doen

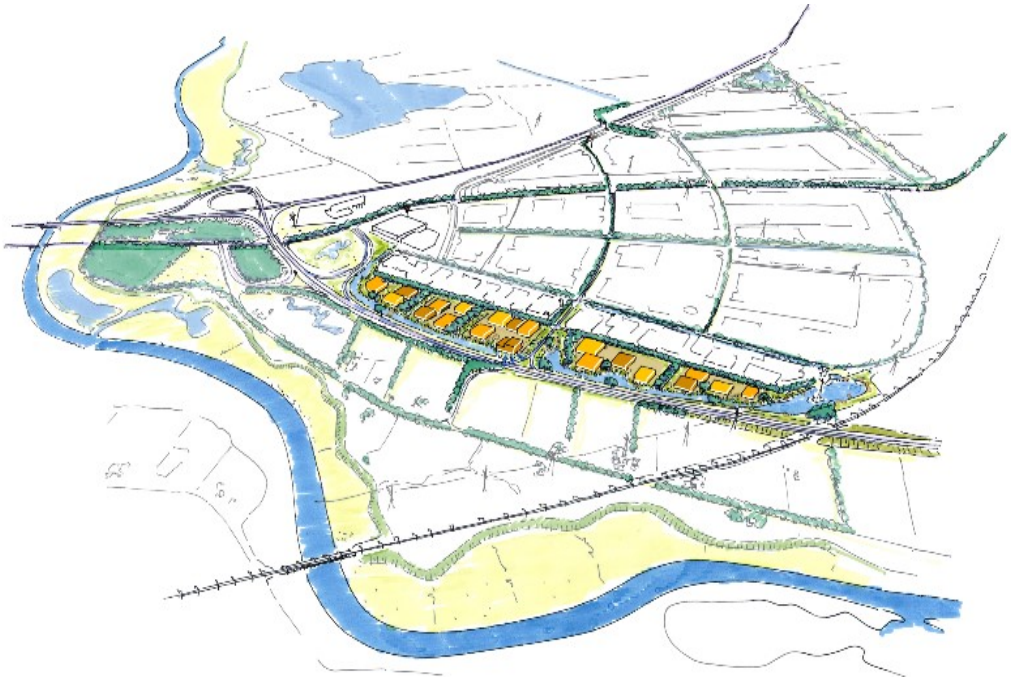
Zwolle

Projecten
Arjan Veldkamp
Irma ter Bogt

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 538
8000 AM Zwolle
Telefoon (038) 498 2902
www.zwolle.nl

Plan van aanpak

Verkenning Hessenpoort 3



Opdrachtgever	Michiel Scheper
Opdrachtnemer	Arjan Veldkamp / Irma ter Bogt
Datum	januari 2019

Inhoud

Inleiding **3**

Doelstelling **3**

Context **3**

Uitgangspunten **6**

Onderzoeksvragen **8**
Grondverwerving 8
Milieu 8
Ruimtelijk 8
Kavels/grondprijs 9
Grondexploitatie en uitvoering (incl. infrastructuur) 9

Planning **9**

Planning besluitvorming **9**

Planning uitvoering plan van aanpak **10**

Planning besluitvorming plan van aanpak (tweede fase) voor de ontwikkeling van Hessenpoort 3 **10**

Vervolg **10**

Risico's **10**

Organisatie **11**

Financiën **12**

Communicatie en informatie **12**

1. Inleiding

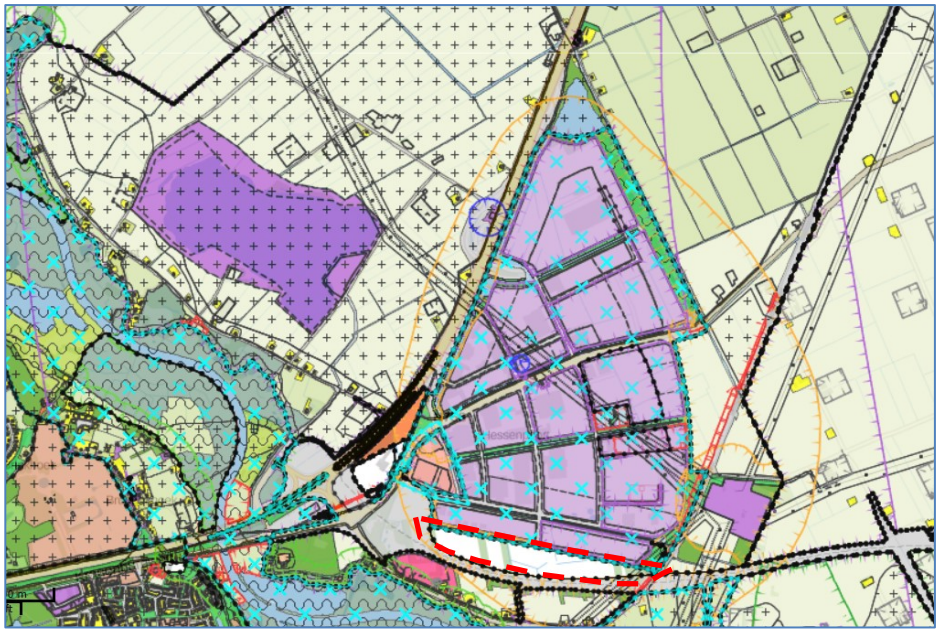
Het gaat goed met Zwolle. Het positieve economische sentiment laat zich ook in Zwolle zien. De interesse voor en uitgifte van kavels op bedrijventerrein Hessenpoort is de afgelopen jaren sterk aangetrokken. De vraag uit de markt blijft aanhouden en groeit eveneens voor de kleinere kavels op de Zuidstrook. Het is waarschijnlijk dat begin 2019 meer dan de helft van de kavels op de Zuidstrook is verkocht. Dit betekent dat nog circa 5,5 hectare op de Zuidstrook is uit te geven. Dit maakt dat het tijd is om vooruit te kijken. Het vertrekpunt hierbij is de structuurvisie Vechtcorridor Noord uit 2014 waarin de beoogde locatie is bepaald. Tevens wordt hierbij afstemming gezocht met de verkenning mogelijke samenwerking met bedrijvenpark H2O (besluit december 2018).
Om dit verder vorm te geven is dit plan van aanpak opgesteld om uiteindelijk keuzes te maken over de uitbreiding van de Zuidstrook van Hessenpoort, zijnde Hessenpoort 3.

2. Doelstelling

Het resultaat van dit plan van aanpak is verder inzicht te verkrijgen in de belangrijkste onderzoeksvragen voor het in exploitatie kunnen nemen van Hessenpoort 3, waardoor er ruimte op Hessenpoort blijft voor de aanhoudende groei en vraag naar kleinere kavels.

3. Context

De ruimtelijke uitgangspunten voor Hessenpoort 3 liggen vast in de structuurvisie Vechtcorridor-Noord uit 2014. Het gaat hier om kleinschalige bedrijvigheid die past binnen de milieucategorieën 1 en 2.
De onderstaande afbeelding laat het geldende bestemmingsplan zien voor de beoogde locatie van Hessenpoort 3 ten zuiden van bestaand Hessenpoort. Hessenpoort 1 en 2 zijn al bestemd als bedrijventerrein. De uitbreidingslocatie kent een netto oppervlak van 9.4 hectare. De daadwerkelijk uitgeefbare grond wordt nader bepaald in het matenplan (wegenstructuur, openbare ruimte etc.) Voor de ontwikkeling van Hessenpoort 3 is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. De gewenste bestemming (bedrijventerrein) past immers niet binnen de huidige bestemmingen in de plangebieden. Die zijn overwegend agrarisch en groen. De bevoegdheid voor het wijzigen van het bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad van de gemeente Zwolle.



Figuur 1 Plangebied Hessenpoort 3: rood kader

De planontwikkeling voor Hessenpoort 3 heeft consequenties voor de programma-afspraken tussen de West Overijsselse gemeenten[1] en de provincie Overijssel over de balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen (RPB, april 2017). De provincie Overijssel heeft aan Adviesbureau Stec Groep de opdracht verstrekt voor een herijking van de kwantitatieve behoefte aan werklocaties in West-Overijssel. In dit onderzoek wordt ook de behoefte toegerekend aan bedrijventerrein Hessenpoort. Vanuit de gemeente Zwolle is aan Adviesbureau Stec Groep opdracht gegeven de kwalitatieve behoefte in kaart te brengen van onder andere Hessenpoort 3 voor de korte, middel en lange termijn. Hierbij gaat het om scenario's op basis van trends en ontwikkelingen. De onderzoeken naar de actuele behoefteramingen van de West Overijsselde gemeenten (waaronder Zwolle) zijn tevens input voor het vervolgproces van het opstellen van de Zwolse omgevingsvisie.

Economische onderbouwing MKB sectoren (Analyse Adviesbureau Stec Groep; december 2018)

De bedrijfsruimtemarkt bestaat voornamelijk uit een veelzijdige doelgroep MKB bedrijven uit de industrie, kleinschalige tot middelgrote logistiek en groothandel, bouw en (auto)handel & reparatie. Deze doelgroep heeft doorgaans een sterke lokale binding, vanwege onder andere de herkomst van werknemers en de locatie van leveranciers. Maar ook 'zachte' factoren als verbondenheid van de eigenaar/directeur met plaats en gemeente spelen een rol. Conclusie is dat deze diverse doelgroep een overwegend (boven)lokale oriëntatie heeft.

[1] Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle

Dynamiek in de bedrijfsruimtemarkt
In de uitgifte van West-Overijssel zien we dat circa 45% van de uitgifte voor rekening komt van bedrijven met een kavelomvang kleiner dan 1 hectare. De zeer kleinschalige gebruikers (<2.500 m² kavel) zijn goed voor 5 tot 10% van de uitgifte.
In de uitgifte van nieuwe kavels in de gemeente Zwolle hadden de MKB-sectoren in de afgelopen vijf jaar een aandeel van circa 50%.
Trends als robotisering, circulaire economie en smart industry zorgen voor een toename aan investeringen bij industriële bedrijven, met een groei in ruimte als gevolg. Het gros van de vraag naar kavels vanuit deze doelgroep is maximaal zo'n 3 hectare, met incidenteel uitschieters naar boven.

Beperkte vestigingsmogelijkheden voor kleinschalige segment
Het aanbod aan kavels kleiner dan 1 hectare is beperkt in Zwolle. Juist de doelgroep voor kavels van deze omvang zoekt een vestigingsmogelijkheid binnen de eigen gemeente. Adviesbureau Stec Groep heeft berekend (stand 2018) dat Zwolle in totaal (Voorst, Scholtensteeg, Marslanden Zuid) nog (hard) uitgeefbaar aanbod heeft van bijna 13 hectare. Deze doelgroep (veelal stadsverzorgende bedrijvigheid) zoekt doorgaans een locatie zo dicht mogelijk bij of in de stad. Wel is het zo dat deze doelgroep eenvoudiger bedrijfshuisvesting in de bestaande vastgoedvoorraad kan vinden. Zo zijn er recent ook enkele bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd in Zwolle, zoals aan de Botterweg (Voorst) en aan de Ceintuurbaan (De Vrolijkheid).

Indicatie omvang ruimtebehoefte (kwantitatief)
Adviesbureau Stec Groep geeft een indicatie van de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen op basis van 3 methoden: historische uitgifte, kwalitatieve verdeling (type bedrijvigheid, lokaal economisch profiel, dynamiek afgelopen jaren, programma van eisen per sector) en extrapolatie historische uitgifte (periode 15 jaar en door de conjunctuurgolven heen)

Uitgaande van de totale ruimtevraag in de periode 2019 tot en met 2030 voor de regio West-Overijssel van 285 hectare (midden-scenario) tot 339 hectare (hoog-scenario), verwacht Adviesbureau Stec Groep in Zwolle een vraag naar bedrijventerreinen in een bandbreedte van circa 65 tot 95 hectare. Een groot deel van deze vraag betreft vraag naar logistieke kavels. Incidenteel oplopend tot ruim 10 hectare. Op basis van historische uitgifte en trends in bedrijfssectoren betreft circa 30-45 hectare kavels tot 3 hectare. Circa 20-25 hectare betreft kavels kleiner dan 1 hectare. Het aandeel tussen 2.500 en 10.000 m² kavelomvang is circa 85-90%.

Behoefte Hessenpoort 3
Gelet op de programma afspraken in West-Overijssel (RPB, 2017) is er kwantitatief voldoende aanbod aanwezig in Zwolle voor MKB-sectoren. Met name op Hessenpoort is er genoeg ruimte voor bedrijven in het segment 1 tot 3 hectare. Deze kavelgrootte is echter gelegen in het plangebied voor grootschalige verkaveling. Hier is herverkaveling naar kleinschaliger oppervlakten kleiner dan 1 hectare niet efficiënt vanwege de lay-out van het gebied met reeds aanwezige infrastructuur en waterpartijen.
Knelpunten kunnen in Zwolle ontstaan in het kleinschalige segment, tot 1 hectare. De helft van het aanwezige aanbod van 13 hectare ligt op Hessenpoort-Zuid. Voor de genoemde

doelgroep van bedrijven die een locatie in of dicht tegen de stad zoeken, zal het aanbod naar verwachting binnen enkele jaren opdrogen. Hessenpoort 3 kan in de vraag vanuit dit segment voorzien. De verwachte vraag voor het segment met 2.500-10.000m² kaveloppervlak is circa 15-20 hectare voor de komende 10 jaar. Met het uitgiftetempo in de huidige economische groei zal de uitgifte met name de eerste 5 jaar het hoogst zijn. De conclusie is dat de marktverkenning van Adviesbureau Stec Groep voldoende onderbouwing geeft voor de ontwikkeling van Hessenpoort 3 om in de behoefte van het segment 2.500-10.000 m2 voor de komende 10 jaar te voorzien.

Sociaal economische waarde MKB
Bij volledige uitgifte aan MKB-bedrijven gaat het om:

- Circa 500 directe arbeidsplaatsen. Gelieerd hieraan ruim 200 indirecte arbeidsplaatsen, waarvan circa 65 in de regio Zwolle zullen landen.
- Een aanvullende bijdrage aan de regionale economie van circa 35 miljoen euro op jaarbasis.
- Extra investeringen in innovatie en R&D. We verwachten dat dit circa 1 miljoen extra is op jaarbasis.
- Een groot deel van de directe werkgelegenheid (circa 400 banen) betreft opleidingsniveau MBO of lager. Een klein deel (circa 100) betreft banen voor hoger opgeleiden. Het grootste deel van de banen betreft medewerkers in vaste dienst.

4. Uitgangspunten

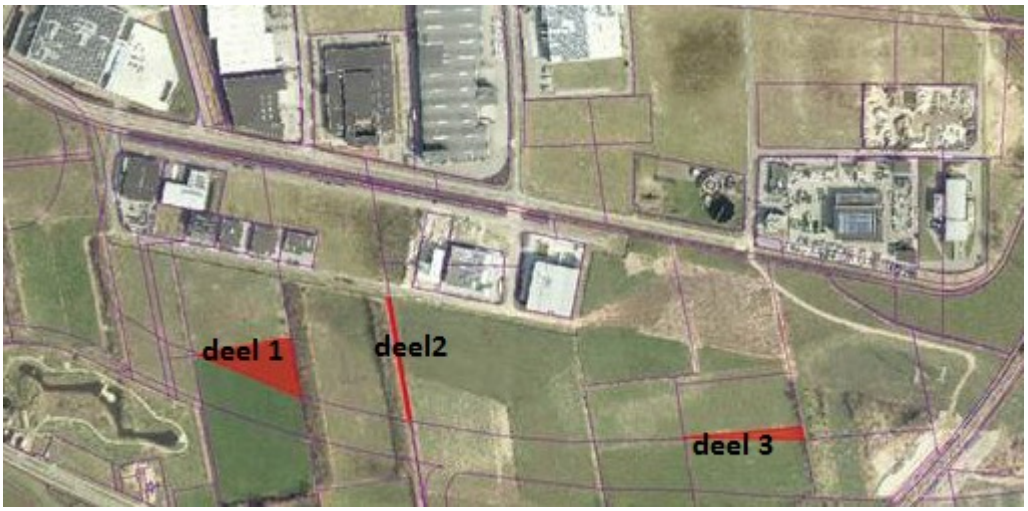
Structuurvisie Vechtcorridor Noord
De structuurvisie Vechtcorridor Noord van maart 2014 beschrijft de randvoorwaarden voor de nieuwe dragerstructuur van dit potentiële terrein voor kleinschalige bedrijven.
De Vechtcorridor Noord wordt de nieuwe entree tot het Vechtdal en de stad Zwolle. Deze entree is door middel van de knoop A28/N340 duidelijk zichtbaar in het landschap en vraagt om een bijzondere inrichting. De nieuwe N340 doorsnijdt het gebied tussen de oude Hessenweg en Hessenpoort en wordt zorgvuldig in het landschap ingepast. Aan de noordzijde kan Hessenpoort worden afgerond. Aan de zuidzijde krijgen ‘groene’ functies een plek.
De visie geeft een aantal kaders mee voor deze ontwikkeling, zoals

- de Groene Scheg, die doorloopt tot aan de dijk, geeft de uitbreidingslocatie een geleding in twee delen, verhoogt het aanzien van het bedrijventerrein en geeft ruimtelijke samenhang met de groene corridor.
- een waterpartij langs de N340, waar de bermsloot van de weg deel van uitmaakt.
- een denkbare verkaveling. Deze proefverkaveling met bouwpercelen van 2.500 tot 10.000 m2 voor fictieve kleinschalige bedrijven volgt de vorm van de Groene Scheg en de waterpartij langs de N340. Hierbij wordt de nieuwe N340, die grotendeels op maaiveld komt te liggen, begeleid door bebouwing met de kopse kanten gericht op het Vechtdal.

De Groene Scheg en de waterpartij zijn een randvoorwaarde voor de uiteindelijke stedenbouwkundige opzet; de proefverkaveling is indicatief.

Duurzaamheid
Duurzaamheid is een belangrijk thema voor de gemeente Zwolle. Met het belang van klimaatadaptatie, energietransitie en een circulaire economie wordt het overkoepelende thema duurzaamheid steeds belangrijker. In het coalitieakkoord van 2018 is afgesproken dat de gemeente Zwolle met bedrijven en instellingen wil samenwerken om in 2050 energieneutraal, waterrobuust en klimaatbestendig te zijn. De wijze waarop deze ambitie voor Hessenpoort 3 kan worden gerealiseerd, is een belangrijke onderzoeksvraag voor de ontwikkeling van dit gebied.

Eigendomssituatie
Het grootste deel van de beoogde locatie is in eigendom van de gemeente Zwolle. Echter, drie delen zoals hieronder op de luchtfoto in het rood weergegeven zijn nog in eigendom van andere publieke partijen. Deel 1 heeft een oppervlakte van 6.643 m2 en is eigendom van de provincie Overijssel, deel 2 heeft een oppervlakte van 466 m2 en is in eigendom van het waterschap Drents Overijsselse Delta en deel 3 is eveneens van de provincie Overijssel en is 1.903 m2 groot.



Algemeen
Onderstaande kaders zijn tevens relevant bij de uitbreidingsplannen:

- Structuurplan 2020 uit 2008
- Visie buitengebied gemeente Zwolle
- Omgevingsvisie ‘Mijn Zwolle van Morgen’ deel I
- Omgevingsvisie en –verordening van de provincie Overijssel
- Structuurvisie infrastructuur en ruimte van het rijk
- Beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta
- Beleid en regelgeving Natura 2000 (o.a. stikstofdepositie)
- Kadernota bedrijventerreinen
- Project Duurzaamheid Hessenpoort (Klimaatadaptatie, duurzame energie, circulair)
- Programma-afspraken West Overijssel
- Ruimtelijke kwaliteit en uitstraling Hessenpoort 1 en 2 (zodat uiteindelijk sprake is van één Hessenpoort)

5. Onderzoeksvragen

Onderstaand worden de te onderzoeken vraagstukken voor de eerste verkenning van Hessenpoort 3 benoemd. De antwoorden op de onderzoeksvragen vormen het resultaat van dit plan aanpak. Op basis daarvan wordt een plan van aanpak opgesteld (tweede fase) voor de ontwikkeling van Hessenpoort 3.

a. Grondverwerving

Zoals al is aangegeven is een deel van het beoogde gebied voor Hessenpoort 3 nog niet volledig in eigendom van de gemeente Zwolle. De gemeente Zwolle voert in het kader van de ontwikkeling van Hessenpoort 3 een actieve grondpolitiek. Actieve grondpolitiek houdt in dat de grondeigenaren door de gemeente Zwolle zijn benaderd en dat wordt getracht overeenstemming te bereiken over de grondaankoop.

b. Milieu

Voor wat betreft milieu zijn het de volgende onderwerpen die van belang zijn:

- Bodemonderzoek
- Externe veiligheid
- Geluid (akoestisch onderzoek)
- Klimaatadaptatie, Energietransitie en Circulariteit (KEC)
- Luchtkwaliteit

c. Ruimtelijk

Ruimtelijk moeten de volgende eindproducten worden opgeleverd:

- Stedenbouwkundig plan
- Beeldkwaliteitsplan
- Groenstructuur
- Matenplan

- Voor natuur en landschap moeten de volgene onderzoeken worden uitgevoerd:
  - Ecologisch onderzoek
  - Onderzoek PAS/natura 2000
  - Onderzoek MER verplichting
  - Quick Scan flora en fauna onderzoek, eventueel aanvullend onderzoek.
  - Archeologisch onderzoek
  - Onderzoek naar niet gesprongen explosieven (NGE)
- Civiele techniek
  - Kabels en leidingen (tracé bepalen en huidige aanwezigheid in kaart brengen)
  - Riolering (incl. waterberging)
  - Bodemonderzoek (bepalen grondslag)
  - Bepalen hoogte van kavels en wegen
  - Bepalen benodigde (ruimte voor) gebouwde nutsvoorzieningen
  - Uitbreiden van cameratoezicht (i.o.m. de OVH)

- Verkeer
    - Wegenstructuur en fietsinfra
    - Openbaar vervoer
    - Effect op bestaande infrastructuur Hessenpoort
    - Verkeerskundige inpassing aansluiting N340
    - Verlichting
    - Bewegwijzeringsplan
- Bestemmingsplan
    - Bepalen type bedrijvigheid.

d. Kavels/grondprijs

- Verkaveling
- Grondprijs

e. Grondexploitatie en uitvoering (incl. infrastructuur)

- Verkenning naar de financieel economische haalbaarheid
    - Raming van verwervingskosten of kosten van inbreng van gemeente gronden
    - Raming van de uitvoeringskosten van het project
    - Raming van opbrengsten uit gronduitgifte, subsidies of bijdragen van derden

6. Planning

Fase 1 is gericht op besluitvorming over de uitvoering van dit plan van aanpak.
Fase 2 bestaat uit het uitvoeren van dit plan van aanpak.
Fase 3 is gericht op besluitvorming over het plan van aanpak (tweede fase) voor de ontwikkeling van Hessenpoort 3.
Fase 4 besluitvorming over het in exploitatie nemen/wijzigen bestemmingsplan.
Fase 5 is start van het in exploitatie nemen/ wijzigen bestemmingsplan.
Fase 6 betreft realisatie.

6.1 Planning besluitvorming

Tussenresultaat	**Wanneer**
Bestuurlijke besluitvorming	februari 2019

6.2 Planning uitvoering plan van aanpak

Tussenresultaat	Wanneer
Start uitvoering PvA Hessenpoort 3	februari 2019 (na bestuurlijke besluitvorming)
Akoestisch onderzoek	maart – juni 2019
PAS/Natura 2000 onderzoek	maart – mei 2019
Onderzoek externe veiligheid	maart – mei 2019
Luchtkwaliteitsonderzoek	maart 2019
Onderzoek niet gesprongen explosieven (NGE)	maart - mei 2019
Stedenbouwkundig plan	mei 2019
Flora en fauna onderzoek (quickscan)	mei 2019
Wegenstructuur en fietsinfrastructuur	mei 2019
Onderzoek effect op bestaande infrastructuur	mei 2019
Verkeerskundige inpassing N340	Loopt
Vormvrije Milieu Effect Rapportage	juni 2019
Bodemonderzoek (milieu)	juni 2019
Verwerving grond	Loopt
Bepalen grondprijs	juni 2019

6.3 Planning besluitvorming plan van aanpak (tweede fase) voor de ontwikkeling van Hessenpoort 3

Tussenresultaat	Wanneer
Bestuurlijke besluitvorming	Q4 2019

6.4 Vervolg

De planning voor het vervolg en de realisatie zal later nader gedetailleerd worden.

7. Risico's

In hoofdstuk 5 zijn de te onderzoeken vraagstukken kort toegelicht. De uitkomsten van deze onderzoeken kunnen zogenaamde showstoppers zijn. Het is daarom van belang om de onderzoeken in een zo vroeg mogelijk stadium uit te voeren.

Geluidsruimte

Voor de uitbreiding van Hessenpoort is het noodzakelijk dat er voldoende geluidsruimte is. Als blijkt dat er onvoldoende geluidsruimte is, kan dat betekenen dat er niet kan worden uitgebreid.

Programma Aanpak Stikstof (PAS)
De uitbreiding van Hessenpoort moet passen binnen de richtlijnen van het PAS. Wanneer het hier niet aan voldoet, kan eveneens niet worden uitgebreid. Een onzekerheid hierbij is een recente uitspraak van het Europese Hof die van invloed kan zijn op de werking van het programma. De verwachting is dat hierover begin 2019 meer duidelijk wordt.

Grondexploitatie
In de uitvoeringsfase zal moeten worden onderzocht of de grondexploitatie van Hessenpoort 3 sluitend te krijgen is. De kosten en opbrengsten zullen continu met elkaar in relatie worden gebracht, waarbij keuzes worden gemaakt welke kosten verlaagd en/of opbrengsten verhoogd kunnen worden.

Verslechtering van de economische markt kan een risico met zich meebrengen. Bij een slechtere markt worden kavels worden minder goed verkocht. Dit kan financiële gevolgen hebben. De daadwerkelijke opbrengsten kunnen lager zijn dan van te voren begroot en de doorlooptijd van de grondexploitatie wordt mogelijk langer.

Eigendomsoverdracht gronden
Het is van belang om zo snel mogelijk de gronden in eigendom te verkrijgen. De gronden verwerven met de huidige bestemming (agrarisch/groen) is namelijk financieel voordeliger. Na een gewijzigd bestemmingsplan is sprake van een hogere vierkante meterprijs (bedrijventerrein). Tevens kan een latere eigendoms overdracht een vertragende factor zijn voor de uitvoeringsfase.

Tenslotte kunnen nieuwe risico's inzichtelijk worden door het uitvoeren van de in hoofdstuk 5 genoemde onderzoeken.

8. Organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever: wethouder De Heer
In nauwe samenspraak met: wethouder Anker
Ambtelijke opdrachtgever: Michiel Scheper
Projectteam Verkenning Hessenpoort 3
- Projectleiding
- Nader bepalen

9. Financiën

Ten behoeve van kosten die gepaard gaan met de verkenning en haalbaarheid van Hessenpoort 3 zijn nog geen dekkingsmiddelen beschikbaar. De prognose van de kosten voor de verkenningsfase is circa € 50.000,=. Het gaat hier om de kosten van de in hoofdstuk 6.2 genoemde onderzoeken inclusief interne uren.

Indien blijkt dat uitbreiding van Hessenpoort haalbaar is, zal een aanvullend voorbereidingskrediet worden aangevraagd. De voorbereidingskosten worden uiteindelijk ten laste gebracht van de grondexploitatie.

10. Communicatie en informatie

De volgende stakeholders zijn van belang:

- Gemeente Zwolle
- Provincie Overijssel
- Waterschap Drents Overijsselse Delta
- Ondernemersvereniging Hessenpoort (OVH)
- Nieuwe bedrijven
- Buurgemeenten (H2O en Staphorst)

In het Bestuurlijk overleg programmeren bedrijventerreinen West Overijssel van 5 december 2018 heeft de gemeente Zwolle schriftelijk laten weten Hessenpoort 3 te gaan verkennen. Hierbij is aangegeven dat parralel aan het onderzoek voor West Overijssel de gemeente Zwolle aan Adviesbureau Stec Groep opdracht heeft gegeven een onderbouwing op te stellen voor toekomstige uitbreiding van Hessenpoort.

Op 22 januari 2019 is de verkenning Hessenpoort 3 nogmaals besproken met de Provincie Overijssel. Als basis voor de definitieve besluitvorming is een kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing noodzakelijk.