

Beslisnota voor de raad

Datum 26 januari 2022

Openbaar

Onderwerp	Hessenpoort 3
Versienummer	2.0
Portefeuillehouder	R.E. de Heer
Informant	Stef ten Have
Afdeling	Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon	(06) 10 98 55 62
Email	S.ten.Have@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Nee
Dekking ten laste van	n.v.t.
Bijlagen	Bijlage 1 – Voorlopig Ontwerp Hessenpoort 3 Bijlage 2 – Grondexploitatie Hessenpoort 3 (onder geheimhouding) Bijlage 3 – Beeldkwaliteitsplan Hessenpoort Bijlage 4 – Beheerlasten Hessenpoort 3

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 In te stemmen met de ontwikkeling van Hessenpoort 3
- 2 Het Voorlopig Ontwerp (d.d. 26-01-2022) voor de ontwikkeling van Hessenpoort 3 vast te stellen
- 3 De grondexploitatie (d.d. februari 2022) Hessenpoort 3 vast te stellen
- 4 Kennis te nemen van het concept beeldkwaliteitsplan Hessenpoort (09-02-2022), deze wordt bij het bestemmingsplan als bijlage ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.
- 5 Kennis te nemen van de verwachte beheerlasten van Hessenpoort 3

Datum 26 januari 2022

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De economische ontwikkeling van Zwolle zet zich onverminderd door. Er is een aanhoudende vraag naar en interesse voor de (uitgifte van) kavels op bedrijventerrein Hessenpoort. In april 2021 heeft de raad besloten in te stemmen met het verder uitwerken van de uitgangspunten voor Hessenpoort 3. Het tempo van uitgifte op Hessenpoort lag in 2021 ruim boven de prognose, waardoor de noodzaak ontstaat om zo snel mogelijk te kunnen starten met de uitgifte van Hessenpoort 3. Momenteel is er op bestaand Hessenpoort enkel nog ruimte voor ondersteunende activiteiten, de overige kavels bevinden zich in de fase van verkenning, reservering of realisatie. Dat houdt in dat op dit moment elk nieuw verzoek niet bediend kan worden en op een wachtlijst geplaatst moet worden. Door een besluit te nemen over de ontwikkeling van Hessenpoort 3 kan er gestart worden met de voorbereiding voor de fysieke werkzaamheden en kan er in 2024 gestart worden met de daadwerkelijke uitgifte van kavels in dit gebied.

Daarnaast is er op Hessenpoort momenteel sprake van verkeersdruk op de bestaande aansluiting van Hessenpoort Zuid. Onderdeel van Hessenpoort 3 is de aanleg van een tweede verbinding aan de Minderstraat – Holsteinstraat waarmee de druk op de huidige aansluiting verminderd wordt. De voorbereiding van de realisatie hiervan kan ook na besluitvorming gestart worden.

Voor de financiële onderbouwing van Hessenpoort 3 is er een grondexploitatie opgesteld en is de planologische procedure opgestart. Het beeldkwaliteitsplan voor Hessenpoort als geheel was verouderd en is in het kader van de ontwikkeling van Hessenpoort 3 geactualiseerd. Tot slot is een beheerparagraaf opgesteld voor Hessenpoort 3, waarmee toekomstige beheerlasten voor deze ontwikkeling zijn geduid. Om de verdere ontwikkeling van Hessenpoort 3 mogelijk te maken wordt de raad nu gevraagd in te stemmen met het ontwerp en de grondexploitatie.

Beoogd effect

Het mogelijk maken van de realisatie van de uitbreiding van bedrijventerrein Hessenpoort 3

Argumenten

1.1 De economische ontwikkeling van Zwolle geeft een blijvende vraag naar kavels op Hessenpoort

Er is de afgelopen jaren een blijvende vraag naar kavels op Hessenpoort. Momenteel is de situatie zodanig dat geïnteresseerde partijen niet bediend kunnen worden. In 2021 lag de uitgifte op Hessenpoort dan ook (ver) boven de prognose. Om tijdig aan de marktvraag te kunnen voldoen is de ontwikkeling van Hessenpoort 3 cruciaal. Daarnaast speelt er een kwalitatief vraagstuk waarbij er een specifieke vraag naar kleinere kavels is. Dit sluit tevens aan bij de economische visie waarin binnen Zwolle vestigingsmogelijkheden worden gecreëerd voor een diversiteit aan bedrijven waaronder onder andere startups en scale-ups.

1.2 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

Datum 26 januari 2022

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. Onderzoek van 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.

2.1 Het voorlopig ontwerp voor Hessenpoort 3 sluit aan bij de geformuleerde uitgangspunten en ambities.

Er is op basis van uitgangspunten op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid, onderhoudbaarheid en economische haalbaarheid een voorlopig ontwerp gemaakt. Hierin zijn ook de BECK-ambities (Biodiversiteit, Energietransitie, Circulariteit en Klimaatadaptatie) meegenomen.

3.1 De ontwikkeling van Hessenpoort 3 is financieel haalbaar

Het Voorlopig Ontwerp voor Hessenpoort 3 is financieel haalbaar. De vertrouwelijke bijlage beschrijft de opzet, onderbouwingen en aannames die zijn gedaan om tot de grondexploitatie voor Hessenpoort 3 te komen. Deze grondexploitatie is opgezet conform VPB regelgeving.

3.2 In de grondexploitatie wordt het financiële kader voor ontwikkeling vastgelegd

De financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling verloopt via de grondexploitatie. De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van de grondexploitatie en de bijbehorende begroting ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting (artikel 189 Gemeentewet). Nadat de grondexploitatie is vastgesteld zijn budgetten vrijgegeven en kunnen kosten en opbrengsten worden verantwoord in de grondexploitatie.

4.1 Het (geactualiseerde) beeldkwaliteitsplan voorziet in de ruimtelijke kaders voor de verdere ontwikkeling van Hessenpoort.

Het bestaande beeldkwaliteitsplan Hessenpoort was verouderd en aan actualisatie toe. Onder andere de BECK-ambities zijn nu uitgebreider in het plan verwerkt. Daarnaast is Hessenpoort 3 in het plan opgenomen en zijn er een aantal wijzigingen voor bestaand Hessenpoort doorgevoerd. Het beeldkwaliteitsplan dat er nu ligt voorziet in een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige afweging voor de verdere ontwikkeling van Hessenpoort.

Risico's

Bezwaar op planologische procedures

De voorbereidingen voor de planologische procedures voor Hessenpoort 3 zijn inmiddels opgestart. Hiermee wordt de realisatie van Hessenpoort 3 mogelijk gemaakt. Hiervoor gelden de gebruikelijke bezwaarmogelijkheden en termijnen. Mocht daar in dit geval gebruik van worden gemaakt dan is er een risico op vertraging in de ontwikkeling van Hessenpoort 3.

Marktvraag valt tegen

Er is voor Hessenpoort onderzoek gedaan naar de marktvraag voor met name kleinere kavels (<1 hectare). Deze worden momenteel alleen op Hessenpoort Zuid aangeboden. Zowel onderzoek als een analyse van de uitgifte afgelopen jaren ondersteunen deze marktvraag. Er is dus een goed



Datum 26 januari 2022

onderbouwde marktvraag naar dergelijke kavels, waar Hessenpoort 3 in kan voorzien. Echter kan door bijvoorbeeld veranderende economische omstandigheden de marktvraag tegenvallen waardoor uitgifte in een lager tempo verloopt dan de prognose die nu opgesteld is. Dit resulteert in een financieel risico welke bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie meegenomen zal worden.

De risicosystematiek van ruimtelijke projecten als Hessenpoort 3 sluit aan bij het reguliere proces van voortgangsrapportage en risicoanalyse welke tweemaal per jaar aan de raad wordt voorgelegd.

Financiën

De grondexploitatie is financieel sluitend. De verwachte grondopbrengsten dekken de al gemaakte en de te verwachte kosten, zoals planontwikkelingskosten, voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) en kosten voor bouwrijp maken. Voor een uitgebreide toelichting op de financiële onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage onder geheimhouding.

In bijlage 4 is een indicatie van de toekomstige beheerlasten voor Hessenpoort 3 gegeven van € 81.000. Deze beheerlasten worden verwerkt in de meerjarenbegroting via begrotingspost lasten stadsuitbreidingslasten.

Communicatie

Na besluitvorming worden belanghebbenden in het gebied en de Ondernemersvereniging Hessenpoort geïnformeerd over het vervolg.

Vervolg

Na besluitvorming zal de ontwikkeling van Hessenpoort 3 verder ingezet worden. De werkzaamheden voor infrastructuur worden in 2022 voorbereid en de planologische procedures doorlopen. De planning is om in 2023 het terrein te ontwikkelen zodat de uitgifte van kavels op Hessenpoort 3 in 2024 kan starten.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar, met uitzondering van de grondexploitatie. Op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet met een beroep op de economische en financiële belangen van de gemeente, zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b van de WOB, wordt geheimhouding opgelegd ten aanzien van de toelichting op de grondexploitatie tot en met 2031.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer