

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 23112-2021

Medewerker	:	Shirley Veldhuis
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	8 juni 2021/ 30 juli 2021
Portefeuillehouder	:	wethouder H.G. Engberink vervangen door M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> 1. Publicatie</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 2. Businessplan De Noordmanshoek, zaaknummer</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 3. Begeleidend schrijven businessplan De Noordmanshoek, – zaaknummer 3878-2017</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 4. Schetsontwerp energietuin De Noordmanshoek</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 5. Memo financiële haalbaarheid Landgoed Noordmanshoek, zaaknummer 3878-2017</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 6. Memo herijking beheerskosten Landgoed Noordmanshoek zaaknummer – 3878-2017</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 7. Memo woningbouwprogramma Landgoed Noordmanshoek zaaknummer 3878-2017</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 8. Intentieverklaring Stichting voedselbosbouw Nederland – 3878-2017</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 9. Intentieverklaring coöperatie Land van Ons — 3878-2021</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 10. Verslag Stichting/NMO met college 25 juni 2021 - - 3878-2017</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 11. Verslag Stichting/NMO met college 9 juli 2021 - 3878-2017</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 12. Naschrift A. Fletterman bij verslag Stichting NMO met college 9 juli 2021 3878-2017</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 13. Tekst mail aan stichting NMH mbt overleg 14 september 2021 3878-2017</li> </ul>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> financieel</li> </ul> </li> <li><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Geen actieve communicatie</li> </ul> </li> <li><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Grondzaken</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Actief openbaar</li> <li><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</li> </ul>
<p><b>ONDERWERP</b> Businesscase Noordmanshoek</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. De gemeenteraad voor te stellen:
  1. Kennis te nemen van het businessplan De Noordmanshoek van Stichting de Noordmanshoek d.d. 31 januari 2021, inclusief de daarbij behorende bijlagen;
  2. Kennis te nemen van de financiële beoordeling van het businessplan De Noordmanshoek, en de conclusie dat het businessplan financieel haalbaar is en voldoet aan de vooraf gestelde financiële randvoorwaarde;
  3. In te stemmen met de aanpassing van de financiële opzet in de zin dat in plaats van een jaarlijkse opbrengst van € 45.000, een jaarlijkse opbrengst van € 26.160 voor het zonnepark en een eenmalige opbrengst door verkoop van overige gronden op basis van nadere taxatie wordt gehanteerd;
  4. Kennis te nemen van het voornemen van de Stichting Noordmanshoek om een gebiedscoöperatie op te richten teneinde vervolgstappen te zetten, in samenwerking met diverse partners en inwoners;
  5. In principe in te stemmen met het businessplan De Noordmanshoek en ter voorbereiding op vervolg besluitvorming inzake realisatie de volgende vervolgstappen als gemeente inzake het businessplan de Noordmanshoek te zetten:
    - a. De plannen inhoudelijk te toetsen;
    - b. Aanvullende overeenkomsten met de Stichting en partners voor te bereiden, met daarin ook opgenomen kostenverhaal van kosten door de gemeente gemaakt;

- c. Nader onderzoek te doen om nabetalingsverplichtingen naar voormalige grondeigenaren uit te sluiten;
  - d. Een aanvullend voorbereidings-/projectbudget ter hoogte van € x (*in te vullen voorafgaande aan oordeelsvormende behandeling raad*) ter beschikking te stellen voor ambtelijke inzet;
6. In te stemmen met woningbouw als extra opgave voor het gebied en toevoeging aan het vooraf gestelde kader binnen de uitgangspunten van het businessplan, en daarvoor een gezamenlijk onderzoek met de Stichting Noordmanshoek naar extra woningbouwmogelijkheden op De Noordmanshoek onder regie van de Stichting Noordmanshoek uit te voeren, en in dat licht:
  - a. Verkoop van de gronden aan de coöperatie Land van Ons (exclusief Het zonnepark en haar landschappelijke inpassing) afhankelijk te maken van de uitkomsten en besluitvorming inzake het onderzoek naar extra woningbouwmogelijkheden, en vooruitlopend daarop nader uit te werken;
  - b. Een nader voorstel tegemoet te zien met betrekking tot de woningbouwmogelijkheden en verkoop van de gronden.
  - c. Financiële middelen ter hoogte van € x (*in te vullen voorafgaande aan oordeelsvormende behandeling raad*) aan de Stichting Noordmanshoek ter beschikking te stellen voor onderzoek van de extra woningbouwmogelijkheden door middel van voorfinanciering;
7. Kennis te nemen van de uitputting van het projectbudget, en akkoord te gaan met voortgang van het project in afwachting van beschikbaar stellen extra middelen door de raad.
2. De bijlagen 5, 6 en 7 niet openbaar te verklaren op grond van de Wet openbaarheid bestuur, artikel 10, lid 1c.

#### SAMENVATTING:

Samen met onder andere Natuur en Milieu Overijssel en lokale energiecoöperatie Goed Veur Mekare heeft Stichting De Noordmanshoek een businesscase gemaakt voor realisatie van hun plan, die op 31 januari 2021 aan de gemeenteraad is overhandigd.

De stichting wil het gebied Noordmanshoek duurzaam ontwikkelen, samen met inwoners en andere partners. De Noordmanshoek kan een ontmoetingsplek zijn voor inwoners, er zijn economische kansen voor lokale ondernemers en agrariërs, en het landgoed moet inspiratie en educatie gaan bieden op het gebied van duurzaam leven, wonen en eten. Goed Veur Mekare is in het gebied nu al bezig met realisatie van een zonnepark.

Het college heeft kennisgenomen van de businesscase en de financiële beoordeling. Het college stelt de raad voor een extra woningbouwopgave toe te voegen, en de mogelijkheden daarvan te laten onderzoeken. Daarnaast stelt het college de raad een verdere uitwerking voor door Stichting De Noordmanshoek van de plannen en een uitwerking van verkoop van de gronden aan de coöperatie Land van Ons.

## INLEIDING

Op 31 januari 2021 heeft Stichting De Noordmanshoek (stichting) haar businessplan De Noordmanshoek ingediend. Dit plan hebben zij opgesteld in samenwerking met Natuur en Milieu Overijssel (NMO) en Coöperatie Goed veur Mekare (GVM) en onder begeleiding van een projectleider van bureau Ruimtewerk.

Op 19 januari 2021 heeft het college besloten, in verband met de beperkte beschikbare financiële middelen, dat in eerste instantie alleen een financiële toetsing plaats gaat vinden. De raad is hier via de [raadsnieuwsbrief](#) op 5 februari 2021 over geïnformeerd. Vervolgens is op 19 maart 2021 de voortgang gemeld via de [raadsnieuwsbrief](#). Zie ook de inhoudelijke teksten achter dit voorstel.

Op 25 juni en 9 juli heeft overleg van het college met de Stichting plaatsgevonden. De uitkomst is vertaald in voorliggend raadsvoorstel.

Zoals aangegeven heeft nu alleen een financiële toetsing plaatsgevonden. De overige punten, zoals een complete inhoudelijke toetsing, moeten nog plaatsvinden.

## BEOOGD RESULTAAT

Een structurele en duurzame invulling van het gebied Noordmanshoek. Wat tevens aantrekkingskracht en een breed draagvlak heeft bij de stakeholders en inwoners van Wijhe.

## KADER

- Raadsakkoord;
- College Uitvoeringsprogramma (CUP);
- Structuurvisie;
- Raadsbesluit van 4 december 2017;
- Bestemmingsplan Buitengebied;
- Landschapsonwikkelingsplan;
- Ruimtelijke Visie Duurzame Energie;
- Collegebesluit herijking project en aanvraag budget, 23 oktober 2018;
- Samenwerkingsovereenkomst gemeente met Stichting De Noordmanshoek;
- Overeenkomst gemeente met Zonnepark Noordmanshoek BV
- Collegebesluit/raadsbesluit aanvraag extra budget, 1 oktober 2019/4 november 2019;
- Eindrapportage heroverweging, 8 april 2021;
- Spoor 1 Heroverwegingen: bestuurlijke focus;
- Participatie.

## ARGUMENTEN

Verwezen wordt naar het raadsvoorstel.

## DRAAGVLAK

Verwezen wordt naar het raadsvoorstel.

## DUURZAAMHEID

Er zijn duurzaamheidskaders meegegeven aan de Stichting. In haar plannen heeft de stichting verschillende duurzaamheidselementen benoemd die zij graag wil realiseren op De Noordmanshoek. Dit is nadrukkelijk geïntegreerd in de businesscase.

## RISICO'S (financieel/juridisch)

### **Samenwerkingsovereenkomst**

De gemeente heeft met Stichting de Noordmanshoek een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin beide partijen afspraken hebben vastgelegd. Een proces/traject hebben afgesproken en over en weer verplichtingen zijn aangegaan ten aanzien van de herontwikkeling van Noordmanshoek. Op het moment

dat minder of geen ruimte bestaat voor de businesscase met uitwerking van de Stichting, dan komt die voorgenomen herontwikkeling met de Stichting dus niet tot stand. Afgesproken is echter dat de gemeente faciliteert, zich inspant, toetst en daarop zo mogelijk plannen vaststelt om vervolgens mee te werken aan de voorgenomen herontwikkeling. Vorenstaande betekent dat nakoming van de afspraken kan en mag worden verlangd en/of gevorderd door de Stichting. En dat vormt een risico op het moment dat de gemeente/het college er voor kiest om een andere (her)ontwikkeling, bijvoorbeeld meer of volledig woningbouw te verkiezen boven de eerder gemaakt afspraken in de samenwerkingsovereenkomst. Vorenstaande vormt dan ook een belangrijk punt om in deze heroverweging mee te nemen, waarbij goede betrokkenheid en communicatie van en met de Stichting van groot belang is.

[Samenwerkingsovereenkomst stichting de Noordmanshoek – Gemeente](#)

### **Nabetalingsverplichting**

Mogelijke nabetalingsverplichting waarmee we te maken hebben bij verkoop van de gronden voor lucratievere bestemming dan bedrijventerrein.

Aangezien vooruitlopend op een getekende intentie-/anterieure overeenkomst kosten worden gemaakt bestaat het risico dat bij niet ondertekening of het niet doorgaan van de ontwikkeling dat deze gemaakte kosten niet kunnen worden verhaald.

### **Draagvlak**

Zoals bij draagvlak beschreven zijn de plannen nu bij een aantal betrokken partijen en omwonenden bekend. Vraagt monitoring bij volgende fasen.

## **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

Verwezen wordt naar het raadsvoorstel.

## **AANPAK/UITVOERING**

Na het (voorgenomen) collegebesluit vindt op 14 september as een gesprek plaats met de Stichting en NMO. De agendapunten voor dit gesprek zijn:

- Wat wordt verstaan onder regie;
- Hoeveel middelen is de Stichting benodigd voor het nadere onderzoek;
- Welke voorwaarden stelt de gemeente aan het beschikbaar stellen van de middelen

Dit ook op basis van voorgaande. Hiervoor kan het concept raadsvoorstel ter beschikking gesteld worden aan de Stichting voorafgaand aan 14 september 2021. Op basis daarvan kan het raadsvoorstel worden gefinaliseerd en door het college vastgesteld.

Vervolgens vindt een beeldvormende raad plaats waarbij zowel de ambtelijke organisatie is vertegenwoordigd als maximaal twee leden van de Stichting. Hierbij kunnen technische zaken worden besproken. Tot slot vindt de raadsbehandeling plaats.

Na collegebesluit in september de volgende partijen informeren over het genomen besluit:

- Stichting De Noordmanshoek (en de Stichting informeert de door hen betrokken partijen);
- Omwonenden;
- Stegeman.

Na de raadsvergadering wordt gestart met het aangaan van gesprekken met de coöperatie Land van Ons voor wat betreft de verkoop van de gronden en de realisatie van het plan. Dit zal uiteindelijk moeten resulteren in een verkoop-/intentieovereenkomst, om te komen tot definitieve besluitvorming. Ook zal hier de Stichting bij betrokken worden.

Ook zal nog een inhoudelijke beoordeling van het plan moeten plaatsvinden. Dit wordt meegenomen in het proces rondom intentie-/anterieure overeenkomst. Wel is het belangrijk dat hierover ook het gesprek aan wordt gegaan met de Stichting. Dat hetgeen zij hebben opgenomen in hun plannen niet per definitie akkoord wordt bevonden door de raad. Hierover zal pas worden besloten nadat een bestemmingsplanwijziging wordt voorgelegd.

Korte termijn planning:

Aug 2021	Bespreking onderliggend voorstel in college, als voorbereiding op gesprek met de Stichting/NMO op 14 september
14 sept 2021	Gesprek met de Stichting en NMO
Sept/okt	Besluit college, vaststelling raadsvoorstel
Sept/okt	Woordvoerdersoverleg (optioneel)
Okt	Beeldvormende/opiniërende raadsvergadering
Okt/Nov	Opiniërende/Besluitvormende raadsvergadering
Nov	Besluitvormende raadsvergadering

Mede afhankelijk van de keuzes zoals voorgelegd in het raadsvoorstel ten aanzien van uitwerking van het voorbereidingsbudget en budget onderzoek woningbouw.

Later zal het college besluiten over verkoop van grond aan coöperatie Land van Ons adhv een verkoop-/intentieovereenkomst, en over een interieure / anterieure overeenkomst.

**Tot slot**

Om verdere stappen te zetten in dit project is het wenselijk, mede gelet op de gemeentelijke rol, om na het raadsbesluit, deze fase van opwerking naar een plan af te sluiten. Dit zowel op financieel vlak, beschikbare budget, als vanuit de rol die de gemeente aan heeft genomen bij de start van dit project. Bij verkoop van de gronden kunnen wij overgaan naar onze rol vanuit publiekrechtelijk oogpunt.

## **Bijlage          Informatie raadsnieuwsbrief**

Nieuwsbrief raad 5 februari 2021

### **Noordmanshoek**

*Op 31 januari 2021 hebben wij van Stichting De Noordmanshoek de businesscase ontvangen met daarin een drietal scenario's. Inclusief een financiële haalbaarheid en een schetsontwerp met enkele sfeerbeelden. De ontvangen businesscase zal getoetst worden aan de gestelde voorwaarden zoals deze door u zijn meegegeven aan de Stichting op 4 december 2017.*

*De voorwaarden:*

- *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.*

*Gestart wordt met een eerste financiële beoordeling van deze businesscase. Vervolgens, afhankelijk van het resultaat van deze beoordeling, worden vervolgstappen gezet. De reden voor deze getrapte beoordeling is dat er naar verwachting onvoldoende middelen zijn om de businesscase in zijn geheel te beoordelen en op route te brengen richting college en raad. Door middel van een eerste financiële scan kan beoordeeld worden of een of meer van de scenario's haalbaar zijn, welke vervolgstappen gezet moeten worden en of dit al dan niet gaat passen binnen het huidige beschikbare budget. Maar dat zal ook afhankelijk zijn van de rol die de gemeente mogelijk zal hebben in de verschillende scenario's. Eind maart verwachten we als college een besluit te kunnen nemen over de financiële haalbaarheid en de te nemen processtappen. Vervolgens wordt dit aan uw raad voorgelegd.*

Nieuwsbrief raad 19 maart 2021

### **Noordmanshoek**

*In de nieuwsbrief van 5 februari bent u geïnformeerd over het te volgen proces in de beoordeling van de businesscase Noordmanshoek. De fractie van D66 heeft recent gevraagd naar de vervolgstappen ten aanzien van de beoordeling van de businesscase. Hierover het volgende. Om een zorgvuldig en verantwoord besluit te nemen over de financiële haalbaarheid en te nemen vervolgstappen wordt een extra tussenstap ingezet. De gedeputeerde, Roy de Witte, heeft in gesprekken met de Stichting Noordmanshoek en de wethouder aangegeven enthousiast te zijn over het participatieproject Noordmanshoek en daar ook een bijdrage in te willen leveren. Voor dit moment heeft hij concreet aangeboden extra expertise in te willen zetten om de eerste beoordeling van de businesscase zo goed mogelijk te kunnen doen. Van dit aanbod maken wij gebruik. Op dit moment wordt met verschillende externe partijen hierover inhoudelijk gesproken. Deze extra processtap vraagt tijd en daarmee is een collegebesluit eind maart niet haalbaar. Het college verwacht eind april een besluit te kunnen nemen over de financiële haalbaarheid.*