

Beslisnota voor de raad

Datum 8-2-2021

Openbaar

Onderwerp	Gebiedsontwikkeling Hessenpoort 3
Versienummer	01
Portefeuillehouder	Wethouder R.E. de Heer
Informant	Florian van Dijk
Afdeling	Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon	06-14838185
Email	F.van.Dijk@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	5.1.1 We versterken de werkgelegenheid door het creëren van een concurrerend en toekomstbestendig vestigingsklimaat voor bedrijven en instellingen 6.1.5. We ondersteunen de ruimtelijk ontwikkeling van de stad door middel van actief of faciliterend grondbeleid.
Begroting wijzigen	Ja
Dekking ten laste van	Algemene middelen

Bijlagen

1. Plan van aanpak fase 2 (2021)
2. Marktverkenning hessenpoort 3 en 4
3. Plan van aanpak fase 1 (2019)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen om de benodigde vervolgonderzoeken te starten en de verdere uitgangspunten uit te werken voor Hessenpoort 3 om een planologische procedure voor Hessenpoort 3 te kunnen starten.
2. kennis te nemen van het Plan van aanpak fase 2 (**bijlage 1**) en
3. een voorbereidingskrediet van € 270.000,- beschikbaar te stellen en dit krediet in eerste instantie te activeren en bij ontwikkeling van dit project de gemaakte kosten in te brengen in een grondexploitatie.

Beslisnota voor de raad

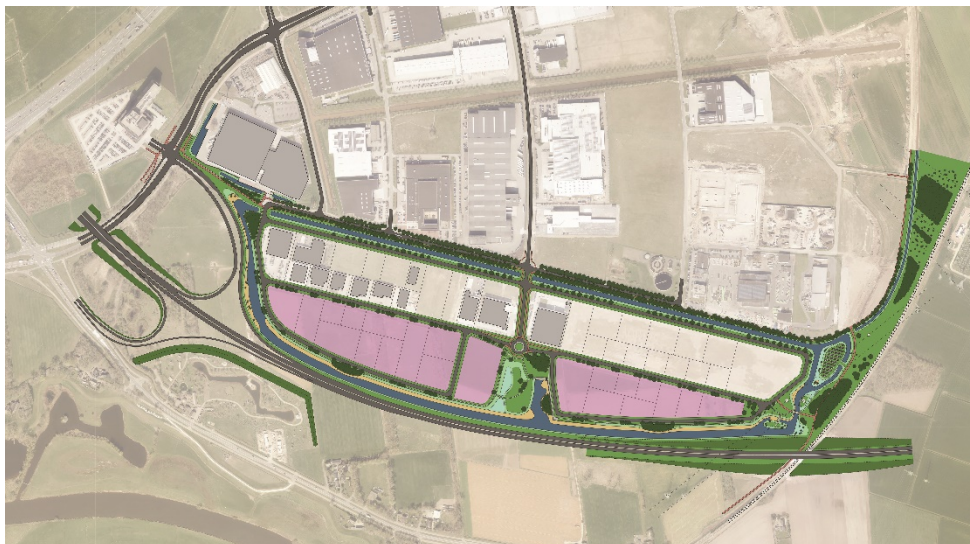
Datum 8-2-2021

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De economische ontwikkeling van Zwolle zet zich onverminderd door, ondanks de schrijnende effecten van de coronacrisis op een aantal sectoren van het bedrijfsleven. Er is een aanhoudende vraag en interesse voor de (uitgifte van) kavels op bedrijventerrein Hessenpoort. Het totaal beschikbaar aanbod is nog ruim (ca 100 ha.), echter kwalitatief wordt het de komende jaren steeds complexer. Met de aanhoudende vraag naar kleinschaliger kavels (< 1 hectare) is de prognose dat Hessenpoort Zuid op de middellange termijn niet voldoende ruimte biedt (Stec Groep, 2018) (**Bijlage 2**). Dat maakte dat het tijd is om vooruit te kijken. Het plan Hessenpoort 3 voorziet in uitbreidingsruimte voor een segment waarvoor in de bestaande voorraad in Zwolle zelf (kavels Marslanden zijn volledig uitgegeven) en in de marktregio op termijn niet voldoende aanbod beschikbaar is. Ook wordt er rekening gehouden met de nieuwste trends en ontwikkelingen zoals robotisering, e-commerce en smart industry om Zwolle nog beter te positioneren.

Om de mogelijkheden voor Hessenpoort 3 als uitbreiding van Hessenpoort Zuid te verkennen is een Plan van aanpak vastgesteld door het college op 23 januari 2019 (**bijlage 3**). Dit is door een informatienota gedeeld met de raad op 7 februari 2019. Zoals in het plan van aanpak beschreven is eerst de haalbaarheid van mogelijke showstoppers onderzocht zoals; stikstof, bereikbaarheid, milieu etc. De resultaten van deze verkenning zijn positief. Dat maakt dat we willen starten met fase 2. De resultaten van de eerste verkenning hebben geleid tot onderstaande ruimtelijke schets waarin de stedenbouwkundige principes zichtbaar zijn. Daarbij is de maat, ligging, verkeers-, groen- en waterstructuur uitgewerkt. Ook zijn de diverse ambities en uitgangspunten zoals klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie integraal meegenomen. In de volgende fase wordt dit schetsontwerp als basis gebruikt en worden de stedenbouwkundige uitgangspunten verder uitgewerkt in een matenplan.



Beslisnota voor de raad

Datum 8-2-2021

Beoogd effect

De benodigde vervolgonderzoeken starten en de verdere uitgangspunten uitwerken voor Hessenpoort 3 om een planologische procedure te starten.

Argumenten

1.1 Hessenpoort heeft als topwerklocatie in de regio Zwolle economische meerwaarde

De economische positie van (regio) Zwolle is uitstekend. Als topwerklocatie, waar groot- en kleinschalige bedrijven zich kunnen vestigen, speelt Hessenpoort een belangrijke rol in het creëren en behouden van banen voor de (inclusieve) arbeidsmarkt. Indien Hessenpoort wordt uitgebreid met Hessenpoort 3 verwachten we een aantal economische effecten.

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 rond 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.

1.2 De resultaten van de eerste verkenning naar de ontwikkeling van Hessenpoort 3 op deze locatie zijn positief.

Afgelopen twee jaar is een eerste verkenning gedaan naar mogelijke showstoppers voor de ontwikkeling van Hessenpoort 3. De resultaten van deze verkenning zijn inmiddels positief afgerond waardoor er verder kan gegaan worden met de planstudie en voorbereidingen. De volgende thema's zijn o.a. onderzocht:

- Grondverwerving
- Bereikbaarheid
- Milieuaspecten
- Ruimtelijk
- Klimaat, energie, circulair
- Stikstof.

Gezien de ligging van het plangebied t.o.v. de Vecht en het Natura2000 gebied was stikstof een heet hangijzer in deze verkenning. Dit blijkt ook uit het resultaat van het stikstofonderzoek dat gedaan is voor de mogelijke ontwikkeling. De uitkomst is dat er een overschrijding van stikstofdepositie gaat zijn indien Hessenpoort 3 ontwikkeld wordt. Omdat er een overschrijding is dienen de effecten van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden inzichtelijk te worden. Dit is vervolgens ook gedaan door een zogenoemde ecologische beoordeling. Uit de resultaten van deze ecologische beoordeling blijken er geen negatieve effecten op te treden en vormt stikstof geen risico meer in de verdere voorbereiding voor de ontwikkeling van

Beslisnota voor de raad

Datum 8-2-2021

Hessenpoort 3. Uiteindelijk heeft het negatieve resultaat voor stikstof en de benodigde vervolgonderzoeken wel voor meer dan een jaar vertraging gezorgd.

1.3 Het behouden van de economische toppositie van Zwolle vraagt om vroegtijdig (vervolg)onderzoek

De komende jaren kan de actuele vraag op bestaand Hessenpoort Zuid worden gefaciliteerd. Echter op termijn is het denkbaar dat er geen ruimte meer is voor kleine bedrijfsvestigingen. Het aanbod is kwantitatief (aantal beschikbare hectares) op orde, echter kwalitatief (specifieke eisen qua ligging, maatvoering & oppervlak) wordt dit steeds complexer. De ervaring met planvormingsprocessen van bestaand Hessenpoort is dat wij steeds goed in staat bleken om de marktvraag tijdig te faciliteren. Deze voorsprong en slagvaardigheid willen we als (regio) Zwolle behouden, waarmee toekomstige vragen uit de markt snel en adequaat gefaciliteerd kunnen worden. De aankomende jaren zullen nodig zijn om het plan Hessenpoort 3 nader uit werken, de bestemmingsplanprocedure te doorlopen en het plangebied bouwrijp te maken.

1.4 In de programmering bedrijventerreinen in West-Overijssel is Hessenpoort 3 als zacht plan opgenomen

In de programmering bedrijventerreinen West-Overijssel is in de afspraken erkend (RPB, 2019) dat Zwolle kwantitatief over voldoende aanbod beschikt 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.

De Stec Groep geeft aan dat er knelpunten kunnen ontstaan in het kleinschalige segment, tot 1 hectare. 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 de Stec Groep (2018) 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.

1.5 Stedenbouwkundig afhechten van Hessenpoort

De realisatie van de N340 biedt de mogelijkheid om Hessenpoort stedenbouwkundig af te hechten aan de zuidzijde. Daarnaast ontstaan er nieuwe zichtlocaties en wordt het profiel van Hessenpoort verder versterkt door ruimtelijke kwaliteit en ambities op het gebied van klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie.

2.1 Met het plan van aanpak wordt sturing gegeven aan de werkzaamheden

Met het plan van aanpak wordt inzichtelijk gemaakt welke activiteiten nodig zijn om de gebiedsontwikkeling projectmatig voor te bereiden.

Beslisnota voor de raad

Datum 8-2-2021

3.1 Om een start met de werkzaamheden te kunnen maken is de beschikbaarstelling van een voorbereidingskrediet nodig

Zoals in het eerder vastgestelde plan van aanpak aangegeven is een voorbereidingskrediet nodig voor de verdere uitwerking. Bij het onderdeel financiën blijkt welke kosten zijn geraamd om een doorstart te maken met de ontwikkel- en realisatiestrategie. Het gaat hierbij vooral om de raming van de kosten van ambtelijke inzet.

Beslisnota voor de raad

Datum 8-2-2021

Risico's

- *Hessenpoort 3 niet volgens de huidige (WRO) procedure kunnen bestemmen.*

Op 1 januari 2022 wordt naar verwachting de Omgevingswet ingevoerd. De exacte consequenties voor het opstellen en de doorloofase van omgevingsplannen voor bedrijventerreinen onder de Omgevingswet is nog niet bekend. Op advies van de Stecgroep is in eerste instantie de afspraak gemaakt dat Hessenpoort 3 via een bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming 'bedrijven' zou worden ontwikkeld. Door de komst van de Omgevingswet zijn er vraagtekens ontstaan bij de praktische uitvoerbaarheid van deze juridische procedure. Dit omdat de omgevingswet de figuur van een wijzigingsbevoegdheid niet kent. Er is een risico dat het als recht opnemen van een bedrijventerrein bij de Raad van State de juridisch toets niet doorstaat. Dit wordt ondervangen door een uitgifteverbod op te nemen in het afspraken document Regionale Programmering Bedrijventerreinen. Hierbij geldt dan de afspraak dat uitgifte pas mogelijk is wanneer Hessenpoort Zuid is uitgegeven voor een nader te bepalen percentage in overeenstemming met de afspraken Regionale Programmering Bedrijventerreinen.

- *Als gevolg van de coronacrisis ondervinden de (voorbereidende) werkzaamheden vertraging.*

Maatregelen om deze risico's te beheersen zijn:

- Tijdig starten met de volgende fase om een bestemmingsplan in procedure te kunnen brengen onder de huidige Wet Ruimtelijke Ordening. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan uiterlijk 31 december 2021 als ontwerp ter inzage moet worden gelegd.
- Regelmatig overleg door de projectmanager met de projectgroep en de ambtelijk en de bestuurlijk opdrachtgever.
- Via overleg en samenwerking op afstand en (als dit dan nog aan de orde is) participatie- en communicatie via onder andere beeldvergaderen wordt getracht de werkzaamheden overeenkomstig planning uit te voeren.

Financiën

Voor de uitvoering van het Plan van Aanpak is een kostenraming opgesteld. Deze kostenraming ad. € 270.000 betreft kosten voor de uit te voeren onderzoeken en de plankosten. Daarnaast is een beperkt aandeel onvoorzien gebudgetteerd.

Het voorbereidingskrediet zal worden geactiveerd. Indien wordt besloten om Hessenpoort 3 te ontwikkelen zal het voorbereidingskrediet worden ingebracht in de grondexploitatie.

Mocht de ontwikkeling niet doorgaan, dan worden de gemaakte kosten ten laste gebracht van de algemene reserve. De rentekosten worden verwerkt in de meerjarenraming.

Beslisnota voor de raad

Datum 8-2-2021

Vervolg

Na besluitvorming in uw raad wordt uitvoering gegeven aan het plan van aanpak. Naar verwachting worden de resultaten medio 2021 in de raad besproken. Op basis daarvan vindt vervolgbesluitvorming plaats.

Openbaarheid

Deze nota is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

Voorzitter, Peter Snijders

Interim-secretaris, Liesbeth Borsboom