voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 2 december 2025

Onderwerp Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen
Versienummer 1

Portefeuillehouder Paul Guldemond

Samenvatting
De werkfunctie van Zwolle kende tot nu toe een autonome ontwikkeling. Maar door schaarse ruimte, en ook schaarste op het gebied van energie, mobiliteit, blauwgroen en arbeid is deze vorm van zelfstandige ontwikkeling niet meer wenselijk. Schaarste vraagt om het maken van keuzes en sturing op de gewenste ontwikkelingen. Door het beschrijven van profielen per bedrijventerrein wordt voorgesorteerd op het maken van keuzes en het versterken van het bestaande economische ecosysteem. In dit document ligt de nadruk op de vier bedrijventerreinclusters: Voorst/Voorsterpoort, Hessenpoort, Marslanden en de Vrolijkheid/Berkum (OVB). Voor de vier clusters zijn profielen opgesteld waar bedrijven en gemeente gezamenlijk naar toewerken. Hierin is aandacht voor de opgaven die op de terreinen zelf spelen, maar ook op de rol die de terreinen kunnen spelen bij de integrale opgaves in de stad. In de ontwikkeling richting 2040 staan de transities circulaire economie, duurzame energie en efficiënt ruimtegebruik centraal. Bedrijven die zich hierop inzetten krijgen de ruimte om zich te ontwikkelen. Onze inzet sterk is gericht op het efficiënt gebruiken van de schaarse ruimte en "het juiste bedrijf op de juiste plek". We geven hiermee invulling aan de aanpak die in de Raadsbrief Ruimtelijk-Economisch beleid is beschreven.

Bijlagen
Bijlage 1 – Concept Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
de koers zoals neergelegd in het concept Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen alvorens deze wordt omgezet naar een Ontwerp Omgevingsprogramma.

Datum 2 december 2025

Inleiding

De gemeente Zwolle staat voor grote ruimtelijke en economische opgaven. Bedrijventerreinen zijn cruciaal voor werkgelegenheid en innovatie, maar door schaarste aan ruimte, energie en infrastructuur is natuurlijke groei niet langer mogelijk. Dit omgevingsprogramma biedt een integraal perspectief voor de vier bedrijventerreinclusters – Voorst/Voorsterpoort, Hessenpoort, Marslanden en OVB – en geeft richting aan herstructurering, verduurzaming en clustering van bedrijven. Het programma sluit aan bij de Omgevingswet en vertaalt de Omgevingsvisie, het Ruimtelijk Toekomstperspectief en het Economisch Perspectief naar concrete kaders voor 2040.
De urgentie is hoog: zonder ingrijpen ontstaat binnen enkele jaren een tekort aan bedrijventerreinen, terwijl transities op het gebied van energie, circulariteit en mobiliteit versneld moeten worden. Er wordt daarom ingezet op het beter benutten van de bedrijventerreinen, met gerichte inzet op specifieke doelgroepen en met oog voor (de opgaven in) de omgeving.
Dit vraagt om een actieve gemeentelijke rol, in plaats van de huidige faciliterende aanpak.
Met dit voorstel wordt het college gevraagd richting te geven aan een samenhangende aanpak, inclusief instrumenten zoals omgevingsplannen, kansenzones en actief grondbeleid.

Overeenkomstig de Omgevingswet is het vaststellen van een Omgevingsprogramma een bevoegdheid van het College. Het college stelt het definitieve Omgevingsprogramma vast maar wil uw raad wel de mogelijkheid bieden om kennis te nemen van het concept Omgevingsprogramma. Daarom stemt het college in eerste instantie alleen maar in met het concept Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen, zodat ook uw raad de mogelijkheid heeft om het voorstel te agenderen voor een raadsdebat of om technische vragen te stellen. Na de consultatieperiode stelt het College het definitieve ontwerp Omgevingsprogramma formeel vast en wordt het ter inzage gelegd en gepubliceerd.

Kader

Raadsbrief Ruimtelijk-Economisch beleid Raadsbrief Ruimtelijk-Economisch Beleid 2025
Het Economisch Perspectief Economisch Perspectief 2025
Het Ruimtelijk Toekomstperspectief (RTP) Ruimtelijk Toekomstperspectief 10 april 2025
De landelijke Nota Ruimte Ontwerp nota Ruime
Ruimtelijk Economische Bouwsteen Regio Zwolle (REB2040) Regio Zwolle REB 2040
Masterplan Toekomstbestendige Bedrijventerreinen (Programma Bedrijventerrein vormt hier bovenliggend kader voor) Masterplan Toekomstbestendige Bedrijventerreinen

Kernboodschap

Zwolle staat voor de uitdaging om te zorgen voor voldoende ruimte voor een economie in transitie, en daarmee ruimte voor bedrijvigheid, omdat de stad - gekoppeld aan de groei van het aantal inwoners - ook economisch gaat groeien en bovendien moet versnellen op energie-, circulaire en mobiliteitstransities. Dit omgevingsprogramma biedt een integrale aanpak voor de vier bedrijventerreinclusters en vraagt om een actieve gemeentelijke rol: sturen op profielen, intensivering, herstructurering en samenwerking met ondernemers. Het programma vertaalt de Omgevingsvisie, het Ruimtelijk Toekomst Perspectief (RTP) en het Economisch Perspectief naar concrete kaders voor 2040 en vormt het bovenliggend kader voor het Masterplan Toekomstbestendige Bedrijventerreinen. Met dit document wordt duidelijk waar de opgaves voor de komende jaren liggen en wat het ontwikkelpad is op langere termijn. Het beoogde effect is efficiënter/intensiever ruimtegebruik, meer sturing op het juiste bedrijf op de juiste plek, vormgeven van de transities op de bedrijventerreinen, een samenhangend palet van werklocaties in de stad. Met dit besluit geeft het college richting aan toekomstbestendige bedrijventerreinen die ruimte bieden voor groei én verduurzaming.

Datum 2 december 2025

Toelichting

- **Ruimteschaarste is urgent en remt economische transitie en behoud van het verdienvermogen.** Zwolle heeft nog slechts een beperkte voorraad uitgeefbare kavels (grotendeels op Hessenpoort). Prognoses laten zien dat deze voorraad binnen 2 jaar uitgeput is, terwijl de vraag naar bedrijfsruimte er ook in de toekomst zal zijn. **D**e ruimtevraag die bedrijven hebben is direct gekoppeld aan de noodzakelijke economische transities en behoud van het verdienvermogen van bedrijven. De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen vraagt veel tijd. Inspelen op de behoeften van bedrijven is alleen mogelijk wanneer Zwolle beschikt over een strategische voorraad.
- **Transities vereisen fysieke ruimte en regie.** De energietransitie maakt dat bedrijven moeten overschakelen op duurzame energie, maar netcongestie en gebrek aan ruimte voor energie-infrastructuur vormen een knelpunt. De **c**irculaire economie vraagt om clustering van bedrijven en ruimte voor logistiek en opslag van reststromen. De mobiliteitstransitie heeft meer ruimte nodig voor laadinfra, slimme hubs en multimodale ontsluiting. Individuele bedrijven kunnen dit niet alleen; een integrale, gebiedsgerichte aanpak is noodzakelijk.
- **Bedrijventerreinen zijn de economische motor van Zwolle.** Op de terreinen werken circa 33.000 mensen, bijna een derde van alle banen in Zwolle. Daarbij vervult Zwolle een regionale functie: 40% van de banen op terreinen wordt ingevuld door werknemers van buiten de stad. Het behoud en versterking van bedrijventerreinen is essentieel voor concurrentiekracht en brede welvaart. Sturing op intensivering en “het juiste bedrijf op de juiste plek” is nodig voor ontwikkeling van de economie van de toekomst en versterken van de brede welvaart. En met name bij bedrijven die op bedrijventerreinen zijn gevestigd zal de beweging maar een circulaire economie plaats vinden.
- **De opgaven vragen om nieuw beleid.** De huidige faciliterende rol van de gemeente biedt te weinig grip op ruimtelijke keuzes en transities. Het programma introduceert een actieve rol: sturen op profielen, inzetten op kansenzones, actief grondbeleid en samenwerking met regionale partners. Dit is een fundamentele koerswijziging ten opzichte van het bestaande beleid. Met deze aanpak willen we ook de bestaande bedrijventerreinen betert benutten.
- **Samenhang met bestaand beleid en wettelijke kaders.** Het programma is een doorvertaling van de Omgevingsvisie, het RTP en het Economisch Perspectief en vormt tegelijkertijd de bovenliggende kaders voor het Masterplan Toekomstbestendige Bedrijventerreinen 2023–2026. Het sluit aan bij de Omgevingswet en regionale afspraken over ruimte voor economie. Hiermee wordt consistentie en juridische borging gewaarborgd.
- **Brede maatschappelijke meerwaarde.** Bedrijventerreinen kunnen bijdragen aan klimaatadaptatie (groen, waterberging), biodiversiteit en duurzame mobiliteit. Collectieve verduurzaming versterkt innovatie en draagt bij aan de energietransitie. Dit vergroot de maatschappelijke acceptatie van bedrijventerreinen en maakt dat bedrijventerreinen een grotere rol dan alleen de financiële kunnen pakken in het versterken van de brede welvaart.
- **Langetermijnzekerheid voor ondernemers.** Door duidelijke profielen per terrein en kaders voor ontwikkeling ontstaat investeringszekerheid. Het voorkomt ongewenste functies en stimuleert vestiging van circulaire en innovatieve bedrijven. Dit maakt Zwolle aantrekkelijk voor bedrijven die bijdragen aan de transities.
- **De ambitie is hoog.** Zwolle wil niet alleen bedrijventerreinen behouden, maar ze toekomstbestendig maken en actief sturen op profielen, clustering en transities (energie, circulair, mobiliteit). Dit betekent een verschuiving van een passieve naar een actieve gemeentelijke rol, inclusief regie op ruimtelijke keuzes en het aantrekken van gewenste bedrijven. De ambitie is een

integrale aanpak van vier terreinen, inclusief kansenzones, herstructurering, verduurzaming en mogelijk uitbreiding (Hessenpoort IV, Marslanden-Zuid).

Opgaven per terrein
Voor de vier clusters zijn profielen opgesteld waar bedrijven en gemeente gezamenlijk naar toewerken. Hierin is aandacht voor de opgaven die op de terreinen zelf spelen, maar ook op de rol die de terreinen kunnen spelen bij de integrale opgaves in de stad. Door schaarste moet worden ingezet op het beter benutten van de bedrijventerreinen, met gerichte inzet op specifieke doelgroepen en met oog voor (de opgaven in) de omgeving.
In de ontwikkeling richting 2040 staan de transities centraal. Bedrijven die zich inzetten op circulaire economie, duurzame energie en efficiënt ruimtegebruik krijgen de ruimte om zich te ontwikkelen. Zij dragen bij aan de economie van morgen. Inzet op beter benutten en passende profilering van de vier bedrijventerreinclusters zijn belangrijk om de opgaves op de terreinen en hun omgeving in te vullen. Per terrein wordt ingezet en gestuurd op een ontwikkeling passend bij de profielen. Actieve sturing op de terreinprofielen zorgt ervoor dat er voor de gewenste en benodigde bedrijven ruimte is in Zwolle, waarbij dit bovendien zo wordt ingepast dat de wisselwerking tussen het bedrijf en de omgeving optimaal is.
Vanuit de gemeente is een proactieve en coöperatieve rol nodig, zodat de benodigde sturing op bedrijventerreinen richting de toekomst voldoende gegeven kan worden. Dit gaat in eerste instantie om het vastleggen van de profielen per terrein in omgevingsplannen per terrein. Dit vormt de basis om te kunnen sturen de juiste bedrijvigheid op de juiste plaats. Dit is een verschil met de huidige rol, waarin de gemeente een passieve en faciliterende rol heeft als het gaat om het toestaan van bedrijfsactiviteiten op bepaalde locaties.

Als gemeente kiezen we voor de lange termijn inzet op creëren van ruimte in samenhang met transities zoals energie, klimaat en circulair. Daarbij streven we naar het in verbinding brengen van deze lange termijn opgaven met de korte termijn behoeften en ambities van de bedrijven. Daarom hebben we in gezamenlijkheid met de ondernemersverenigingen twee prioritaire acties per terrein benoemd.

<u>Voorst / Voorsterpoort:</u>
- Juiste bedrijf op de juiste plek
- Ruimte creëren voor de energietransitie

De (bestaande) **duurzame proces- en maakindustrie vormt de centrale spil** op Voorst. Van belang is deze industrie en aanverwante distributiebedrijven op Voorst optimaal te faciliteren in hun streven om duurzamer te functioneren op een toekomstbestendig bedrijventerrein. Het versterken van de havenfunctie biedt kansen om het terrein duurzaam en circulair te ontwikkelen. Als kansen zich voordoen wordt ingezet op het vergroten van kade- en watergebonden activiteiten. Passend bij de proces- en maakindustrie behoudt en versterkt het terrein het **grootschalige profiel**. Kleinschaligere bedrijven en bedrijven met een lagere milieucategorie zorgen voor een **overgangszone aan de randen van het bedrijventerrein.**

<u>Hessenpoort</u>
- Verkenning Hessenpoort IV
- Versterken energiecollectief

Om Hessenpoort te kunnen doorontwikkelen naar een werklandschap van de toekomst is inzet op **verduurzaming** belangrijk (*duurzame economie, duurzame inrichting en collectieve verduurzaming).* Het is daarnaast belangrijk om ook in de verdere toekomst (na 2030) **voldoende schuif- en groeiruimte** te hebben voor grote en middelgrote bedrijven in Zwolle. Tot slot is het nodig om zo goed mogelijk gebruik te maken van de **locatiekwaliteiten** die Hessenpoort heeft, zowel op het huidige terrein als bij mogelijke uitbreiding.

Marslanden

- Intensivering en juiste bedrijf op de juiste plek middels nieuwe duidelijke kaders
- Verbeteren omgevingskwaliteit

De komende jaren wordt op Marslanden ingezet op een **integrale aanpak voor beter benutten**. Marslanden is het belangrijkste bedrijventerrein voor MKB-bedrijven in de stad. Met de groei van Zwolle zal ook de behoefte aan (verzorgende en lokale) bedrijvigheid toenemen. Efficiënt ruimtegebruik is daarom de komende jaren een belangrijk thema op Marslanden Door in te zetten op intensivering en verdichting kunnen meer bedrijven terecht op korte afstand van de stad. Door actieve herontwikkeling ontstaat schuifruimte waarmee de intensivering van de grond komen en blijft er dynamiek op het terrein voor nieuwe en groeiende bedrijven.

OVB

- Actief inzetten op technische (start-up) bedrijven in de Makersfabriek
- Verbeteren bereikbaarheid en mobiliteit

Het brede terrein (OVB) zich op de centrale thema's gezondheid, onderwijs, sport en leisure, die terugkomen in zowel bedrijven als (onderwijs-)instellingen. Met extra open verbindingen tussen de woonwijken ten westen van het terrein, de Makersfabriek en het oostelijk deel van de Vrolijkheid ontstaat een levendig en aaneengesloten gebied. Inzet op mobiliteit is erg belangrijk om het gebied te ontsluiten en onderling te verbinden. Op het terrein staat **innovatie** centraal. Door een verscheidenheid aan (kleinere) bedrijven met gedeelde faciliteiten ontstaat een innovatieve en creatieve broedplaats. Talentontwikkeling met een focus op maakindustrie en techniek vindt plaats op de Makersfabriek, maar ook elders op het terrein.

Nog scherper prioriteren

Zoals gesteld is de ambitie hoog maar capaciteit en budgetten beperkt (zie Financiën). Dit vraagt om prioritering per bedrijventerrein en tussen bedrijventerreinen. In z'n totaliteit gaat de eerste prioriteit 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 i.r.t. bv 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 concept Programma Bedrijventerreinen is tot stand gekomen in afstemming met de ondernemersverenigingen van de 4 terreinen, MKB Nederland Regio Zwolle en VNO-NCW Regio Zwolle. Er heeft 1 participatiebijeenkomst plaatsgevonden gevolg door, waar gewenst, individuele gesprekken met de ondernemersverenigingen. De OVB, Marslanden en Voorst hebben hier gebruik van gemaakt en hun opbouwende punten zijn meegenomen. De aandacht voor scherpe profielen, waar ze zelf inbreng op hebben gehad, en het aanscherpen van de kaders om mee grip te krijgen op ontwikkelingen en vastgoed werd gewaardeerd. De bedrijventerreinen zijn zelf ook actief op het meer toekomstbestendig maken van hun terreinen, wat we terug zien in de Regiodeal Toekomstbestendige bedrijventerreinen en de verschillende projecten die publiek-privaat worden gerealiseerd onder het Masterplan Toekomstbestendige Bedrijventerreinen. Dit overkoepelende Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen ligt in lijn met hoe ondernemers kijken naar de gebieden en past bij de gezamenlijke insteek op de verschillende bedrijventerreinen.

Datum 2 december 2025

Communicatie

Communicatielijn

Met de vaststelling van de concept-omgevingsprogramma's Bedrijventerreinen en Kantoren zet Zwolle een volgende stap naar een toekomstbestendige, duurzame economie. Waar de ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantoorlocaties in het verleden vooral vanzelf tot stand kwam, vraagt de huidige ruimtedruk om een meer gerichte aanpak. Daarom kiest het college voor duidelijkere sturing: gericht op kwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik en het versterken van het economisch profiel van de stad.
Deze koers sluit direct aan op het Economisch Perspectief 2025, waarin Zwolle inzet op brede welvaart, innovatiekracht en toekomstbestendig ruimtegebruik. De centrale opgaven Mens, Ruimte en Innovatie vragen om slimme verdichting, behoud van werklocaties en ruimte voor circulaire en hoogwaardige bedrijvigheid. Het omgevingsprogramma vertaalt deze richting naar concrete keuzes op terreinen én naar een sterkere economische positionering van de stad. Ook het Ruimtelijk Toekomstperspectief 2025 vormt hierbij een fundament, met toekomstprofielen die richting geven aan de ontwikkeling van bedrijventerreinen.
Een concreet voorbeeld van deze nieuwe koers is de ontwikkeling van Hessenpoort 3, waar binnenkort wordt gestart met de uitgifte van kavels, geheel in lijn met dit beleid. Hessenpoort 3 is geen standaard bedrijventerrein, maar een voorbeeldlocatie waar duurzaamheid, innovatie en toekomstgericht ondernemerschap samenkomen.

Met het uitwerken van beide programma's laat Zwolle zien dat het keuzes durft te maken voor een toekomstbestendige economie en werklocaties die bijdragen aan brede welvaart in stad en regio.

Communicatie aanpak:

In de communicatie rondom de concept-omgevingsprogramma's en de start van de uitgifte van Hessenpoort 3 wordt nadrukkelijk ingezet op transparantie, tijdigheid en duidelijke verwachtingen. Zo nemen we ondernemers, makelaars en gebiedspartijen goed mee in de plannen, de uitgangspunten en de consequenties voor de ontwikkeling van het gebied. Om te zorgen dat alle relevante partijen tijdig en volledig worden geïnformeerd, zetten we meerdere communicatiemiddelen en kanalen in.

Voor het omgevingsprogramma Bedrijventerreinen heeft de participatiefase al plaatsgevonden.
Het concept-omgevingsprogramma is tot stand gekomen in nauwe afstemming met de ondernemersverenigingen van de vier terreinen, MKB Nederland Regio Zwolle en VNO-NCW Regio Zwolle. Er is één brede participatiebijeenkomst georganiseerd, gevolgd door individuele gesprekken met de ondernemersverenigingen voor wie dit gewenst was. De OVB, Marslanden en Voorst hebben hiervan gebruikgemaakt. Hun opbouwende aandachtspunten en suggesties zijn verwerkt in het concept-programma.

Kantoren: participatie is gestart en wordt nu verbreed. Voor het concept omgevingsprogramma Kantoren is in het beleidsontwikkelproces al afgestemd met marktpartijen die actief zijn op de kantorenmarkt. In deze fase zijn bijeenkomsten gehouden met bedrijfsmakelaars, toetsende gesprekken gevoerd met ontwikkelaars en exploitanten en is gesproken met individuele kantoorgebruikers en bedrijven. Daarnaast heeft via het Ruimtelijk Toekomst Perspectief proces participatie plaatsgevonden op de hoofdlijnen van het beleid. Deze inzichten vormen de basis voor het concept omgevingsprogramma Kantoren. De komende fase richt zich op het verbreden van de participatie. We willen een bredere groep Zwolse stakeholders raadplegen over de beleidskeuzes in het programma. Niet omdat participatie nog moet beginnen, maar omdat we nu nadrukkelijk een bredere vertegenwoordiging willen bereiken. Daarom organiseren we in januari een brede

participatiebijeenkomst. Aansluitend wordt het definitieve ontwerp omgevingsprogramma gepubliceerd en ter inzage gelegd, zodat iedereen de mogelijkheid krijgt om te reageren. Hiermee werken we toe naar een breed gedragen programma.

Specifiek voor Hessenpoort 3 richt de communicatiestrategie zich op het helder en aantrekkelijk positioneren van het gebied als een modern, duurzaam en toekomstgericht bedrijventerrein. Daarbij communiceren we volledig transparant over het uitgifteproces: welke criteria gelden, hoe de selectie werkt en op basis waarvan kavels worden toegewezen. Zo ontstaat een duidelijk en eerlijk beeld voor geïnteresseerde bedrijven en partners, en wordt het vertrouwen in het proces versterkt.

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 totaal van deze ambities vraagt om extra capaciteit en middelen. Daarbij is de inzet van voldoende capaciteit op juridisch planologie randvoorwaardelijk voor de uitvoering van het Programma Bedrijventerreinen. Er wordt ingezet op het beter benutten van bedrijventerreinen, met gerichte inzet op specifieke doelgroepen en met oog voor (de opgaves in) de omgeving. Het scheppen van de juiste nieuwe juridisch planologische kaders is hiertoe essentieel. De integrale aanpak en actieve rol vereisen ook:

- Meer inzet van beleidsmedewerkers en accounthouders bedrijventerreinen om strategisch en operationeel te sturen.
- Intensieve samenwerking en financiering met ondernemers, provincie en externe partijen (bijv. Herontwikkelingsmaatschappij Overijssel).
- Extra capaciteit nodig voor:
  - Opstellen en vaststellen van omgevingsplannen per terrein.
  - Coördinatie van collectieve energieprojecten (Smart Energy Hubs).
  - Procesbegeleiding bij herontwikkelingsplannen en kansenzones.

Voor het benodigde actieve grondbeleid en een herontwikkelingsfonds is een startbudget van ca. €10 miljoen genoemd als indicatie voor aankoop van kavels en opstart van projecten. Daarnaast vraagt het investeringen in publieke ruimte (vergroening, waterberging, infrastructuur) en structurele middelen voor planvorming, monitoring en uitvoering. Uiteraard wordt gezocht naar mogelijke cofinanciering via provincie, Rijk en private partijen.

Prioritering
Op dit moment is het totale benodigde budget niet beschikbaar. Om die reden kiezen we voor een prioritering zoals in hierboven is aangegeven. Om de voorgestelde aanpak op de bedrijventerreinen van de grond te krijgen zou het de voorkeur hebben om deze aanpak in de vorm van een programma (zoals bijvoorbeeld het Programma Energie) te gieten. Hiermee concentreren we de benodigde kennis, capaciteit en middelen en kan er gericht gewerkt worden aan de gestelde ambities. Dit vraagt wel een forse investering waarvoor budgettair momenteel geen ruimte is.

We kiezen daarom voor financiering uit bestaande middelen uit het budget Duurzame Economie. Dit leidt tot een temporisering m.b.t. uitvoering en ambities vanwege beperkte middelen en capaciteit. Er kan wel een eerste start gemaakt worden, maar het budget Duurzame Economie is niet toereikend voor de volledige uitvoering van dit omgevingsprogramma. Uit het budget Duurzame Economie worden ook andere ambities gefinancierd, zoals het versterken van kennis en innovatie ecosystemen, welke worden beperkt wanneer dit budget volledig wordt aangesproken voor het Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen.

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 aanzienlijke risico's met zich mee in lijn met de punten onder alternatieve "Alternatieven":
• 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.

Vervolg
Het concept Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen wordt omgezet naar een Ontwerp Omgevingsprogramma in Q1 van 2026 waarna het na vaststelling in het college ter inzage wordt gelegd.

Openbaarheid
Deze raadsbrief en de bijlage zijn openbaar.

Datum 2 december 2025

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer