

Overdracht College-Raad

Datum 22 februari 2018

onderwerp	Toekomstige invulling Nooterhof
portefeuillehouder	Michiel van Willigen
informant	Have, Stef ten (2154)
medeopstellers	Ekhart, Rutger (2975)
afdeling	Proces- Programma- en Projectmanagement
bijlagen	Voorstel: Informatienota Toekomstige invulling Nooterhof

Voorgesteld besluit raad

kennis te nemen van de beeindiging van het beheer van de Nooterhof door Landstede in 2018 en het proces om te komen tot een invulling van het terrein vanaf 2019.



Informatienota voor de raad

Datum 14 februari 2018

Onderwerp	Toekomstige invulling Nooterhof
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder M. van Willigen

Informant S. ten Have
Afdeling Project Ontwikkeling / OW
Telefoon 038 498 2154
Email S.ten.Have@zwolle.nl
Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. de beeindiging van het beheer van de Nooterhof door Landstede in 2018 en het proces om te komen tot een invulling van het terrein vanaf 2019.

Datum

14 februari 2018

Inleiding

In 2007 is er na de bouw van het Earthship gestart met de exploitatie van het doepark Nooterhof door Landstede. Hiervoor is destijds door de gemeente een beheerovereenkomst met Landstede afgesloten voor een periode van 10 jaar. Landstede heeft in 2015 aangegeven dat verlenging van de beheerovereenkomst afhankelijk was van in hoeverre Landstede erin zou slagen om het onderwijs aan het doepark te koppelen. Dit kwam ook overeen met de ingezette koers van Landstede om zich te concentreren op haar onderwijsstaak, waarin alle private belangen en ondernemingen van Landstede kritisch onder de loep werden genomen. Omdat die koppeling niet is gelukt heeft Landstede besloten het beheer van het terrein na komend zomerseizoen 2018 te beëindigen. Met deze informatienota informeren we u over de voorgeschiedenis, het beëindigen van de overeenkomst met Landstede per 1 oktober 2018 en het proces om te komen tot een invulling van het gebied vanaf 2019.

Kernboodschap

Aanleiding

Sinds 2007 wordt het doepark Nooterhof door Landstede beheerd. De gemeente heeft de grond om niet beschikbaar gesteld aan Landstede. Dankzij de jarenlange inzet van Landstede en de samenwerking met de groene clubs op de Nooterhof heeft het park zich ontwikkeld tot een levendige plek in de Hoofdgroenstructuur van de stad, aan de rand van Assendorp, waar met name in de zomerperiode veel activiteiten plaatsvinden waarbij het groene karakter van het gebied benut wordt. De afgelopen jaren zijn er diverse ontwikkelingen geweest rondom zowel de locatie als Landstede. Naar aanleiding daarvan heeft Landstede in 2016 aangegeven de beheerovereenkomst met de gemeente bij afloop beperkt voort te willen zetten, om zich te bezinnen op de toekomst. Op 21 februari 2017 is er daarom een aangepaste beheerovereenkomst gesloten voor de termijn van één jaar met de mogelijkheid tot nog eenmalig verdere verlenging.

Besluit beëindiging beheerovereenkomst Landstede – gemeente Zwolle per 1 oktober 2018.

De afgelopen periode zijn er gesprekken met Landstede gevoerd over de toekomstige invulling van de Nooterhof. Dit heeft er in geresulteerd dat de beheerovereenkomst tussen gemeente en Landstede nog eenmalig verlengd wordt tot 1 oktober 2018 en dan te beëindigen. Het doel van Landstede was in 2007 om het doepark een rol te laten spelen in hun onderwijsactiviteiten. Dat is in de praktijk niet mogelijk gebleken, waardoor Landstede de beheerkosten niet langer kan verantwoorden in relatie tot haar onderwijsstaken. Landstede kan het beheer daardoor niet voortzetten.

Proces om te komen tot een invulling vanaf 2019

Voor de periode vanaf 2019 gaan we op zoek naar een nieuwe invulling van het gebied. Dat kan (deels) voortzetting van het huidige gebruik zijn met een andere exploitant, maar ook een andere groene invulling. Om te bekijken wat er passend zou zijn qua invulling in dit gebied gaat de gemeente in samenspraak met belanghebbenden een visie hiervoor opstellen. De uitgangspunten daar bij zijn:

- Het park is onderdeel van de Hoofdgroenstructuur, toekomstig gebruik zal hier bij aan moeten sluiten;
- De huidige Nooterhof is een door de bewoners van Zwolle gewaardeerde plek in de stad. Dit willen we uiteraard graag zo houden. Aanpassingen van de huidige invulling van het gebied zal dus zorgvuldig moeten worden afgewogen;
- De gebouwen en de parkeerplaats in het gebied zijn niet van de gemeente. De toekomstige invulling moet worden afgestemd met de betreffende vastgoedeigenaren en partijen in het gebied;

Datum 14 februari 2018

- Aangrenzend aan de Nooterhof ligt het Enexisterrein. Voor beide terreinen samen is in 2016 een Ontwikkelingsvisie opgesteld en door ons op hoofdlijnen onderschreven om als leidraad bij ruimtelijke investeringen te gebruiken. Voor het Enexisterrein wordt momenteel gewerkt aan een nadere visie. Het is voor de hand liggend om met beide visies rekening te houden.

Verdere uitwerking van deze uitgangspunten zal de komende maanden plaatsvinden. Op basis van deze visie zal een uitvraag worden gedaan om het gebied een passende invulling te geven. Hierbij wordt gemikt op een nieuwe invulling per seizoen 2019. De winterperiode wordt gebruikt voor groot onderhoud en eventuele aanpassingen, als gekozen wordt voor een andere invulling van het gebied.

Het gebied

Het gebied waarover we spreken betreft circa 4,14 ha groengebied. Daarbinnen is circa 0,74 ha eigendom van Landstede, merendeels in de vorm van gebouwen (C + D). Het Earthship (B) is eigendom van de stichting Earthship (met als deelnemers in de stichting SWZ en Landstede). De Kruidwisch (A) is inmiddels door Landstede verkocht aan een andere partij. Het gebied zelf, met uitzondering van de parkeerplaats, is eigendom van de gemeente. Landstede heeft recent aangegeven het Ateliergebouw (C) per schooljaar 2018/2019 in te willen zetten voor onderwijsdoeleinden. Momenteel wordt het ateliergebouw als vergaderlocatie gebruikt. Door de stichting Earthship wordt gesproken met Frion over de exploitatie van het Earthship.



Activiteiten komend seizoen

Dit zomerseizoen zal het doepark nog draaien onder de vlag van Landstede en zullen de geplande activiteiten gewoon doorgang vinden. Na 1 oktober komt het beheer van het gebied terug naar de gemeente en ontstaat er ruimte voor nieuwe initiatieven en een nieuwe invulling van het gebied. Een positief effect hiervan is dat nieuw initiatief ook een nieuwe en andere dynamiek in het gebied kan brengen. We gaan als college de komende tijd actief op zoek naar initiatiefnemers die hier een passend initiatief willen ontplooiën.

Consequenties

1. Na het aflopen van de overeenkomst met Landstede per 1 oktober 2018 zal het gebied terug in beheer komen bij de gemeente en ontstaat er ruimte voor nieuwe initiatieven in het gebied.

Datum 14 februari 2018

2. De gemeente gaat op zoek naar een andere partij die de exploitatie van het gebied op zich neemt en staat daarbij open voor een andere invulling dan de huidige situatie. Daarbij wordt aangesloten bij de ligging van het gebied in de Hoofdgroenstructuur van de stad en het gebruik van de bestaande gebouwen.
3. Om een passend initiatief voor de Nooterhof te vinden stelt de gemeente een visie op voor het gebied waar in de randvoorwaarden aangegeven worden.
4. Hoewel Landstede het park uitstekend heeft onderhouden met behoud van de biodiversiteit die het gebied kenmerkt, zijn er na 12 jaar gebruik, nadat het gebied terug in beheer van de gemeente komt, een aantal zaken die vragen om onderhoud.

Financien

Indien er geen nieuwe invulling voor het gebied wordt gevonden dan zal het beheer van het gebied voor rekening van de gemeente komen. Landstede geeft aan dat de jaarlijkse kosten voor het beheer en onderhoud van het gebied momenteel circa € 80.000 per jaar zijn. De kosten voor het opstellen van een visie en de uitvraag naar een nieuwe invulling zijn reeds gedekt in de begroting.

Communicatie

Direct betrokken partijen worden door ons met Landstede geïnformeerd over het besluit dat Landstede op 1 oktober 2018 stopt met het beheer van de Nooterhof en dat de gemeente gaat onderzoeken welke invulling het gebied in de toekomst krijgt en wie het gebied gaat beheren. We benaderen en informeren de belanghebbenden over hun rol om te komen tot een toekomstige invulling.

Vervolg

Binnenkort verlengen we de beheerovereenkomst met Landstede tot 1 oktober 2018. Parallel daaraan starten we met het opstellen van een visie voor de toekomstige invulling van het gebied. Op basis van die visie zoeken we een initiatiefnemer / partij die hierbinnen past. Dat proces krijgt de komende tijd verder vorm, maar ziet er globaal als volgt uit:

<i>Wat</i>	<i>Wanneer</i>
Analyse mogelijkheden gebied	Februari 2018
Inventarisatie + gesprekken Stakeholders	Maart 2018
Mogelijkheden + wensen vertalen naar visie	April – Mei 2018
Bespreken visie met betrokkenen	Mei 2018
Vaststellen visie (college, raad)	Juni 2018
Uitvraag initiatieven voorbereiden	Juli – Augustus 2018
Proces selectie initiatieven	September – November 2018
Vastleggen samenwerking, contract etc.	December 2018
Afronding en start nieuwe situatie	Januari 2019

Uitgangspunt van deze planning is het realiseren van een nieuwe invulling van het gebied per seizoen 2019.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.



Datum 14 februari 2018

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris