VOORBLAD

ONTWERP
RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 601826

Onderwerp:	Gebiedsvisie De Mars
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid 3. Werken en leren

Forum:	Beeldvormend	
Portefeuillehouder	Rick Verschure	
Inlichtingen bij:	Koning, Edwin	
	Tel: 06 28037851	E-mailadres: E.Koning@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Kaderstellend
Beleidsvrijheid:	Ruim
Programmabegrotingswijziging:	Nee
Programmabegrotings-wijzigingsnummer:	

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:
de bijgaande "Kaderstellende notitie bestuursopdracht gebiedsvisie De Mars, gemeente Zutphen 2023" vast te stellen.

TOELICHTING

Inleiding
Bedrijventerrein De Mars is een groot en divers bedrijventerrein. Delen van het bedrijventerrein worden benut voor zware industrie; ook is er ruimte voor grote of perifere detailhandel, recreatieve functies en kantoorfuncties. In 2007 heeft de gemeenteraad de laatste gebiedsvisie voor het gebied vastgesteld. Deze gebiedsvisie was de basis voor de grootschalige vernieuwing en aanpak, waaronder verplaatsing en herschikking van bedrijvigheid, de aanleg van nieuwe infrastructuur, nieuwe vestigingen van functies, verwijderen van woonwijk De Achtermars, saneringen en herontwikkeling van de stationsomgeving. Momenteel doen zich nieuwe opgaven, kansen en initiatieven voor. Niet alle nieuwe initiatieven passen binnen de eerder vastgestelde gebiedsvisie, maar deze kunnen wel maatschappelijke en economische betekenis hebben voor het gebied, de gemeente Zutphen en de regio.
Om de raad de ruimte te geven om kaders te stellen voor het opstellen van een gebiedsvisie, is bijgevoegde kaderstellende notitie geformuleerd. Deze kaderstellende notitie is verwerkt in de eveneens bijgevoegde bestuursopdracht voor het opstellen van de gebiedsvisie De Mars.

Beoogd effect
Het vaststellen van de kaders voor het formuleren van een gebiedsvisie voor De Mars.

Argumenten
1.1 De laatst vastgestelde visie dateert van 2007.
Het bedrijventerrein De Mars is een dynamisch gebied. Er zijn in de periode 2007 - 2020 diverse herontwikkelingen in gang gezet, maar de eerder vastgestelde kaders voldoen niet meer geheel aan de huidige vraag.

1.2 We hebben opgaven die we een goede plek willen geven in het gebied en in overleg met bedrijven, belanghebbenden en bewoners.
Er zijn opgaven bijvoorbeeld op het gebied van verduurzaming, energietransitie, klimaatadaptatie, vraag naar typen bedrijvigheid, uitbreidingsruimte en milieuzonering. Verschillende bedrijven willen uitbreiden of hun bestaande vastgoed moderniseren. Dit biedt gelegenheid om, in overleg, in kwaliteit en milieucontour, zaken te verbeteren.

1.3 Er zijn kansen voor nieuwe vestiging van functies.
Met name in de bufferzone is vraag naar nieuwe functies en gemengd stedelijke functies, waarbij enkele grondeigenaren willen verkennen of er ruimte is voor combinaties van werken, detailhandel, recreatie en wonen.
Het mengen van functies kan de maatschappelijke en economische dynamiek versterken, de regionale betekenis van het terrein vergroten en zorgen voor passende stedelijke verdichting. Hierbij geldt als randvoorwaarde dat de zware bedrijvigheid van De Mars niet in de knel mag komen. Anderzijds zijn er op het bedrijventerrein enkele functies die we liever dichter bij het stationsgebied willen vestigen. In de gebiedsvisie verkennen we in overleg de mogelijkheden.

1.4 We willen ruimtelijk, kwalitatief en functioneel meer samenhang aanbrengen tussen de verschillende gebieden.
De verschillende gebieden vormen min of meer eigen eenheden. De overgangszone van het woongebied Noorderhaven naar de bufferzone is vrij abrupt, terwijl in de bufferzone functies zitten die complementair zijn aan de binnenstad. De IJsselzone op bedrijventerrein De Mars (vanaf het Allianderpand), heeft weinig samenhang met het overige IJsselfront van Zutphen (inclusief Noorderhaven). Maar deze zone biedt toeristisch en recreatief veel kansen om het unieke watergebonden karakter van de stad te versterken.

1.5 We willen de ligging van het gebied optimaal benutten.
De Mars ligt dicht bij de binnenstad en het station en is met de onderdoorgangen goed verbonden. Met name de IJsselzone en bufferzone geeft ruimte voor binnenstedelijke uitbreiding en verdichting en is nagenoeg op loopafstand van het centrum en het station. De mobiliteitsvoorzieningen van het station kunnen verder benut worden als vestigingsvoordeel voor bedrijven.

De Mars heeft met de Industriehaven een rechtstreekse verbinding op het hoofdvaarwegennet. We onderzoeken samen met bedrijven hoe deze verbinding optimaal ingezet kan worden en hoe onze Industriehaven daar op aangepast moet worden.
Met de omlegging van de N348 over het bedrijventerrein in 2012 is de bereikbaarheid van het gebied sterk verbeterd en is het noorden van het bedrijventerrein een belangrijke toegangsweg naar de gemeente Zutphen geworden. We onderzoeken de verdere verbetering van bereikbaarheid voor het gebied en de goede benutting van de provinciale wegenstructuur.

Kanttekeningen
1.1 Herontwikkeling, functieverandering en kwaliteitsverbetering kosten geld.
In een gebiedsvisie rekenen we door wat dit op de langere termijn aan investering betekent, welke kosten dit met zich meebrengt en welke mogelijke opbrengsten het genereert.

1.2 Er zijn verschillende uiteenlopende belangen.
De Mars ligt tegen diverse woongebieden en het natura 2000 gebied van de IJssel aan. Op het terrein is zware industrie gevestigd. Diverse grondeigenaren willen investeren en inzetten op vestigen van stedelijke functies of uitbreiding van detailhandel.
We voeren direct overleg met de verschillende belanghebbende partijen en wegen ontwikkelingen toekomstgericht af.

1.3 De uitvoering van de visie kost tijd, geld en capaciteit.
De gebiedsvisie wordt vertaald in een uitvoeringsplan en ontwikkelingsstrategie. In dit plan en de strategie geven we eveneens een voorzet over de inbreng van de verschillende partijen in de verdere uitvoering. Het hebben van een gebiedsvisie biedt gerichter het overleg te voeren met de provincie Gelderland, de ministeries EZK, BZK en I&M en de Europese Unie.

1.4 We formuleren momenteel een omgevingsvisie.
De gemeente Zutphen is bezig een omgevingsvisie te formuleren. Met het starten van het opstellen van een gebiedsvisie voor De Mars lopen we parallel met de vaststelling van de omgevingsvisie. De opgaven, kansen en initiatieven voor het gebied De Mars zijn actueel en voor een deel ook al eerder voorgesteld.

Financiën
Voor het opstellen van een gebiedsvisie De Mars zijn middelen beschikbaar gesteld in de begroting 2023 en worden middelen voorgesteld in de begroting van 2024 (kredietnummer F 04.05.05.01 bestuursopdracht Bufferzone De Mars en F 05.04.05.02 bestuursopdracht Industriehaven).

Communicatie
Er volgt proactieve communicatie en participatie met grondeigenaren, ondernemers, belanghebbenden (w.o. organisaties) en bewoners.

Uitvoering
De gebiedsvisie wordt voorzien van een uitvoeringsplan, ontwikkelingsstrategie en financiële doorrekening.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlage(n) raad
601826 - bijlage 1 - Kaderstellende notitie gebiedsvisie De Mars
601826 - bijlage 2 - Gebiedsvisie en uitvoeringsplan De Mars

Stukken die ter inzage liggen

BESLUIT

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders met nummer 601826;

gelet op artikel(en) 108 van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

de bijgaande "Kaderstellende notitie bestuursopdracht gebiedsvisie De Mars, gemeente Zutphen 2023" vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de gemeente
Zutphen, gehouden op:

De voorzitter, de griffier,