

**Beslisnota voor het college**

Datum 5 februari 2019

Openbaar

Openbaar

Onderwerp Verkenning Hessenpoort 3
Versienummer 1

Portefeuillehouder R.E. de Heer
Informant Arjan Veldkamp / Irma ter Bogt
Afdeling Vastgoed
Telefoon (038) 498 2902 / (038) 498 2051
Email jw.veldkamp@zwolle.nl / i.ter.Bogt@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 Ja
Dekking ten laste van Reserve incidentele bestedingen (voorfinanciering)

Parafering

Datumparaaf

Raad

Afdelingshoofd

X Informatienota voor de raad
☐ Opinienota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
☐ n.v.t.

Portefeuillehouder

Bijlagen

Plan van Aanpak Verkenning Hessenpoort 3, Informatienota voor de raad.

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 In te stemmen met het Plan van aanpak Verkenning Hessenpoort 3.
- 2 Hiervoor € 50.000,- budget beschikbaar te stellen en dit bedrag ten laste te brengen van de reserve incidentele bestedingen (voorfinanciering).

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 5 februari 2019

Toelichting op het voorstel

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.

Beoogd effect

Ruimte creëren voor de aanhoudende groei en vraag naar kleinere kavels op Hessenpoort.

Argumenten

1.1 Het PvA borduurt voort op de uitbreidingsrichting zoals is vastgelegd in de structuurvisie Vechtcorridor Noord en past in onze nieuwe omgevingsvisie die momenteel wordt opgesteld.

De structuurvisie Vechtcorridor Noord van maart 2014 beschrijft de beoogde locatie voor de uitbreiding van Hessenpoort, zijnde Hessenpoort 3, voor kleinschalige bedrijven. Daarnaast gaat ook de omgevingsvisie zoals die nu wordt opgesteld uit van deze uitbreidingslocatie / richting.

1.2 De uitgifte en verkoop van kavels voor kleine(re) bedrijven gaat goed.

De vraag uit de markt blijft aanhouden en groeit eveneens voor de kleinere kavels (tot 1 ha) op de Zuidstrook. Het is waarschijnlijk dat begin 2019 meer dan de helft van de kavels op de Zuidstrook is verkocht.

1.3 Het PvA omschrijft de opgave, de resultaten en de aanpak voor de verkenning.

Het plan van aanpak is geschreven om de haalbaarheid van Hessenpoort 3 verder te onderzoeken. Alle cruciale onderzoeken (showstoppers) komen aan de orde in deze fase. Voorbeelden van showstoppers zijn onder andere onvoldoende beschikbare geluidsruimte, het niet kunnen voldoen aan het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en de financiële haalbaarheid van de grondexploitatie.

1.4 Een eventuele uitbreiding van Hessenpoort voor kleine(re) kavels is besproken met de Provincie Overijssel.

De planontwikkeling voor Hessenpoort 3 heeft consequenties voor de programma-afspraken tussen de West Overijsselse gemeenten¹ 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

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

Datum 5 februari 2019

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 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.

2.1 De kosten voor de uitvoering van het plan van aanpak zijn geraamd op € 50.000,-.

Het gaat om de kosten van de in het plan van aanpak genoemde onderzoeken, inclusief interne uren.

2.2 De kosten komen te laste van de reserve incidentele bestedingen (voorfinanciering)

Indien blijkt dat uitbreiding van Hessenpoort voor de kleine bedrijvigheid haalbaar is, zal een aanvullend voorbereidingskrediet worden aangevraagd. De totale voorbereidingskosten zullen ten laste worden gebracht van de grondexploitatie zodra die geopend is. Op dat moment vindt er een terugstorting in de reserve incidentele bestedingen plaats. Mocht er geen grondexploitatie worden geopend dan blijven de kosten ten laste van de reserve incidentele bestedingen.

Risico's

De uitkomsten van de onderzoeken, zoals genoemd in het Plan van aanpak, kunnen showstoppers zijn. We starten daarom met de meeste cruciale onderzoeken, zijnde:

- Geluidsruijnte
- Programma Aanpak Stikstof (PAS)
- Grondexploitatie
- Eigendomsoverdracht gronden

Verder kunnen er bij de uitvoering van het Plan van aanpak nieuwe risico's inzichtelijk worden.

Financiën

Ten behoeve van kosten die gepaard gaan met de verkenning en haalbaarheid van Hessenpoort 3 zijn nog geen dekkingsmiddelen beschikbaar. De begroting 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. Deze kosten worden, conform de vastgestelde beleidslijn, op voorhand afgedekt en ten laste gebracht van de reserve incidentele bestedingen. Als er in de toekomst een grondexploitatie wordt geopend, zullen de voorbereidingskosten alsnog ten laste van de grondexploitatie worden gebracht en vindt er een terugstorting in de reserve incidentele bestedingen plaats.

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

Datum 5 februari 2019

Communicatie

De volgende stakeholders zijn van belang en worden betrokken bij de verdere uitwerking van het Plan van Aanpak:

- 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 parallel 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.

Vervolg

Indien blijkt dat uitbreiding van Hessenpoort haalbaar is, wordt een plan van aanpak (tweede fase) voor de ontwikkeling van Hessenpoort 3 opgesteld. De verwachting is dat het plan na het zomerreces van 2019 bestuurlijk kan worden vastgesteld. Op basis hiervan wordt een besluit aan de raad voorgelegd om Hessenpoort 3 daadwerkelijk in exploitatie te nemen zodat de uitgifte van kleine(re) kavels gecontinueerd kan worden.

Aan de raad wordt t.z.t. een aanvullend voorbereidingskrediet aangevraagd, waarbij de voorbereidingskosten ten laste worden gebracht van de grondexploitatie.

Openbaarheid

Het Plan van aanpak is openbaar.