

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 38216-2024

Medewerker	:	Herman Petter
Team	:	BOR & PM
Datum	:	14 november 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Raadvoorstel en -besluit</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Resultaten verkenning woningbouw Noordmanshoek</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ontwikkelperspectief Noordmanshoek / Wijhe Noord</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Quikscan financiële haalbaarheid</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering en Communicatie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Grondzaken – planeconomie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ambtelijk opdrachtgever</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Uitgesteld openbaar, in overleg met steller</p>
<p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Verkenning woningbouw Noordmanshoek</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

De gemeenteraad voor te stellen:

1. Kennis te nemen van de resultaten van de Verkenning woningbouw Noordmanshoek.
2. De volgende aanvullende kaderstellende vraagstukken opiniërend te bespreken, zijnde:
  - a. Noordmanshoek in breder perspectief: om onomkeerbare ‘verkeerde keuzes’ te voorkomen en andersom kansen voor Noordmanshoek te identificeren is een integrale benadering van Noordmanshoek in breed perspectief van belang.
  - b. Bebouwingsdichtheid: in hoeverre kan wonen in het groen’ worden aangescherpt, ofwel ‘hoe groen en ruim’ moet de wijk worden opgezet?
  - c. Woningbouwprogrammering binnen Noordmanshoek: mag afgeweken worden van de momenteel gehanteerde programmering 30-10-30-30?
  - d. Woningbouwprogrammering in breder perspectief: Wat betreft gemeentebrede woningbouwopgave (Focus op wonen) kan Noordmanshoek een flinke bijdrage leveren. Er zijn natuurlijk meerdere plannen rijp en groen, met elk verschillende woningbouwprogrammering en fasering in de tijd.
3. Te besluiten tot een Verdiepingsfase met de volgende producten:
  - a. Ruimtelijk-financiële optimalisatie binnen ruim kader ‘wonen in het groen’ met differentiatie in de woningbouwprogrammering, met als doel een haalbare woningbouwontwikkeling;
  - b. Beschouwing van Noordmanshoek in een breder perspectief, langs twee lijnen;
    - Geografisch perspectief waarmee fysieke en financiële kansen en bedreigingen inzichtelijk worden gemaakt als gevolg van ontwikkelingen in de (directe) omgeving, zowel op korte als lange termijn;
    - Perspectief op de bijdrage die Noordmanshoek kan leveren aan de woningbouwopgave en -programmering in Wijhe en op gemeenteniveau. Onder andere wat betreft fasering, doelgroepen en verhouding goedkoop-middelduur-duur in relatie met andere woningbouwplannen;
  - c. Faseringsmogelijkheden en ontwikkelstrategie worden verder uitgewerkt, in samenhang met en op basis van bovengenoemd breder perspectief;
  - d. Communicatie- en participatieplan ingericht op een wijze die passend is bij het vervolg, het gebied en haar omgeving.

## SAMENVATTING

Op 22 april 2024 heeft de gemeenteraad de conclusie getrokken dat het Plan van Aanpak van Stichting De Noordmanshoek niet aan de randvoorwaarden van de gemeenteraad voldoet en besloten het traject formeel af te ronden. De gemeenteraad heeft het college opgedragen een verkenning uit te voeren naar de haalbaarheid van woningbouw in het gebied en heeft daartoe een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden meegegeven. Eindproducten van deze verkenning zijn een Ruimtelijk beeld, financiële analyse en ontwikkelstrategie. De resultaten zijn nu beschikbaar en leiden tot eerste inzichten maar vooral ook tot een aantal kaderstellende vraagstukken. De verkenning op hoofdlijnen laat zien dat de toevoeging van een significant aantal woningen (een kleine 200) weliswaar fysiek mogelijk is maar financieel tot een negatief resultaat leidt. Waarbij opgemerkt dat er een flink aantal knoppen is waaraan gedraaid kan worden om te komen tot een positiever resultaat. Belangrijke factoren hierna zijn de mate van bebouingsdichtheid, de woningbouwprogrammering en omvang van het onderzoeksgebied. Tot slot vinden in de directe omgeving de komende jaren diverse ontwikkelingen plaats die van invloed zijn, op of een relatie hebben met, Noordmanshoek. Door de scope van het project te verbreden kan onderzocht worden of hier kansen liggen om de haalbaarheid van woningbouw te vergroten. Het college vraagt daarom om een verdiepingsslag te mogen maken. Op basis van de conclusies van de verkenningsfase en een aantal aanvullende uitgangspunten wordt daarmee de volgende stap gezet richting de realisatie van een welkome aanvulling op de woningvoorraad van Wijhe.

## AANLEIDING

Op 22 april 2024 heeft de gemeenteraad de conclusie getrokken dat het Plan van Aanpak van Stichting De Noordmanshoek niet aan de randvoorwaarden van de gemeenteraad voldoet en besloten het traject formeel af te ronden. De gemeenteraad heeft het college opgedragen een verkenning uit te voeren naar de haalbaarheid van Woningbouw in het gebied. Waarmee de gemeente zelf de regie over de gebiedsontwikkeling opakt.

Eindproducten van de ingezette verkenning zijn conform raadsbesluit van april een Ruimtelijk beeld, Financiële analyse en Ontwikkelstrategie. Waarbij rekening gehouden is met de volgende door de raad meegegeven uitgangspunten:

- *wonen in het groen;*
- *een substantieel, dat wil zeggen passend bij de woningbehoefte en mogelijkheden van het gebied, hoger aantal woningen dan in het plan van de stichting (70);*
- *nadrukkelijk aandacht voor de ambitie te bouwen naar behoefte;*
- *aansluitend bij de woonvisie de behoefte van de huidige inwoners van Olst-Wijhe, die willen doorstromen naar een andere woning in onze gemeente hierbij voorop te stellen;*
- *in het groene gedeelte nadrukkelijk ruimte te maken voor beweging, spelen, ontspanning, ontmoeten en recreatie.*

De resultaten van de verkenningsfase zijn nu beschikbaar en leiden tot eerste inzichten maar vooral ook tot een aantal kaderstellende vraagstukken. De twee belangrijkste conclusies luiden als volgt:

- 1) Op hoofdlijnen toont de verkenning aan dat de realisatie van een kleine 200 woningen in het gebied fysiek mogelijk is, en zelfs tot een fraaie woonwijk kan leiden, maar financieel tot een negatief resultaat leidt. Bepalend voor het financiële resultaat zoals dat nu is doorgerekend zijn met name de lage bebouwingsdichtheid en woningbouwprogrammering. Dit laatste ten aanzien van de verhouding goedkoop-middelduur-duur. Maar ook fysieke aspecten als beperkte ontsluitingsmogelijkheden en het ontbreken van verbinding(en) met de rest van Wijhe spelen hierin een rol.
- 2) Een bredere blik op de noordrand van Wijhe is zeer wenselijk. Onder andere wat betreft (meekoppel)kansen als gevolg van grote ingrepen die in de nabije toekomst nabij gaan plaatsvinden. Bijvoorbeeld de reconstructie van de N337 en werkzaamheden aan de dijk in het kader van het HoogWaterBeschermsProgramma (HWBP). Ook is het goed woningbouw op Noordmanshoek waar het woonproducten en doelgroepen betreft breder en in relatie met andere woningbouwplannen in Wijhe en de gemeente te beschouwen. Tot slot sluit een breder perspectief op Noordmanshoek binnen Wijhe-Noord goed aan bij mogelijke ontwikkelingskansen in en rondom Stegeman/stationsgebied.

### *Leeswijzer Raadsvoorstel en bijlagen*

Bij de raadsstukken zijn enkele bijlagen gevoegd die gezamenlijk een beeld geven van de werkwijze en resultaten van de verkenningsfase. Dit zijn de volgende stukken:

#### Bijlage 1: “Resultaten verkenning woningbouw Noordmanshoek”

De eerste bijlage bij het raadsvoorstel beoogt de producten (alle bijlagen) en inhoudelijke resultaten van de verkenningsfase te verbinden, en in samenhang te brengen met het raadsvoorstel. Ook worden hierin kaderstellende vraagstukken, die gedurende de afgelopen maanden naar boven zijn gekomen, aan de raad voorgelegd. Met daarbij behorende voorkeursrichting vanuit het college. Dit zien wij als aanvullende uitgangspunten waarmee een volgende verdiepingfase kan worden ingegaan.

#### Bijlage 2: “Ontwikkelperspectief Noordmanshoek / Wijhe Noord”

Voor de achter ons liggende verkenningsfase is Ruimtevolk (bekend van onze omgevingsvisie) in de hand genomen. Zij hebben een flink deel van de werkzaamheden uitgevoerd, met nadruk op het analyse- en visiedeel. De resultaten hiervan zijn weergegeven in de tweede bijlage bij het raadsvoorstel: “Ontwikkelperspectief Noordmanshoek / Wijhe Noord”. Hierin vindt u het gevraagde Ruimtelijk Beeld, ontwikkelprincipes, faseringsmogelijkheden en ontwikkelstrategie/ Als deskundig en vooral ‘extern’ bureau heeft Ruimtevolk de ruimte gekregen om zonder geschiedenis van de afgelopen jaren aan de slag te gaan. Zij hebben dus met volledig frisse en objectieve blik naar het gebied en omgeving gekeken. Door de opdracht op deze wijze uit te voeren zijn kansen in beeld gebracht die met minder integrale danwel open benadering onderbelicht hadden kunnen blijven. Andersom is de lokale inbreng en kleuring iets dat hierdoor minder duiding zou kunnen hebben, hoewel Ruimtevolk door haar nauwe betrokkenheid bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie vanzelfsprekend bekend is met onze gemeente. Waaraan

toegevoegd dat in de eerste bijlage de resultaten van de studie van Ruimtevolk vanuit gemeentelijk perspectief zijn gezien.

### Bijlage 3: “Quikscan financiële haalbaarheid”

Tot slot is een financiële analyse voor de noordelijke punt van Noordmanshoek uitgevoerd. Op basis van een eerste proefverkaveling volgend uit het Ruimtelijk beeld van Ruimtevolk. Voor de analyse is gebruik gemaakt van kengetallen en financiële uitgangspunten zoals die ook worden toegepast op andere gemeentelijke plannen.

#### *Voorstel voor verdiepende vervolgfase*

Ondanks het negatieve resultaat van de eerste doorrekening is het van belang een vervolgstap te kunnen zetten zoals nu aan de raad wordt voorgesteld. Ook bij belangrijke partners als provincie en Salland Wonen bestaat namelijk enthousiasme voor de ontwikkeling van Noordmanshoek. Zo is woningbouw aan de noordrand van Wijhe in het kader van de Woondeal omarmd door de provincie als toekomstig Sleutelproject.

Voorgesteld wordt de gemeenteraad te vragen een verdiepingsslag te mogen maken, met inachtneming van de aanvullende kaderstellende uitgangspunten. Deze nieuwe punten zien op een optimalisatieslag waarin de verhouding tussen uitgeefbaar en openbaar gebied in het plan leidt tot een beter financieel resultaat, dus minimaal tot een sluitende grondexploitatie. De in de verkenning gehanteerde woningdichtheid (15 a 20 woningen/ha) wordt verhoogd om de haalbaarheid te vergroten. Waarbij aantoonbaar nog steeds sprake is van wonen in het groen maar in mindere mate dan nu doorgerekend. In combinatie hiermee wordt onderzocht of er programmatische mogelijkheden zijn om te komen tot een betere verhouding goedkoop-middelduur-duur, binnen acceptabele bandbreedtes en passend bij de woningbehoefte van Wijhe. Ook wordt voorgesteld Noordmanshoek in breder perspectief te verdiepen. Enerzijds waar het (meekoppel)kansen in de omgeving betreft, denk aan een toekomstige herontwikkeling van de bedrijfslocatie Stegeman. Maar ook de aanstaande reconstructie van de N337 en werkzaamheden aan de dijk in het kader van het HoogWaterBescherminingsProgramma (HWBP). Anderzijds moet woningbouw op Noordmanshoek waar het woonproducten en doelgroepen betreft in relatie tot andere woningbouwplannen in Wijhe en de gemeente worden gezien.

Tot slot sluit een breder perspectief op Noordmanshoek binnen Wijhe-Noord goed aan bij mogelijke ontwikkelingskansen in en rondom het stationsgebied. Zeker gezien de positie van bedrijfslocatie Stegeman, en daarmee automatisch ook voor de ontwikkeling van Noordmanshoek. Het bestuursakkoord 2022-2026 stelt letterlijk: “De gebieden rondom de stations in Olst en Wijhe worden als kansrijke gebieden gezien om een mix van wonen, zorg en werken mogelijk te maken. We gaan de komende periode gesprekken aan om dit verder te verkennen. Dit past uitstekend in de Verstedelijkingsstrategie van Regio Zwolle, waarin leidende principes worden afgesproken voor deze ontwikkelingen. Hierin worden tevens samenwerkingsafspraken gemaakt om deze locaties op termijn te ontwikkelen. Wij zien hierin een prachtige kans om de gebieden rondom de stations om te turnen tot woonwerklocaties voor diverse doelgroepen.”

Samenvattend bestaat de verdiepingfase zoals die aan de gemeenteraad wordt voorgesteld uit het volgende:

1. Het optimaliseren van de ruimtelijk-financiële resultaten van de verkenningsfase. Waarbij de nadruk ligt op een meer uitgebalanceerde woningbouwdichtheid en bandbreedtes wat betreft woningbouwprogrammering. Uit te werken in enkele scenario's waaruit duidelijk blijkt welke keuzemogelijkheden er zijn in relatie tot de financiële haalbaarheid;
2. Beschouwing van Noordmanshoek in een breder perspectief, langs twee lijnen;
  - a. Geografisch perspectief waarmee fysieke (en financiële) kansen en bedreigingen inzichtelijk worden gemaakt. Er gebeurt veel in de omgeving, denk aan herstructurering van de N337 en de werkzaamheden in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP). Wellicht zijn hier (meekoppel)kansen denkbaar. Onderdeel is ook een verder uitgewerkt (lange-)termijn perspectief op de noordrand van Wijhe, waaronder de locaties van het zonneveld en bedrijfslocatie Stegeman.
  - b. Perspectief op de bijdrage die Noordmanshoek kan leveren aan de woningbouwopgave en -programmering in Wijhe en op gemeenteniveau. Onder andere wat betreft fasering, doelgroepen en verhouding goedkoop-middelduur-duur in relatie met andere

woningbouwplannen. Door hierin te differentiëren kan scherper bij de woonbehoefte van Wijhe worden aangesloten, anderzijds kan dit bijdragen aan de haalbaarheid van woningbouw op Noordmanshoek.

3. Het verder uitwerken en aanscherpen van faseringsmogelijkheden en ontwikkelstrategie, in samenhang met en op basis van bovengenoemde 2 punten.
4. Een Communicatie- en participatieplan ingericht op een wijze die passend is bij het vervolg, het gebied en haar omgeving.

#### BEOOGD RESULTAAT

Meer inzicht in de haalbaarheid van woningbouw op Noordmanshoek, wat daarvoor nodig is en welke keuzes hierin kunnen en nog moeten worden gemaakt. Om Noordmanshoek uiteindelijk een significante bijdrage te laten leveren aan de woningbouwopgave van de gemeente en met tegemoet te komen aan de lokale Wijhese behoefte.

#### KADER

Raadsbesluit van 22 april 2024  
Bestuurlijke focus op wonen  
Bestuursakkoord 2022 - 2026  
Woonvisie 2022 – 2025  
Omgevingsvisie (ontwerp)

#### ARGUMENTEN VOOR

Ondanks dat uit voorliggende verkenning blijkt dat woningbouw in de onderzochte omvang en op basis van door de raad gestelde uitgangspunten niet haalbaar is ziet het college toch voldoende aanknopingspunten en kansen om een vervolgonderzoek in te stellen. De gemeentelijke woningbouwambities zijn hoog en de toevoeging van woningen op Noordmanshoek is noodzakelijk om doelen te behalen. De dynamiek in onze gemeente en juist in de directe omgeving van Noordmanshoek vraagt om een integrale benadering van het gebied. Ook om ingrepen en ontwikkelingen in de juiste samenhang te zien en te voorkomen dat de komende jaren keuzes worden gemaakt die in de toekomst belemmerend zijn voor de ontwikkeling van de noordrand van Wijhe zijn.

#### ARGUMENT TEGEN

-

#### RISICO'S

Door het project nu te stoppen komt er druk op de woningbouwproductie op zowel korte als langere termijn. Ook mogelijke (meekoppel)kansen in en om het plangebied vragen gezien de actualiteit ervan om voortzetting van het project.

#### FINANCIËN

De verdiepingsfase kan binnen het in april 2024 beschikbaar gestelde budget, met daaraan toegevoegd nog beschikbare reguliere capaciteit, worden uitgevoerd.

#### DUURZAAMHEID

Wanneer het project het komende jaar tot meer concrete planvorming leidt zal het aspect duurzaamheid een belangrijke rol krijgen. Denk aan water- en bodemsturende uitgangspunten, de energietransitie maar ook meer gedetailleerde uitwerking van het gebied waarin klimaatadaptieve aspecten een plek gaan krijgen.

#### PARTICIPATIE

De verkenningsfase bestond voornamelijk uit bureaustudie, teken- en rekenwerk op hoog abstractieniveau en intern gemeentelijke afstemming. Participatie heeft daarom niet plaatsgevonden. Onderdeel van de voorgestelde verdiepingsslag is het uitwerken van een communicatie- en participatieplan passend bij de fase waarin het project zich bevindt. Omdat we verwachten dat de concretiseringsfase in de volgende fase vraagt om meer afstemming en inbreng vanuit de omgeving zullen omwonenden en relevante partijen actief worden betrokken.

## COMMUNICATIE

Verwachting is dat er veel aandacht in de media zal zijn voor de raadsbehandeling over Noordmanshoek. Team communicatie is daarom nauw aangehaakt binnen het project. Enerzijds om zorg te dragen voor zorgvuldige actieve communicatie vanuit de gemeente zelf, anderzijds om adequaat te kunnen reageren op berichtgeving in de (sociale) media. Voorgesteld wordt om de komende weken/maanden zelf actief te communiceren door persbericht en of bijvoorbeeld interviews.

### *Algemeen uitgangspunt*

Vanaf deze eerste verkennende fase willen we tijdig en transparant communiceren over de plannen voor de Noordmanshoek. We zijn duidelijk in het waarom, wanneer en hoe van onze nieuwe plannen en aanpak. We vertellen wat men kan verwachten en we zijn duidelijk over de mate en vorm van participatie. Daarbij houden we er rekening mee dat de Noordmanshoek als beoogde woningbouwlocatie een voorgeschiedenis heeft. Onze aandacht is op dit moment primair gericht op de aan- en omwonenden en de omliggende bedrijven en organisaties.

### *Uitwerking na raadsbesluit*

De aanpak van de communicatie en participatie voor Noordmanshoek is afhankelijk van het voorgenomen raadsbesluit. De uitwerking in een communicatie- en participatieplan volgt daarom na het raadsbesluit over de verkennende fase, parallel aan de verdiepingsfase zoals voorgesteld aan de gemeenteraad. Formele inspraak vindt plaats volgens de wettelijke bepalingen die hiervoor gelden.

### *De aanpak voor de komende periode tot en met de raadsbehandeling in december:*

- Di 26-11: collegebesluit
- Vr 29-11: raad ontvangt raadsvoorstel en stukken
- Vr 29-11: uitnodigen Stentor voor persgesprek op ma 2-12, onder embargo tot di 3-12
- Ma 02-12: informeren direct betrokkenen intern (PMA, beleidsmedewerkers Wonen, Publiekszaken en Communicatie)
- Ma 02-12: persgesprek door portefeuillehouder, in aanwezigheid van communicatie en projectleider. Gesprek a.d.h.v. kaart gebied en persbericht. Inhoud gesprek onder embargo tot di 3-12
- Ma 2-12 middag: persoonlijk informeren direct betrokkenen (Stichting Goed Veurmekare/Zonneveld Noordmanshoek BV, Stegeman, IJsselwerken en Stichting Noordmanshoek), incl. aankondiging openbare raadsbijeenkomst op 9-12, plus waar men terecht kan bij vragen
- Ma 2-12 middag: huis aan huis brief naar omwonenden, pachters/ProRail, omliggende bedrijven en organisaties.
- Di 3-12: projectpagina Wijhe noord online
- Di 3-12: nieuwsbericht op website van de gemeente
- Di 3-12: nieuwsbericht op socials van de gemeente
- Di 3-12: persbericht naar regionale pers
- Wo 4-12: nieuwsbericht in huis aan huis Reklamix

## PLANNING EN UITVOERING

Als na besluitvorming, zoals nu verwacht in januari 2025, de verdiepingsfase kan worden opgestart zou binnen een half jaar het resultaat hiervan kunnen worden opgeleverd. Voorgesteld wordt eind juni/begin juli 2025. Gezien de complexiteit van de materie lijkt het goed om niet weer direct oordeelsvormend en besluitvormend naar de gemeenteraad te gaan, maar ook tussentijds beeldvormend met de gemeenteraad van gedachten te kunnen wisselen voor waardevolle input en richtinggevende discussie. Gedacht wordt aan een moment in maart 2025.