

1

Stand van zaken locatie Dijklanden

Informatienota Stand van zaken locatie Dijklanden

1. Raadsbesluit 23 mei 2016

2. Collegebesluit 20 december 2016

## Overdracht College-Raad

Datum 3 mei 2018

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| onderwerp          | Stand van zaken locatie Dijklanden                                                                                                                                                                                                                                       |
| portefeuillehouder | Rene de Heer                                                                                                                                                                                                                                                             |
| informant          | Jaspers, Eric (2604)                                                                                                                                                                                                                                                     |
| medeopstellers     | Boot - de Boer, Frederique (2603)<br>Jager, Anja (2570)                                                                                                                                                                                                                  |
| afdeling           | Vastgoed                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| bijlagen           | Voorstel: Informatienota Stand van zaken locatie Dijklanden<br>Bijlage: 1. Raadsbesluit 23 mei 2016<br>Bijlage: 2. Collegebesluit 20 december 2016<br>Bijlage: 3. - niet openbaar - Collegebesluit 24 april 2018<br>Bijlage: 4. - niet openbaar - Vertrouwelijke bijlage |

## Voorgesteld besluit raad

Kennis te nemen van de stand van zaken locatie Dijklanden.

**Informatienota voor de raad**

Datum 3 mei 2018

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Onderwerp    | Stand van zaken locatie Dijklanden |
| Versienummer | V1.0                               |

Portefeuillehouder R. de Heer

Informant E. Jaspers/ F. Boot  
Afdeling ZWVG  
Telefoon 038 498 2604  
Email E.Jaspers@zwolle.nl  
Bijlagen  
1. Raadsbesluit 23 mei 2016  
2. Collegebesluit 20 december 2016  
3. - **niet openbaar** - Collegebesluit 24 april 2018  
4. - **niet openbaar** - Vertrouwelijke bijlage

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

1. de stand van zaken locatie Dijklanden.

Datum 3 mei 2018

[Toelichting op het voorstel](#)

## Inleiding

De gemeenteraad heeft op 23 mei 2016 besloten dat de locatie Dijklandende komende tien jaar niet direct nodig is voor het opvangen van de woningbehoefte. Voor de periode tot 2026 is een invulling denkbaar waarbij het gebied in ieder geval agrarisch blijft en mogelijk een functie krijgt die meer aansluit bij de behoefte van de stad. Genoemd raadsbesluit omvat vervolgens ook het besluit om de locatie Dijklanden tot uiterlijk 31-12-2026 beschikbaar te houden voor stadslandbouw (*Beslispunt 2 van dit Raadsbesluit: De huidige bestemming te handhaven en de locatie Dijklanden vooralsnog beschikbaar te houden voor agrarische en daaraan gelieerde functies, die een meerwaarde voor de stad betekenen;*).

Naar aanleiding van dit raadsbesluit is in augustus 2016 de locatie Dijklanden aan de markt aangeboden voor stadslandbouw tot uiterlijk 31-12-2026. In de uitvraag is onder andere opgenomen dat een in te dienen plan/ voorstel meerwaarde voor de stad moet hebben. “...*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. ...*”

Er zijn in totaal tien plannen ingediend. Met het collegebesluit van 20 december 2016 heeft het college kennis genomen van de uitkomst van de uitvraag voor Stadslandbouw op de locatie Dijklanden. De indiener “Zwolse Stadslanderijen” (hierna: ZSL) scoorde het hoogst op alle onderdelen en lijkt het beste te voldoen aan de uitvraag. Met deze kandidaat is de gemeente Zwolle het gesprek gestart over een pachtovereenkomst.

Eind 2017, begin 2018 werd duidelijk dat binnen de ZSL een verschil van inzicht bestaat over de wijze van samenwerking tussen de vijf partijen die onder de vlag van de ZSL ingeschreven hebben op de gemeentelijke uitvraag.

Voor de gemeente is het noodzakelijk dat de vijf partijen die het Indieningsdocument Dijklanden Oktober 2016 (hierna: indieningsdocument) ondertekend en samen ingediend hebben gezamenlijk (hierna: onder de vlag van de ZSL) tot uitwerking van hun plannen komen. De gemeente heeft in haar beoordeling van de ingediende plannen de samenwerking tussen deze partijen meegewogen. De uitvraag is naast bestaande wet- en regelgeving het kader waarbinnen de gemeente Zwolle moet handelen.

Over de (on)mogelijkheden van het presenteren van een gezamenlijk uitwerking van een plan onder de vlag van de ZSL zijn tussen alle partijen (bemiddelings)gesprekken gevoerd. De gemeente heeft partijen gevraagd om uiterlijk eind maart 2018 met een gezamenlijke uitwerking van een plan onder de vlag van de ZSL te komen. Begin april 2018 hebben de vijf partijen die het indieningsdocument ondertekend hebben, geconcludeerd dat er ondanks alle inspanningen van partijen géén zicht is op indiening van een gezamenlijk plan voor de locatie Dijklanden, dat gedragen wordt door alle partijen die het indieningsdocument ondertekend hebben, én dat aansluit bij de gemeentelijke uitvraag.

Datum 3 mei 2018

### **Kernboodschap**

Op basis van de gemeentelijke uitvraag en de beoordeling van het indieningsdocument is het voor de gemeente Zwolle essentieel dat onder de vlag van de ZSL wordt gekomen tot de uitwerking van een gezamenlijk plan.

Nu, tot ieders spijt, begin april 2018 de conclusie getrokken is dat er geen door de ondertekenaars van het indieningsdocument gezamenlijk gedragen plan meer is c.q. aan de gemeente aangeboden kan worden, kan de gemeente geen pachtovereenkomst sluiten met de indiener “Zwolse Stadslanderijen”.

### **Consequenties**

De gemeente Zwolle dient te handelen binnen de kaders van de uitvraag d.d. 31 augustus 2016 en wet- en regelgeving.

De gesprekken met de indiener “Zwolse Stadslanderijen” zijn beëindigd en de gemeente Zwolle beraadt zich op het vervolg. Daartoe heeft het college op 24 april 2018 een besluit genomen.

### **Communicatie**

De partijen die het indieningsdocument ondertekend hebben zijn over dit besluit schriftelijk geïnformeerd.

### **Vervolg**

De gemeente Zwolle schetst als eigenaar van de locatie Dijklanden scenario's. Het college van B en W verwacht hierover in september 2018 een besluit te kunnen nemen en de raad te informeren.

Het jaar 2018 wordt als tussenjaar beschouwd. Aan de afzonderlijke ondertekenaars van het indieningsdocument is een aanbod gedaan ter voorkoming van eventuele actuele bedrijfsvoeringsvraagstukken.

### **Openbaarheid**

Op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van de gemeente en het belang van de wederpartij van de gemeente, zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g geheimhouding op te leggen ten aanzien van het collegevoorstel d.d. 24 april 2018 en de bijlagen nummer 3 en 4.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester



voorstel

Zwolle

Datum

3 mei 2018

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris

**Raadsplein besluitvormend**

Datum 23 mei 2016

onderwerp            Tijdelijke invulling Dijklanden anders dan woningbouw  
portefeuillehouder   Ed Anker  
informant            Meijer, M (Marnix) 2057  
eenheid/afdeling    Ontwikkeling OWA

**Voorgesteld besluit raad**

1. Vast te stellen dat Dijklanden tot 2026 niet nodig is om de woningbehoefte op te vangen;
2. De huidige bestemming te handhaven en de locatie Dijklanden vooralsnog beschikbaar te houden voor agrarische en daaraan gelieerde functies, die een meerwaarde betekenen voor de stad;
3. De invulling van de locatie Dijklanden voor de periode na 2026 nader af te wegen bij het opstellen van de Zwolse Omgevingsvisie.

**Beslisnota voor de raad**

Datum 24 februari 2016

Openbaar

Onderwerp Tijdelijke invulling Dijklanden anders dan woningbouw  
Versienummer 1

Portefeuillehouder Ed Anker  
Informant Marnix Meijer  
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / OWA  
Telefoon (038) 498 2057  
Email M.Meijer@zwolle.nl

Bijlagen

**De raad wordt voorgesteld te besluiten om:**

- 1 Vast te stellen dat Dijklanden tot 2026 niet nodig is om de woningbehoefte op te vangen;
- 2 De huidige bestemming te handhaven en de locatie Dijklanden vooralsnog beschikbaar te houden voor agrarische en daaraan gelieerde functies, die een meerwaarde betekenen voor de stad;
- 3 De invulling van de locatie Dijklanden voor de periode na 2026 nader af te wegen bij het opstellen van de Zwolse Omgevingsvisie.

Datum 24 februari 2016

## Toelichting op het voorstel

### **Inleiding**

Diverse ontwikkelingen zijn voor ons aanleiding om, vooruitlopend op het opstellen van een nieuwe Structuurvisie (nu: Omgevingsvisie), Dijklanden als potentiële woningbouwlocatie af te wegen. Daartoe hebben wij verkend wat de positie is van Dijklanden als woningbouwlocatie. Duidelijk is dat de komende tien jaar de locatie niet direct nodig is, maar dat na gereedkomen van Stadshagen de locatie een functie kan vervullen voor het opvangen van de woningbehoefte. Voor de komende tien jaar is echter een invulling denkbaar waarbij het gebied in ieder geval tot 2026 agrarisch blijft en mogelijk een functie krijgt die meer aansluit bij de behoefte van de stad. Voortzetten van het huidige gebruik ligt voor de hand, maar ook hebben ons initiatieven voor stadslandbouw op deze plek bereikt. Dit sluit aan bij het in het najaar 2015 genomen raadsbesluit Ruimte voor de Vecht programma 2016-2018, onder meer betreffende stadslandbouw Langenholte.

### **Beoogd effect**

Het beoogd effect is het scheppen van duidelijkheid over de mogelijkheden van de locatie Dijklanden voor de komende tien jaar. Naast het voortzetten van de huidige agrarische bestemming lijkt er ruimte voor particuliere initiatieven op het vlak van bijvoorbeeld stadslandbouw.

### **Argumenten**

#### *1.1 De verwachte huishoudensgroei kan de komende tien jaar op verschillende locaties worden opgevangen*

Zwolle groeit in de periode tot 2040 nog met circa 10.000 huishoudens. Afgelopen zomer is een inventarisatie van de kwantitatieve woningbouwopgave gedaan, gebaseerd op de bevolkings- en huishoudensontwikkeling van Zwolle (bron: Primos 2015) en ons woningbouwprogramma opgenomen in de plancapaciteit. Dit laat zien dat Zwolle in de periode tot 2026 groeit met ongeveer 6000 huishoudens en daarna (tot 2040) nog met ongeveer 4000. Op basis van het concrete woningbouwprogramma voor de komende tien jaar kunnen hiervan ruim 3500 woningen worden gerealiseerd in Stadshagen en locaties als Katwolderplein en Weezenlanden. Het resterende deel van de opgave tot 2026, bestaande uit ruim 2000 woningen kan worden ontwikkeld op meerdere inbreidings- en transformatielocaties in de stad en het afbouwen van Stadshagen (via het niet-prioritaire deel).

#### *1.2 Ontwikkelen van de locatie Dijklanden ligt niet voor de hand*

Er is voor de komende tien jaar een divers aanbod aan woonmilieus. Uitgangspunt is om gefaseerd woningen op de markt te brengen en om zoveel mogelijk binnenstedelijk te bouwen en daarnaast Stadshagen af te bouwen. De vraag richt voor een deel op de vergrijzende bevolking en de alleenstaanden. Dat leidt tot een grotere vraag naar kleinere woningen. Maar er zijn ook wensen van jongeren en gezinnen naar groen-stedelijk/ dorps wonen. Voor deze milieus zijn locaties beschikbaar in Stadshagen, zoals de Tippe. Dijklanden ligt daarbij niet direct voor de hand.

Datum 24 februari 2016

*2.1 De agrarische functie en aanverwante activiteiten sluit goed aan bij de kwaliteiten van het gebied*

In het najaar van 2011 is de studie naar de ruimtelijke kwaliteit van de stadsrand Langenholte e.o. gepresenteerd. Dit gebied heeft de potentie om naast de basis met een passende agrarische invulling, zich meer te richten op kleinschalig recreatief gebruik, zoals wandelen en fietsen, langs het water, het Westerveldse Bos in relatie met de bestaande sportterreinen, de aanleghaven en de roeivereniging. Door goed beheer kunnen de natuurlijke waarden worden behouden en versterkt. De locatie leent zich dan ook goed voor extensieve functies, zoals stadslandbouw met toegevoegde functies als educatie, horeca, zorg, verkoop streekproducten. Dat betekent dat handhaven van de huidige agrarische bestemming prima voldoet.

Bovendien sluit dit aan bij het eerder genomen raadsbesluit over het programma Ruimte voor de Vecht 2016-2018. Langenholte (inclusief Dijklanden) is onderdeel van het mondingsgebied van de Vecht. In het programma zijn maatregelen voor natuur en recreatie opgenomen.

*2.2 De afgelopen periode hebben zich diverse kandidaten gemeld met initiatieven op het gebied van stadslandbouw*

Hoewel geen langdurige contracten kunnen worden afgesloten, lijkt een periode van circa 10 jaar voor verschillende initiatiefnemers interessant. De laatste jaren melden zich verschillende partijen voor de locatie Dijklanden. Het gaat vooral om ideeën over verschillende vormen van stadslandbouw, eventueel in combinatie met educatie, verkoop van streekproducten etc.. Deze initiatieven kunnen ook betekenis hebben voor de stad en voor het duurzaam beheer van de stadsrand. Het gaat uiteindelijk om de juiste balans tussen het stimuleren van particulier initiatief enerzijds en het bereiken van kwaliteit voor deze waardevolle stadsrand. Hierbij werkt het programma Ruimte voor de Vecht 2016-2018 ondersteunend (zie separate raadsvoorstel Ruimte voor Voor de Vecht dat gelijktijdig voor besluitvorming wordt ingebracht).

*3.1 In de nieuwe Zwolse Omgevingsvisie worden de potentiële woningbouwlocaties integraal afgewogen*

In het Structuurplan 2020 is de locatie Dijklanden in beeld als potentiële woningbouwlocatie. De definitieve invulling voor de lange termijn hangt samen met de besluitvorming door de raad. Dit zal plaatsvinden bij de vaststelling van de Omgevingsvisie als integrale opvolger van het structuurplan/structuurvisie. Bij het opstellen van deze Omgevingsvisie zal een goede analyse worden gemaakt van de ontwikkelingen in de samenleving enerzijds en zullen anderzijds de kracht en potenties van de verschillende gebieden in kaart worden gebracht. De ontwikkelingen in de woningmarkt, de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de periode van 2026-2040 en de mogelijkheden van de verschillende locaties zijn dan bepalend voor de toekomstige invulling van Dijklanden (na 2026).

### **Risico's**

Het gaat om behoud van de huidige agrarische functie, waarbij voor een langere periode van 10 jaar naar invulling zal worden gezocht. Daarover zullen met de partijen goede afspraken moeten worden gemaakt. Als onderwijl een besluit wordt genomen om Dijklanden over tien jaar wel te ontwikkelen voor woningbouw zal de tijdelijke invulling moeten wijken.

### **Financiën**



Datum 24 februari 2016

Het opstellen van uitgangspunten voor de tijdelijke invulling past in de reguliere begroting.

### **Communicatie**

Wij hebben enkele vertegenwoordigers van de belangengroepen in en rond het gebied geïnformeerd over ons voorstel. Bij het vervolgtraject willen we deze partijen ook betrekken.

### **Vervolg**

Na dit besluit zullen er uitgangspunten voor de tijdelijke initiatieven van de locatie Dijklanden worden opgesteld. De omgeving zullen wij hierbij betrekken.

### **Openbaarheid**

Deze beslisnota is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris a.i.

**Besluit**

Jaargang 2016  
Onderwerp Tijdelijke invulling Dijklanden anders dan woningbouw

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 22-03-2016

besluit:

1. Vast te stellen dat Dijklanden tot 2026 niet nodig is om de woningbehoefte op te vangen;
2. De huidige bestemming te handhaven en de locatie Dijklanden vooralsnog beschikbaar te houden voor agrarische en daaraan gelieerde functies, die een meerwaarde betekenen voor de stad;
3. De invulling van de locatie Dijklanden voor de periode na 2026 nader af te wegen bij het opstellen van de Zwolse Omgevingsvisie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 mei 2016,

de voorzitter,

de griffier,

**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  
X 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](http://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).

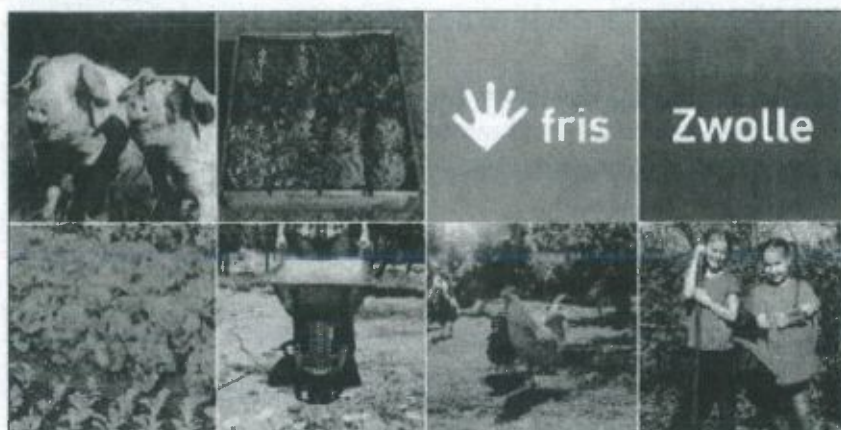
#### **Openbaarheid**

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](http://www.zwolle.nl/stadslandbouwgezocht). Plannen kunt u indienen tot 31 oktober 2016, het liefst digitaal bij dhr. E. Jaspers via [e.jaspers@zwolle.nl](mailto: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](http://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](mailto: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.

