voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 8 juli 2024

Onderwerp Bedrijventerreinbeleid Voorst & Voorsterpoort
Versienummer 1

Portefeuillehouder Paul Guldemond

Samenvatting
Het bedrijventerreinbeleid Voorst & Voorsterpoort beschrijft de gewenste ontwikkeling vanuit economisch perspectief voor de komende jaren tot 2040. Het bedrijventerreinbeleid is een uitwerking van de bestaande Ontwikkelagenda en Beeld-kwaliteitsplan Voorsterpoort-West die in 2019 is opgesteld. Voor dit deelgebied binnen het ruimere gebied is een nadere duiding gegeven aan de economische invulling en passende typen bedrijvigheid. Om als gemeenten te kunnen sturen op zorgvuldige uitgave van de laatst beschikbare kavels binnen de gemeente en het laten landen van passende bedrijvigheid is een beleidskader nodig. Dit bedrijventerreinbeleid Voorst & Voorsterpoort zal naadloos passen in het nog op te stellen gemeentelijk bedrijventerreinenbeleid.

Bijlagen
Bedrijventerreinbeleid Voorst & Voorsterpoort

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
- Het bedrijventerreinbeleid Voorst & Voorsterpoort

Datum 8 juli 2024

Inleiding
Er is sprake van een oplopend tekort aan ruimte voor bedrijven in (regio) Zwolle. Dit vraagt om een zorgvuldig gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid, dat aansluit bij de toekomstige economische kracht en opgaven van de stad. Met het opstellen van het bedrijventerreinbeleid Voorst & Voorsterpoort lopen we vooruit op het later op te stellen gemeentelijke bedrijventerreinenbeleid. Dit is nodig vanwege de beschikbaarheid van enkele kavels in gemeentelijke (en privaat) eigendom. Binnen de gemeente Zwolle zijn dit momenteel de laatste direct beschikbare kavels. Om deze ruimte zo efficiënt mogelijk in te zetten, passend bij de vernieuwde ambitie om een duurzame, inclusieve en circulaire stedelijke economie te ontwikkelen, is vastgesteld beleid noodzakelijk.

Kader
- Masterplan Toekomstbestendige bedrijventerreinen Masterplan Toekomstbestendige Bedrijventerreinen
- Port of Zwolle Perspectief 2050 – Op zoek naar ruimte port of Zwolle logistieke hub voor circulaire bedrijvigheid
- ‘Omgevingsvisie “Ons Zwolle van morgen’ Omgevingsvisie-2021
- Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle 2023
- Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen West-Overijssel Programmeringsafspraken bedrijventerreinen West-Overijssel 2023-2026
- Ontwikkelagenda Voorsterpoort (2019) Ontwikkelagenda en beeldkwaliteitsplan Voorsterpoort

Kernboodschap
Met het opstellen van het bedrijventerreinbeleid Voorst & Voorsterpoort lopen we vooruit op het later op te stellen gemeentelijke bedrijventerreinenbeleid. Dit is noodzakelijk vanwege de beschikbaarheid van enkele kavels in gemeentelijke (en privaat) eigendom. Binnen de gemeente Zwolle zijn dit momenteel de laatste direct beschikbare kavels. We kiezen voor een pragmatische insteek waarbij meer regie kunnen voeren op de uitgifte van het zeer beperkte beschikbare aanbod van kavels en kiezen voor een zorgvuldige uitvoering op korte termijn. Bij het vrijkomen van een kadegebonden kavel, is de gemeentelijke beleidslijn ook gericht op het opnieuw benutten voor watergebonden bedrijfsactiviteiten. Op deze manier realiseren we optimaal gebruik van watergebonden kavels voor bijvoorbeeld circulaire bedrijvigheid.

Toelichting
De aanleiding voor het opstellen van een bedrijventerreinbeleid voor het werkgebied Voorst & Voorsterpoort is meerledig:
- De gemeente Zwolle heef de vernieuwde ambitie om een duurzame, inclusieve en circulaire stedelijke economie te ontwikkelen.
- Op het niveau van de Regio Zwolle wordt vanuit de Verstedelijkingsstrategie ingezet op het versterken van de economische samenhang in de regio.
- Er is sprake van een oplopend tekort aan ruimte voor bedrijvigheid in de gemeente Zwolle en in de regio en dat vraagt om een zorgvuldig gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid, dat aansluit bij de toekomstige economische kracht en opgaven van de stad.
- In Q3 van 2024 wordt er een integraal gemeentelijk bedrijventerreinenbeleid opgesteld dat per werklocatie de gemeentelijke prioriteiten en beoogde ontwikkelrichting beschrijft.

Het beleidsdocument brengt het gebied in beeld aan de hand van (economische) kenmerken en werkgelegenheids- en sectorstructuur. Vijf deelzones zijn afgebakend en toegelicht. Om de werklocatie Voorst & Voorsterpoort in breder perspectief te kunnen plaatsen is gekeken naar verschillende beleidsdocumenten en de betekenis hiervan voor de locatie. De documenten geven meer duiding over ontwikkelingen van werklocaties, (regionaal) werklocatiebeleid en relevante verbindingen met vergelijkbare gebieden. Tot slot komt het economisch toekomstperspectief aan bod. Dit omvat drie onderdelen: een schets van een toekomstbestendig en gevarieerd werkmilieu, economische ontwikkeling van het gebied aan de hand van de 3 deelzones en duiding van ruimte voor bedrijvigheid met toekomstwaarde.

Het bedrijventerreinbeleid Voorst & Voorsterpoort schetst een economisch toekomstperspectief van een toekomstbestendig en gevarieerd werkmilieu, economische ontwikkeling van het gebied aan de hand van de 3 deelzones en duiding van ruimte voor bedrijvigheid met toekomstwaarde. Werklocaties met een strategische ligging aan vervoersmodaliteiten én dicht bij de stad hebben veel potentie, wat we graag benutten. Voorst & Voorsterpoort blijft dan ook in de toekomst een veelzijdige werklocatie met overwegend ruimte voor hoge milieucategorie en havenontsluiting. Voorst & Voorsterpoort is in de toekomst efficiënt, circulair en levendig. De bestaande bedrijven zijn de drijvende kracht voor de lokale en regionale economie van de toekomst met veel bedrijvigheid in de industrie, logistiek, handel en bouw. De haven is een spil in Oost-Nederland als het gaat om aan- en afvoer van (circulaire) materialen en producten. De unieke kwaliteit van een binnenhaven met in de buurt productiebedrijven, kan richting de toekomst nog beter worden benut door selectief te zijn in toe te laten bedrijvigheid en daarmee de havenfunctie optimaal te benutten in combinatie met de nabijheid van (grote) productie bedrijven. Het is een onderscheidende functionele vestigingsplaats voor onder andere de maakindustrie en logistiek in de hogere milieu categorieën, met name op Voorst. Deze milieuruimte biedt kansen aan bestaande bedrijven maar ook aan potentiële uitbreidingen dan wel nieuwe vestigers. De milieuruimte biedt potentie voor huidige en toekomstige marktdynamiek in het hogere milieusegment. Het is van belang om te voorkomen dat ongewenste (typen) bedrijven zich in het gebied vestigen met weinig toegevoegde waarde voor Zwolle of bedrijven die geen binding met de havenindustrie- en logistiek hebben. Dit geldt ook voor niet-duurzame of niet-circulaire bedrijven. Beoogde bedrijven in het havengebied maken gebruik van de kadefaciliteiten en de milieuruimte, op Voorsterpoort kunnen hieraan gelieerde (dienstverlenende) bedrijven zich vestigen.
Dit alles resulteert in een aantal doelstellingen die zijn geformuleerd voor de verkoop van kavels met als doel de ruimte zo efficiënt mogelijk in te zetten.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Het beleidsstuk is aangekondigd in een Bestuurlijk Overleg met de Ondernemersvereniging Voorst (OvV) en een concept is via mail gedeeld met de OvV. Hun reactie is in een gesprek nader besproken, enkele opmerkingen zijn meegenomen en men is akkoord met het beleidsstuk. De OvV wordt betrokken in de vervolgstappen waar dat relevant is.

Communicatie
De vaststelling van het bedrijventerreinbeleid Voorst &Voorsterpoort zal worden gecommuniceerd met de OvV.

Financiën
n.v.t.

Risico's
Op moment dat er geen bedrijventerreinbeleid is kun je je gronduitgifte ook niet goed doen. Gerichte uitgifte, met het Didam arrest[1] dat van kracht is, vraagt om beleidskaders. Dit document biedt dit benodigde beleidskader.

Vervolg
Voorst & Voorsterpoort uitgifte strategie
Met het vaststellen van het bedrijventerreinbeleid Voorst& Voorsterpoort hebben we een beleidskader. Op basis van dit beleidskader wordt voor Voorst & Voorsterpoort een plan van aanpak opgesteld dat de juridische onderbouwing geeft voor de uitgifte van de beschikbare kavels. Op basis van het beleidskader zijn selectiecriteria opgesteld die gehanteerd zullen worden bij de uitgifte van kavels. Het doel daarvan is om de ruimte zo efficiënt mogelijk in te zetten. Uitgifte van de kavels zal dan dus gebeuren op basis van het bedrijventerreinbeleid Voorst & Voorsterpoort, zoals zich nu gaat voordoen met de voormalig Beers Stork en Frosty Food locaties.

Ontwikkeling Gemeentelijk Bedrijventerreinenbeleid
Zwolle werkt aan een overgang naar een duurzame, circulaire en inclusieve economie, zodat we ook in de toekomst een vitale economie hebben die de brede welvaart kan (helpen) dragen. Om dat te realiseren zetten we in op noodzakelijke transities en versterking van bijbehorende innovatieve ecosystemen en clusters. In de strategische koers zijn 5 lijnen opgenomen[2], waaronder het "Realiseren van randvoorwaarden om te ondernemen: fysieke infrastructuur" en "Uitvoering Visie Circulaire Economie". Met de groei van de regio en de transitieopgaven zal ook de ruimtevraag voor de economie toenemen en veranderen van aard. In het verlengde daarvan vraagt de omschakeling naar een circulaire economie om extra ruimte. De verwachting is dat (inter)nationale trends zoals reshoring en schaalvergroting de druk op de schaarse ruimte verder zullen vergroten. Dit vraagt om scherpe keuzes: wat kunnen en willen we faciliteren en welk instrumentarium is daarvoor nodig? Daartoe stellen we een integraal bedrijventerreinenbeleid op, op basis van huidige economische structuren, ontwikkelingen in economie en de noodzakelijke transitie naar een circulaire economie (het Masterplan Toekomstbestendige bedrijventerrein wordt hierin meegenomen). En in lijn daarmee ontwikkelen we een uitgiftestrategie. Dit heeft als doel een evenwichtige en passende ontwikkeling van de ruimte voor economische activiteiten als belangrijk onderdeel van de bredere ambities van de stad.

Openbaarheid
openbaar

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

---

[1] In het Didam-arrest geeft de Hoge Raad nadere regels in het geval de overheid een onroerende zaak wil verkopen waar meerdere gegadigden voor zijn. Als de overheid van plan is om een onroerende zaak te verkopen en er zijn meer geïnteresseerden, dan moeten deze de gelegenheid krijgen om mee te dingen. Volgens de Hoge Raad dient er dan een openbare selectieprocedure georganiseerd te worden die objectieve, toetsbare en redelijke criteria bevatten op grond waarvan de koper uiteindelijk wordt uitgekozen. Daarnaast moet de overheid voorafgaand aan deze procedure duidelijkheid scheppen over de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de selectiecriteria. Op deze manier wordt aan geïnteresseerden gelijke kansen geboden om de onroerende zaak te kopen.

[2] Raadsbrief Duurzame Economie

Datum 8 juli 2024

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer