

Naam programma:

**Gebiedsvisie en uitvoeringsplan De Mars
IJsselzone / Bufferzone / Omgeving
Industriehaven**

Bestuurlijk opdrachtgever

: Wethouder EZ - bedrijventerreinen

Ambtelijk opdrachtgever

: Directeur Ruimte en Economie

Ambtelijk opdrachtnemer

: Projectmanager P3



Concept Bestuursopdracht

1. Aanleiding

IJsselzone / Bufferzone. In 2020 heeft het college opdracht gegeven een verkenning te verrichten naar de mogelijkheden van de IJsselzone en bufferzone. Momenteel is dit een wat diffuus gebied met recreatie, retail, leisure enkele kantoren en een tweetal industriële bedrijven. Een stedenbouwkundig bureau heeft een tweetal scenario's uitgewerkt. De verkenning is besproken in het college met het verzoek de richting naar gemengd stedelijk gebied verder uit te diepen in overleg met belanghebbenden (zowel in het gebied als daarbuiten), onder de conditie van economische meerwaarde, goed kunnen blijven functioneren van het industriële deel van het bedrijventerrein / verplaatsen van een aantal functies uit het bedrijfsdeel, versterken van de regionale positie / voorzieningenniveau en inzet op een vernieuwend stedelijk woonmilieu, geïntegreerd met een economische ontwikkeling van het gebied.

De eigenaren / bedrijven vragen om vervolgstappen en een geïntegreerd ontwikkelkader voor het gebied. Het ligt in de lijn van afspraken, gesprekken en duiding in het coalitieakkoord om een nadere verdieping te maken op een ontwikkelrichting die de gemeente voorstelt voor het gebied op programmatische invulling (wat willen we), stedenbouw / stedelijke integratie, financiële verkenning, gemeentelijke rol in ontwikkeling, milieukundige verkenning, effecten mobiliteit / infrastructuur. Dit vraagt een voorbereidingskrediet en inzet van ambtelijke capaciteit. Gezien de omvang betekent het een significante ontwikkeling. De verdere aanpak wordt verricht in samenwerking met de provincie Gelderland, de regio Stedendriehoek en het ministerie van Economische Zaken.

Omgeving Industriehaven. De industriehaven wordt in 2024 uitgebaggerd tot op aangelegde diepte (0 NAP); hiervoor zijn middelen gereserveerd (regulier onderhoud). Om voor grotere klassen schepen te kunnen functioneren en goed aan te sluiten bij de diepte van de IJssel is een extra verdieping wenselijk (-0,5 NAP) en aanpassing van de omgeving om groter en intensiever vervoer over water te kunnen accommoderen, e.e.a. ook vastgelegd in het coalitieakkoord. Grotere schepen kunnen bij normale waterstanden niet in de Industriehaven terecht. Daarnaast ontbreekt het aan aanvullende faciliteiten en manoeuvreerruimte in en naar de haven voor grotere klassen schepen.

Er is nog niet een goed onderbouwd economisch motief om de Industriehaven en omgeving aan te passen naar huidige gangbare vaarklassen op de IJssel. Er is wel een argument vanuit mobiliteit (aanpassen infrastructuur aan gangbare scheepsklassen) en duurzaamheid (vermindering uitstoot door meer vervoer per schip en minder per as). In overleg met het bedrijfsleven en grondeigenaren moet deze businesscase verder worden uitgewerkt. De businesscase omvat ook de benodigde aanpassingen in de omgeving en eventuele herstructurering in het gebied. Hierbij zijn varianten nodig om in beeld te brengen (relatie economisch nut – investering – financieel kwantificeren motieven mobiliteit en duurzaamheid). E.e.a. wordt verwerkt in een maatschappelijke kosten en baten analyse (mkba-analyse) die wordt voorgelegd aan het college.

De voorgestelde ontwikkelingen hebben raakvlakken en samenhang. Het intensiveren van het gebruik van de industriehaven is een forse investering met versterking van het industriële bedrijfsleven. Een ontwikkeling van de IJsselzone – Bufferzone naar gemengd stedelijk gebied betekent een principiële verandering van gebruik en intensivering van het bezoekers- en aanwezigheidsniveau.

2. Beoogd effect; waar willen we heen?

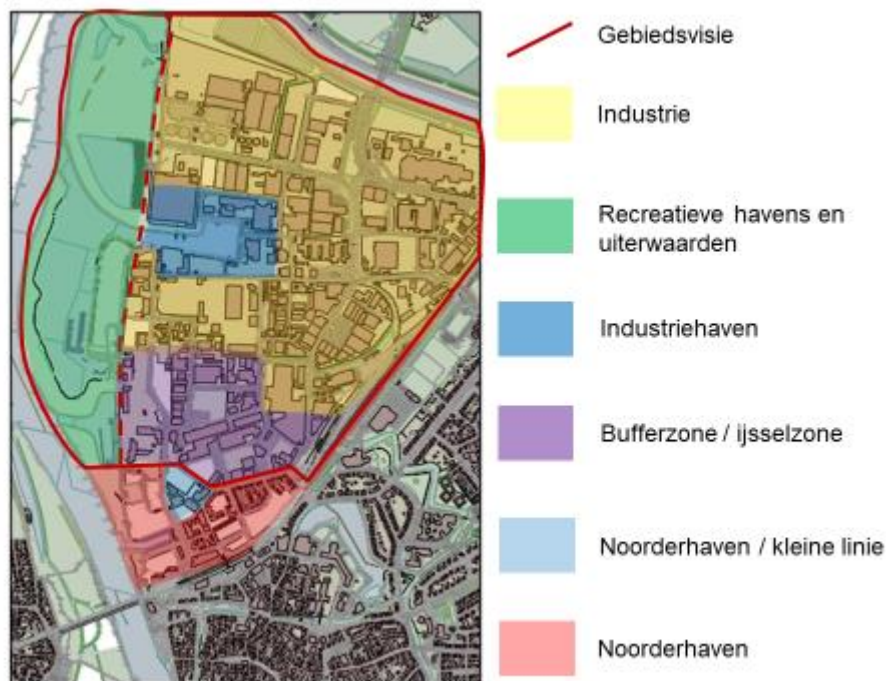
Het formuleren van een integrale ruimtelijke gebiedsvisie voor het gebied tussen de huidige Dreef, de Oostzeestraat, de IJssel en de hoofdspoorbaan (zie scope projectgebied, kaart volgt). De visie geeft het programmatische en ruimtelijke kader aan van mogelijkheden en ontwikkeling van en in het gebied. De gebiedsvisie vertalen we in een ontwikkelingsstrategie en financiële raming. In de ontwikkelingsstrategie bepalen we de gemeentelijke rol hoe we de gewenste ontwikkeling willen behalen.

Concept Bestuursopdracht

Met de grondeigenaren, initiatiefnemers, belanghebbenden, omwonenden (waaronder ook bewoners Eefde) en bedrijven in het gebied stemmen we af over de gewenste ontwikkeling, de mogelijke scenario's, de mogelijke ontwikkeling en de vast te stellen ontwikkeling. Waar nodig worden met partijen juridische of financiële afspraken gemaakt.

3. Gebied bestuursopdracht

Onderstaand is het gebied weergegeven waar de bestuursopdracht betrekking op heeft en wat het projectgebied betreft (rood omlijnd) waar een gebiedsvisie voor wordt geformuleerd. Er wordt een integrale aanpak voorgesteld die alle beleidsfacetten omvat, uitgezonderd handhaving, beheer, onderhoud en reguliere vergunningverlening. Omdat deze zaken wel van invloed kunnen zijn op de aanpak is van belang dat er kennis hiervan is en vice versa kennis van de gebiedsvisie en zaken die worden opgepakt in de gebiedsontwikkeling.



Korte toelichting op de gebieden

Het gebied binnen de rode lijn / stippellijn betreft het bedrijventerrein De Mars. Het groene gebied betreft de uiterwaarden met de recreatieve havens.

Op het bedrijventerrein zijn in de huidige situatie drie gebieden te onderscheiden:

- het industrieterrein, met veel industriële en reguliere bedrijvigheid (geel)
- de bufferzone / ijsselzone (paars) met diverse publieksgerelateerde bedrijvigheid, kantoren, retail, leisure en beperkt horeca.
- de omgeving Industriehaven, met zware bedrijvigheid, deels watergebonden (blauw).

Het rode gebied direct ten zuiden is de woonwijk Noorderhaven. Het lichtblauwe deel betreft het gebied de Kleine Linie. Voor dit gebied wordt de haalbaarheid van herontwikkeling naar woningbouw onderzocht.

4. Kaderstelling en randvoorwaarden

We hebben een door de raad vastgestelde visie voor het gebied uit 2007. Deze visie was de grondslag voor een grootschalige herstructurering van het gebied, waaronder het verplaatsen van een woonwijk, enkele bedrijfsverplaatsingen uit het gebied en naar het gebied, inbreidingsruimte realiseren bij bedrijven door benutting van bestaande bedrijfsruimte, diverse saneringen op bedrijfskavels en reconstructie van wegen.

In 2018 is een 'businessplan De Mars' geformuleerd met ondernemers. Dit businessplan is verder niet vastgesteld, maar heeft wel geleid tot een verdere versterking van het overleg met het bedrijfsleven.

We hebben een verkenning verricht in 2021 naar de mogelijke ontwikkelingsrichting van het gebied IJsselzone / Bufferzone. Deze verkenning is toegelicht aan de gemeenteraad.

Het gebied heeft een economische functie. De gemeente wil het economische functioneren van het gebied vergroten, de industriële belangen respecteren, vergroting van het aantal arbeidsplaatsen, een grotere benutting van de binnenstedelijke ruimte, het economisch en programmatisch verbinden van de verschillende gebieden en een grotere benutting en bezetting van recreatieve en commerciële publieke functies.

Het gebied ten westen van het bedrijventerrein bestaat uit groene uiterwaarden en recreatieve havens. Een groot deel van de uiterwaarden is natura2000 gebied met diverse beschermde soorten. Het bedrijventerrein zelf is momenteel utilitair ingericht en kent een beperkte, niet samenhangende groen- en waterstructuur. In het verleden is een integraal groenstructuurplan voor het gebied geformuleerd en door het college vastgesteld. Het vergroten van de omgevingskwaliteit, het toevoegen van groen en water, het realiseren van een samenhang water- en groenstructuurplan, het bijdragen aan klimaatadaptatie en verduurzaming (w.o. energietransitie) en waar mogelijk versterken van de natuurwaarden wordt meegenomen in het opstellen van de gebiedsvisie.

Er is in het verleden fors geïnvesteerd in de verbetering van de bereikbaarheid van het terrein met nieuwe verbindingen en ordening van parkeren. De ondernemers ervaren een steeds grotere verkeersdruk op het terrein, niet altijd even overzichtelijke logistiek en op sommige plekken verkeersonveilige situaties. Het bedrijventerrein biedt mogelijkheden voor een extra regionale verbinding ter ontlasting van de N348 en verbetering van de regionale bereikbaarheid. De haalbaarheid van een extra verkeersbrug wordt onderzocht.

Rondom de Industriehaven zitten verschillende zware bedrijven met de benodigde milieukundige ruimte. De industriehaven zelf wordt slecht benut en kent fysieke belemmeringen vanwege niet-havengebonden bedrijven rondom, enkele niet-industriële functies in de haven en een gedateerde inrichting van infrastructuur.

Delen van het terrein, voornamelijk tussen Eijerkamp en Noorderhaven, functioneren niet naar behoren. De economische benutting kan versterkt worden en grondeigenaren en bedrijven in de omgeving willen daar op inzetten. De gesproken grondeigenaren en bedrijven willen hierbij eveneens verkennen of ontwikkeling naar gemengd stedelijke gebied van delen grenzend aan Noorderhaven mogelijk is, met toevoeging van nieuwe werkgelegenheid.

Concept Bestuursopdracht

Het gebied kent verschillende belangen. Er zijn zware industriële bedrijven gevestigd met milieuzones en bedrijven die veel aanloop hebben van publiek. Door het gebied loopt ondergrondse infrastructuur met hinderzones (externe veiligheid). Er zijn grondeigenaren die verkennen en aan de gemeente verzoeken of er ruimte is voor meer centrumstedelijke ontwikkeling.

Ook de gemeente heeft belangen die mogelijk een plek kunnen krijgen in de verdere ontwikkeling van het gebied. Het gaat daarbij om het mogelijk verplaatsen van enkele functies elders vanuit het stedelijk gebied en op De Mars en de verkenning naar toevoeging van detailhandelsfuncties. Voor de gemeente geldt dat een ontwikkeling naar deel gemengd stedelijk gebied wordt niet uitgesloten, maar de mogelijkheid daartoe staat vanwege de economische belangen en milieukundige randvoorwaarden ook niet op voorhand vast.

Benodigd:

- Inzicht in verschillende milieukundige kaders van de huidige bedrijven en de benodigde milieukundige kaders van gewenste / reëel voorzienbare ontwikkelingen bedrijfsleven en benodigde milieukundige kaders voor regulier functioneren en voorgestelde uitbreiding
- Inzicht in belangen en wensen van de verschillende stakeholders, grondeigenaren en bedrijven in het gebied
- Inzicht in de huidige knelpunten t.a.v. de feitelijke functies in het gebied
- Programmatische vertaling van de beoogde gebiedsontwikkeling
- Financiële vertaling van beoogde gebiedsontwikkeling
- Ontwikkelingsstrategie en bepaling rol gemeente Zutphen in verdere ontwikkeling
- Economische toetsing van de huidige situatie, varianten en beoogde gebiedsontwikkeling
- Mogelijkheden van inzet door provincie, rijk en EU
- Mogelijkheden van inzet door grondeigenaren en ontwikkelaars

5. Organisatie en verantwoordelijkheden

De interne projectstructuur bestaat uit de bestuursdriehoek en een programmteam.

Bestuursdriehoek

Samenstelling: bestuurlijk opdrachtgever, ambtelijk opdrachtgever en ambtelijk opdrachtnemer, economisch adviseur. Daarnaast kunnen ook andere ondersteunende ambtenaren incidenteel aanschuiven bij de bestuursdriehoek als de agenda daar om vraagt.

De taken van de bestuursdriehoek zijn:

- Voortgang bewaken
- Besluitvorming voorbereiden
- Bespreken van (concept)stukken en onderwerpen uit het programmteam
- Tussentijdse besluitvorming

De bestuursdriehoek heeft het mandaat om via dit overleg tussentijdse besluiten te kunnen nemen in voorbereiding op definitieve besluitvorming

Concept Bestuursopdracht

Bestuurlijk opdrachtgever: Wethouder Economische zaken

De bestuurlijk opdrachtgever volgt, beoordeelt en accordeert het project op hoofdlijnen.

Ambtelijk opdrachtgever: directeur Ruimte en Economie

De ambtelijk opdrachtgever is aanspreekpunt voor de ambtelijk opdrachtgever en zorgt dat de benodigde middelen voor het project (geld, tijd, capaciteit etc.) beschikbaar zijn.

Ambtelijk opdrachtnemer: Projectmanager P3

De ambtelijk opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het behalen van het formuleren van een gebiedsvisie De Mars en een uitvoeringsplan om die visie uit te voeren. De opdrachtnemer zorgt voor een goed functionerende programmaorganisatie en maakt afspraken over taken en bevoegdheden. Daarnaast zorgt de opdrachtnemer dat ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever goed zijn aangehaakt op de belangrijkste beheeraspecten; tijd, geld en kwaliteit.

Programmateam

Het programmateam bestaat uit:

- de ambtelijk opdrachtnemer / programmamanager (250 uur)
- de senior medewerker EZ (reguliere inzet / 250 uur)
- bedrijfscontactfunctionaris (reguliere inzet / 200 uur)
- medewerker RO (reguliere inzet / 200 uur)
- senior medewerker GZ (200 uur)
- Jurist GZ / VG (reguliere inzet / 150 uur)
- stedenbouwkundige (opdracht)
- projectleider Industriehaven (opdracht)
- adviseur ontwikkelingsstrategie / kostendeskundige (opdracht)
- civiel-technisch projectleider gemeente (reguliere inzet)
- gemeentelijk verkeerskundige (reguliere inzet)
- medewerker landschap en openbare ruimte (reguliere inzet)
- projectondersteuning (inhuur).

De borging van inzet en capaciteit vindt plaats via de verschillende teamplannen.

6. Proces

Door de gemeente is in 2021/2022 een studie verricht naar een eventuele ontwikkeling van het gebied en is met grondeigenaren gesproken over hun wensen en ideeën (Eijerkamp, vrml. Alliander, Strukton, vml. Paperlinx, Kuijpers, Goossens, Family Mall). Deze studie is ter inspiratie aan de raad gepresenteerd en heeft geleid tot enkele richtingen over het gebied in het coalitieakkoord.

Met enkele eigenaren / initiatiefnemers is of wordt een initiatiefovereenkomst afgesloten. In de overeenkomsten is aangegeven dat de gemeente een gebiedsvisie gaat formuleren en zijn of worden afspraken gemaakt over de dekking van kosten van de gemeentelijke inzet voor de uitwerking van plannen voor de percelen van de grondeigenaren / initiatiefnemers.

De ondernemers, grondeigenaren, omwonenden (waaronder bewoners Eefde) en andere belanghebbenden van De Mars hechten belang aan direct overleg en participatie in de visievorming. Met hen organiseren we een aantal inloopbijeenkomsten. Met bedrijven,

Concept Bestuursopdracht

grondeigenaren en bewonersgroepen die hier om verzoeken treden we in direct overleg. Daarnaast is er structureel overleg met parkmanagement en de bedrijvenkring gemeente Zutphen over het gebied en de gebiedsvisie in het bijzonder.

Een door de raad vastgestelde gebiedsvisie, ontwikkelingsstrategie en financiële vertaling is nodig om in overleg te kunnen over voorstellen die buiten de huidige kaders vallen. Anterieure overeenkomsten zijn voorwaardelijk om afspraken te kunnen maken over voorstellen die buiten de huidige kaders vallen.

In november 2023 formuleren we een opdracht voor de werving van een stedenbouwkundige, een projectleider Industriehaven, een medewerker GZ / kostendeskundige. In december 2023 verrichten we de selectie van de betreffende functionarissen.

Voor de Industriehaven geldt de expliciete opdracht voor de te werven projectleider om de businesscase voor de verdieping van de industriehaven uit te werken in een mkba-analyse van verschillende varianten. In de varianten wordt zowel rekening gehouden met een variant van aanpassing van de huidige haven als een aanpassing van de omgeving van de haven om tot een goed (vanuit mkba analyse) werkende haven te komen.

In april 2024 formuleren we een drietal varianten die we presenteren aan college en raad. Hierbij is eveneens gelegenheid voor externe partners, waaronder de initiatiefnemers waarmee een overeenkomst is afgesloten, hun zienswijze of plan toe te lichten. College en raad geven hun voorkeursvariant. De varianten worden voorzien van een advies op consequenties en uitvoerbaarheid.

In mei 2024 presenteren we een gebiedsvisie, doorrekening en ontwikkelingsstrategie op basis van de voorkeursvariant voor college en raad. De voorkeursvariant wordt voorzien van een advies op de rol van de gemeente Zutphen om de voorkeursvariant te kunnen realiseren. Waar mogelijk en nodig worden met eigenaren / initiatiefnemers gelijktijdig aanvullende afspraken gemaakt.

In de periode juni – september 2024 leggen we de gebiedsvisie en een uitvoeringsplan ter vaststelling voor aan de raad.

De verschillende varianten in de mkba-analyse Industriehaven leggen we in mei 2024 voor aan het college en de raad, inclusief een advies op de te kiezen voorkeursvariant. De voorkeursvariant werken we verder uit de periode juni - september 2024 naar een uitvoeringsplan Industriehaven.

7. Kosten

De kosten van de externe opdrachten worden gedekt uit een beschikbaar gesteld krediet. De interne kosten worden gedekt uit de loonsom en worden niet doorbelast naar dit krediet.

Bijlagen:

1. Kaderstellende notitie