voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 12 oktober 2026

Onderwerp Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen
Versienummer 1

Portefeuillehouder Johran Willegers

Samenvatting
Zwolle heeft de ambitie om haar economische positie verder te versterken en duurzaam economische groei te realiseren. Het Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen 2026-2036 geeft richting aan de ontwikkeling van de vier belangrijkste bedrijventerreinclusters en zet in op toekomstbestendige werklocaties die ruimte bieden aan innovatie, ondernemerschap, verduurzaming en de transities op het gebied van energie, circulariteit en mobiliteit. Door gericht te sturen op economisch sterke sectoren, de versterking van strategische economische ketens en de ontwikkeling van krachtige clusters, wordt gewerkt aan een hogere arbeidsproductiviteit, een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een sterkere concurrentiepositie. Daarmee draagt het programma bij aan de strategische relevantie van Zwolle als economische regio en aan duurzame economische groei en brede welvaart. Met gebiedsgerichte profielen ontstaat meer duidelijkheid over de gewenste ontwikkeling van de bedrijventerreinen en wordt gewerkt aan een samenhangend aanbod van werklocaties voor de komende jaren

Bijlagen
Bijlage 1 – Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen 2026-2036

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
1 – Het vastgestelde Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen 2026-2036.

Datum 29 september 2026

Inleiding

Zwolle ontwikkelt zich verder als economische kern van de regio en heeft de ambitie om haar concurrentiekracht, innovatievermogen en brede welvaart verder te versterken. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een toekomstbestendige economische structuur nodig met voldoende ruimte voor ondernemerschap, innovatie en verduurzaming. Het Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen 2026-2036 geeft richting aan de ontwikkeling van de bedrijventerreinclusters Voorst/Voorsterpoort, Hessenpoort, Marslanden en OVB. Daarbij wordt ingezet op een doelgerichte ontwikkeling van werklocaties, waarbij ruimte wordt geboden aan economisch sterke sectoren, strategische bedrijven en regionale economische ketens die bijdragen aan het verdienvermogen van Zwolle en de regio. Door economische clusters te versterken, bedrijventerreinen beter te benutten en een bijdrage te leveren aan de energie-, circulaire en mobiliteitstransitie, wordt gewerkt aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een sterke economische positie voor de lange termijn. Deze ambitie vraagt om een meer actieve gemeentelijke rol, met gerichte sturing via onder meer economische profielkeuzes, omgevingsplannen, kansenzones en actief grondbeleid.

Overeenkomstig de Omgevingswet is het vaststellen van een Omgevingsprogramma een bevoegdheid van het College. Het College heeft in december 2025 ingestemd met het concept Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen en dit concept is gedeeld via een Raadsbrief die in januari 2025 is behandeld in een themadebat. Het Ontwerp Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen is vastgesteld in juni 2026 en heeft nadien ter inzage gelegen. Nu is het definitieve ontwerp Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen 2026-2036 vastgesteld.

Kader

Raadsbrief Ruimtelijk-Economisch Beleid 2025
Economisch Perspectief 2025
Ruimtelijk Toekomstperspectief 10 april 2025
Ontwerp nota Ruime
Regio Zwolle REB 2040
Masterplan Toekomstbestendige Bedrijventerreinen

Kernboodschap

Met het Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen kiest Zwolle voor een meer gerichte ontwikkeling van haar werklocaties. Het programma biedt een kader om zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte en tegelijkertijd ruimte te blijven bieden aan bedrijven die bijdragen aan innovatie, arbeidsproductiviteit, verduurzaming en economische versterking.
Door per terrein een ontwikkelrichting vast te leggen ontstaat meer samenhang tussen de verschillende bedrijventerreinen en wordt gestuurd op het juiste bedrijf op de juiste plek. Daarmee wordt niet alleen gewerkt aan een sterke economie, maar ook aan een leefbare, duurzame en toekomstbestendige stad.

Toelichting

Toekomstbestendige economische ontwikkeling vraagt om gerichte keuzes

Zwolle kent een sterke economische ontwikkeling en een blijvend hoge vraag naar ruimte voor bedrijvigheid. Tegelijkertijd nemen de beschikbare ruimte, netcapaciteit, milieuruimte en beschikbaarheid van personeel niet in hetzelfde tempo toe. Hierdoor ontstaat de noodzaak om

bewuster om te gaan met de schaarse ruimte op bedrijventerreinen. Het omgevingsprogramma biedt hiervoor een afwegingskader en geeft richting aan de wijze waarop bedrijventerreinen zich de komende jaren kunnen ontwikkelen, met aandacht voor de versterking van strategische economische ketens.

Bedrijventerreinen spelen een belangrijke rol bij maatschappelijke opgaven
De Zwolse bedrijventerreinen zijn niet alleen van betekenis voor werkgelegenheid en economische groei, maar leveren ook een bijdrage aan bredere maatschappelijke opgaven. Er liggen kansen op het gebied van energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit en efficiënter ruimtegebruik. Het programma stimuleert samenwerking tussen bedrijven, kennisinstellingen en overheid om deze kansen beter te benutten en de terreinen toekomstbestendig te maken.

Meer sturing op het juiste bedrijf op de juiste plek
Met het programma zet de gemeente in op een doelgerichte ontwikkeling van de bedrijventerreinen, waarbij ruimte wordt gereserveerd voor bedrijven, clusters en strategische economische ketens die van betekenis zijn voor de concurrentiekracht en het toekomstig verdienvermogen van Zwolle en de regio. Per bedrijventerreincluster is hiervoor een ontwikkelbeeld met een passend economisch profiel opgesteld. Deze aanpak maakt het mogelijk om schaarse ruimte gerichter in te zetten, economische activiteiten op de juiste plek te faciliteren en de positie van Zwolle als aantrekkelijke vestigingslocatie verder te versterken. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken kiest de gemeente voor een meer richtinggevende rol dan in de huidige praktijk het geval is.

Ruimte voor ondernemerschap én ontwikkeling
Het programma is niet bedoeld als een statisch toetsingskader waarbij ontwikkelingen worden uitgesloten. Het biedt juist richting om samen met ondernemers te bekijken hoe ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de ambities voor een terrein. Daarbij blijft ruimte bestaan voor maatwerk en ondernemerschap, terwijl tegelijkertijd wordt gestuurd op een toekomstbestendige ontwikkeling van de bedrijventerreinen.

Ontwikkelbeelden vormen basis voor verdere uitvoering
De ontwikkelbeelden laten zien dat elk terrein een eigen profiel en opgave kent. Juist deze verscheidenheid draagt bij aan een sterk en toekomstbestendig vestigingsklimaat. Door per terrein gerichter te sturen op de gewenste ontwikkeling ontstaat een samenhangend aanbod van werklocaties, waarbij ruimte wordt geboden aan bestaande ondernemers én aan economische activiteiten die bijdragen aan innovatie, arbeidsproductiviteit, verduurzaming en de brede welvaart van Zwolle. Zo ontstaat ruimte voor bedrijven, clusters en strategische ketens die van bovengemiddelde betekenis zijn voor de economische structuur van Zwolle en de regio en die bijdragen aan een sterke en toekomstbestendige regionale economie.

Opgaves per terrein
Voorst / Voorsterpoort
Voorst en Voorsterpoort vormen een gemengd stedelijk werkgebied op een strategische locatie nabij de binnenstad en belangrijke infrastructuur. De komende jaren ligt de focus op kwalitatieve versterking van het gebied, zorgvuldig ruimtegebruik en het toekomstbestendig maken van de bestaande werklocaties. Daarbij wordt ingezet op een profiel met ruimte voor stedelijke bedrijvigheid,

dienstverlening, maakindustrie en functies die gebaat zijn bij de nabijheid van de stad. Tegelijkertijd vraagt de toenemende ruimtedruk om scherpe keuzes in het gebruik van de beschikbare ruimte.

Hessenpoort
Hessenpoort heeft zich ontwikkeld tot een belangrijk regionaal en bovenregionaal bedrijventerrein. Door de uitstekende bereikbaarheid en ligging nabij logistieke corridors blijft het terrein aantrekkelijk voor logistieke activiteiten en grootschalige bedrijvigheid. De opgave voor de komende jaren is om de beschikbare ruimte doelgericht in te zetten, de kwaliteit van het terrein te versterken en bedrijven te faciliteren die bijdragen aan innovatie, verduurzaming, logistieke vernieuwing en de economische kracht van Zwolle en de regio.

Marslanden
Marslanden is een veelzijdig bedrijventerrein met een belangrijke functie voor het lokale en regionale bedrijfsleven. Het terrein biedt ruimte aan een brede mix van ondernemers en vervult een belangrijke rol voor de dagelijkse economie van Zwolle. De opgave ligt hier vooral in het vitaal houden van het terrein, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het ondersteunen van verduurzaming, energietransitie en een efficiënter gebruik van de bestaande ruimte.

Oosterenk, Voorst en Berkum (OVB)
Het OVB-cluster kenmerkt zich door een combinatie van economische functies, maatschappelijke voorzieningen en een sterke verwevenheid met de stedelijke omgeving. De ontwikkelopgave richt zich op het verder versterken van deze kwaliteiten en het zorgvuldig afwegen van ruimteclaims. Daarbij wordt ingezet op een toekomstbestendige ontwikkeling waarin economische functies, bereikbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit in balans worden gebracht.

Samenhangende ontwikkeling
De ontwikkelbeelden laten zien dat elk terrein een eigen profiel en opgave kent. Juist deze verscheidenheid draagt bij aan een sterk en toekomstbestendig vestigingsklimaat. Door per terrein gerichter te sturen op de gewenste ontwikkeling ontstaat een samenhangend aanbod van werklocaties, waarbij ruimte wordt geboden aan bestaande ondernemers én aan economische activiteiten die bijdragen aan innovatie, arbeidsproductiviteit, verduurzaming en de brede welvaart van Zwolle.

<u>Nog scherper prioriteren</u>
Zoals gesteld is de ambitie hoog maar capaciteit en budgetten beperkt (zie Financiën). Dit vraagt om prioritering per bedrijventerrein en tussen bedrijventerreinen. De eerste prioriteit gaat dan uit naar het scheppen van de juiste planologische kaders voor Marslanden (met oog op intensivering en juiste bedrijf op de juiste plek) en Voorst (juiste bedrijf op juiste plek in relatie tot bijvoorbeeld watergebonden kavels, circulaire economie) en de verkenning uitbreiding Hessenpoort 4. Dit betekent automatisch dat de aanpak van de andere prioriteiten/bedrijventerreinen naar achteren schuiven in de tijd.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Het Omgevingsprogramma is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met ondernemers en belangenorganisaties. Tijdens de totstandkoming zijn de ondernemersverenigingen van de vier bedrijventerreinen, MKB Nederland Regio Zwolle en VNO-NCW Regio Zwolle actief betrokken. Naast een brede participatiebijeenkomst hebben gesprekken plaatsgevonden met de afzonderlijke ondernemersverenigingen. De opgehaalde aandachtspunten, kennis en suggesties zijn meegenomen

in het programma. Bij de verdere uitvoering van het programma blijft de gemeente in gesprek met ondernemers, vastgoedeigenaren en andere betrokken partijen. Hierbij staan transparantie, duidelijke verwachtingen en een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de toekomstbestendige ontwikkeling van de bedrijventerreinen centraal.

Communicatie
Het omgevingsprogramma wordt gepubliceerd het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), het portaal waarop de omgevingsdocumenten, waaronder dit programma, straks raadpleegbaar is voor burgers en bedrijven. Daarnaast zal het op de website van de gemeente gezet worden inclusief het voorwoord.

Voor Hessenpoort 3 wordt aanvullend gericht gecommuniceerd over de uitgifte van kavels en de verdere gebiedsontwikkeling. Daarbij wordt helder inzicht gegeven in de uitgangspunten, procedure en selectiecriteria, zodat voor geïnteresseerde bedrijven duidelijk is hoe het uitgifteproces verloopt en welke ambities voor het gebied worden nagestreefd.

Duurzaamheid
Het Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen levert een directe bijdrage aan de duurzaamheidsambities van Zwolle en de nationale klimaatdoelen. De belangrijkste bijdragen zijn:

- **Energietransitie**
  Het programma stimuleert collectieve energieoplossingen zoals Smart Energy Hubs (SEH) en zon-op-dak projecten. Een SEH kan energiebronnen, verbruik en opslag slim coördineren. Zon-op-dak in combinatie met opslag en slimme sturing (EMS) zorgt voor meer duurzame opwek en vermindert, net als een SEH, netcongestie.
- **Circulaire economie**
  Door profielvorming en kansenzones ontstaat ruimte voor bedrijven die circulaire processen toepassen en reststromen uitwisselen. Dit verkleint de afvalstroom en behoudt grondstoffen in de keten.
- **Klimaatadaptatie**
  Herstructurering biedt kansen voor vergroening, waterberging en hittestressreductie. Nieuwe inrichtingseisen zorgen voor meer infiltratiecapaciteit en een klimaatbestendige inrichting.
- **Duurzame mobiliteit**
  Het programma reserveert ruimte voor multimodale hubs en laadinfrastructuur, waardoor elektrisch vervoer en slimme logistiek worden gefaciliteerd.
- **Biodiversiteit en leefkwaliteit**
  Door vergroening en ecologische verbindingen op terreinen neemt de biodiversiteit toe en verbetert de werkomgeving voor werknemers.
- **CO_2-reductie**
  Collectieve maatregelen op terreinniveau, zoals energiebesparing en duurzame opwek, hebben een grotere impact dan individuele initiatieven en dragen bij aan de reductie van uitstoot.

Financiën
De uitvoering van het Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen vraagt op termijn om aanvullende inzet van capaciteit en middelen. De ambities uit het programma hebben betrekking op onder meer de

verdere planologische uitwerking van de bedrijventerreinen, de begeleiding van gebiedsontwikkelingen, de ondersteuning van verduurzamingsopgaven en het versterken van de samenwerking met ondernemers en andere partners.

Voor de realisatie van verschillende opgaven, zoals herstructurering van bestaande bedrijventerreinen, collectieve energievoorzieningen en investeringen in de kwaliteit van de openbare ruimte, zijn naar verwachting aanvullende financiële middelen nodig. Ook kan in de toekomst inzet van actief grondbeleid en investeringen in herontwikkelingslocaties aan de orde zijn. Daarbij wordt nadrukkelijk gezocht naar mogelijkheden voor cofinanciering vanuit provincie, Rijk en private partijen.

Het volledige financiële beslag van alle ambities uit het programma is op dit moment niet gedekt binnen de gemeentelijke begroting. Daarom wordt in de uitvoering prioriteit gegeven aan de meest urgente en kansrijke maatregelen. Voor de eerste uitvoeringsstappen wordt gebruikgemaakt van bestaande middelen binnen het programma Duurzame Economie.

Deze gefaseerde aanpak maakt het mogelijk om een start te maken met de uitvoering van het omgevingsprogramma, maar betekent ook dat de realisatie van ambities afhankelijk is van de beschikbaarheid van capaciteit, financiële middelen en financieringsmogelijkheden van derden.

Dit Omgevingsprogramma wordt nu vastgesteld omdat het wel de noodzakelijke randvoorwaardelijke (planologische) kaders weergeeft die nu al wel nodig zijn. Deze vragen niet om grote financiële impulsen, maar scheppen wel de juiste voorwaarden voor de gewenste toekomstige ontwikkelingen. Indien urgent en actueel zullen aanvullende voorstellen voor financiële bijdragen gedaan worden aan de Raad. Voor afzonderlijke grote herstructureringsprojecten zal cofinanciering gezocht worden en deze projecten zullen afzonderlijk naar de Raad worden gebracht.

Risico’s
Het uitstellen of vertragen van de uitvoering van het omgevingsprogramma Bedrijventerreinen brengt risico’s met zich mee:
- Economische schade door ruimtegebrek, bedrijven kunnen niet uitbreiden en wijken uit;
- Stagnatie van energietransitie, circulaire economie (vraagt ruimte en kaders);
- Hogere kosten door gemiste kansen in geval van herstructurering (hoe ouder, hoe hoger de kosten);
- Verlies van regie en strategische positie (kunnen niet sturen op “juiste bedrijf op juiste plek”);
- Klimaatdoelen en leefkwaliteit onder druk, (geen vergroening of klimaatadaptatie).

Door temporisering worden niet alle ambities (tijdig) behaald maar kunnen we nu wel een start maken.

Vervolg
Met de vaststelling van het Omgevingsprogramma is een belangrijk kader vastgesteld voor de ontwikkeling van de Zwolse bedrijventerreinen. De komende jaren wordt het programma verder uitgewerkt in onder meer gebiedsgerichte projecten, omgevingsplannen en uitvoeringsmaatregelen. De raad wordt over relevante vervolgstappen en eventuele investeringsbesluiten afzonderlijk geïnformeerd.

Datum 29 september 2026

Openbaarheid

Deze raadsbrief en alle bijlagen zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer