren om te komen tot een verdere verdieping van het plan.

AANPAK/UITVOERING

De wethouder heeft gesproken met de investeerder en benadrukt dat het voor deze partij belangrijk is dat er gestart wordt met de realisatie van het plan vanwege de CO2 compensatie. Met de werkgroep zullen er afspraken gemaakt worden die voor alle betrokkenen aanvaardbaar zijn over het tijdsplan van de verdere

verdiepingsslag waarna er gestart kan worden met de uitvoering.

Ons college zal u tijdens dit proces voorstellen doen bij de uitoefening van uw wettelijke taken rondom bijvoorbeeld een bestemmingsplanprocedure of uw rol bij het budgetrecht. Daarnaast zal ons college u tijdens dit overheidsparticipatieproces op de hoogte houden over de voortgang via de gebruikelijke procedures.

VOORSTEL

Wij stellen u voor om:

1. waardering uit te spreken voor de plannen zoals deze zijn ingediend;
2. gelet op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de gemaakte afspraken met de werkgroep, het plan van de pachters voor kennisgeving aan te nemen;
3. in te stemmen met het plan van de werkgroep onder de voorwaarde dat zij de volgende onderdelen verder uitwerkt, passend binnen gemaakte uitgangspunten:
 - de organisatievorm voor het project, de eigendomsverhoudingen en het beheer inclusief een centrale rechtspersoon;
 - financiële constructie voor het project en het beheer;
 - gedetailleerd ontwerp;
 - uitwerking fases / planning;
 - risico's en maatregelen.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris de burgemeester

drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis A.G.J. (Ton) Strien

<i>Informatie in te winnen bij:</i> Bianca de Greef Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Voorstel tot het vaststellen van het plan rondom Noordmanshoek

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2017,

gelet op het bepaalde in artikel 108, lid 1, juncto artikel 147 lid 2 van de Gemeentewet;

besluit:

- 1 waardering uit te spreken voor de plannen zoals deze zijn ingediend;
- 2 gelet op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de gemaakte afspraken met de werkgroep, het plan van de pachters voor kennisgeving aan te nemen;
- 3 in te stemmen met het plan van de werkgroep onder de voorwaarde dat zij de volgende onderdelen verder uitwerkt, passend binnen gemaakte uitgangspunten:
 - de organisatievorm voor het project, de eigendomsverhoudingen en het beheer inclusief een centrale rechtspersoon;
 - financiële constructie voor het project en het beheer;
 - gedetailleerd ontwerp;
 - uitwerking fases / planning;
 - risico's en maatregelen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d.

De raad voornoemd,
de griffier

de voorzitter

B.A. (Bart) Duursema

A.G.J. (Ton) Strien