

Gebiedsontwikkeling uniek duurzaam landgoed in Wijhe verdient juist nú een kans

# Duurzaam door met De Noordmanshoek

**Toekomstbestendig. Eigenzinnig. Groen. Rust. Sociale cohesie. Ruimte voor duurzame, innovatieve ontwikkelingen voor wonen, agrarische, economische en sociale ontwikkelingen. Benutten en versterken wat er al is. Een meer coöperatieve landbouw ontwikkelen de komende decennia. Een meer faciliterende rol nemen als gemeente. En vooral uitdragen hoe aantrekkelijk onze gemeente is.**

Dit zijn belangrijke ingrediënten in de focus die gemeente Olst-Wijhe kiest voor de komende tien jaar. Wie de plannen voor De Noordmanshoek kent, kan maar één conclusie trekken. Op dit duurzame landgoed kan alles samenkomen wat de gemeente voor ogen heeft voor de toekomst van haar inwoners.

Daarom het verzoek aan wie nu moet besluiten over de verdere gebiedsontwikkeling: weeg niet alleen mee welke investering nodig is. Kijk juist nú vooral ook naar de maatschappelijke, sociale, ecologische, duurzame en economische waarde die De Noordmanshoek in de toekomst oplevert voor onze inwoners.

Als wethouder met De Noordmanshoek in portefeuille, heb ik namens gemeente Olst-Wijhe afgelopen jaren intensief opgetrokken met Stichting De Noordmanshoek, met Natuur & Milieu Overijssel en met de lokale energiecoöperatie Goed Veur Mekare. Mede namens Stichting De Noordmanshoek en Natuur en Milieu Overijssel is deze publicatie gemaakt om college en raad te voorzien van aanvullende informatie over De Noordmanshoek.

*Wethouder Herman Engberink*

## **Loop mee door De Noordmanshoek**

Op weg naar een iconisch groen en duurzaam landgoed De Noordmanshoek in beeld  
**pagina 2**

## **Raadsakkoord en Heroverweging & Noordmanshoek**

Van plan naar realiteit  
**pagina 4**

## **Participatieleren ...**

... van participatieproeftuin De Noordmanshoek  
**pagina 6**

## **Tijdlijn**

De Noordmanshoek van start tot nu  
**pagina 9**

Zou je als inwoner van Olst-Wijhe of als bezoeker uit de regio kunnen rondwandelen in de 3D-versie van het huidige schetsontwerp van De Noordmanshoek? Dan gaat er een groene, duurzame wereld voor je open. Het landgoed nodigt uit tot ontmoeting en inspireert bezoekers op het gebied van duurzaamheid. Het biedt kansen voor lokaal, duurzaam ondernemerschap en voorziet inwoners nu en in de toekomst lokaal van duurzame energie en duurzaam voedsel.

Loop mee door De Noordmanshoek

## Op weg naar een iconisch groen en duurzaam landgoed

Eerst maar eens richting het uitkijkpunt. Vanaf grotere hoogte heb je een mooi overzicht over de Noordmanshoek. Je ziet onder meer een rijke variëteit in bomen en struiken, een voedselbos, een kleurrijke bloemenpluktuin, een biologische kwekerij en tuinderij, een imkerij en een dierenweide. Op het kleine strandje langs het water liggen andere bezoekers te luieren in de zon.

Na een lange wandeling over het landgoed, staat op het terras van de kleinschalige horeca de koffie klaar. Daarna een bezoekje aan de houtwerkplaats, waar het heerlijk ruikt naar 'vers' hout. Van resthout van het landgoed zijn gebruiksvoorwerpen gemaakt die je hier kunt aanschaffen. In andere kleine winkeltjes en galerietjes op het terrein zijn (voedsel) producten van eigen grond te koop en vind je ook kunst en handwerk uit de regio.

In het informatiecentrum is voor jong en oud(er) van alles te zien en te leren over duurzaamheid. Ook de leerlingen van scholen uit de regio komen hier regelmatig langs, om te ontdekken wat duurzaam bodemgebruik is, hoe het zit

met de biodiversiteit, met gezond eten en het ecosysteem van een voedselbos.

Op de natuurspeelplaats is het lekker spelen en kinderen ontwikkelen hun groene vingers in de schooltuinen. De 'buiten-buitenschoolse opvang' heeft De Noordmanshoek als vaste uitvalsbasis. Vrijwilligers uit de regio inspireren niet alleen de jeugd, maar organiseren ook activiteiten voor allerlei andere doelgroepen en werken mee op het landgoed.

Hoe duurzame energie voor Olst-Wijhe en omgeving wordt opgewekt, is te zien in het nabijgelegen zonnepark van ongeveer zes hectare, dat ook onderdeel is van het landgoed. Elders zijn innovaties te zien op het gebied van hernieuwbare energie, zoals educatieve meters en microwindmolens. Fietsers laden hun elektrische fiets op bij één van de laadpunten.

Liever nog even blijven? Zet dan de tent op, of boek een trekkershut. Eten voor die avond is dichtbij te vinden: het voedselbos, de tuinderij en de kwekerij bieden een rijk biologisch aanbod

aan groenten, fruit en noten. De hond mag mee en kan lekker rondrennen in het losloopgebied.

Duurzame inspiratie voor 'thuis' is te vinden op het erf van de eigentijdse havezathe. In het hoofdgebouw woont de beheerder van De Noordmanshoek en eromheen vind je een aantal andere huizen. Deze zijn volledig energieneutraal, circulair, klimaatpositief en levensloopbestendig en gebouwd met lokale en natuurlijke materialen. Een mooi voorbeeld van hoe je de 'CO<sub>2</sub>-voetafdruk' zo klein mogelijk houdt.

Stichting De Noordmanshoek werkt samen met lokale energiecoöperatie Goed Veur Mekare, Natuur en Milieu Overijssel, Stichting Voedselbouw Nederland, Land van Ons en IJsselwerken en is ook in verbinding met andere partijen zoals de lokale voedselcoöperatie, Energietuinen NL, IVN afdeling De Grutto Olst-Wijhe, Koninklijke Nederlandse Heijde Maatschappij en de Klankbordgroep.

► [Zie het schetsontwerp van De Noordmanshoek](#)

# De Noordmanshoek

Uniek duurzaam  
landgoed in Wijhe

Toekomstbestendig

Eigenzinnig

Groen

Rust

Ontmoeting

Uitkijkpunt

Parkeren

Duurzame energie

Kamperen

Kwekerij

tuinderij

Havezate



Rondwandelen door de Noordmanshoek kan realiteit worden. Het plan ligt klaar, is financieel haalbaar en diverse partners doen mee. Wat nu nodig is, is een positief besluit van de gemeenteraad om het schetsontwerp en gedetailleerdere begroting verder uit te werken en het plan uit te voeren. Dat kost geld, maar levert op termijn ook veel op. Die opbrengst laat zich lastig vertalen in 'harde cijfers', maar wel in maatschappelijke en sociale waarde.

## Raadsakkoord en Heroverweging & Noordmanshoek

# Van plan naar realiteit

De Noordmanshoek draagt als ontmoetingsplek sociaal bij aan het welzijn van inwoners van Olst-Wijhe, biedt lokale ondernemers en agrariërs economisch kansen, biedt inspiratie en educatie voor duurzaam leven en voorziet Olst-Wijhe van schone energie en lokaal geproduceerd voedsel. Dit sluit inhoudelijk helemaal aan bij de ambities zoals verwoord in het raadsakkoord 2018-2022 en het focusdocument Heroverweging.

Naast thema's als veiligheid, welzijn en leefkwaliteit voor inwoners, draait het raadsakkoord 2018-2022 zoals bekend nadrukkelijk om 'duurzaamheid en transformatie van het ruimtelijke domein'. Beter omgaan met energie en klimaat worden daarbij expliciet genoemd, net als bijvoorbeeld duurzaam wonen, voedsel en een integrale gebiedsgerichte benadering bij de veranderingen in het landelijke gebied.

Ook de stip op de horizon die Olst-Wijhe zet in het focusdocument dat leidend is voor de heroverweging en voor keuzes in de komende jaren, biedt kansen voor duurzaamheid. We willen onze groene ligging goed benutten en planologisch ruimte scheppen voor initiatieven van bewoners en ondernemers.

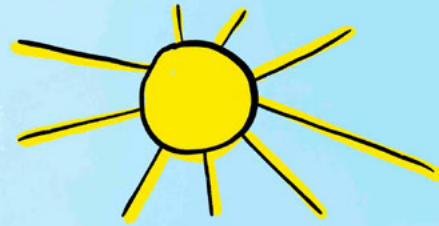
Het stimuleren van innovaties in de agrarische sector wordt als speerpunt genoemd. Dat gebeurt overigens ook in de [Sallanddeal](#) waarin coöperatieve landbouw een prominente plek krijgt in de komende tien, twintig jaar. Behoud van het dorpse karakter – we kennen elkaar en zijn bij elkaar en onze gemeente betrokken – blijft voorop staan. Zo mogelijk blijven we juist die voorzieningen ondersteunen die ontmoetingen tussen mensen stimuleren.

Gemeente Olst-Wijhe wil zich de komende jaren profileren als eigenzinnige, toekomstbestendige woongemeente, met extra aandacht voor duurzame en circulaire bouw en vernieuwende (woon)concepten. De Noordmanshoek kan hier maximaal aan bijdragen als iconisch voorbeeld, waarmee Olst-Wijhe zich regionaal en landelijk op de kaart zet.

# De Noordmanshoek Maatschappelijke & sociale waarde



Ontmoetingsplek  
voor inwoners



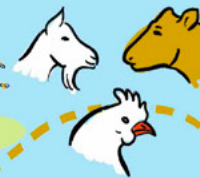
Economische kansen  
lokale ondernemers & agrariërs



Schone energie  
voor Olst-Wijhe



Inspiratie & educatie  
voor duurzaamheid



Uitkijkpunt

Parkeren

De Noordmanshoek is een iconisch voorbeeld waarmee Olst-Wijhe zich regionaal en landelijk op de kaart zet als eigenzinnige, toekomstbestendige woongemeente, met extra aandacht voor duurzame en circulaire bouw en vernieuwende (woon)concepten.



De relatie tussen gemeente en inwoners is volop in verandering. Ook in Olst-Wijhe nemen bewoners steeds vaker initiatieven om hun buurt of regio verder te verbeteren of te veranderen. Onze rol als gemeente verandert daarmee, van regulerend en regisserend, naar meer faciliterend. Met inwoners staan we op een nieuw speelveld, met nieuwe spelregels, die per situatie steeds weer anders kunnen zijn. Aan de leerervaringen die we opdeden en kunnen opdoen met De Noordmanshoek als participatieproeftuin, kunnen we veel hebben.

## Participatieleren ...

... van participatieproeftuin De Noordmanshoek

Bewonersparticipatie? Doen! Dat benadrukken alle raadsfracties in het Raadsakkoord 2018-2022. Zowel college als raad geven aan dat het belangrijk is om inwoners goed te begeleiden bij het ontwikkelen en uitvoeren van eigen initiatieven. Dit brengt de gemeente in praktijk, als in 2014 een inwoner komt met een idee voor de gebiedsontwikkeling van De Noordmanshoek.

De Noordmanshoek is eerder door de gemeente aangekocht om te ontwikkelen als bedrijventerrein, maar daar is in 2011 een streep door gezet. Nu is het beschikbaar voor andere ontwikkeling, met als randvoorwaarden dat dit duurzaam moet gebeuren en dat er een breed maatschappelijk draagvlak voor is. Het bewonersinitiatief past hier goed bij en krijgt dus de volle steun van college en raad. De initiatiefnemer krijgt een derde voorwaarde mee voor zijn plan: er moet een jaarlijks rendement van 45 duizend euro gerealiseerd worden.

### Gemeente faciliteert

In 2016 gaat een andere groep inwoners verder met de uitwerking van het oorspronkelijke initiatief en richt Stichting De Noordmanshoek op. De gemeente faciliteert dit en stelt een projectleider aan die de stichting ondersteunt en schakel is tussen stichting en gemeente. Gaat alles sindsdien zonder slag of stoot? Niet altijd. Zo duurt het naar de mening van college, raad én stichting (te) lang voor het Businessplan De Noordmanshoek op tafel ligt, moet de gemeente verschillende keren extra geld beschikbaar stellen en is het voor alle partijen 'zoeken' hoe participatieve gebiedsontwikkeling samen vorm te geven.

### Waardevolle leeropbrengsten

Wat zijn belangrijke leeropbrengsten tot nu toe? De gemeente dacht vooraf onvoldoende na over wat het concrete eindresultaat in de Noordmanshoek zou moeten zijn en was niet duidelijk over hoe ver haar faciliterende rol ging. Omdat het plan voor De Noordmanshoek inhoudelijk zo goed aansluit bij het raadsakkoord, is de gemeente steeds blijven investeren. Ondertussen keken gemeente en stichting vooral afwachtend naar elkaar, wat de voortgang vertraagde. Flexibeler meedenken vanuit een grondhouding van 'ja, mits' is een leerpunt voor de gemeentelijke organisatie, terwijl bij de bewonersstichting vaak inzicht ontbrak in de processen die een rol spelen bij gebiedsontwikkeling en in hoe de gemeente 'werkt'.

### Participatieproeftuin

Uitgebreidere leerervaringen die zijn opgedaan in de samenwerking tussen inwoners en gemeente, worden bij alle betrokken partijen opgehaald. Insteek van de raad is om hier zelf van te leren, maar uiteraard kunnen ook college, ambtenaren, Stichting De Noordmanshoek en partners hier veel aan hebben.

Zo kan De Noordmanshoek ons als 'participatieproeftuin' helpen om onze rol als responsieve, participerende overheid – zoals college en raad dat beschrijven in het focusdocument Heroverweging – steeds beter in te vullen. Welke rol pak je als gemeente? Kun je een enorme gebiedsontwikkeling wel neerleggen bij bewoners? Zijn wij als gemeente voldoende in staat om flexibel mee te denken met inwoners vanuit een grondhouding van 'ja, mits', zoals als wens omschreven staat in het raadsakkoord? Het zijn allemaal belangrijke vragen waarop wij samen met inwoners een antwoord moeten vinden.

### Door blijven leren van De Noordmanshoek

Vanaf het eerste idee was het de bedoeling om De Noordmanshoek door, met en van inwoners uit Olst-Wijhe en omgeving te ontwikkelen en in ontwikkeling te houden. Idealiter voelen mensen zich (mede)eigenaar van het landgoed.

Stichting De Noordmanshoek onderzoekt nu welke (juridische) organisatievorm hiervoor het meest passend is. Iederéén die De Noordmanshoek een warm hart toedraagt en/of iets wil betekenen in de realisatie, organisatie, het beheer of het gebruik ervan, kan zich aan het landgoed verbinden en er zeggenschap over hebben.

Ervaring opdoen met nieuwe behulpzame 'spelregels' die onze lokale participatie-samenleving van de toekomst vooruit helpen, is kijkend naar de ambities in het raadsakkoord en in het focusdocument Heroverweging, een prachtige leerkans.

Ter inspiratie wordt in de regio gekeken naar passende vormen om participatie te organiseren. [Studio Vers Bestuur](#) van Provincie Overijssel ondersteunt en deelname aan een provinciaal pilotproject burgerparticipatie ligt voor de hand.



# De Noordmanshoek Bewonersparticipatie



participatieproeftuin

Daar is Olst-Wijhe  
natuurlijk voor!



inwoners



organisaties



Inwoners, organisaties en  
overheid bedenken samen  
nieuwe spelregels op een  
nieuw speelveld. Samen  
nieuwe rollen, taken en  
verantwoordelijkheden  
uitvinden. Experimenteren  
en leren!

overheid

Betrokken organisaties: Energiecoöperatie Goed Veur  
Mekare, Stichting De Noordmanshoek, Natuur & Milieu  
Overijssel en andere (lokale) nieuwe partners

>>



# De Noordmanshoek van start tot nu

