



## Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2022-15

<b>Datum:</b>	14 februari 2022
<b>Van collegelid:</b>	S.J.L. Nienhuis en W.I. Meijer
<b>Aan:</b>	Raads- en commissieleden
<b>Onderwerp:</b>	Ontwikkelperspectief bedrijventerrein vd Zeelaan

### Inleiding

Het bedrijventerrein ir. van der Zeelaan (hierna VDZ) in Wapenveld is één van de drie bedrijventerrein in onze gemeente. Sinds het vertrek van de Berghuizer papierfabriek in 2008 wordt gewerkt aan de herontwikkeling en positionering van dit terrein. Het noordelijke deel van het terrein is inmiddels ingericht als natuurcorridor tussen Veluwe en IJssel. Het overgebleven bedrijventerrein is in handen van één aandeelhoudersfamilie, die hier gebouwen verhuurt aan diverse soorten bedrijven. In 2017 is het terrein van kruidenfabriek Euroma toegevoegd aan de portefeuille van de aandeelhoudersfamilie. Met deze uitbreiding ontstaat de gelegenheid om van de losgelegen terreinen één samenhangend bedrijventerrein te maken.

VDZ heeft een ontwikkelperspectief opgesteld waar het de komende tien jaar aan wil werken om deze samenhang te bereiken. Het gaat daarbij in eerste instantie om diverse ruimtelijke ingrepen, klimaatadaptatie en het verbeteren van de voorzieningen op het terrein. In tweede instantie gaat het over stevige ambities rond circulariteit en energietransitie en de positionering van het bedrijventerrein in de regio. Doel van al deze onderwerpen is om concreet te werken aan een bedrijventerrein dat voorbereid is op de toekomst. Ons college is erg enthousiast over het perspectief dat is geschetst, en heeft op 14 februari een positieve grondhouding ingenomen. We spreken hiermee onze bestuurlijke steun uit voor de gekozen richting van het bedrijventerrein.

### Waarom het college een grondhouding heeft ingenomen

Er zijn een aantal redenen waarom we graag onze steun uitspreken naar VDZ.

#### 1. De ontwikkeling past binnen ons ruimtelijk beleid

De voorgestelde ontwikkelrichting past naadloos binnen de Toekomstvisie en Structuurvisie. De gemeente Heerde is een kleinschalige gemeente aan de rand van de Veluwe met een aantal unieke kwaliteiten. Er is ruimte voor nieuwe bedrijvigheid en innovatie mits passend bij de maat en schaal van de gemeente. VDZ ontwikkelt zich tot een aantrekkelijk groen bedrijventerrein aan de rand van de Veluwe met ruimte voor hoogwaardige bedrijvigheid en innovatie.

#### 2. We werken aan een toekomstbestendig bedrijventerrein

De komende jaren wordt verduurzamen van onze samenleving tot een toekomstbestendig niveau één van de grootste uitdagingen. Bedrijventerreinen zijn daar geen uitzondering op. Tegelijk is hier wel veel winst te behalen. Dat gaat op verschillende thema's. Denk hierbij aan energiebesparing en verduurzamen van productieproces, klimaatadaptatie, vermindering van afvalstromen, gezondheid en behoud van werkgelegenheid. Bedrijventerrein VDZ erkent deze thema's ook en heeft op eigen initiatief hier een perspectief voor opgesteld. Daarbij wil VDZ graag de samenwerking met gemeente en provincie aangaan. Ons college kan zich vinden in het geschetste eindbeeld. Het programma

'toekomstbestendige bedrijventerreinen' waar we met de provincie al invulling aan geven vormt daarbij de rode draad.

### *3. Doorontwikkeling van het bedrijventerrein gewenst*

De gemeente Heerde heeft geen ontwikkelruimte voor nieuwe bedrijventerreinen. Enkel aan de Eeuwlandseweg in Heerde zijn nog kavels beschikbaar voor woon-werklocaties. De mogelijkheid om vierkante meters op bestemd bedrijventerrein te optimaliseren dient zich met de ontwikkeling van VDZ aan. Binnen het huidige bestemmingsplan zijn door uw raad al veel vierkante meters aan bebouwing mogelijk gemaakt. De infrastructuur is hier alleen nog niet op ingericht. De visiekaart laat zien dat er na aanpassingen op het terrein meerdere gebouwen toegevoegd kunnen worden, zonder dat hiermee een bestemmingsplanherziening nodig is. Hierdoor kunnen (boven) lokaal gevestigde bedrijven met een uitbreidingsvraag snel bediend worden en neemt werkgelegenheid toe. Grote productiebedrijven kunnen zich op bedrijventerrein H2O vestigen.

### *4. Het bedrijventerrein wordt aantrekkelijker met de ingrepen*

Het bedrijventerrein VDZ heeft een aantal sterke eigenschappen, zoals parkmanagement en een terreinbeheerder, bewaakt en omheind terrein met toegangscontrole, actuele infrastructuur, nutsvoorziening, digitalisering en voldoende parkeergelegenheid. Verder zijn er gezamenlijke faciliteiten zoals een restaurant en recent een inspirerende groene buitenwerkplek in de vorm van een 'Tiny Forest'. Voor sommige bedrijven zijn deze randvoorwaarden belangrijk.

Met het toevoegen van het voormalige Euromaterrein aan het bestaande bedrijventerrein VDZ ontstaat de kans om de eigenschappen van het bedrijventerrein VDZ breder in te zetten. Belangrijke eerste stappen hiervoor zijn:

- A. Herstructurering voor een kwalitatief betere ruimtelijke inrichting en focus op circulariteit.
- B. Klimaatadaptatie
- C. Vergroten van de biodiversiteit (ecologie)
- D. Weerbaarheid tegen criminaliteit (veiligheid)

Op dit moment vindt al veel afstemming plaats met de gemeente en wordt er gewerkt aan diverse vergunningen om bovenstaande stappen mogelijk te maken. Voor onderdeel A is dit de aanleg van de centrale verbindingsweg, de herinrichting van de gebouwen op het voormalige Euromaterrein tot één 'bedrijfsverzamelgebouw' voor bedrijven gericht op circulariteit. Onderdeel van de herstructurering is verbeteren van de veiligheid door de afsluiting van de Kloosterweg als toegangsweg tot het terrein. Voor onderdeel B komt extra waterbergingen op het terrein in de vorm van wadi's. Voor onderdeel C wordt weliswaar eerst een deel van de bestaande houtwal gekapt, maar deze wordt vervangen door nieuwe aanplant en aanleggen van houtwallen rondom het terrein voor meer biodiversiteit. De start hiervoor is al gemaakt door het recent aangelegde Tiny Forest. Voor onderdeel D wordt ingezet op het omheinen van het Euromaterrein door hekwerk, het toegankelijk maken van het hele terrein via één hoofd in-/uitgang en het plaatsen van extra lantaarnpalen.

Deze ingrepen in de eerste fase van het project zorgen voor een nieuw raamwerk waarin toekomstige bedrijven en bebouwing op de juiste plek terecht komen. De keuze om met het raamwerk te starten leidt op korte termijn tot een aantrekkelijk bedrijventerrein met goede randvoorzieningen. In de tweede fase wordt de focus van VDZ verlegd naar warmtetransitie, energie-opwek en energieopslag.

### *5. Doelstelling circulaire hub sterk*

De gemeente Heerde zet al een aantal jaren in op circulaire economie. Het bedrijventerrein VDZ heeft deze filosofie ook omarmd en wil graag een cluster van betekenis worden op gebied van

circulair bouwen. Er zijn al een aantal partijen op het terrein gevestigd die zich hierop toeleggen. Met de komst van een scale-up hub op het Euromaterrein voor startende circulaire bedrijven uit de regio ontstaat de gelegenheid om dit thema naar een hoger niveau te brengen. De verwachting is dat deze hub als een katalysator voor nieuwe duurzame bedrijvigheid gaat zorgen en kennisdeling op gang brengt. Dit is precies de innovatie en passende werkgelegenheid waar onze Structuurvisie op doelt en waar zowel Cleantech regio als regio Zwolle op inzetten.

### **Een grondhouding is geen formeel juridisch besluit**

Met het innemen van een grondhouding geeft ons college aan het ontwikkelperspectief van VDZ te steunen. Dit betekent echter niet dat daarmee alle ontwikkelingen zonder meer kunnen plaatsvinden. De ruimtelijke basis voor toekomstige ontwikkelingen blijft het geldende bestemmingsplan met de daar bijhorende milieucategorie. Het bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein is voldoende ruim om de voorziene ontwikkelingen te kunnen toestaan. Wel zullen op projectniveau alle noodzakelijke vergunningaanvragen nodig blijven. Op dit moment lopen een aantal vergunningen trajecten voor dit terrein.

### **Participatie**

Het ontwikkelperspectief maakt voor omwonenden, VDZ zelf en de gemeentelijke organisatie duidelijk welke samenhang er is tussen de beoogde ontwikkelingen en wat in de toekomst verwacht kan worden. VDZ heeft de voorliggende visie niet alleen opgesteld. Het ontwikkelperspectief is in onderling overleg met directe omwonenden en bedrijven tot stand gekomen en bijgeschaafd. Het verhogen van de woonkwaliteit aan de Bentinckskamp/Smitskamp is daar een voorbeeld van. VDZ gaat actief over de voorgenomen ontwikkelingen communiceren. Hiermee ontstaat ook de gelegenheid voor omwonenden op grotere afstand om kennis te nemen van de ontwikkelingen en inbreng te geven. Bij toekomstige aanvragen voor een omgevingsvergunning is inbreng van belanghebbenden op de reguliere manier mogelijk.

### **Investerings**

Het gaat hier om een particulier bedrijventerrein dat niet publiek toegankelijk is. De gemeente Heerde heeft daarmee niet een direct investeringsbelang. In de basis is het bedrijventerrein daarmee zelf verantwoordelijk voor financiering van de ontwikkeling. Hierbij wordt wel gezocht naar cofinanciering vanuit de provincie Gelderland, onder meer door middel van aanhaken bij het programma Toekomstbestendige Bedrijventerreinen. De gemeente neemt een faciliterende rol aan wanneer sprake is van cofinanciering of subsidieaanvragen bij de provincie of andere instanties.

Onderzocht wordt nog of meer algemene voorzieningen een plek kunnen krijgen op dit bedrijventerrein. Denk hierbij aan een algemene vrachtautoparkeerplaats of het benutten van het terrein voor de beoogde fietssnelweg Zwolle-Apeldoorn. Aan dit soort projecten kan de gemeente mogelijk wel financieel deelnemen. Deze onderwerpen komen in principe pas in de volgende fase van het project aan de orde. Per projectuitvoering zal gekeken worden of de gemeente ook een financiële bijdrage moet en wil leveren aan het project om de gemeentelijke ambities mogelijk te maken. Dit kan gaan om grotere thema's zoals energie-opwek of natuurdoelen. Bij de uitvoering van de projecten in fase 1 is dit vooralsnog niet aan de orde.

### **Bijlagen:**

1. Visiekaart van der Zeelaan
2. Begeleidend schrijven visiedocument van der Zeelaan