

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d.	25 maart 2024	agendapunt –
Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d.	8 april 2024	agendapunt -
Raadsvergadering, d.d.		agendapunt -

<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder Marcel Blind
Zaaknummer	7930-2024
Datum B&W-besluit	12 maart 2024

Onderwerp
Onderzoek naar gevolgen conclusies plan van aanpak
Noordmanshoek en voorstel voor vervolg

BIJLAGEN:

- ☒ Onderzoek gevolgen conclusie Plan van Aanpak
- ☒ Concept conclusie en afspraken 19 februari 2024
- ☒ Reactie erop van Stichting NMH 26 februari 2024

INLEIDING

De afgelopen 9 jaar heeft de gemeente het bewonersinitiatief van de Stichting Noordmanshoek (voorheen werkgroep Noordmanshoek) actief gesteund. In de afgelopen periode is daarin de rol aangepast aan de fase van het proces. Van actief ondersteunend, via subsidie van externe expertise van de Stichting (in vorm van Ruimtelijk Werk) naar samenwerkend onder leiding/regie van de stichting Noordmanshoek (NMH) en tot slot toetsend. Tegelijkertijd is van de Stichting NMH verwacht dat ze zelfstandigheid en risicodragend gedrag vertonen. Om de gevolgen van de conclusies van het college van 28 november 2023 te onderzoeken is gekeken naar de voorliggende periode. Daarbij is onderscheid gemaakt in de verschillende fasen in het proces tot op heden.

Deze lange periode is te onderscheiden in een aantal fasen:

2014-2017

Een startende groep vrijwilligers vormt een beeld op het gebied. Randvoorwaarden vanaf de start:

- a. Het plan moet een structurele en duurzame invulling krijgen;
- b. Het terrein moet jaarlijks € 45.000 aan inkomsten genereren (budgetneutraal gemeente; prijspeil 2014);
- c. Het plan heeft aantrekkingskracht en een breed draagvlak bij de stakeholders en inwoners van Wijhe.

De raad stemt op 4 december 2017, in met het 'voorlopig ontwerp landschapsplan' en voorwaarden voor verdere uitwerking; daarbij geeft de gemeenteraad de werkgroep enkele voorwaarden (verdiepingsslag) mee. De voorwaarden betreffen de uitwerking van de onderstaande onderdelen passend binnen de gemaakte uitgangspunten:

- De organisatievorm voor het project, de eigendomsverhoudingen en de beheersvorm inclusief een centrale rechtspersoon;
- Financiële constructie voor het project en het beheer;
- Gedetailleerd ontwerp;
- Uitwerking fases/planning;
- Risico's en maatregelen.

2018-2019

Centraal in deze periode staat de nadere uitwerking van het concept met concreet de verhuur van het meest zuidelijke gedeelte voor 25 jaar aan Stichting Goed Veur Mekaere (GVM). Ook resulteert deze periode in een samenwerkingsovereenkomst tussen de stichting NMH en de gemeente.

2020-2021

Uitwerking van het voorlopige ontwerp vindt plaats met steun vanuit de gemeentelijke organisatie. Dit heeft als resultaat een besluit over de business case op 20 december 2021 in een raadsbesluit over de businesscase. Deze is dan alleen financieel getoetst door de gemeente. Aanvullend stemt de raad en de stichting in met een nader onderzoek voor woningbouw (tussen de 75 en 150 woningen). De Stichting NMH krijgt regie op dit proces.

2022-2023

Onder regie van Stichting NMH werkt de ambtelijke organisatie samen om het plan mogelijk te maken. Centraal staat de extra vraag: meer woningbouw vanwege de woningnood. Na het raadsbesluit van februari 2023 is de stichting NMH aan zet om te komen tot een plan van aanpak.

28 november 2023-heden

In de periode na de conclusie van het college hebben 3 gesprekken plaatsgevonden met Stichting NMH, NMO en Ruimtewerk. Tijdens de eerste twee gesprekken liepen de emoties op. Daarbij gaf de woordvoerder van de stichting NMH aan niet te begrijpen waarom na zoveel jaren het plan van aanpak niet voldoende was. Ook bleek tijdens de gesprekken dat de Stichting NMH weinig vertrouwen in college en organisatie heeft dat ze dit proces tot een goed einde willen brengen. De Stichting NMH stelt zich op het standpunt dat zolang zij bestaan de gemeente hen de kans moet bieden hun gedachtegoed te realiseren. Het college is een andere mening toegedaan en geeft aan de regie op de gebiedsontwikkeling bij de gemeente te willen brengen.

Het laatste gesprek op 19 februari jl. kende een constructieve sfeer (zie bijlage concept conclusies van 22 februari 2024). Alle partijen gaven te kennen de visie op het Landgoed, met als onderdelen een energietuin, groen en wonen, zoveel als mogelijk overeind te willen houden. Het aantal woningen is daarbij geen hard gegeven. Verder stemden de Stichting NMH en NMO ermee in dat de gemeente de regie neemt op de ontwikkeling van Noordmanshoek; dit houdt in dat de gemeente het plan voor Noordmanshoek uitwerkt.

De wethouder heeft in dit gesprek toegezegd dat hij de visie op het Landgoed als voorkeursrichting aan het college en de raad zal voorleggen. Na het raadsbesluit op 8 april over het vervolg start de verdere uitwerking door de gemeente. Tijdens het laatste gesprek presenteerde de Stichting NMH een nieuw voorstel voor gebiedsontwikkeling. Dit voorstel wordt beoordeeld zodra de gemeente toe is aan de uitgifte van de gronden aan partijen. Alle partijen erkennen dat dit alleen kan als het passend is binnen de regels van o.a. het Didam arrest. Ook is er gesproken over een mogelijke rol voor de stichting NMH als adviseur in het vervolg.

Uit de reactie op dit laatste gesprek (zie bijlage reactie van 26 februari 2024) blijkt dat de stichting NMH een geheel andere beleving van de afspraken heeft. Ze stelt eisen aan de wijze waarop de gemeente haar eigen gronden gaat invullen en dreigt met juridische stappen als ze de samenwerkingsovereenkomst opzegt. Ook eist ze alleen recht op de ontwikkeling van deze gronden.

Op basis van deze gesprekken concludeert het college dat dit proces niet het gewenste resultaat oplevert. Er is na vele jaren inzet van beide kanten geen financieel, ruimtelijk en juridisch houdbaar plan ingediend. De afgelopen maanden hebben aangetoond dat er geen vertrouwen is tussen partijen onderling. Er is naar mening van het college voldoende tijd en geld besteed aan het oorspronkelijke burgerinitiatief. Zij stelt daarom de raad voor een besluit te nemen over definitieve beëindiging van de samenwerking met de stichting NMH.

Uitkomsten onderzoek

In bijgevoegde notitie staan de gevolgen van de conclusies beschreven. Ook treft u een voorstel voor het vervolg op het initiatief van Stichting NMH.

A. Juridisch (Samenwerkingsovereenkomst/SOK)

De conclusie van Nysingh advocaten (bijlage geheim) is dat de gemeente Olst-Wijhe de overeenkomst met de Stichting Noordmanshoek moet opzeggen nadat de raad heeft ingestemd met de conclusies dat het Plan van Aanpak van de Stichting Noordmanshoek niet voldoet.

B. Financieel (Afboeken en risico's)

Het proces van 2014 tot heden kende verschillende fasen waarin diverse budgetten zijn vrijgemaakt voor planvorming en ondersteuning van de Stichting Noordmanshoek en de ambtelijke inzet en advisering. Over de totale periode heeft dit proces ruim € 500.000 gekost. Daarnaast nam het college op 13 februari een besluit over de additionele kosten voor afhechting (beoordeling plan tot en met opzeggen samenwerkingsovereenkomst) van € 45.000. De eerdere kosten zijn al verwerkt in de jaarrekeningen van de betreffende jaren. Deze behoeven niet geactiveerd te worden. Het proces kan daarmee financieel beëindigd worden.

Vervolg: Ruimtelijk functioneel beeld en ontwikkelstrategie

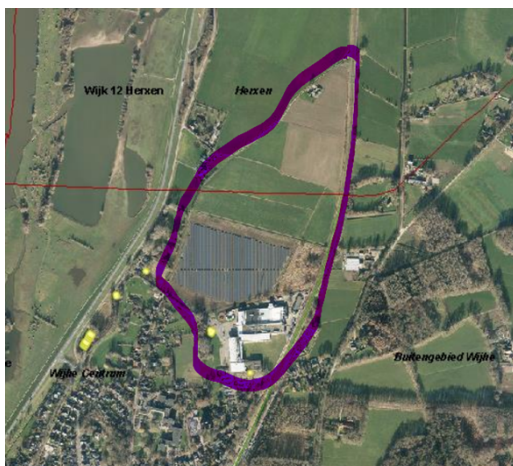
Na het raadsbesluit tot beëindiging van de samenwerking met de Stichting NMH neemt de gemeente de regie voor de gebiedsontwikkeling op zich. Hiermee kan college en raad besluiten tot een andere ontwikkelrichting dan voorheen. We schetsen 3 mogelijkheden:

- Rood: Wijhe als eigenwijze woongemeente; centraal staat de woningbouwopgave voor de periode 2027-2035. Hoe kan deze gelet op de toekomstige vraag maximaal een plek krijgen op de locatie?
- Landgoed; kern van deze visie is het beeld dat Stichting Noordmanshoek schetste (groen, rood en energietuin). Hoe kan dit geoptimaliseerd worden om wel haalbaar te zijn?
- Groen: Biodiversiteit, recreatie en duurzaamheid; belangrijkste aspect van deze ontwikkelrichting is de gedachte dat Wijhe een waardevolle groene buffer heeft naar IJssel en woonbebouwing. Welke kwaliteiten kun je hieraan toevoegen w.o. meer biodiverse landbouw, recreatie in het groen, kwekerijen, uitbreiding zonnevelden, waterwinning IJssel.

Gelet op het brede politieke draagvlak in de gemeenteraad voor de Landgoedvisie adviseert het college vooralsnog deze richting uit te werken.

Ook adviseert het college het te ontwikkelen gebied te vergroten met de bestaande bedrijfslocatie. Zoals bekend zijn er ontwikkelingen rond deze bedrijfsvestiging. Hoewel het college verwacht dat dit niet op korte termijn verandert, lijkt het haar wel verstandig de gevolgen bij vertrek van het bedrijf op dit deel van Wijhe nu te bekijken. Het gebied omvat het huidige Noordmanshoek, inclusief in erfpacht uitgegeven zonnevelden én de bedrijfslocatie (zie kaartje). Randvoorwaarden in de verkenningsfase zijn:

- Herontwikkeling voor bedrijvigheid is uitgesloten. De bedrijvensvisie stelt bedrijfsontwikkeling voor deze periode vast in Wesepe.
- De erfpachtovereenkomst met Stichting GVM van 12 maart 2021 voor tenminste 25 jaar (tot 2046) wordt niet tussentijds opgezegd.
- Dit gebied moet zonder financieel tekort ontwikkeld kunnen worden.



Eindproduct van deze fase is:

- Ontwikkelstrategie (volgorde van ontwikkeling, wijze van ontwikkelen/risico e.d., planning)
- Ruimtelijk beeld op het Landgoed (beeld is input voor latere omgevingsplan)
- Financiële analyse

Dit eindproduct wordt na het zomerreces aan de raad ter besluitvorming aangeboden.

Andere vragen en verzoeken voor dit gebied

Het college zal de per oktober 2023 opgezegde pachtovereenkomsten per jaar verlengen.

BEOOGD RESULTAAT

Op basis van de conclusies van het college van 28 november 2023 én het onderzoek naar de gevolgen hiervan besluiten nemen over de volgende stap in het proces van gebiedsontwikkeling

KADER

Dit voorstel en het voorgestelde besluit ligt in lijn van de eerdere raadsbesluiten sinds 2017, waaronder die van 20-12-2021 en specifiek die van 6-2-2023.

ARGUMENTEN

1. Afronding biedt duidelijkheid aan partijen

In de periode 29 november tot heden is gebleken dat de Stichting NMH haar inspanningen om te komen tot een landgoed niet zal opgeven. Zij ziet elke gesprek als een opening voor een vervolgtraject. Dit bleek te meer omdat de Stichting NMH tijdens de afrondende gesprekken een nieuw plan van aanpak aanbood aan de gemeente. Alleen een helder besluit tot beëindiging van het proces inclusief het opzeggen van de samenwerkingsovereenkomst beidt duidelijkheid aan alle partijen.

2. Financiële lasten behoren bij de afgeronde fase

Oorspronkelijk is het gebied aangekocht voor bedrijvigheid. De verwervingskosten inclusief planontwikkeling zijn in het verleden afgeboekt. Nu staat de gemeente op het punt om dit proces af te ronden. Het is passend om ook hiervoor de gemaakte kosten (al verwerkt in jaarrekeningen) als sunken costs te beschouwen. Dit betekent dat deze kosten geen belasting vormen voor goede planontwikkeling in de 3^e ontwikkelfase van het gebied.

3. Verkenningsfase nodig voor heldere projectaansturing

De huidige visie (landgoed) voldoet niet aan de financiële randvoorwaarden. Ook ontbreekt een ruimtelijk beeld op het vergrote gebied. Onder gemeentelijke regie verwachten we in staat te zijn om een financieel gezond en verantwoorde ruimtelijke inrichting van dit gebied te verzorgen. Daarvoor draaien we onder andere aan knoppen als: aantal woningen, vergroten uitgeefbare oppervlakte, optimaliseren van infrastructuur en ontsluitingswijzen, aanbesteding locatie in concurrentie, uitgeven gronden tegen marktconforme voorwaarden en prijzen, uitvoering optimaliseren door investeringen pas te doen als opbrengsten zeker zijn, etc. Een goede projectbeheersing is alleen mogelijk als de opdracht helder is. Op basis van dat raadsbesluit (3^e kwartaal 2024) kan het project nader vorm krijgen.

4. Budget voor verkenning als voorschot op verdere planuitwerking

De verkenningsfase vraagt om inzet van interne en externe expertise. Deze is geraamd op € 95.000. De gemaakte kosten worden in een later stadium verwerkt in de grondexploitatie van het gebied.

DRAAGVLAK

De gemeenteraad heeft in de afgelopen jaren de visie op het ontwikkelen van een Landgoed ter plekke van Noordmanshoek breed gesteund.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

In de afgelopen 7 jaar heeft de gemeente circa €600.000 besteed aan de plannen van Stichting Noordmanshoek. Deze historische gemaakte kosten zijn verwerkt in eerdere jaarrekeningen. Hierdoor levert het geen financieel risico op.

Het budget voor de nadere verkenning á € 95.000 is bestemd voor interne en externe expertise en wordt later ondergebracht in de grondexploitatie voor dit gebied. Dit vormt een risico als de raad later besluit niet over te gaan tot gebiedsontwikkeling.

AANPAK/UITVOERING

- Verkenningsfase start 9 april 2024. Afronding zomer 2024. Besluitvorming raad 3^e kwartaal 2024.
- Opzegging Samenwerkingsovereenkomst door college per mei 2024

VOORSTEL

1. De conclusies van het college van 28 november 2023 dat het Plan van Aanpak Noordmanshoek niet voldoet aan de gestelde randvoorwaarden te bevestigen én daarom te besluiten dit traject formeel af te ronden per 1 mei 2024.
2. Het college op te dragen de samenwerkingsovereenkomst met Stichting Noordmanshoek te beëindigen.
3. Het proces van de afgelopen jaren, wat circa € 600.000 kostte ook financieel af te sluiten.
4. Te besluiten als gemeente zelf de regie over de ontwikkeling op ons te nemen, hetgeen betekent dat de gemeente het plan voor dit gebied uitwerkt.
5. Te besluiten tot een verkenningfase met als voorkeursrichting Landgoed. Het eindproduct van deze fase is:
 - a. Ontwikkelstrategie (volgorde van ontwikkeling, wijze van ontwikkelen/risico e.d, planning)
 - b. Ruimtelijk beeld op het Landgoed (beeld is input voor latere omgevingsplan)
 - c. Financiële analyse
6. Voor de verkenningfase die start na 8 april 2024 een budget van €95.000 beschikbaar te stellen. Deze kosten ten laste te brengen van de op te stellen grondexploitatie Noordmanshoek.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe

de secretaris



Dries Zielhuis

de burgemeester



Sietske Poepjes

Informatie in te winnen bij:

Pepita De Rozario

Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit Onderzoek naar gevolgen conclusies plan van aanpak
Noordmanshoek en voorstel voor vervolg.

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 maart 2024;

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

besluit:

1. De conclusies van het college van 28 november 2023 dat het Plan van Aanpak Noordmanshoek niet voldoet aan de gestelde randvoorwaarden te bevestigen én daarom te besluiten dit traject formeel af te ronden per 1 mei 2024.
2. Het college op te dragen de samenwerkingsovereenkomst met Stichting Noordmanshoek te beëindigen.
3. Het proces van de afgelopen jaren, wat circa € 600.000 kostte ook financieel af te sluiten.
4. Te besluiten als gemeente zelf de regie over de ontwikkeling op ons te nemen, hetgeen betekent dat de gemeente het plan voor dit gebied uitwerkt.
5. Te besluiten tot een verkenningsfase met als voorkeursrichting Landgoed. Het eindproduct van deze fase is:
 - a. Ontwikkelstrategie (volgorde van ontwikkeling, wijze van ontwikkelen/risico e.d., planning)
 - b. Ruimtelijk beeld op het Landgoed (beeld is input voor latere omgevingsplan)
 - c. Financiële analyse
6. Voor de verkenningsfase die start na 8 april 2024 een budget van €95.000 euro beschikbaar te stellen. Deze kosten ten laste te brengen van de op te stellen grondexploitatie Noordmanshoek.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d.

De raad voornoemd,

de griffier

de voorzitter

Anne-Marie Holleman

Sietske Poepjes