



Beslisnota voor het college

Datum 1 februari 2021

Openbaar

Openbaar

Onderwerp Marktverkenning grootschalige bedrijven Regio Zwolle
Versienummer V3

Portefeuillehouder René de Heer
Informant Janna van Maar / Henrik Augustinus
Afdeling Ruimte en Economie
Telefoon (038) 498 2612 / 06-50167030
Email J.van.Maar@zwolle.nl / h.augustinus@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
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van

Parafering

datumparaaf

Afdelingshoofd
Godelieve Wijffels
Portefeuillehouder
René de Heer

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
- ☐ Opinionota voor de raad
- ☐ Beslisnota voor de raad
- ☐ n.v.t.

Bijlagen

Marktverkenning grootschalige bedrijven Regio Zwolle, Stec Groep 2021

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 Uitbreiding van het plangebied Hessenpoort voor grootschalige bedrijvigheid als zacht plan op te laten nemen in de Regionale Programmering Bedrijventerreinen West-Overijssel en hiervoor akkoord te vragen aan het bestuurlijk overleg op 11 februari '21.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Datum 1 februari 2021

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Medio 2019 heeft de raad het Plan van Aanpak vastgesteld voor het onderzoek naar uitbreiding van grootschalige bedrijvigheid op bedrijventerrein Hessenpoort. Een onderzoek gebaseerd op de economische marktanalyse van Stec Groep van 2018.

Het onderzoek is gericht op de economische haalbaarheid en wenselijkheid voor Zwolle en de Regio. Daarnaast brengt het onderzoek de ruimtelijk-financiële uitvoerbaarheid in beeld.

Verdieping van de economische waarde voor Zwolle en de Regio en de veranderende marktomstandigheden waren aanleiding om opnieuw uitbreiding van Hessenpoort ruimtelijk-economisch te onderzoeken. Het onderzoek 'Marktverkenning grootschalige bedrijven Regio Zwolle' (Stec Groep, 2021) verschilt met de analyse uit 2018 doordat de actualisatie van de marktbehoefte zich richt op de veranderende markt voor grootschalige bedrijven (> 3 hectare) in regionale context. Het rapport levert een aangescherpte economische onderbouwing als onderdeel van de verkenning 'Hessenpoort 4' welke is opgenomen in de Omgevingsvisie waarbij twee zoekrichtingen in beeld zijn, noordelijk (Tolhuislanden) en oostelijk (De Bese).

Tevens kan de marktverkenning dienen als input voor het Economisch Perspectief. Een actueel beeld van grootschalige bedrijvigheid en economische waarde is ook te benutten in het onderzoek naar de Verstedelijkingsopgave.

Beoogd effect

De marktverkenning laat de economische meerwaarde en de toekomstige marktvraag voor Hessenpoort zien binnen de marktregio van de Regio Zwolle. Dit biedt argumentatie om uitbreiding van het plangebied 'Hessenpoort 4' met een bandbreedte van 15 – 30 hectare voor grootschalige bedrijven te kunnen onderbouwen. Deze onderbouwing is nodig om binnen de regionale programmeringsafspraken van West-Overijssel het intentieplan Hessenpoort 4 naar de status zacht plan te brengen. Een zacht plan houdt in dat provincie en gemeenten binnen de regio West Overijssel akkoord zijn met ontwikkelen van de genoemde uitbreiding. Hierbij rekening houdend met de disclaimer als blijkt dat de uitbreiding ruimtelijk of financieel niet mogelijk is. Daarbij kunnen andere ontwikkelingen leiden tot een toename van de ruimtevraag voor Hessenpoort, zoals een railterminal en/of ambities vanuit de regionale energiestrategie dan wel gewijzigde afspraken over de regionale vraagverdeling.

Argumenten

1.1 Grootschalige bedrijven dragen bij in de economie van Zwolle en de Regio Zwolle

Op de bedrijventerreinen in de Regio Zwolle zijn circa 75-80 grootschalige bedrijven (>3 hectare) in logistiek en industrie gevestigd, samen goed voor ruim 21.000 banen. Dit is circa 6% van de totale werkgelegenheid in de Regio. Bij een uitgeefbaar terrein van 15 tot 40 hectare zullen bedrijven in de eindsituatie circa 500 - 1.400 banen huisvesten, afhankelijk van het type grootschalige bedrijvigheid dat zich zal vestigen. Grofweg de helft is nieuwe werkgelegenheid omdat bedrijven nieuw naar de regio komen en/of groeien door nieuwvestiging, 250-700 banen op basis van 15 tot 40 hectare. Daarnaast draagt het bij aan het behoud van de bestaande banen, aangezien het niet faciliteren van grootschalige bedrijvigheid kan leiden tot een locatiekeuze buiten de regio.

Datum 1 februari 2021

Naast de directe werkgelegenheid draagt logistiek bij aan het regionale ecosysteem. Bedrijven kennen vaak nauwe relaties met andere bedrijven in de regio en in de keten. Hierdoor is logistiek van invloed op de vestigingskeuze van bedrijven want de locatiekeuze is voor een belangrijk deel gebaseerd op de mate waarin producten en diensten aangevoerd dan wel ontsloten kunnen worden. Daarmee is logistiek een 'enabler' voor groei in andere sectoren. Bovendien wordt extra (indirecte) werkgelegenheid gerealiseerd. Als bindende kracht binnen dit regionale logistieke ecosysteem speelt Port of Zwolle een sterke rol.

1.2 Aanvullende ruimtebehoefte voor grootschalige kavels (> 3ha) voor de Noord-Zuid as is circa 15 tot 45 hectare; dit rechtvaardigt een uitbreiding 30 hectare op Hessenpoort

De marktanalyse maakt een inschatting van 15 tot 45 hectare aan nieuw bedrijventerrein voor grootschalige kavels hoofdzakelijk op de Noord-Zuid as (marktvraag van 120 – 145 hectare minus bestaand aanbod van 100 – 105 hectare). De geraamde uitbreidingsvraag komt voornamelijk vanuit de logistieke sector, waarvan een deel maritiem (Kampen, Meppel) is en/of deels zal landen op andere locaties langs de Noord-Zuid as landen dan Zwolle.

Wel blijkt dat dit type grootschalige bedrijven inherent locatievoorkeuren (centrale ligging, ontsluiting, personeel) hebben waar Zwolle/Hessenpoort op de Noord-Zuid as het beste bij aansluit.

Hessenpoort kan op korte termijn (kwalitatief) niet meer voorzien in grootschalige marktvraag van 30 hectare, vanuit haar regionale vestigingsfunctie voor grootschalige logistiek. Enkele kavels zijn nog beschikbaar voor een omvang van circa 3 - 10 hectare, hoewel hierop inmiddels reserveringen rusten. Kwantitatief gezien is er nog voldoende aanbod, maar deze gronden liggen versnipperd en zijn niet combineerbaar tot grote vlakken van 3 hectare en groter.

1.3 Hessenpoort heeft een unieke positie binnen de regionale programmering voor niet-maritieme grootschalige bedrijvigheid

Kijkend naar het logistieke ecosysteem van de Regio Zwolle dan neemt Zwolle/Hessenpoort op de A28 as een de voorkeurspositie in voor grootschalige (logistieke) bedrijvigheid. Als Topwerklocatie Logistiek staat Zwolle binnen de programmeringsafspraken tussen provincie en gemeenten van West-Overijssel (RPB) op pole position om belangrijke grootschalige bedrijven te faciliteren. Voor de 'Marktverkenning grootschalige bedrijven Regio Zwolle' was de provincie Overijssel mede-opdrachtgever vanuit het gezamenlijk belang van een gezond en kwalitatief vestigingsklimaat met regionale sturing op vraag en aanbod. Naast de provincie is de Regio Zwolle actief betrokken bij deze marktverkenning.

1.4 Topwerklocatie Hessenpoort biedt kansen voor het vestigen van grootschalige bedrijvigheid vanuit het perspectief van de markt en voordelen van clustering conform ruimtelijk rijksbeleid NOVI

De economische vestigingsdynamiek laat zien dat deze categorie bedrijven zich concentreert op de Noord-Zuid as van de A28/A32 rondom Zwolle. De strategische ligging aan de A28/A32-as maakt de regio een aantrekkelijke vestigingslocatie voor zowel MKB als ook voor grotere regionale/bovenregionale vestigingen in (maak)industrie en logistiek/distributie.

Grootschalige logistieke bedrijven zijn sterk verweven met de economische motoren als agrofood, chemie/kunststoffen, hightech en e-commerce. De vestigingsdynamiek laat zien dat de ruimtevraag van grootschalige bedrijven zich richt op de as van Hattem/Heerde/Oldebroek, Kampen, Staphorst, Meppel, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle. De aantrekkelijkheid wordt hier bepaald door de multimodale bereikbaarheid, nabijheid van andere bedrijven in de keten, personeel (kwantiteit en kwaliteit), onderwijsinstellingen en imago.

Binnen het rijksbeleid/NOVI is de aanbeveling om vanuit bewust ruimtegebruik en landschappelijke inpassing nieuwe activiteiten in de directe nabijheid van bestaande economische activiteiten te

Datum 1 februari 2021

clusteren. Naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit is ook aandacht gevraagd voor aansluiting op verkeers- en vervoersnetwerk, elektriciteitsnetwerk aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. De NOVI zet in op actieve clustering van (grootschalige) logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Binnen de Regio Zwolle is de Port of Zwolle het logistieke knooppunt met Hessenpoort als hart voor de droge logistiek/.

Bij clustering kunnen bedrijven profiteren van synergie- en schaalvoordelen en bovendien bestaat op geclusterde locaties meer draagvlak voor collectieve voorzieningen en faciliteiten (zoals collectief vervoer, shuttle-diensten en integrale personeelsdiensten). Ook is de landschappelijke inpassing beter te organiseren op een geclusterde locatie. Specifiek voor Regio Zwolle geldt dat clustering in het logistieke hart van de regio (omgeving Zwolle) het beste aansluit bij de vestigingswensen van grote bedrijven, zoals de eerder genoemde bereikbaarheid, personeel, onderwijs en afstand tot de afzetmarkten. Een perifere locatie aan de rand van Regio Zwolle is vanuit die optiek minder voor de hand liggend.

1.4 Met de ruimte als zacht plan in de programmering kan de gebiedsontwikkeling Hessenpoort 4 de verdiepende onderzoek- en ontwerpfase in, waarvoor de Regiodeal 'Port of Zwolle: logistieke hub voor circulaire bedrijvigheid' een belangrijke basis is

Met de status van zacht plan vanuit het BO Regionale Programmering Bedrijventerreinen krijgt Zwolle de ruimte om de toegekende subsidie uit het Regiodeal-project 'Port of Zwolle: logistieke hub voor circulaire bedrijvigheid' te benutten voor de gebiedsontwikkelingen Hessenpoort en nieuwe havens in Kampen en Meppel. Met de cofinanciering voor de onderzoek- en ontwerpfase geven we een impuls aan het verzilveren van de ambities voor een robuust klimaatadaptief landschap, circulaire bedrijvigheid en duurzame energie opwek (en levering), in combinatie met het aangrenzende gebieden Tolhuislanden of De Bese.

Binnen de onderzoeksfase van het Regiodealproject valt ook het voortzetten van het haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van een railterminal voor de regio Zwolle. Dit is een majeur vraagstuk met een grote financiële impact.

Risico's

- Uitbreiding van Hessenpoort voor grootschalige bedrijvigheid heeft ruimtelijke en financiële impact. De ruimtelijk-financiële verkenning zal inzicht geven in de uitvoerbaarheid/haalbaarheid en is onderdeel van de definitieve besluitvorming. Factoren als locatie, verkeerskundige ontsluiting (ook in relatie tot de opgave van het BO MIRT) en milieukundige effecten (stikstof) maken daar deel van uit.
De status van een zacht plan in de regionale programmering geeft geen verplichting tot uitvoering maar biedt ruimte deze verkenning te vervolgen.

Financiën

Het onderzoek door de Stec Groep is voor 50% gefinancierd uit de Grex van Hessenpoort en 50% door de provincie Overijssel.

Communicatie

- De omwonenden, waaronder Streekvereniging De Marsen en de Energiecoöperatie Tolhuislanden, worden geïnformeerd over de voortgang van de besluitvorming.
- De Provincie Overijssel en de regiogemeenten West-Overijssel, in het bijzonder gemeente Dalfsen, zijn en blijven betrokken in de doorontwikkeling van de plannen.

Datum 1 februari 2021

Vervolg

Na dit collegebesluit zal de wethouder economie in het BO Regionale Programmering Bedrijventerreinen het voorstel voor uitbreiding van Hessenpoort met 15 - 30 hectare als zacht plan inbrengen voor grootschalige vraag middels de bijgevoegde memo.

Een college-/raadsvoorstel voor het herijken van de ruimtelijk-/financiële verkenning wordt voorbereid vanwege de nieuwe inzichten in de marktvraag voor grootschalige bedrijvigheid.

Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar.