

**Beslisnota voor het college**

Datum 16 november 2016

Embargo tot 14 december

Onderwerp Dijklanden / tijdelijke stadslandbouw
Versienummer 2

Portefeuillehouder René de Heer
Informant Rienko Baarslag / Eric Jaspers
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / OWA / OWV
Telefoon (038) 498 2706
Email RJDW.Baarslag@zwolle.nl

Benodigde middelen € 30.000
Dekking t.l.v.: Product Groenbeleid 2016

Parafering datumparaaf

Afdelingshoofd
Anja Jager
Portefeuillehouder
René de Heer

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinionota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
☒ n.v.t.

Bijlagen

- 1 advertentie en tekst website (onderdeel van het collegevoorstel)
2 vertrouwelijke memo Waardering

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 kennis te nemen van de uitkomst van de uitvraag voor Stadslandbouw op de locatie Dijklanden;
- 2 € 30.000 beschikbaar te stellen voor de begeleiding en planvorming van de 4 ha natuur en struinpaden in Langenholte en dit te dekken uit het product Groenbeleid 2016.
- 3 Op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep artikel 10 lid 2 sub g van de Wob, geheimhouding op te leggen voor de vertrouwelijke bijlage (Memo Waardering).

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 16 november 2016

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Op 23 mei 2016 heeft de raad het besluit genomen dat:

- de locatie Dijklanden de komende 10 jaar niet nodig is om de woningbehoefte op te vangen.
- de locatie Dijklanden vooralsnog beschikbaar is voor de agrarische en daaraan gelieerde functies, die een meerwaarde betekenen voor de stad.
- de locatie Dijklanden voor de periode na 2026, nader wordt afgewogen bij het opstellen van de Zwolse Omgevingsvisie.

Op basis hiervan is op 31 augustus een uitvraag gedaan: "Stadslandbouw gezocht". Er is een advertentie geplaatst in de Peperbus en de Stentor en nadere informatie is gegeven op de website van de gemeente (www.zwolle.nl/stadslandbouwgezocht zie ook bijlage 1). Op de sluitingsdatum van 31 oktober zijn er tien te beoordelen initiatieven ingediend.

Dit voorstel geeft inzicht in de gehanteerde werkwijze bij de selectie bij de beoordeling van de plannen. Daarnaast wordt het verband geduid met raadsbesluit van 4 april 2016 in het kader van Ruimte voor de Vecht aangaande de gemeentelijke aanleg van 4 ha natuur met struinpaden in Langenholte.

Beoogd effect

Een tijdelijke invulling (10 jaar) van Dijklanden met stadslandbouw realiseren die een meerwaarde heeft voor de stad. Dit in combinatie met een mede daarop afgestemde gemeentelijk planontwikkeling voor 4 ha natuur/struinpaden in de stadsrand van Langenholte.

Argumenten

1.1 Er is een rangorde gemaakt van de plannen van aanpak die zijn ingediend

Er zijn in het totaal tien plannen ingediend. Deze zijn allen getoetst op de meerwaarde voor de stad, zoals op het vlak van natuur, recreatie, educatie, zorg, samenwerking met partners en onderwijs. Daarbij is eveneens betrokken de wijze waarop is ingespeeld op de tijdelijkheid van de locatie. Ook is getoetst aan de harde randvoorwaarden zoals de pacht prijs en de omvang. Als gevolg hiervan voldeden vier plannen niet aan deze harde voorwaarden. Zo is uiteindelijk een rangorde bepaald, waarbij de plannen die niet aan de harde randvoorwaarden voldoen, geplaatst zijn op de laagste plekken (7 t/m 10).

1.2 Er is een geschikte kandidaat gevonden onder de inzendingen.

De indiener "Zwolse Stadslanderijen" scoort het hoogst op alle onderdelen en lijkt het best te voldoen aan de uitvraag. Met deze kandidaat zal het gesprek worden gestart over het sluiten van een pachtovereenkomst. Indien blijkt dat dit niet slaagt, dan wordt de hierop volgende kandidaat benaderd. Het hoofd Vastgoed is gemandateerd om besluiten te nemen aangaande verpachtingen en zal de gesprekken (laten) voeren met de initiatiefnemer die moeten leiden tot een overeenkomst (naar verwachting in januari 2017).

2.1 Voor de planontwikkeling van de 4 ha Natuur/struinpaden in Langenholte is budget vereist

In het op 4 april 2016 genomen raadsbesluit Ruimte voor de Vecht 2016-2018 zijn al middelen (€ 450.000) beschikbaar gesteld voor dat uitvoeringsprogramma. Dit betreft onder meer de uitvoering van 4 ha natuurontwikkeling/struinpaden in de stadsrand Langenholte (waaronder de locatie Dijklanden). Voor de planvorming is nog geen geld beschikbaar gesteld omdat dit buiten de



Datum 16 november 2016

subsidieregeling valt van de Provincie (i.c. Ruimte voor de Vecht). Onder de planvorming valt onder meer het aanstellen van een projectleider en het voeren van het overleg met de buurt (Langenholte en Aalanden) en de initiatiefnemer, het maken van schetsontwerp en het bestek. Hiervoor is € 30.000 nodig.

3.1 .Openbaarmaking vindt plaats één week na het collegebesluit omdat dan eerste alle inschrijvers geïnformeerd kunnen worden over de uitslag

Eerst worden de initiatiefnemers geïnformeerd over de uitkomst van de uitvraag, dit gebeurt binnen één week na het collegebesluit. Daarna kan het embargo op het collegebesluit vervallen.

4.1 De bijlage Memo Waardering bevat privacygevoelige informatie en blijft vertrouwelijk

In de memo zijn vertrouwelijke bedrijfsgegevens van de inschrijvers opgenomen. Openbaarmaking van deze gegevens kan de belangen van de inschrijvers onevenredig schaden.

Risico's

Geen

Financiën

Het voorbereidingskrediet van € 30.000 kan gedekt worden uit het product Groenbeleid 2016.

Communicatie

Zodra dit voorstel is vastgesteld door het college zullen de initiatiefnemers individueel worden geïnformeerd over de verdere procedure (voeren van gesprekken en sluiten overeenkomst). De buurtvereniging Langenholte en de wijkvereniging Aalanden, die ook in het voortraject bij het opstellen van de uitvraag reeds betrokken waren, zullen verder worden geïnformeerd over de procedure. Nadat de overeenkomst is gesloten wordt breder gecommuniceerd (bijvoorbeeld door een persbericht).

Vervolg

Direct na dit besluit zal overleg gestart worden met de eerst gegadigde. Tevens zal een projectleider worden aangesteld voor de planvorming natuurstroken/struinpaden Langenholte. Die projectleider zal met omwonenden (Langenholte en Aalanden), de initiatiefnemer, Landschap Overijssel de planvorming ter hand nemen en in 2017 afronden. De inrichting vindt in 2018 plaats ruim voor de einddatum zoals genoemd in de provinciale subsidie (eind december 2018).

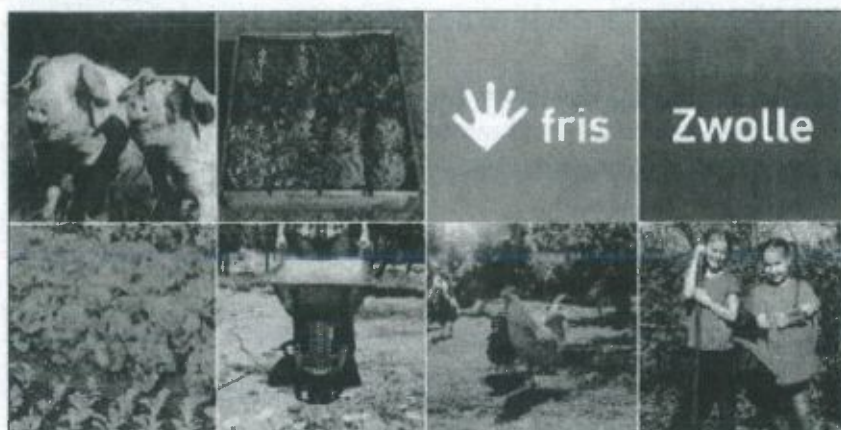
Openbaarheid

Dit voorstel is onder embargo tot een week na het collegebesluit. De Bijlage Memo Waardering blijft vertrouwelijk.

Datum 16 november 2016

Bijlage 1

De Peperbus - woensdag 31 augustus 2016 - 4



Gemeente Zwolle zoekt inspirerende groene initiatieven op het gebied van stadslandbouw

Het agrarische karakter van Dijklanden zal de komende 10 jaar worden behouden en versterkt. Voor deze tijdelijke toekomstige invulling is de gemeente Zwolle op zoek naar passende vormen van stadslandbouw. Hier liggen kansen voor groene ondernemers.

Wij zoeken groene initiatiefnemers met plannen voor stadslandbouw met een natuurlijke meerwaarde: biologische bedrijfsvoering, agrarische recreatie en natuurbeheer, verkoop sreekproducten etc. De initiatieven moeten betekenis hebben voor de stad en voor het duurzaam beheer van de stadsrand en het agrarische karakter ervan.

Stadsrand met meerwaarde
Het gemeentebestuur van Zwolle heeft besloten dat de locatie Dijklanden de komende tien jaar niet nodig is voor woningbouw. Het betreft een locatie met een omvang van circa 65 ha weidegrond en een agrarisch bedrijfsgebouw. Vanuit

het programma Ruimte voor de Vecht 2016-2018 zijn voorzieningen opgenomen voor het aanleggen van natuurstroken en wandel-/struipaden binnen dit gebied. Zij worden onderdeel van deze stadslandbouw en betekenen een meerwaarde voor de stad. Het gaat uiteindelijk om de juiste balans tussen het stimuleren van particulier initiatief enerzijds en het bereiken van kwaliteit voor deze waardevolle stadsrand anderzijds. Daarvoor vragen wij uw initiatief en inspirerende stadslandbouw ideeën.

Het indienen van uw plan
Meer informatie over deze uitvraag: www.zwolle.nl/stadslandbouwgezocht. Plannen kunt u indienen tot 31 oktober 2016, het liefst digitaal bij dhr. E. Jaspers via e.jaspers@zwolle.nl. De gemeente beslist in december 2016 welke ondernemer(s) wordt (worden) geselecteerd om invulling te geven aan deze uitvraag. Inspiratie nodig voor uw initiatief? Kijk op initiatiefrijk.zwolle.nl

Datum 16 november 2016

Tekst Website

Het agrarische karakter van Dijklanden zal voor de komende 10 jaar worden behouden en versterkt. Voor deze tijdelijke toekomstige invulling is de gemeente Zwolle op zoek naar passende vormen van stadslandbouw. Hier liggen kansen voor groene ondernemers.

1 Achtergrond

Dijklanden is een locatie die in het huidige Structuurplan benoemd is als mogelijke woningbouwlocatie voor Zwolle. Het gemeentebestuur heeft besloten dat deze locatie op dit moment niet direct nodig is voor woningbouw. Mogelijk na 2026 wel. Voor de komende tien jaar is een invulling denkbaar waarbij het gebied agrarisch blijft en mogelijk een functie krijgt die meer aansluit bij de behoefte van de stad. Het gebied heeft de potentie om zich meer te richten op kleinschalig recreatief gebruik, zoals wandelen en fietsen, langs het water, het Westerveldse Bos in relatie met de overige bestaande recreatie- en sportvoorzieningen. Door goed beheer kunnen de natuurlijke waarden worden behouden en versterkt. De locatie leent zich dan ook goed voor extensieve functies, die een meerwaarde kunnen betekenen voor de stad (zoals stadslandbouw). De huidige agrarische bestemming blijft gehandhaafd.

Het programma Ruimte voor de Vecht 2016-2018 heeft voor het gebied Langenholte (inclusief Dijklanden) maatregelen voor natuur en recreatie opgenomen. Het gaat om natuurstroken en wandel/struinpaden.

De gemeente zoekt een agrarische ondernemer / ondernemers voor dit gebied. De initiatieven moeten betekenis hebben voor de stad en voor het duurzaam beheer van de stadsrand en het agrarische karakter ervan.

2 Uitgangspunten

- Verpachtingsladder (waarbij biologische pacht bovenaan staat)
- Oppervlakte en ligging bedrijfskavel van ca 50 ha (wellicht op termijn meer). Kaart
- Pachtperiode: 2016-2026
- Bestemmingsplan; huidige bestemmingsplan blijft van kracht
- Gebruik bestaande gebouwen: woning en stal
- Gebouwen bevatten asbest. Uiterlijk in 2024 te slopen. Nu loopt een onderzoek. Na de zomer wordt bekend welke schuren kunnen blijven staan. Asbest protocol volgen bij sanering
- De weide van 2,89 ha voor de nachtopvang van de Zwolse Schaapskudde bij het Westerveldse Bos is een gegeven
- Pacht voor (10) jaar, normale pachtprijs (pachtprijs is € 750/ha per jaar)
- Verhuur van gebouwen (huurprijs is € 30.000 per jaar)
- Waterhuishouding, wijzigt niet



Datum

16 november 2016

- Milieuvergunning: Bestaande vergunning
- Ontsluiting en wegen, huidige situatie blijft

3 Waar moet het plan, het voorstel aan voldoen

(maximaal 10 A4-tjes)

1. Beschrijving van de functie, activiteit

Beschrijving van het plan, de activiteiten en het gebruik van het perceel naar productie, omvang, nevenactiviteiten benoemen. Een beschrijving van de teeltwijze is noodzakelijk. Biologische veehouderij heeft de voorkeur (melkvee of vleesvee of dubbeldoel) met weiden en hooilanden (geen mais, geen biomassateelten). Dit geldt ook voor het hebben van vee in de wei, indien de draagkracht van het land dit toelaat. Alleen toepassing van ruige mest en minder dan 25 kg N/ha/jaar. Het huidige bestemmingsplan is uitgangspunt.

2. Integreren en beheren van nieuwe natuurstroken

In het plan moet 3.2 ha aan natuurstroken (van gem. 10 m breed) met recreatieve toegankelijkheid en 0,8 ha struinpaden/ruiteroute (2/4m breed totaal ca 4 km) in de bedrijfsvoering geïntegreerd worden. De pachter voert het (natuur)beheer van deze (max) 4 ha als onderdeel van zijn bedrijfsvoering. Deze stroken en paden worden in overleg met de nieuwe pachter(s) en omwonenden door de gemeente gesitueerd en aangelegd (in het kader van het programma Ruimte voor de Vecht).

De hoeveelheid extra natuur(beheer) in de vorm van plasdras-stroken, slootranden binnen de bedrijfskavel van 50 ha vormen een pre.

3. Meerwaarde voor de stad

Beschrijving van de meerwaarde die het plan heeft voor de stad en de omliggende wijken. Gedacht kan worden aan toegevoegde waarde op het gebied van educatie, zorg, kleinschalige verkoop van producten. Ook is onderdeel de hoeveelheid extra recreatieve toegankelijkheid (struinpaden) binnen de bedrijfskavel en de recreatieve toegankelijkheid van het erf. Uit het plan moet blijken wat de binding is met de Zwolse samenleving. Het bedrijf zet diverse producten af in Zwolle of spant zich in om dat te doen. Onderdeel is ook het betrekken van belanghebbenden bij de uitwerking.

4. Wensen en overige punten

- De bereidheid om samen te werken met collega's bij teelten, landgebruik, exploitatie afzet/korte keten en communicatie naar klanten.
- De bereidheid om kennis te delen, expertise in te zetten, samenwerking met onderwijs en onderzoeksinstituten.
- Een lokale of regionale ondernemer geniet de voorkeur. De initiatiefnemer mag ook een samenwerkingsverband zijn met meerdere ondernemers.

5. Beoordeling en proces



Datum 16 november 2016

Geïnteresseerde gegadigden kunnen tot uiterlijk 30 oktober 2016 hun interesse kenbaar maken via mail: E.Jaspers@zwolle.nl. Hierbij dient dan tevens het plan van aanpak ingediend te worden waarmee de gegadigde kenbaar maakt op welke wijze invulling wordt gegeven aan de in dit document genoemde eisen, uitgangspunten en doelstellingen.

De gegadigde met het plan van aanpak dat het beste aansluit bij de in dit document genoemde randvoorwaarden, uitgangspunten en eisen komt voor het sluiten van de pachtovereenkomst in aanmerking. Bij de beoordeling van de door gegadigden ingediende plannen zal o.a. worden gelet op de mate waarin aan de doelstellingen en voorkeuren wordt voldaan.

De gemeente Zwolle behoudt zich het recht voor om ingediende plannen, die niet voldoen aan de in dit document (en/of daarbij behorende bijlagen) gestelde eisen, uit te sluiten van de verdere procedure.

Na beoordeling zullen de gegadigden die een plan van aanpak hebben ingediend, op de hoogte worden gesteld van de uitslag van de beoordeling en ranking van de gegadigden.

