

## Raadsplein besluitvormend

Datum 21 januari 2019

onderwerp Toekomstige invulling Nooterhof  
portefeuillehouder William Dogger  
informant Have, Stef ten (2154)  
medeopstellers  
afdeling Proces- Programma- en Projectmanagement  
bijlagen Voorstel: Informatienota Toekomstige invulling Nooterhof

## Voorgesteld besluit raad

### kennis te nemen van:

1. De stand van zaken rondom de nieuwe invulling van de Nooterhof

**Informatienota voor de raad**

Datum 11 december 2018

Onderwerp	Toekomstige invulling Nooterhof
Versienummer	V1.1

Portefeuillehouder W. Dogger

Informant S. ten Have  
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement / PPP  
Telefoon 038 498 2154  
Email S.ten.Have@zwolle.nl  
Bijlagen

**Wij stellen u voor kennis te nemen van:**

1. De stand van zaken rondom de nieuwe invulling van de Nooterhof

Datum 11 december 2018

## Inleiding

In het voorjaar heeft Landstede aan de gemeente aangegeven het beheer van het Doepark Nooterhof per 1 oktober 2018 terug over te dragen aan de gemeente na een periode van 12 jaar verantwoordelijk te zijn geweest voor het onderhoud en exploiteren van het groengebied rondom de Kruidwisch. De afgelopen periode is er gekeken wat de mogelijkheden voor een toekomstige invulling voor het gebied zijn. Hierbij is gekeken welke randvoorwaarden daarbij horen en zijn er gesprekken gevoerd met de vastgoedeigenaren in het gebied en potentiële initiatieven.

Het gebied waarover we spreken beslaat bruto circa 4,14 ha groengebied. Daarbinnen is circa 0,74 ha eigendom van Landstede, merendeels in de vorm van gebouwen (C). 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 (D), is eigendom van de gemeente. Het rood omlijnde gebied (netto 1,66 ha) viel onder de onderhoudsovereenkomst met Landstede (het zogenaamde gebied “binnen de hekken”). De daar gelegen tuinen waren een overdag openbaar toegankelijk parkgebied.



## Kernboodschap

De afgelopen periode heeft de overdracht van het gebied terug naar de gemeente plaatsgevonden. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd over de toekomstige invulling van zowel het park (gemeente) als het Earthship (stichting). Dit heeft niet geleid tot nieuwe invulling, mede gezien de versnipperde eigendomssituatie. Voor een meer integrale aanpak van het gebied zou het betrekken van het Earthship een kans zijn, een overdracht van het Earthship naar de gemeente zal daarom worden onderzocht.

## Achtergrond

Sinds 2007 is het doepark Nooterhof door Landstede beheerd. De gemeente heeft de grond om niet beschikbaar gesteld aan Landstede. Het vastgoed in het gebied en de parkeerplaats is niet van de gemeente en eigendom van diverse partijen. Per 1 oktober 2018 is het beheer van het park terug overgedragen door Landstede aan de gemeente. In de periode tot 1 april wordt er onderhoud aan het park gepleegd door de ROVA aan het park gericht op het in stand houden van het park. Daarnaast hebben diverse partijen interesse getoond in de Nooterhof. Daarbij wordt wel aangegeven dat alleen het park weinig mogelijkheden biedt. Veel initiatieven geven aan dat een binnenruimte ter

Datum 11 december 2018

ondersteuning aan activiteiten in het park een randvoorwaarde is. Het betrekken van één van de gebouwen zou het dan ook kansrijker maken om een goede invulling te vinden.

#### *Stand van zaken*

Naar aanleiding van de signalen over de wens tot gebruik van één van de gebouwen die uit de gesprekken met potentiële initiatiefnemers naar voren kwam is gekeken wat de mogelijkheden zijn. Voor de huidige gebouwen geldt dat het Ateliergebouw momenteel voor onderwijsdoeleinden wordt gebruikt en de oude Kruidwisch in gebruik is als kinderopvang. Deze gebouwen zijn nu niet beschikbaar voor gebruik door een initiatiefnemer in combinatie met het park. Voor het Earthship is de situatie anders. Dit is eigendom van de stichting Earthship, deze stichting heeft aangegeven open te staan voor verkoop van het gebouw. Er is in de afgelopen maanden gekeken of er een partij gevonden kon worden die zowel geïnteresseerd was in aankoop van het Earthship als het invullen van het park. Deze gesprekken hebben uiteindelijk niet geleid tot een partij die hier op die manier een rol in wilde spelen.

Mede door het versnipperde eigendom is het lastig om tot een integrale aanpak voor de Nooterhof te komen. Alleen het park blijkt potentiële initiatieven te weinig mogelijkheden te bieden om er iets te kunnen doen terwijl aankoop van het Earthship voor dergelijke initiatieven over het algemeen niet haalbaar is. Anderzijds kan het Earthship ook niet goed functioneren zonder gebruik van het park / de tuinen. De kans dat er daadwerkelijk een nieuw initiatief zich aandient dat hier (zonder gebouw) een plek vindt is klein. In dat geval blijft er eigenlijk alleen het beheer van het park over wat bij een partij belegd zou kunnen worden. Vanuit dat perspectief is gekeken of er mogelijkheden zijn om dit meer integraal aan te pakken. De overdracht van het Earthship naar de gemeente is hierbij een scenario dat onderzocht kan worden. Hiermee biedt de uitvraag richting initiatiefnemers potentieel meer mogelijkheden en is de kans op een toekomstige invulling die aansluit bij de randvoorwaarden naar verwachting kansrijker. Er zal worden onderzocht of en onder welke voorwaarden overdracht een mogelijkheid is.

#### *Randvoorwaarden*

Los van welk initiatief er ook een plek zal krijgen in de Nooterhof zijn er een aantal uitgangspunten. In de afgelopen jaren heeft het park zich namelijk 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. Uitgangspunt bij het komen tot een nieuwe invulling is dan ook dat het gebied zijn groene karakter behoudt en de openbare toegankelijkheid en huidige waarde voor de stad van het park behouden blijft. Extra bebouwing is dan ook niet of slechts zeer beperkt mogelijk. Eventuele aanpassingen zullen zorgvuldig moeten worden afgewogen. Aangezien het vastgoed in het gebied geen eigendom is van de gemeente is met de huidige vastgoedeigenaren gekeken naar hun positie en ideeën. Voor het zoeken naar een nieuwe invulling maakt het nogal verschil of er gezocht wordt voor alleen het park of dat daar wellicht een van de gebouwen ook een rol in speelt.

#### *Uitvraag*

Zoals tijdens gesprekken met potentiële initiatiefnemers naar voren is gekomen maakt het wel of niet kunnen betrekken van een gebouw in hun plannen een behoorlijk verschil. Het uitgangspunt hierbij is in ieder geval een openbare uitvraag waarbij geïnteresseerde partijen (al dan niet in combinatie) hun plan in kunnen dienen.

Datum 11 december 2018

### *Tijdelijke invulling*

De winterperiode was normaal gesproken altijd een periode waarin het park minder gebruikt werd. Het voorjaar staat echter al weer snel voor de deur en brengt voor een dergelijk park de nodige werkzaamheden met zich mee. Normaal gesproken opende het park altijd haar seizoen op 1 april. Echter omdat er nog geen zicht is op een concrete permanente invulling is het goed alvast na te denken over een tijdelijk invulling voor 2019. Door te kiezen voor een tijdelijke invulling is het park in 2019 wel gewoon open en heeft het zijn functie en kan er parallel hieraan de definitieve invulling worden afgerond. De Zwolse natuurclubs hebben aangegeven hier een rol in te willen spelen voor zowel het ondersteunen van initiatieven en organiseren van evenementen als het beheer. In januari zal er met deze clubs verder hierover gesproken worden en een plan de campagne voor 2019 worden opgesteld.

### **Consequenties**

1. De gemeente gaat op zoek naar een andere partij die de exploitatie van het gebied op zich neemt en waarbij wordt aangesloten bij de ligging en karakteristiek van het gebied.
2. De gemeente onderzoekt wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot een mogelijke verwerving van het Earthship om een integrale aanpak mogelijk te maken.
3. Er wordt met de Zwolse natuurclubs verkend wat de mogelijkheden zijn voor een tijdelijke invulling van het gebied voor het seizoen 2019. Daarnaast kunnen zij een rol spelen in het proces om te komen tot een definitieve invulling.

### **Financien**

Afhankelijk van gesprekken met de stichting Earthship zal kunnen worden ingeschat wat de financiële consequenties van een eventuele overdracht van het Earthship aan de gemeente zouden zijn. Op basis hiervan kan een business case opgesteld worden. Indien er geen beheerder voor het gebied zou worden gevonden, dan zijn de jaarlijkse kosten voor het beheer en onderhoud van het gebied voor de gemeente. De ervaring van Landstede uit de afgelopen jaren leert dat deze kosten circa € 80.000 per jaar bedragen. De kosten voor het onderhoud dat momenteel plaatsvindt en de kosten om te komen tot een uitvraag voor een nieuwe invulling zijn reeds gedekt binnen bestaande middelen.

### **Communicatie**

De direct betrokken partijen zullen worden geïnformeerd over de stand van zaken. Dit geldt ook voor de potentiële initiatieven die zich gemeld hebben.

### **Vervolg**

Op korte termijn worden er verdere gesprekken met stichting Earthship gevoerd en zullen er plannen gemaakt worden voor een eventuele tijdelijke invulling.

### **Openbaarheid**

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,



Datum 11 december 2018

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



besluit

Zwolle

Jaargang

Kenmerk 52265

Onderwerp Toekomstige invulling Nooterhof

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 18-12-2018

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 januari 2019,

de voorzitter,

de griffier,