

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Beeldvormende raadsbijeenkomst d.d.	31 oktober 2022	agendapunt 3
Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d.	21 november 2022	agendapunt 4
Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d.	23 januari 2023	agendapunt 4
Raadsvergadering, d.d.	6 februari 2023	agendapunt 7

<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder M. Blind
Zaaknummer	45359-2022
Datum B&W-besluit	11 oktober 2022

Onderwerp
Nader onderzoek extra woningbouw Noordmanshoek

BIJLAGEN:

- ☒ Raadsbesluit 20 december 2021; [Zaaknummer 47981-2021](#)
- ☒ Samenvatting onderzoek naar extra woningbouw landgoed de Noordmanshoek [Zaaknummer 3878-2017](#)
- ☒ Flyer Noordmanshoek [Zaaknummer 3878-2017](#)
- ☒ De Noordmanshoek 'wonen in het landgoed van de toekomst'. [Zaaknummer 3878-2017](#)

INLEIDING

Op 20 december 2021 heeft u, de gemeenteraad, besloten dat onder de regie van Stichting de Noordmanshoek (Stichting) nader wordt onderzocht of extra woningbouwmogelijkheden mogelijk zijn op de Noordmanshoek, binnen kernwaarden 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 voor.

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

Voor een blik op de voorgeschiedenis van het project wordt verwezen naar het bijgevoegde raadsbesluit van 20 december 2021.

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;
- Landschapsonwikkelingsplan;
- Ruimtelijke Visie Duurzame Energie;
- Samenwerkingsovereenkomst gemeente met Stichting de Noordmanshoek;
- Overeenkomst gemeente met Zonnepark Noordmanshoek BV;
- Programma Participatie;
- Woonvisie.

ARGUMENTEN

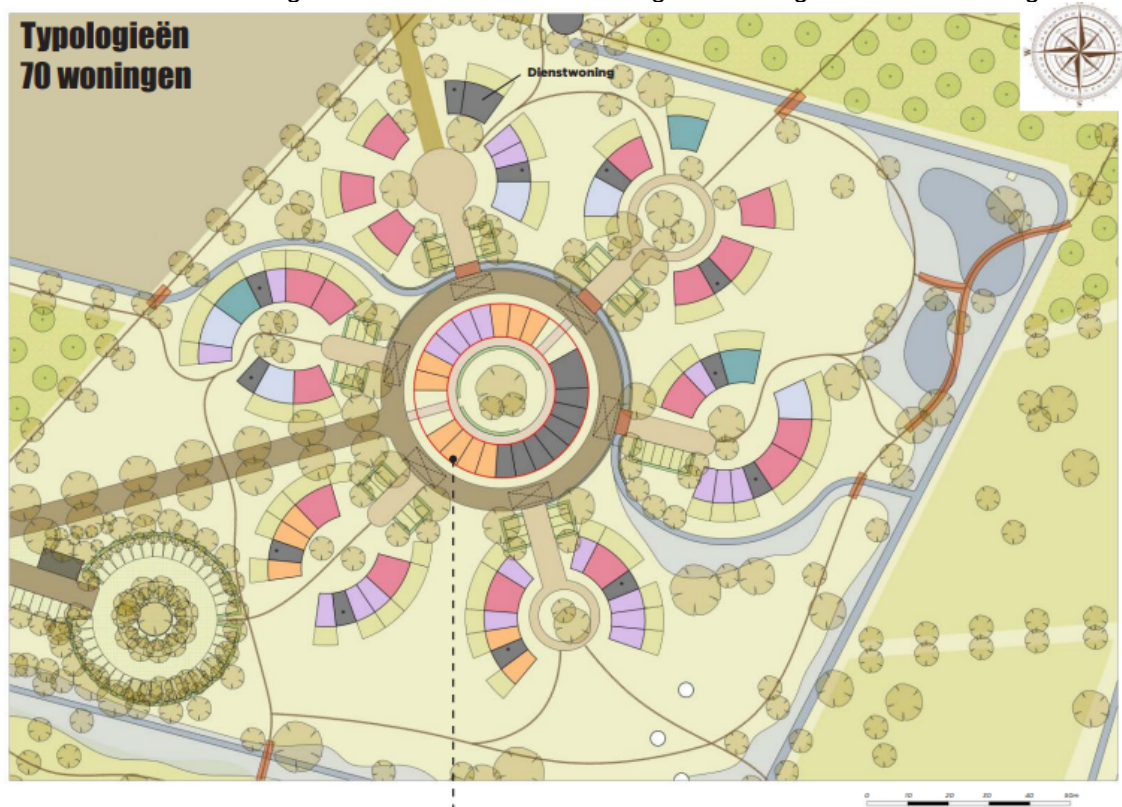
Onderzoek

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^e helft van 2023 zijn.

Oordeelsvormende raad

Tijdens de oordeelsvormende raad heeft de portefeuillehouder aangegeven dat het om een specifiek en bijzonder raadsvoorstel gaat. En die bijzonderheid zit hem met name in het eigenaarschap van het voorstel. Stichting de Noordmanshoek heeft de regie op het proces en de inhoud. Dit op basis van het besluit van uw raad van 20 december 2021. Ook heeft u vragen gesteld waarover wij u hieronder nader informeren. Voor de goede orde; de beantwoording van deze vragen is afgestemd met en geaccordeerd door de Stichting.

1. Hoe is het participatie- communicatieproces verlopen?

Participatie door inwoners van Wijhe is voor de stichting een belangrijk onderdeel geweest van het proces, waarbij het doel is om op basis van de inbreng van inwoners het onderzoek te verrijken. Er hebben regelmatig verschillende communicatiemomenten plaatsgevonden met ook verschillende doelgroepen. Met direct omwonenden en overige inwoners van de gemeente Olst -Wijhe. Daarbij was er in de communicatie en de weging van belangen meer aandacht voor de mensen die het meest dichtbij wonen dan voor reacties van verder weg. Welke activiteiten zijn verricht en hoe inbreng vanuit omwonenden en inwoners is meegenomen, is hieronder toegelicht.

Direct omwonenden (bewoners Het Anem, Jan Meesterweg en Wihendaalseweg)

Met een deel van de direct omwonenden hebben (meerdere) individuele gesprekken plaats gevonden en zijn ze gevraagd om aanwezig te zijn bij een bezoek aan het gebied op 12 februari 2022. Ook zijn de direct omwonenden uitgenodigd voor twee bijeenkomsten (7 april 2022 en 7 juli 2022). Bij deze bijeenkomsten was de architect aanwezig om zijn (eerst globale en daarna concretere) ideeën toe te lichten en te bespreken met de aanwezigen. Vanuit de directe omgeving werden zorgen geuit over onder meer het aantal woningen en is meegedacht over de ontsluiting. Voor het fiets- en wandelverkeer werd gepleit voor een rechtstreekse ontsluiting langs het spoor naar het centrum en het station. Hierop heeft de stichting geanticipeerd door afstemming te zoeken met ProRail of dit mogelijk is. Over de aansluiting voor het wegverkeer waren de meningen verdeeld. Er was een grote groep die problemen voorzag met een aansluiting op de Jan Meesterweg in verband met het veelvuldige vrachtwagen verkeer en de al te geringe breedte van deze weg. Meerdere mensen hebben aangegeven om te zoeken naar een aansluiting op Het Anem. De stichting heeft advies gevraagd aan het gespecialiseerde verkeersbureau: BonoTraffics met de vraag wat de beste oplossing was (qua veiligheid en beschikbare ruimte). BonoTraffics heeft geadviseerd om aan te sluiten op Het Anem. Over de uitkomsten van dit advies is de stichting tijdens de informatieavond en in individuele gesprekken in overleg gegaan met de omwonenden.

Voor wat betreft het aantal woningen werd tijdens de eerste bijeenkomst door een merendeel van de omwonenden aangegeven dat 110 woningen een te hoog aantal was.

Overige inwoners gemeente Olst-Wijhe

Op vier momenten (12 februari 2022, 23 april 2022, 3 september 2022 en 17 september 2022) is de stichting in gesprek gegaan met inwoners van de gemeente om te luisteren naar hun reactie op de plannen. Tijdens deze gesprekken waren inwoners enthousiast en positief over het plan (vooral de combinatie van wonen in een landgoed, voedselproductie, etc) sprak aan. Maar er was ook een groep die bedenkingen heeft (te vernieuwend en te ambitieus).

Naast de gesprekken en bijeenkomsten voor omwonenden en overige inwoners is er regelmatig een nieuwsbrief met een update van de stand van zaken verstuurd. Verder konden via twee enquêtes alle geïnteresseerden hun mening geven over de beoogde invulling van het landgoed. De eerste enquête (141 keer ingevuld) ging vooral in op de verschillende elementen van het landgoed en waar een meerwaarde wordt gezien. De resultaten sluiten aan bij de gesprekken met de overige inwoners:

- De meerwaarde van het landgoed wordt vooral gezien in: ruimte voor groen, lokaal voedsel en woningbouw
- Betaalbare woningen worden vaak genoemd en inzetten op een mix van doelgroepen (starters en ouderen)
- Reacties op voedselbos en inpassingen vanuit natuur overwegend positief, maar er zijn ook zorgen over de haalbaarheid en betaalbaarheid hiervan.
- In iets mindere mate komen ook zorgen rondom infrastructuur, ontsluiting en landschappelijke inpassing terug.

De oproep om in te zetten op een mix van doelgroepen heeft invulling gekregen in het woonprogramma. Het advies om aparte (rechtstreekse) ontsluiting te maken voor het fiets- en wandelverkeer is meegenomen. Het plan voorziet in een fiets- wandelverbinding langs het spoor naar het station en het centrum.

De tweede enquête ging over het voorgestelde stedenbouwkundige ontwerp en hoe deze beoordeeld werd. 22 personen hebben deze enquête ingevuld, waarbij de respondenten verdeeld waren. Het merendeel van de mensen die de enquête negatief hebben ingevuld zijn met name de direct omwonenden die problemen hebben met de voorgestelde ontsluiting op het Anem. De mensen die de enquête positief hebben ingevuld, spreekt het duurzame en groene karakter aan.

Tijdens de beeldvormende en oordeelsvormende vergadering was er bij de insprekers een overwegend negatief sentiment over hoe de communicatie en participatie is ingevuld. De leden van de stichting hebben echter het gevoel dat zij veel tijd en energie hebben gestoken om de samenleving (waaronder de direct omwonenden) bij de planvorming te betrekken. Bij de omwonenden wordt dit niet of nauwelijks herkend en dat vindt de stichting jammer. Zij wil in de toekomst voorkomen dat het een persoonlijke kwestie wordt.

Tijdens de oordeelsvormende vergadering is door de Raad uitgesproken dat de gemeente meer toe moet zien op samenwerking en communicatie tussen Stichting en omwonenden. Voor alle partijen, alsook de gemeente, is dit van groot belang. Aangezien de Stichting de regie heeft zal zij voor het vervolgtraject daarom de afstemming en participatie met direct omwonenden door een onafhankelijke persoon of partij laten verzorgen. Dit wordt in afstemming met de omwonenden georganiseerd.

2. Wat betekent dit financieel?

Aangezien de gemeente de grondeigenaar is van de gronden, maar niet de intentie heeft om namens de stichting de plannen te realiseren, worden de gronden verkocht. Deze gronden worden, zoals ook elders in het voorstel is opgenomen, verkocht aan mogelijk een aan de stichting gelieerde derde partij.

Bij verkoop van gronden, zoals Noordmanshoek, laat de gemeente altijd een taxatie uitvoeren door een deskundig onafhankelijk taxateur waarbij ook gekeken wordt naar de toekomstige plannen op de te taxeren locatie. Dus in geval van Noordmanshoek een voedselbos, landbouw, natuur en een deel woningbouw. Mede op basis van deze taxatiewaarde en de bestuurlijk vastgestelde Grondprijzenbrief wordt de verkoopprijs bepaald.

Het is aan de ontwikkelende partij om de financiële haalbaarheid in beeld te brengen en te bepalen welke risico's zij wel/niet wensen te nemen. Hiermee komt de stichting/de ontwikkelende partij, in de rol van ontwikkelaar, zoals dit ook gebruikelijk is bij andere gelijksoortige ontwikkelingen.

De stichting heeft voor haarzelf een financiële doorrekening gemaakt voor de ontwikkeling Noordmanshoek. Zoals de stichting tijdens de beeldvormende raad heeft aangegeven is het plan financieel haalbaar als de Grondprijzenbrief 2022 wordt toegepast voor de opbrengsten. Gelet op de faciliterende rol is door de gemeente meegedacht en meegekeken in de te hanteren uitgangspunten voor de doorrekening.

Opgemerkt wordt dat bij de financiële doorrekening een hoog ambitie- en kwaliteitsniveau voor de inrichting van de openbare ruimte en de woningen is aangehouden. Denk bijvoorbeeld aan de toepassing van materialen (gebakken klinkers i.p.v. betonstraatstenen) en de inrichting van het groen. Voor de bouwkosten van de woningen is uitgegaan van zoveel mogelijk Biobased en een hoog afwerkingsniveau en energieleverende woningen (i.p.v. energieneutraal). In de verdere planvorming wordt bekeken hoe de hoge ambitie aansluit op de financiële ruimte waarbij we, met een daling van de bouwmaterialenprijzen ook financiële ruimte ontstaat.

Belangrijke vervolgstappen zijn onder andere:

- het opstellen van een taxatie naar de marktwaarde van de gronden gebaseerd op de door de stichting voorgenomen planontwikkeling en
- het inwinnen van advies in het kader van het Didam-arrest en daarmee het bepalen van de (on)mogelijkheden tot het 1 op 1 gunnen en verkopen van de gronden aan de stichting/Land van Ons. Zie voor deze stappen ook punt 2 én 3 én 5 onder vervolgstappen in dit raadsvoorstel.

3. Projectorganisatie

Bij een positief besluit van de raad werkt de gemeente uiteindelijk toe naar verkoop van de grond en een anterieure overeenkomst (met kostenverhaal¹). De stichting en de coöperatie Land van Ons (LvO) zullen (bij verkoop aan LvO) een (professionele) projectorganisatie inrichten waarbij in eerste instantie een kwartiermaker wordt aangesteld. Met LvO worden financiële afspraken gemaakt over de inzet van de kwartiermaker en de verdere plankosten. De kwartiermaker heeft onder meer de volgende (coördinerende) taken:

- vastleggen van de intenties in diverse (samenwerkings)overeenkomsten;
- inrichten van een coöperatie en een ontwikkel B.V.
- inrichten van een bouwteam met onder meer; LvO, Stichting Voedselbosbouw Nederland, een architect, een ontwikkelaar bouw, NMO, woningbouwcorporatie (SallandWonen) en een zorgpartij;
- financiële haalbaarheid van het plan.

¹ Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen bij facilitaire projecten zoals de Noordmanshoek. Een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente heeft daarbij de voorkeur. Waarbij de grond wordt verkocht tegen de marktconforme prijs. Bij facilitaire projecten is sprake van kostenverhaal van kosten die samenhangen met alle

door de gemeente gerealiseerde kosten. Bij facilitaire projecten wordt het te ontwikkelen project ontwikkeld voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

4. Beheer haalbaar en projectorganisatie beheer ook in beeld?

De stichting heeft een raming gemaakt van de beheerkosten en – opbrengsten. Deze raming heeft een positief saldo van € 15.000 per jaar. Het is de bedoeling dat de toekomstige pachter van het voedselbos en de kwekerij ook het beheer van het landgoed gaat verzorgen. Bij de stichting hebben zich al meerdere personen gemeld die hiervoor interesse hebben. De beheerder/pachter verkrijgt circa 50% van het inkomen uit de productie van lokaal voedsel en voor 50% uit het beheer van het landgoed. De toekomstige inwoners dragen middels een maandelijkse afdracht (conform een VVE) bij aan het beheer van het landgoed.

5. 20% moet 25 % sociale woningbouw zijn gelet op woonvisie

Bij de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met minimaal 25% sociale woningbouw, conform de woonvisie.

6. Heeft een representatief deel ook interesse vanuit O-W, hoe in beeld brengen/voor elkaar krijgen? Bouwen we voor de Olst-Wijheenaar?

Door uw raad is vastgesteld dat, gelet op de focus op wonen, we ruim meer woningen bouwen als we voor eigen behoefte nodig hebben dus die kwantitatieve ruimte is er. Er komt een diversiteit aan bouwplannen en wijken in Wijhe. Noordmanshoek wordt anders dan Wengelerhoek en anders dan de invulling van de schoollocaties en bijvoorbeeld KGO plannen. Dus qua woningbouwprogramma is die ruimte er ook.

Tijdens de gesprekken en informatiebijeenkomsten is de stichting met tientallen inwoners in gesprek geweest die interesse hebben voor deze ontwikkeling en waarbij het concept aanspreekt. Middels het inrichten van een lokale coöperatie kan de stichting erop sturen dat zoveel mogelijk inwoners uit onze gemeente hier komen te wonen.

De stichting heeft de intentie om voor inwoners van de gemeente Olst-Wijhe te bouwen. In de volgende fase wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten waaronder lokale inwoners voorrang kunnen krijgen. De stichting zal zich maximaal inspannen, binnen alle wettelijke mogelijkheden, om bij de toewijzing/toedeling van de woningen de belangen van de inwoners van Olst-Wijhe zwaar te laten wegen.

7. Ontsluiting

Hiervoor wordt verwezen naar de tekst onder punt 1. *Hoe is het participatie- communicatieproces verlopen?*

8. Hoe is de parkeernorm tot stand gekomen en onderbouwd?

Er is rekening gehouden met een parkeernorm van 1,3 en dat is lager dan de parkeernorm die de gemeente Olst-Wijhe hanteert. Afhankelijk van het type woningen dat wordt gerealiseerd, wordt standaard een norm gehanteerd van 1,8 – 2. Voor het plan Noordmanshoek is een lagere parkeernorm mogelijk door de goede bereikbaarheid naar het centrum en het station en door het inzetten van deelauto's om het autobezit te beperken. Dit past bij het duurzame karakter van het landgoed. N.b. In de wijk Olstergaard wordt ook een lagere parkeernorm (1,4) gehanteerd vanwege de duurzame ambities.

9. Sluit type woningen wel aan bij de doelgroepen?

In het plan wordt uitgegaan van een diversiteit aan doelgroepen. De woonvisie is de onderlegger geweest bij de uitwerking van dit plan. Waardoor het bouwprogramma volledig aansluit op onze woonvisie.

10. Aantal te realiseren woningen

Dit aantal woningen is gebaseerd op: wat het landgoed aankan en andere functies mogelijk blijven. Bij meer woningen, gaat het idee van landgoed met een combinatie van functies verloren. Daarmee is voldaan aan de opdracht die door uw raad eind 2021 aan de stichting is meegegeven.

Bouwen we niet te weinig op Noordmanshoek? Gezien de focus op wonen en de daaraan verbonden plancapaciteit tot 2030 voorzien we geen tekort aan aantallen in Wijhe met deze 70 woningen. Ter informatie: Medio 2044 loopt de erfpachtovereenkomst van het zonnepark af. Tenslotte is terugkoop van het landgoed, onder voorwaarden, mogelijk.

Naast bovenstaande vragen is in de raadsnieuwsbrief van 25 november 2022 antwoord gegeven op een tweetal vragen. Hieronder de betreffende tekst.

Noordmanshoek

Tijdens de oordeelsvormende raad afgelopen maandag konden niet alle vragen beantwoord worden. Een van de vragen ging over het percentage sociale huur, zoals deze in de woonvisie is opgenomen. Moet dit percentage per plan worden gerealiseerd of is het ook akkoord als dit percentage over de hele gemeente wordt gehaald?

Beide opties zijn mogelijk binnen de woonvisie. Uitgangspunt is dat per project bij benadering de benoemde percentages in de woonvisie worden gerealiseerd, dus ook voor het percentage sociale huur. Dit omdat het wenselijk is per gebied een gevarieerd woonmilieu te realiseren. Uiteraard zou in afstemming hiervan afgeweken kunnen worden, omdat bijvoorbeeld elders meer sociale huur wordt gerealiseerd, zoals flexwonen. Daarbij moet wel bedacht worden dat de behoefte aan sociale huur in de kleine kernen vaak lager is. Als we gemeentebreed uit willen komen op de percentages in de woonvisie, dan zijn de marges per plan wat beperkt. Een lager percentage bij het ene plan heeft ook consequenties voor de financiële opzet van een ander plan, omdat dan daar een hoger percentage moet worden gehanteerd.

Daarnaast werd nog benoemd dat in het raadsvoorstel van vorig jaar het aantal van 75-125 woningen is opgenomen en dat dit wordt beschouwd als een hard cijfer.

Het klopt dat het aantal is opgenomen in het raadsvoorstel. De concrete tekst is als volgt:

- *Concreet wordt onderzocht of 75 tot 125 woningen op het landgoed De Noordmanshoek mogelijk zijn passend binnen de visie en gedachtengoed van de Stichting en deelnemende partijen. Deze bandbreedte is gebaseerd op de woonambitie van de gemeente voor de komende 10 jaar (1000-1200 woningen), de complexiteit om bij de kern Wijhe woonlocaties te vinden en de ervaringen bij Olstergaard (25 woningen per hectare). In het onderzoek heeft de Stichting de ruimte om diverse varianten te verkennen (tiny houses, appartementen enz), en daarin een voorkeursvariant uit te laten werken. Onderzoek moet uitwijzen in hoeverre het gewenste aantal haalbaar is.;*

Met name de laatste zin geeft duidelijkheid over het genoemde aantal, dit aantal is gewenst en wordt daarmee niet beschouwd als hard aantal. Ook tijdens de raadsbehandeling zelf, 20 december 2021, is nadrukkelijk benoemd dat het aantal zowel naar boven als naar beneden bijgesteld kan worden. En dat het moet worden gezien als een indicatief, richtinggevend aantal.

Tot slot is besloten om de geplande besluitvormende raadsbehandeling te verzetten van 12 december 2022 naar 23 januari 2023. Dit gelet op de vragen/thema's die zijn meegegeven tijdens de oordeelsvormende raad en de nadere afstemming hierover met Stichting de Noordmanshoek.

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.

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
23 januari 2023	oordeelsvormende en besluitvormende raadsvergadering

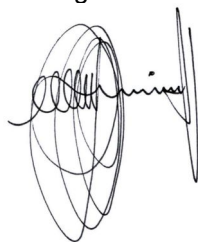
VOORSTEL

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.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris



de burgemeester



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

mr. Y.P. (Yvonne) van Mastrigt

Informatie in te winnen bij:
Shirley Veldhuis
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot Nader onderzoek extra woningbouw Noordmanshoek

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 oktober 2022;

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

besluit:

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.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 6 februari 2023.

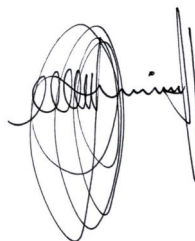
De raad voornoemd,

de plv. griffier



A.G. (Anne-Marie) Holleman

de voorzitter



mr. Y.P. (Yvonne) van Mastrigt