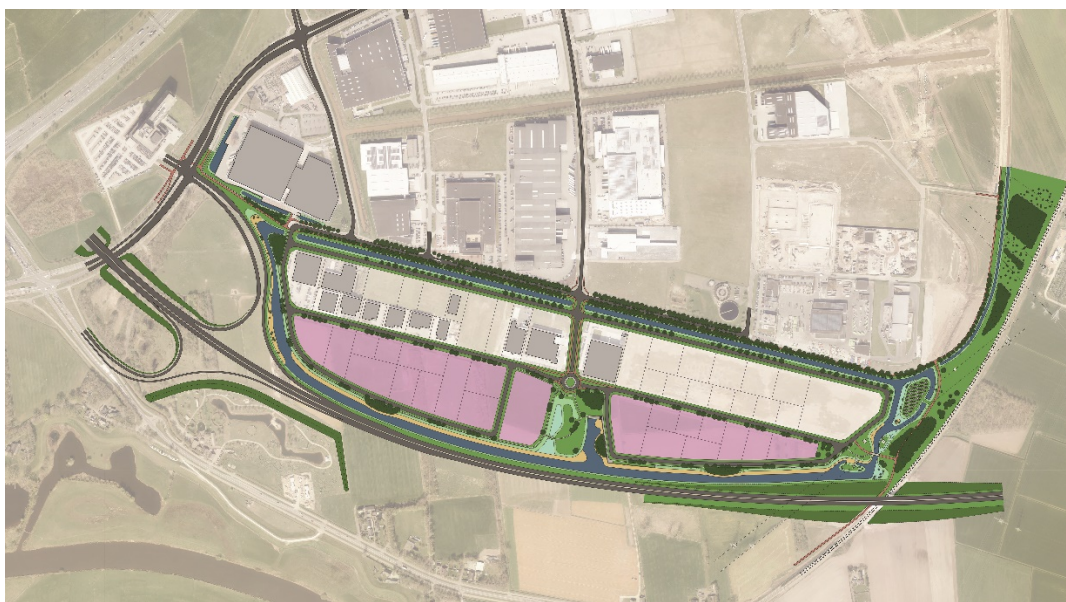


Plan van aanpak Hessenpoort

Fase 2



Projectmanager verkenning Hessenpoort 3: Florian van Dijk
Projectmanager Hessenpoort algemeen: Henrik Augustinus
Ambtelijke opdrachtgever: Bart van Bregt
Bestuurlijk opdrachtgever: wethouder De Heer
09-2-2021

Datum 9-2-2021

1 Inleiding

Zwolle speelt een belangrijke rol in de economische ontwikkeling van de stad en de regio. Dit wordt de laatste jaren mede bevestigd door de aanhoudende vraag en interesse voor de (uitgifte van) kavels op bedrijventerrein Hessenpoort. Uit onderzoek van de Stecgroep blijkt ook dat het goed gaat met de Zwolse economie. Kwantitatief is het aanbod op Hessenpoort nog ruim (ca 100 ha.), echter kwalitatief wordt het de komende jaren steeds complexer. De vraag uit de markt blijft aanhouden voor kleinschalige kavels en de prognose is dat Hessenpoort Zuid op de lange termijn niet voldoende ruimte biedt voor de vraag. 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 te verkennen is er een plan van aanpak vastgesteld door uw raad op 23 januari 2019. Dit plan van aanpak is inmiddels afgerond met positieve resultaten. Voor de volgende fase is er een aanvullend plan van aanpak geschreven voor fase 2.

2 Doelstelling en resultaat

De uitkomsten van het opgestelde plan van aanpak Verkenning Hessenpoort 3 wat als doel had een eerste verkenning naar Hessenpoort 3 te starten is positief afgerond. De eerste resultaten van deze verkenning moeten verder worden uitgewerkt voor het opstellen van het bestemmingsplan voor Hessenpoort 3. Dit plan van aanpak geeft inzicht in de onderdelen die nog verder worden uitgewerkt voor definitieve besluitvorming zodat er gestart kan worden met een procedure voor de ontwikkeling van Hessenpoort 3.

Datum 9-2-2021

3 **Uitgangspunten**

In het eerder vastgestelde plan van aanpak zijn reeds de uitgangspunten beschreven. Alleen de wijzigingen worden hier onder weergegeven.

3.1 **Ruimte voor de nieuwe economie**

In het eerder vastgestelde plan van aanpak is de economische behoefte en waarde voor Hessenpoort 3 al benoemend. Kijkend naar de huidige vraagdynamiek voor de kleinschaliger kavelomvang is Hessenpoort 3 vooral kansrijk als uitbreiding voor en voortzetting van minimaal dezelfde bedrijfscategorieën als Hessenpoort Zuid. De nadruk ligt hier op lichtere bedrijvigheid in logistiek en bouw- en installatiesector, met milieucategorie t/m 3.1. Binnen de mogelijkheden van deze milieucategorie zien we echter voor trends en ontwikkelingen in de 'nieuwe economie', zoals robotisering, circulaire economie, e-commerce en smart industry, ook goede mogelijkheden. Verder signaleren we dat deze innovatieve bedrijven een passende (opvallende) bedrijfsruimte met uitstraling aantrekkelijk vinden en hierin willen investeren. Dit in combinatie met de ligging van Hessenpoort 3 - met zichtlocaties aan de zuidelijke grenslijn langs de N340 - biedt voor deze bedrijven kansen om zich met het duurzame profiel en uitstraling van Hessenpoort te identificeren. De vestiging van innovatieve bedrijvigheid zal de positie van Hessenpoort als Topwerklocatie versterken. In de structuurvisie Vechtcorridor Noord (2016) wordt er bij Hessenpoort 3 gesproken over milieucategorie 1 en 2. Om de gewenste bedrijfscategorieën hier te vestigen moet het bestemd worden tot milieucategorie 3.1 Het bestemmen van Hessenpoort 3 naar deze milieucategorie lijkt zeer kansrijk en wordt in de volgende fase verder uitgewerkt.

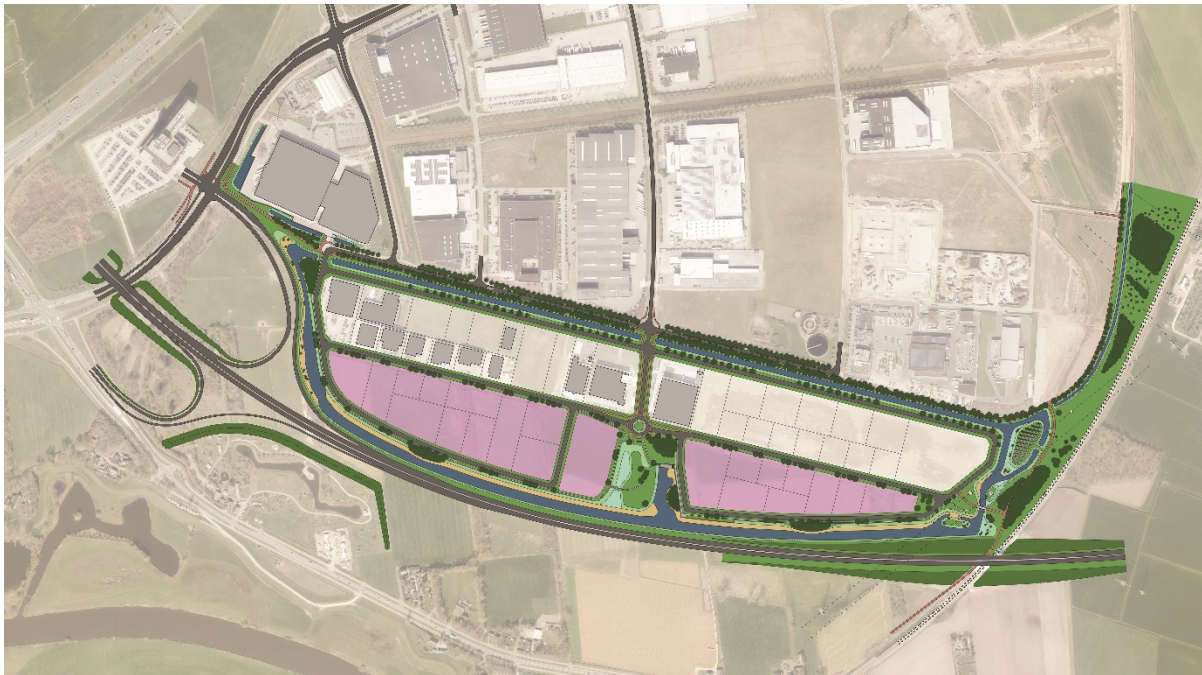
Datum 9-2-2021

4 Activiteiten fase 2

4.1 *Ruimtelijke verkenning*

Als basis voor de verdere verkenning is er een ruimtelijke schets opgesteld, waarin de stedenbouwkundige principes zijn uitgewerkt. Daarbij is de maat, ligging, verkeers-, groen- en waterstructuur uitgewerkt. Hierbij zijn ook de ambities en uitgangspunten voor KEC integraal meegenomen. In de volgende fase wordt het schetsontwerp en de stedenbouwkundige uitgangspunten verder uitgewerkt naar VO/DO. Onderdelen die nader uitgewerkt worden zijn:

- Beeldkwaliteitsplan
- Verkaveling
- Groenplan/Boscompensatie
- Water
- Wegenstructuur
- Matenplan (conditionering, riolering, kabels en leidingen etc.)





Datum 9-2-2021

4.2

Milieu

Tijdens de eerste verkenning zijn er verschillende onderzoeken afgerond, enkele vervolgonderzoeken zijn nodig in de volgende fase:

- Aanvullend onderzoek geluidszone
- Aanvullend onderzoek Flora en Fauna
- Aanvullende onderzoek 'nieuw economie'
- Opstellen vormvrije MER

4.2.1

Stikstof

Begin 2020 zijn de resultaten van het stikstofonderzoek opgeleverd. De uitkomst van dit onderzoek is dat er een overschrijding van stikstofdepositie is 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 gedaan door een zogenoemde ecologische beoordeling. Daarbij dient te worden nagegaan of als gevolg van de overschrijding negatieve effecten optreden in stikstofgevoelige habitattypen en/of stikstofgevoelige leefgebieden. Uit resultaten van deze ecologische beoordeling dat gedaan is eind 2020 blijken er geen negatieve effecten op te treden en vormt stikstof geen risico meer in de verdere voorbereiding voor de ontwikkeling van Hessenpoort 3.

4.3

Grondverwerving

Bijna alle gronden zijn in het bezit van de gemeente Zwolle. De laatste drie percelen zijn in eigendom van de Provincie Overijssel en worden nog gebruikt als opslaglocatie voor de realisatie van de N340. Deze percelen dienen te worden aangekocht en met de provincie zijn afspraken gemaakt over de aankoop van deze gronden t.b.v. Hessenpoort 3.

4.4

Bereikbaarheid

Met diverse studies tijdens de eerste verkenning is het verkeerseffect van de ontwikkeling van Hessenpoort 3 op de huidige verkeersstructuur in beeld gebracht. Geconcludeerd is dat maatregelen nemen noodzakelijk is om een voldoende robuuste infrastructuur te kunnen bieden hetgeen in het belang is van een bereikbaar Hessenpoort. Gezien de periode van uitgifte (van bijv. Hessenpoort-Zuid) wordt deze maatregel later in de gebiedsontwikkeling uitgewerkt en gerealiseerd. Dit wordt gedaan door de projectmanager Hessenpoort en projectleider Civiel om planningen van andere werkzaamheden op elkaar af te stemmen en zo min mogelijk hinder te ondervinden. Daarnaast wordt er momenteel ook aan een raadsvoorstel gewerkt voor de totale infrastructuur van Hessenpoort waar deze gebiedsontwikkeling en gevolgen in worden meegenomen. Momenteel wordt gewerkt aan een raadsvoorstel voor de totale infrastructuur van Hessenpoort, eventuele maatregelen die genomen moeten worden voor Hessenpoort 3 sluiten aan op dit voorstel.

Datum 9-2-2021

4.5 Grondexploitatie en uitvoering (incl. infrastructuur)

In de eerste verkenning is een globale schatting gemaakt van de financiële haalbaarheid van deze ontwikkeling. De uitkomst is positief. In de volgende fase wordt dit nader uitgewerkt.

- 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

5 Planning uitvoering plan van aanpak

Wat	Planning								
	Feb	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Aug.	Sept.	2021/22
Aanvraag voorbereidingskrediet									
Communicatie omgeving									
Verkeer									
Civiel ontwerp									
KEC ambities vertalen (inclusief Waterhuishoudkundig plan)									
Beeldkwaliteitplan									
Businesscase									
Aanvullende milieuonderzoeken									
Onderzoeken afronden									
Planologische procedure									

5.1 Projectorganisatie

Om uitvoering te geven aan deze volgende fase een projectteam geformeerd met de volgende functies en expertises.

Wie	Uren
Projectmanagement	€ 40.000
Stedenbouw	€ 30.000
Vastgoed	€ 25.000
Civiel ontwerp	€ 30.000
Verkeer	€ 10.000
Klimaat, energie, circulair	€ 20.000
Communicatie	€ 5.000
Milieu (inclusief aanvullend onderzoek)	€ 5.000
Ecologie	€10.000
Planologische kosten	€ 50.000
Onvoorzien 20%	€ 45.000
Totale voorbereidingskosten	€ 270.000

Datum 9-2-2021

5.2 Planning bestuurlijke besluitvorming

Wat	Wanneer
Vorbereidingskrediet beschikbaar	Q1 2021
Bestemmingsplan in procedure brengen	Q3 2021
Start uitvoerende werkzaamheden	2022/23
Uitgifte kavels	2024

6 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 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 afsprakendocument Regionale Programmering Bedrijventerreinen.
- 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.

Tenslotte kunnen nieuwe risico's inzichtelijk worden door het uitvoeren van de in hoofdstuk 4 genoemde vervolgwetwerkingen.

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.

Datum 9-2-2021

- Regelmatig overleg door de projectmanager met de de projectgroep 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.

7 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.

8 Communicatie en informatie

De volgende stakeholders zijn van belang:

- Streekvereniging de Marsen
 - Afgelopen jaren is meerdere keren met de streekvereniging de Marsen de stand van zaken rondom Hessenpoort 3 (en 4) gedeeld. In de aankomende fase, voor besluitvorming, wordt de communicatie met de omgeving verder opgepakt.
- Provincie Overijssel
 - In het Bestuurlijk Overleg Programmeren Bedrijventerreinen West Overijssel is er is het toevoegen van Hessenpoort 3 in de regio akkoord bevonden.
- Waterschap Drents Overijsselse Delta
- Ondernemersvereniging Hessenpoort (OVH)
- Nieuwe bedrijven
- Buurgemeenten (H2O en Staphorst)