

sa
con



GEBIEDSONTWIKKELING NOOTERHOF-MARSLANDEN A

GEBIEDSONTWIKKELING NOOTERHOF-MARSLANDEN A

INHOUD

SAMENVATTING	7
AANBEVELINGEN	9
1. INLEIDING	11
2. BELEIDSKADER DUURZAAMHEIDSASPECTEN	13
3. REGIONALE ONTWIKKELINGEN, ECONOMIE EN ONDERWIJS	17
4. HET PLANGEBIED	19
5. UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELING NOOTERHOF/ ENEXISTERREINEN	33
6. DE STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	35
7. KANSEN EN MOGELIJKHEDEN	45
8. DUURZAME GEBIEDSONTWIKKELING	51
9. PACK2PACK	53
10. FINANCIËLE ANALYSE HAALBAARHEID	55
COLOFON	61



SAMENVATTING

Het onderzoek voor de integrale gebiedsontwikkeling Nooterhof-Marslanden A in Zwolle is middels een interactief proces tot stand gekomen met de participanten: Enexis, Gemeente Zwolle, Waterschap Groot Salland, Landstede, Milieuraad Zwolle en Deltion College. Het onderzoek is mede tot stand gekomen met een financiële bijdrage van de Provincie Overijssel. Het door Sacon opgestelde document 'Ontwikkelingsvisie Nooterhof-Enexis terrein' uit 2013 gaf een eerste denkrichting aan en is als vertrekpunt gehanteerd voor de verdiepingsslag. Er is vanuit een zo breed mogelijke scope gekeken naar de kansen en mogelijkheden voor deze integrale gebiedsontwikkeling, zodat ook maatschappelijke aspecten kunnen worden betrokken in de definitieve besluitvorming over het vervolgproces. Daarnaast hebben we eveneens aandacht geschonken aan knelpunten en geprobeerd de risico's zo objectief mogelijk in beeld te brengen.

Uit een analyse van visies en beleidsstukken van de participanten blijkt dat zij 'duurzaamheid' hoog op de agenda hebben staan. De participanten zijn ervan overtuigd dat 'duurzaamheid' een steeds belangrijkere rol gaat spelen in alle facetten van onze maatschappij. Het is wenselijk om het thema 'duurzaamheid' op een aantrekkelijke wijze onder de aandacht te brengen van een breed publiek, daarom is het ontwikkelingsthema voor het gebied 'duurzaamheid'.

De economische verkenning gaat, voor de Regio Zwolle, uit van groei en een substantieel aantal nieuwe vacatures. Daarnaast is de verwachting dat we de komende periode te maken krijgen met veel uittreders, waardoor de druk op de arbeidsmarkt zal toenemen. Vanuit dit perspectief biedt de herontwikkeling van de Marslanden A, voor primair kleinschalige bedrijven, goede kansen.

Door technologische en ICT ontwikkelingen zijn veranderingen in bedrijfsprocessen van ondernemingen steeds frequenter aan de orde. De programmering van het onderwijs zal moeten inspelen op deze steeds veranderende vraag naar gekwalificeerde medewerkers. Een intensieve samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven kan één van de oplossingen zijn. De ontwikkelingen in de Nooterhof en Marslanden A bieden goede kansen voor een dergelijke samenwerking.

Het optimale ruimtelijke model voor de gebiedsontwikkeling Nooterhof-Marslanden A zorgt voor:

- Een vloeiende overgang tussen de verschillende gebiedsdelen, functie en activiteiten , met als doel een bedrijvenpark in een groene setting.
- Een verbetering van de bereikbaarheid en zichtbaarheid van de gebieden door de aanleg van een hoofdontsluitingsroute door het bedrijventerrein, een langzaamverkeersroute die, het recreatieve deel verbindt met het EcoNexishuis.
- De realisatie van een verbindingzone tussen het Earthship en het EcoNexishuis, waarin nieuwe functies en activiteiten worden toegevoegd (leisure en maatschappelijke doeleinden).
- Beleving van Groen en Water in het hele plangebied.

Eigendomsverhouding, bodemverontreiniging en de onaantrekkelijke uitstraling van de de entree en de Pack2Pack locatie vormen een knelpunt bij de realisatie van de optimale ruimtelijke variant. Als alternatief zijn er een tweetal varianten ontwikkeld, namelijk de autonome variant, waarbij elke gebiedseigenaar zijn eigen ontwikkeling in gang zet en de ruimtelijke variant zonder de Pack2Pack locatie.

Naast duurzame ontwikkelen per deelgebied, zijn er mogelijkheden om op gebiedsniveau om een fundamentele bijdrage te leveren aan de opgave van de energietransitie, het mobiliteitsvraagstuk en de waterhuishouding.

Uit de financiële analyse van de haalbaarheid blijkt dat het optimale ruimtelijke model, waarbij wordt uitgegaan van herontwikkeling en sanering van het Pack2Pack terrein, een substantieel exploitatietekort genereert.

Nadat in november 2015 in samenwerking met de participanten de definitieve rapportage is opgesteld, hebben de gemeente Zwolle en Enexis nog nader overleg gevoerd. Dit overleg heeft geleid tot enkele bijstellingen van de rapportage.

Zwolle, Sacon augustus 2016



AANBEVELINGEN

De ruimtelijke ontwikkelingsscenario's voor de Nooterhof-Marslanden A zijn positief beoordeeld door de participanten en zijn intern, per organisatie, met de verantwoordelijke bestuurder vastgesteld. Als vervolgstappen in het ontwikkelingsproces adviseren wij:

- Het aanwijzen van één organisatie c.q. één persoon die zorgt voor de coördinatie en onderlinge afstemming van de afzonderlijke bestuursbesluiten. Het is wenselijk dat voor deze bestuurlijke besluitvorming het optimale ruimtelijke model, inclusief de herontwikkeling van de Pack2Pack locatie, als einddoel wordt genomen. Het einddoel kan gefaseerd worden bereikt.
- Stel een communicatieplan op waarin zowel interne als externe factoren, bijvoorbeeld woonschepen, aan de orde komen.
- Maak een heldere projectdefinitie voor de volgende stap in het ontwikkelingsproces, waarin onder meer de scope van het project (welke deelgebieden) en projectstructuur aan de orde komen.
- Voer een duidelijk opdrachtgeverschap en opdrachtnemerschap voor het vervolgproces. Benoem een projectmanager met mandaat vanuit een stuurgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de meest belanghebbende participanten.
- Formuleer nader het haalbare ambitieniveau met betrekking tot duurzaamheidsaspecten voor het integrale gebied.
- Enexis kan onafhankelijk van de verdere besluitvorming over het optimale ruimtelijke model starten met de uitgifte van kavels in de spoorzone



1. INLEIDING

Het gebied Nooterhof-Marslanden A ten zuidoosten van het centrum van Zwolle, maakt deel uit van de groene vingerstructuur van de stad. Zonder het van elkaar te weten waren verschillende partijen en belanghebbenden in het gebied vooral op hun 'eigen terrein' bezig met toekomstige ontwikkelingen en veranderingen. Begin 2013 ontstond het besef dat door samenwerking meerwaarde zou kunnen ontstaan en zijn eerste verkennende en oriënterende gesprekken gevoerd. Hierbij waren Landstede, Enexis, Waterschap Groot Salland, de Milieuraad, de gemeente Zwolle en Sacon betrokken. In een aantal sessies is globaal een beeld ontstaan van de gewenste richting waarin het gebied zich zou kunnen ontwikkelen. Gezien de doelstellingen van de afzonderlijke organisaties werd 'duurzaamheid' al snel gezien als het hoofdthema voor de verdere samenwerking en als drager voor de gebiedsontwikkeling. Accenten werden gelegd op natuur, natuurbeleving, energietransitie, water en gezondheid (voedsel).

Verskillende ideeën en gedachten zijn door Sacon verbeeld en voorzien van een eerste verkennende structuurschets die met een aantal inspirerende beelden is samengevat in de Gebiedsontwikkeling Nooterhof-Enexis terrein (10-09-2013). Dit rapport is vooral opgezet als inspiratiedocument om de kansen en mogelijkheden te laten zien die kunnen ontstaan bij een integrale gebiedsontwikkeling. Daarnaast is door de participanten aangegeven dat een integrale gebiedsontwikkeling ook meerwaarde kan genereren voor de afzonderlijke organisaties door bijvoorbeeld het aantrekken van een breder publiek of door op eenvoudige wijze gebruik te maken van elkaars faciliteiten.

Partijen realiseerden zich, gesteund door de provincie Overijssel, dat een verdiepingsslag nodig is om de kansen en mogelijkheden van een integrale gebiedsontwikkeling meer concreet te maken. Gelijktijdig was het wenselijk om de voorstellen financieel te onderbouwen en te voorzien van een businessplan. Vervolgens kunnen, op basis van het gewenste ruimtelijke plan en het businessplan, vervolgstappen worden gezet voor een gedetailleerde deelplanuitwerking en een gefaseerde realisatie.

Naast ruimtelijke en fysieke mogelijkheden voor een integrale gebiedsontwikkeling zijn eveneens de beleidskaders van de participanten met betrekking tot hun beleidsdoelstellingen 'duurzaamheid' samengevat op basis van openbare informatie.

Het economische belang van deze integrale gebiedsontwikkeling, met als thema's energie, water en duurzaamheid, sluiten aan bij de rapportages van de Regio Zwolle, waarin ook de meerwaarde van een hechte samenwerking tussen de vier O's (ondernemers, overheid, onderwijs en onderzoek) aan de orde wordt gesteld.

Door ontwikkelingen volgen veranderingen elkaar in een hoog tempo op, waardoor HBO- en MBO- onderwijsinstellingen voor een uitdaging staan om opleidingen aan te laten sluiten op de frequente veranderingen in de vraag van het bedrijfsleven. De gebiedsontwikkeling Nooterhof-Marslanden A, biedt kansen om o.a. op het gebied van innovatie en duurzaamheid, een hechte samenwerking aan te gaan tussen onderwijsinstellingen en het bedrijfsleven.

Begin 2015 is Sacon gestart met de verdiepingsslag en in de loop van het onderzoek is Fakton aangehaakt om parallel aan het ontwikkelingsproces, het businessplan op te zetten. Meerdere bilaterale besprekingen met participanten en externen, alsmede enkele groepsbijeenkomsten hebben geleid tot de rapportage van de verdiepingsslag voor de gebiedsontwikkeling van de locatie Nooterhof, Pack2Pack en de Enexis terreinen.

In opdracht van Enexis, ROC Landstede, Waterschap Groot Salland, de Mileuraad Zwolle is dit rapport opgesteld. De Provincie Overijssel heeft een financiële bijdrage geleverd aan het onderzoek.

2. BELEIDSKADER DUURZAAMHEIDSASPECTEN

Voor het benutten van kansen en mogelijkheden voor het ontwikkelingsgebied Nooterhof/Enexis terreinen is in eerste instantie een inventarisatie gemaakt van duurzame beleidsaspecten van de verschillende organisaties die betrokken zijn of raakvlakken hebben met de ontwikkeling van de locatie Nooterhof/Enexis terreinen.

Gemeente Zwolle

In het coalitieakkoord 2014-2018 is onder het motto van de toekomst bestendige stad een paragraaf duurzaamheid opgenomen, waarin wordt aangegeven dat het gemeentelijk beleid zoveel mogelijk wil aansluiten bij de talrijke initiatieven van burgers en bedrijfsleven. De rol van de gemeente zal hoofdzakelijk bestaan uit het faciliteren en stimuleren van initiatieven en haar bijdrage leveren aan het opzetten van een netwerk.

Nadat in 2012 het Ecodrome stopte met haar activiteiten, heeft de gemeente Zwolle een makelaar CDO (Communicatie voor Duurzame Ontwikkeling) aangesteld, met als taak het inventariseren en coördineren van professionele organisaties, alsmede groepen vrijwilligers die actief betrokken zijn bij het thema duurzaamheid.

De werkzaamheden van de CDO makelaar zijn vooral gericht geweest op het opzetten van netwerken, waardoor een betere samenwerking tussen verschillende organisaties is ontstaan, zodat o.a. met deze organisaties de gemeentelijke doelstelling van 20% CO₂-reductie in 2020 kan worden gerealiseerd.

Om deze duurzaamheidsdoelstelling te realiseren treft de gemeente energiemaatregelen bij het eigen vastgoed en in hun organisatie.

Maar voor de energietransitie op stadsniveau is zij mede afhankelijk van inwoners, instellingen en bedrijven en kan de gemeente het proces stimuleren (subsidie), faciliteren (bestemmingsplan) en door een voorbeeldfunctie te vervullen, bijvoorbeeld met betrekking tot hun eigen vastgoed.

Naast de CDO makelaar is de organisatie “De Groene Loper” actief en deze heeft als missie bewoners en bedrijven te betrekken bij natuur, landschap en biodiversiteit, ofwel hun eigen natuurlijke leefomgeving. Het idee is dat betrokkenheid bij de natuur duurzaam handelen en zorgzaam omgaan met de natuur stimuleert.



Wijkverwarming door houtsnippercentrale in Stadshagen Zwolle



Officiële handeling bij de ingebruikname houtversnippercentrale in Stadshagen Zwolle.

Provincie Overijssel

In 2023 wil de provincie Overijssel het doel bereiken om 20% Nieuwe Energie uit biomassa, bodem, wind en zon te halen. Dit is noodzakelijk, omdat de prijs van fossiele energie (olie en aardgas) naar alle waarschijnlijkheid steeds verder zal gaan stijgen. Nieuwe Energie, in de vorm van groen gas, elektra door middel van wind en zon en warmte van de zon en uit eigen bodem, is een wenselijk alternatief. Energie besparen is het tweede speerpunt van het programma Nieuwe Energie. Want hoe minder energie we gebruiken, hoe sneller de afhankelijkheid van fossiele energie afneemt. Voordeel van meer Nieuwe Energie is dat we de energieprijzen in de toekomst beter kunnen beïnvloeden en de afhankelijkheid van externe factoren afneemt. Beiden zijn nodig om op lange termijn efficiënter te ondernemen, goedkoper te wonen, slimmer te werken en gezonder te leven.

Op advies van de SER Overijssel is de oorspronkelijke CO₂ reductie van 30% in 2017 ten opzichte van 1990, bijgesteld naar 20% in 2020.

Het duurzaamheidsbeleid van de provincie Overijssel wordt concreet vormgegeven in een aantal duurzaamheids- projecten, die de provincie heeft ingedeeld in een vijftal thema's te weten:

- Leefomgeving; hierbij gaat het over de zelfvoorziening van onze dagelijkse levensbehoefte aan energie, voedsel en water.
- Waterbeheer is van belang voor veiligheid en gezondheid en om natuur en biodiversiteit in stand te houden.
- Energiebesparing en transformatie om het verbruik te verminderen en om de resterende energie op een duurzame wijze op te wekken.
- Mobiliteit betekent efficiënt verplaatsen en het effectiever gebruik maken van voertuigen in combinatie met het beter benutten van de infrastructuur.
- Grondstoffen; het beperken van grondstofgebruik en het opzetten van een circulaire economie.



Aardehuizen Olst (jurywinnaar Duurzame Dorpen Overijssel 2011)



Earthship in Doepark Nooterhof

Onderwijsinstellingen Landstede en Deltion

In de Nooterhof heeft Landstede vanuit de gedachte om duurzaamheid, natuur en educatie samen te brengen, een bijzonder stukje groen nieuw leven ingeblazen. In samenwerking met de gemeente Zwolle, Stichting Milieuraad Zwolle en AOC de Groene Welle werd Doepark Nooterhof tot stand gebracht.

Doepark Nooterhof is een park dat bruist van de natuuractiviteiten. Natuurliefhebbers, gezinnen, schoolkinderen, leerlingen en studenten, maar ook medewerkers van bedrijven en instellingen, kunnen hier leren van en over natuur en milieu.

In het hart van het park staat het Earthship, het toonbeeld van duurzaam bouwen.

Initiatiefnemer was woningcorporatie SWZ, die ter ere van hun 100-jarig bestaan samen met Landstede en veel vrijwilligers het Earthship van de grond af aan hebben opgebouwd.

De Nooterhof, en in het bijzonder het Doepark, hebben een educatief karakter. Door de verschillende onderdelen kom je als bezoeker in aanraking met natuur, milieu en duurzaamheid.

Onder de paraplu van Landstede opereert ook het kringloopbedrijf Nogus&Nogus, waar leerlingen van Landstede actief betrokken worden met het geven van een tweede leven aan een groot scala van huishoudelijke artikelen. Doordat het overgrote deel van de artikelen een tweede leven krijgt en het resterende deel vakkundig wordt gescheiden in verschillende basiscomponenten, levert het kringloopbedrijf een bijdrage aan het verduurzamen van de kringloop en leert het leerlingen op een verantwoorde wijze om te gaan met producten en grondstoffen.

Naast deze bijzondere activiteiten zijn zowel bij Landstede als bij Deltion duurzaamheidsaspecten geïntegreerd in de verschillende opleidingen.

Netwerkorganisatie Enexis

Uitgangspunt van Enexis is betrouwbaarheid en betaalbaarheid van hun energienetwerken, nu en in de toekomst. Daarom is verduurzaming een vast onderdeel van de werkzaamheden van Enexis. Enexis is een publiek bedrijf met een maatschappelijke taak en een publieke verantwoordelijkheid om zuinig om te gaan met onze omgeving en grondstoffen. In haar duurzaamheidsbeleid kent Enexis een drietal focusgebieden:

1. Duurzame netten.

Enexis ontwikkelt het smart grid (slim netwerk): een netwerk dat een optimale afstemming regelt tussen energievraag en energieaanbod. Enexis initieert en ondersteund onderzoek naar: ICT toepassingen in energienetwerken, slim laden elektrische auto's en fietsen, slim energiegebruik, slimme energieopslag en duurzaam gas.

2. Duurzame maatschappij.

Voor de maatschappelijke omslag naar duurzame energie is de inspanning van iedereen nodig. Enexis stimuleert haar klanten de slimme meter goed te benutten, zodat energie wordt bespaard. Enexis verwacht dat in 2020 al haar klanten zijn voorzien van een slimme meter. Parallel aan de introductie van de slimme meter is Enexis betrokken bij de programma's: Buurtkracht, Van Zon Krijg je Energie en Goeie Peer.

3. Duurzaam Enexis.

Enexis wil het goede voorbeeld geven en daarmee anderen inspireren voor een duurzamere wereld, waarin we grondstoffen hergebruiken, energieverlies in de netten duurzaam compenseren, gebouwen energieneutraal maken en onze voetprint verkleinen. Intern zijn hiervoor programma's opgezet zoals: Afvalmanagement, Onderzoek duurzame kabel en Duurzaam inkopen.



Econexishuis



Afvalwaterzuivering slibgistingsinstallatie Hengelo

Waterschap Groot Salland

De waterschappen Groot Salland en Reest en Wieden fuseren per 01 januari 2016 met als nieuwe naam "Drents Overijsselse Delta".

In het coalitieakkoord Waterschap Groot Salland van 2015 is naast waterveiligheid en onderhoud een paragraaf innovatie en duurzaamheid opgenomen. Voor de verbetering van de doelmatigheid dient het waterschap, bij de uitvoering van haar takenpakket, optimaal gebruik te maken innovatieve en duurzame methodieken. Naast besparing en doelmatigheid vervult het waterschap ook een voorbeeldfunctie. Bij het verder 'handen en voeten geven' aan innovatie en duurzaamheid spelen naast technische aspecten sociale aspecten een belangrijke rol.

3. REGIONALE ONTWIKKELINGEN, ECONOMIE EN ONDERWIJS

De ontwikkelingslocatie wordt voor een groot deel in beslag genomen door een grotendeels sterk verouderd bedrijventerrein Marslanden A. De belangrijkste grondeigenaren van dit bedrijventerrein zijn Enexis en Saludo bv die eigenaar is van de locatie Pack2Pack. Het openbare terrein is eigendom van de gemeente Zwolle. De ontwikkelingslocatie wordt voor een groot deel in beslag genomen door een grotendeels sterk verouderd bedrijventerrein Marslanden A. De belangrijkste grondeigenaren van dit bedrijventerrein zijn Enexis, Tennet en een Belgische investeringmaatschappij die eigenaar is van de locatie Pack2Pack. Recentelijk is Enexis gestart met de herstructurering van haar terrein dat deel uitmaakt van Marslanden A. Een aantal bedrijfspanden zijn gesloopt, het EcoNexus huis en het Regionale kantoor van Enexis, welke beide deel uitmaken van de Enexis Campus, zijn inmiddels gerealiseerd. De bouw van het Boven Regionale kantoor van Enexis, dat eveneens deel gaat uitmaken van de Campus, is oktober 2015 gestart. Na realisatie van de Enexis Campus en de sloop van diverse gebouwen, zal het overgrote deel van het Enexis terrein beschikbaar komen voor het ontwikkelen van bedrijfspanden voor derden. Het beleid van de gemeente Zwolle is erop gericht om grootschalige bedrijven te vestigen op het bedrijventerrein Hessenpoort, en met name Marslanden A, is qua bestemming geschikt voor de vestiging van kleinschalige bedrijven. Aangezien ca. 90% van de ondernemingen in de regio Zwolle een personeelsbestand heeft tussen 1 en 10 medewerkers, sluit een herontwikkeling van Marslanden A met kleinschalige bedrijfshuisvesting goed aan op de praktijk.

Daarnaast heeft Enexis aangegeven, om op haar deel van Marslanden A, primair ondernemingen te willen vestigen die op een innovatieve wijze betrokken zijn bij de thema's energie en water. Enexis verwacht dat door het concentreren van innovatieve bedrijven op haar locatie, ook de Enexis organisatie hiervan kan profiteren bij de realisatie van haar 'energietransitie' doelstelling.

Op basis van de economische monitor voor de Regio Zwolle kan eveneens worden geconcludeerd dat, mede gezien de positieve economische verwachtingen, de

herontwikkeling van Marslanden A kansen biedt temeer daar de inbreiding- en uitbreidingsmogelijkheden op de andere bedrijfsterreinen in Zwolle beperkt zijn.

Verspreid over 4 provincies werken 19 gemeenten samen onder de naam 'Regio Zwolle'. Deze regionale organisatie vervult een belangrijke rol als verbinder en aanjager in de samenwerking tussen overheid, ondernemers, onderwijs en onderzoeksorganisaties, met als doel het versterken en versnellen van economische ontwikkelingen en sociale innovaties.

De Regio Zwolle heeft, op basis van de kerncompetentie van de regio, een vijftal speerpunten benoemd te weten:

- AgroFood.
- Vrije tijdseconomie.
- Heath Innovation Park (HIP).
- Logistiek & Mobiliteit.
- Polymer Science Park (PSP).

De Regio Zwolle streeft ernaar het economische groeitempo van de afgelopen periode vast te houden. Concreet betekent dit een economisch groei van 7% over de periode 2015-2020, waardoor men verwacht dat er in deze periode ongeveer 21.700 extra banen zullen gaan ontstaan.

De verwachting is dat deze banen voor een groot deel zullen gaan ontstaan bij de ICT en technische beroepen. Voeg daaraan toe de huidige vraag in deze sectoren en we zien het tekort aan kwalitatief hoogwaardig technisch en ICT geschoold personeel in een ras tempo toenemen. Ook de vraag naar multidisciplinair geschoold personeel (combinatie ICT en techniek) zal sterk toenemen.

Daarnaast zien we een toenemende uitstroom ten gevolge van de vergrijzing en afname van de instroom, hetgeen in de nabije toekomst de druk op de arbeidsmarkt zal vergroten.

Voorts constateren we dat, zowel in het bedrijfsleven als in de maatschappij,

veranderingen elkaar in een veel hoger tempo opvolgen, waardoor het volgen van een opleiding niet meer toereikend zal zijn, maar dat parallel aan het arbeidsproces een continue bijscholing zal moeten plaatsvinden.

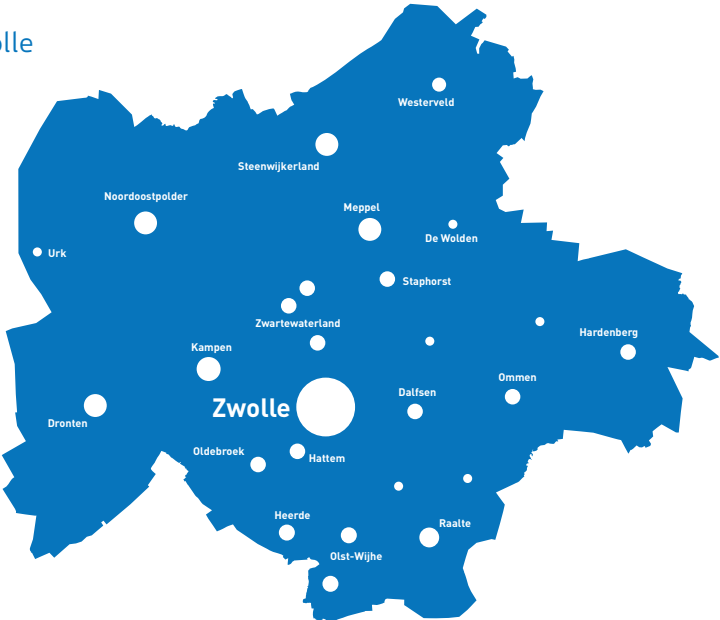
De arbeidsmarkt vraagt dan ook om beroepsonderwijs dat snel en voortdurend kan anticiperen op de steeds weer veranderende omstandigheden in de maatschappij en de industrie. Op dit moment verandert het onderwijs onvoldoende mee met de ontwikkelingen in de maatschappij en wordt er opgeleid voor beroepen die over vijf tot tien jaar grotendeels niet meer bestaan.

Om nu en in de toekomst zo goed mogelijk aan de vraag uit het bedrijfsleven te kunnen voldoen, zullen de HBO- en MBO-onderwijsinstellingen de samenwerking met de publiek private sector gaan intensiveren.

Om deze samenwerking te stimuleren is in 2011 in de Regio Zwolle, door het bedrijfsleven en onderwijsinstellingen het Techcovery opgericht, met als doel om studenten in een bedrijfsmatige omgeving praktijkervaring op te laten doen en zodoende een goede aansluiting te vinden tussen onderwijs en arbeidsmarkt. De herstructurering van Marslanden A met kleinschalige innovatieve bedrijven in combinatie met de activiteiten die in het overige plandeel aan de orde zijn, biedt uitstekende kansen en mogelijkheden voor het aangaan van een hechte samenwerking tussen bedrijven, instellingen en onderwijs.

Het is de ambitie van Enexis dat de ontwikkeling oplevert dat in de regio een zesde speerpunt wordt gevormd: Energy, Water & Sustainability Program. Met een verbinding tussen economische activiteit en de technische onderwijsinstellingen en opleidingen. De locatie Marslanden A - Nooterhof is daarvoor de 'first practice'.

De Regio Zwolle



samenwerking in Regio Zwolle



4. HET PLANGEBIED

Het plangebied, waarop het onderzoek betrekking heeft, bestaat uit de Nooterhof, de Enexis terreinen en het Pack2Pack terrein en wordt begrensd door:

- De Leo Majorlaan met het daaraan grenzende Park de Wezenlanden.
- Het dijklichaam met fietspad langs het Almelose kanaal.
- De spoorlijnen Zwolle – Emmen - Groningen - Leeuwarden.
- De gebiedsontsluitingsweg De Marsweg.

De belangrijkste functies die momenteel in het plangebied worden aangetroffen zijn recreatie, onderwijs, sport en bedrijven.

Zowel ten aanzien van functies als ten aanzien van de beeldvorming is er een groot onderscheid tussen het noordelijk deel van het plangebied en het zuidelijk deel, richting de spoorlijn. Het noordelijk deel wordt gekenmerkt door een groene parkachtige structuur met onderwijsfuncties en recreatie. In dit plandeel bevinden zich ook verschillende waterpartijen, waaronder het koelwaterkanaal. Het zuidelijk plandeel, richting de spoorlijn, is een gedateerd bedrijventerrein. De Weteringkade vormt momenteel de fysieke scheidslijn tussen deze twee deelgebieden.

In hoofdlijnen liggen in het plangebied, de eigendomsverhoudingen zijn als volgt:

- Het sportveld, inclusief het koelwaterkanaal zijn eigendom van Enexis.
- De Nooterhof en de ontsluitingswegen zijn eigendom van de gemeente Zwolle.
- De Kruidwich, Het Atelier en de locatie van het Zebragebouw zijn eigendom van Landstede.
- Het Earthship is een eigendom van de Stichting Earthship.
- Op het bedrijventerrein, Marslanden A, bevinden zich verschillende perceeleigenaren namelijk: Enexis, Ziggo, Tennet en een Belgische investeringsmaatschappij die eigenaar is van het Pack2Pack terrein.
- In het businessplan wordt nader ingegaan op de afmetingen van de verschillende kavels en wordt een opsplitsing gemaakt per grondeigenaar.

Historie plangebied

Het plangebied maakte tot na de Tweede Wereldoorlog deel uit van het landelijk gebied rond Zwolle. De meest oorspronkelijke situatie is zichtbaar op de kaart van 1851. Het gebied maakte deel uit van De Mars, een buitendijks gebied dat via het Goertjeszijl uitwaterde op de Nieuwe Wetering, het huidige Almelse Kanaal. Het inmiddels verdwenen Goertjeszijl bevond zich in de uiterste noordpunt van het plangebied. Duidelijk herkenbaar is de dijk langs de Nieuwe Wetering, welke doorliep in de Assendorperdijk op grote(re) afstand van de Nieuwe Wetering. Hierdoor verbreedde zich het stroombed van de Nieuwe Wetering waar de wetering buiten haar oevers kon treden ('t Weezenlandbroek).

In 1913 werd begonnen met de bouw van een kolencentrale binnen het huidige plangebied. Tot na de Tweede Wereldoorlog is dit een dominant gebouw gebleven in een overigens agrarisch gebied, waarin de stad steeds verder oprukte. Op een luchtfoto uit 1944 is te zien dat de wijk Pierik in ontwikkeling is en de Leo Majorlaan inmiddels is aangelegd. De (Assendorper)dijk is nog duidelijk herkenbaar als de grens tussen het lage gedeelte (Weezenlandbroek) en de bebouwing van Assendorp.

Op de kaart uit 1954 zien we dat de wijk Pierik min of meer is afgebouwd en dat zich rondom de kolencentrale bedrijven/fabrieken hebben gevestigd. Ten behoeve van de kolencentrale is inmiddels een koelwaterkanaal gegraven en is het gebied bereikbaar gemaakt per werkspoor. Door de relatief lage ligging en natte(re) terreinomstandigheden is het noordelijk deel lange tijd onbebouwd gebleven.

Tussen het bedrijventerrein rondom de kolencentrale en de stad bevond zich nog een tijdlang een agrarische bufferzone. Op de kaart uit 1964 zien we dat door de NV IJsselcentrale een begin is gemaakt met de aanleg van bedrijfssportvelden, tennisbanen en beplantingen in het relatief laaggelegen deel van hun terrein. Weer tien jaar later (kaart 1975) is het plangebied als het ware opgenomen in of aan de rand van de stad. De huidige Marsweg/Wethouder Alferinkweg begrenzen het

plangebied en het inmiddels aangelegde Park de Wezenlanden aan de zuidwestzijde. In de jaren daarna is de kolencentrale afgebroken en is het trafostation, 110 KV station, gerealiseerd en is het bedrijventerrein verder in zuidelijke richting uitgebreid, het begin van het latere en veel grotere bedrijventerrein Marslanden B, C, D, E, F en G. Volgens gegevens van de BIRO (werkgelegenheidsenquête provincie Overijssel) zijn in totaal circa 490 bedrijven gevestigd op Marslanden met ongeveer 12.000 werknemers in dienst. Qua bedrijven zijn op de Marslanden de branchegroepen reparatie en handel (44%), industrie (14%) en bouwnijverheid (12%) het meest vertegenwoordigd. Het bedrijvendeel in ons plangebied staat bekend als 'Marslanden A' en is te beschouwen als 'bedrijvenmix'.

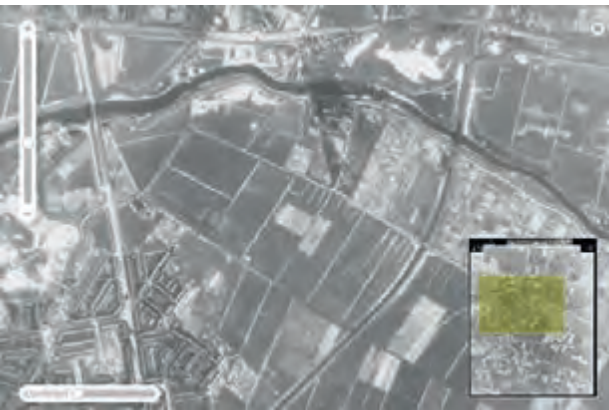
In dezelfde periode is de 'wethouder Nooterhof' ontstaan, deze omvatte met name ook schoolwerktuinen en een landschappentuin. Van meet af aan stond natuur- en milieueducatie hier centraal. Dit gebied heeft zich ontwikkeld tot het huidige Nooterhof terrein.



luchtfoto kolencentrale omstreeks 1930



1851



1944



1954



1964



1975



1995



Groenstructuur Zwolle

Beleidskader plangebied

In haar visie op de Ruimtelijke Structuur 2020 hecht de gemeente Zwolle grote waarde aan structuurbepalende verbindingen, de zogeheten dragers. Radiaalgericht vanuit het centrum, doorlopend tot in het ommeland zijn vier groenblauwe dragers dermate beeldbepalend voor Zwolle dat deze herstel en/of versterking verdienen. Eén van deze dragers, waarvoor versterking een belangrijk speerpunt is, betreft de Groene Vinger Almelose Kanaal – Park de Wezenlanden – Binnenstad. Het plangebied ligt gedeeltelijk in deze Groene Vinger.

De gemeente Zwolle voorziet in het opknappen van Het Park de Wezenlanden en opteert voor een parkachtige verbindingscorridor via het Kerkbrugje naar de binnenstad. Een belangrijke opgave is om tussen het park De Wezenlanden en de Kuyterhuislaan over het Almelose Kanaal een recreatieve hoofdroute te realiseren. Inmiddels is over het Almelose Kanaal een fietsbrug aangelegd (Marslandenpad) die de (binnen)stad verbindt met het Parklandschap Herfte-Wijthmen, het meest intensief gebruikte uitlooph gebied van Zwolle.

In het Structuurgroen, waarvan het plangebied onderdeel is, kunnen voorzieningen worden gebouwd die passen bij de desbetreffende functie. Dat versterking van de Groene Vinger, waarin een gedeelte van het plangebied is gelegen, een belangrijk speerpunt is, komt tot uiting in de aanwijzing van een groot deel van dit gebied, 'De Wezenlandenpoort', tot ontwikkelingsgebied. 'De Wezenlandenpoort' omvat naast ons plangebied (Nooterhof en Marslanden A) het Park de Wezenlanden. Voor park en Nooterhof liggen er plannen en kansen om het groen te verbeteren en intensiever te gebruiken. In het gebied Marslanden A kan de groene vingerstructuur versterkt worden met ondermeer de recreatieve route richting Kuyterhuislaan. Dit kan in relatie met de eventuele herstructurering en inbreiding van kleinschalige bedrijvigheid op Marslanden A.

De provincie Overijssel zet in haar Omgevingsvisie in op het leggen van nieuwe verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Haar ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten waarbij elk project en elke ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast heeft de provincie een samenhangend pakket van maatregelen die de herstructurering van het bedrijventerrein Marslanden A kunnen bevorderen en versnellen. Deze maatregelen staan in het Meerjarenprogramma Vitale bedrijvigheid 2009-2015 van de Provincie Overijssel. Voor het herinrichten van publieke ruimte heeft de provincie een subsidieverordening waar de gemeente gebruik van kan maken. Voor investeringen in het private deel kan zo mogelijk een beroep worden gedaan op de Herstructureringsmaat-schappij bedrijventerreinen Overijssel NV (HMO).

Bestemmingsplannen plangebied

In november 2009 is het bestemmingsplan Marslanden vastgesteld. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven dat voor het noordelijke deel van de Marslanden (Marslanden A) transformatie wordt nagestreeft, met als invulling relatief kleinschalige en hoogwaardige bedrijven.

In de geldende bestemmingsplannen mag de maximum bouwhoogte van 15 meter door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden verhoogd tot maximaal 40 meter. Bebouwingspercentage: Op de bedrijfskavels is nu een verdichting toegestaan van het huidige maximum van 75% naar 90% teneinde een efficiënter ruimtegebruik mogelijk te maken.

Het overgrote deel van Marslanden A is bestemd voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2. Uitzondering hierop is Pack2Pack aan de Marsweg 1-3A. Inmiddels zijn de activiteiten van Pack2Pack gestaakt en momenteel vinden er op deze locatie geen activiteiten plaats. Het bedrijf valt als geheel daarom onder milieucategorie 4.1. Rond de opslag van de gevaarlijke stoffen is op de plankaart een veiligheidszone met een straal van 120 meter aangegeven, waarbinnen kwetsbare objecten niet zijn toegestaan. Met een wijzigingsbevoegdheid kan de veiligheidszone worden verschoven of zelfs vervallen, indien het risico wordt gewijzigd dan wel opgeheven. Bij Enexis (voorheen Essent) aan de Marsweg 5A is een zelfstandig kantoor toegestaan. Het gebied, waarin dit kantoor is toegestaan, ligt buiten de veiligheidszone van Marsweg 1. Tevens is in de gehele zone een elektriciteitsdistributiebedrijf (Tennet) met een transformatorvermogen tussen 10 en 100 MVA toegestaan (milieucategorie 3.1).

Voor de Nooterhof en het sportterrein van Enexis is het bestemmingsplan Assendorp van mei 2013 van toepassing. De Nooterhof wordt hoofdzakelijk als groen aangemerkt met uitzondering van de huidige bebouwing van de Kruidwich,

Earthship en 't Atelier. In het bestemmingsplan worden deze gebouwen bestemd voor gemengde doeleinden met een maximale bebouwingshoogte van 11 meter. Daarnaast bestaat, op de huidige locatie van het Zebragebouw, de mogelijkheid om nog een gebouw te realiseren met eveneens een maximale hoogte van 11 meter.

Op het sportterrein van Enexis rusten een tweetal bestemmingen, namelijk:

- Bestemming sport, met een mogelijkheid om maximaal 5% te bebouwen met een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 7 meter. Bebouwing dient een relatie te hebben met sportactiviteiten.
- Het overige gebied van dit Enexis terrein heeft de bestemming groen met gedeeltelijk een waterstaatkundige functie (onderhoud koelwaterkanaal en afwatering van het gebied). Bebouwing in dit gebied is niet toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplankaarten Assendorp / Marslanden

Waterhuishouding plangebied

In de oorspronkelijke situatie waterde het hele gebied De Mars uit op de Nieuwe Wetering via het Goertjeszijl. In de loop van de 20e eeuw is deze vervangen door een elektrisch gemaal. Ook na de aanleg van het koelwaterkanaal heeft deze situatie nog een poos bestaan. Beide waterlopen kruisten elkaar, maar vermoedelijk was dit technisch gezien niet optimaal. In de huidige situatie watert het plangebied af in zuid/zuidoostelijke richting. Ten zuiden van de sportvelden aan de overzijde van de Marsweg bevindt zich het nieuwe pompgemaal. Het oorspronkelijke Goertjeszijl is min of meer geruisloos verdwenen. Eventuele restanten van het oorspronkelijke watersysteem zijn in het terrein niet meer herkenbaar.



waterhuishouding

De dijk vormt een waterscheiding. Het plangebied ligt daardoor binnendijks. Een potentiële functie van het plangebied, bijvoorbeeld als overloopgebied bij piekafvoeren van het Almelose Kanaal, is niet aan de orde. Het beleid van het Waterschap is er op gericht om hiervoor met name bovenstrooms meer ruimte te creëren en het water juist daar langer vast te houden. Op deze manier wordt de afstroom afdoende beperkt. De belangrijkste opgave voor de locatie is te zorgen dat schoon water zo veel en zo lang mogelijk in het gebied wordt vastgehouden.



wegenstructuur

Bereikbaarheid plangebied

Het plangebied, ten zuidoosten van het centrum van Zwolle, ligt op korte afstand van de A28. Aansluitende provinciale wegen N35 richting Heino/Twente en N377 richting Olst/Wijhe/Deventer, lopen op korte afstand langs respectievelijk noord- en zuidzijde van het plangebied. Beide provinciale wegen maken tezamen met de Ceintuurbaan/IJsselallee en de verbinding Ittersumallee-Marsweg-Leo Majorlaan, deel uit van een buitenring om het centrum van Zwolle. Hieraan is de locatie gelegen en daardoor snel en makkelijk bereikbaar per auto. Het ligt in de lijn der verwachting dat de N35 op termijn zal worden verdubbeld naar 4-baans om de (belangrijke) verbinding met Twente te verbeteren.



openbaarvervoer

Met het openbaar vervoer is de locatie goed per bus bereikbaar. Buslijn 161 brengt u in korte tijd van NS Station Zwolle naar de locatie.

Zwolle afficheert zich als 'fietsstad'. Verschillende maatregelen zijn en worden genomen om de fietser snel en makkelijk door de stad te leiden. Het plangebied is, als onderdeel van de Groene Vinger, Almelose Kanaal-Park de Wezenlanden-Binnenstad, opgenomen in het fietsroutenetwerk. Een recent aangelegde fietsbrug over het Almelose Kanaal zorgt voor een goede verbinding met het buitengebied van Zwolle, dwars door het plangebied.

De Nooterhof en Marslanden A zijn makkelijk met de fiets bereikbaar vanuit de wijken rondom het centrum van Zwolle alsmede vanuit de wijken in Zwolle Zuid.



fietsverbindingen



Luchtfoto plangebied

Ontwikkelingen op en om de locatie

Het grootste deel van de locatie is eigendom van Enexis. Zij is begonnen met de ontwikkeling van een bedrijven-campus in het meest zuidelijk deel van het plangebied, het oorspronkelijke Marslanden A. Daartoe zijn verouderde bedrijfsgebouwen gesloopt en is nieuwe infrastructuur aangelegd en voorzien van beplanting. Zelf heeft Enexis inmiddels een nieuw regionaal kantoor gerealiseerd en zal haar huidige boven regionale kantoor ingrijpend worden vernieuwd en uitgebreid. Verbonden door een boulevard vormen beide gebouwen tezamen een herkenbaar 'hart' van de locatie. Een terreininrichting met overwegend gras en verspreide bomen of boomgroepen zorgen voor een landschappelijke inpassing die refereert aan een landgoedkern.

Min of meer geïsoleerd op het terrein bevindt zich het redelijk recent gerealiseerde 'EcoNexis huis', een voorbeeldwoning waar innovatieve technieken met betrekking tot duurzaam energiegebruik worden getoond. Hiermee is een duidelijke publieksgerichte functie beoogd. De vindbaarheid en bereikbaarheid is lange na niet optimaal. Het is een wens de vindbaarheid te verbeteren om zoveel mogelijk mensen in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van dit mooie voorbeeld.

De directe relatie van Enexis met haar groene noordelijk deel van het terrein (sportterrein) is sterk verminderd. Het koelwaterkanaal heeft haar functie al lang verloren, de tennisbanen worden al jaren niet meer gebruikt en het voetbalveld is niet meer voor de eigen voetbalvereniging, maar wordt verhuurd aan v.v. Edon met leden van buiten de organisatie. De gebouwen op het sportterrein, hoofdzakelijk kleedaccommodaties, zijn eigendom van Enexis en verkeren in een vrij slecht staat. Daarnaast is, min of meer illegaal, een stormbaan/klimbaan aangelegd in het bos van Enexis. Deze wordt beheerd door Thor, een inmiddels actieve vereniging met meer dan 150 leden. Door deze activiteiten zijn de oorspronkelijke natuurwaarden sterk onder druk komen te staan en goeddeels verdwenen. Daarnaast zijn de activiteiten die in het 'bos' plaatsvinden strijdig met het huidige bestemmingsplan.

Kleinere delen van het plangebied, aangrenzend aan het terrein van Enexis, zijn in bezit van:

- Ziggo. Deze organisatie heeft aangegeven hun activiteiten op deze locatie te blijven voortzetten, omdat het veranderen van de boven- en ondergrondse infrastructuur een zeer grote investering vergt. Wel kunnen op de locatie enkele kleine gebouwen verdwijnen en kunnen de opleidingen, die eveneens op deze locatie worden gegeven, elders worden ondergebracht. Op de locatie van Ziggo staat ook een zendmast, die eigendom is van een andere organisatie, maar die zowel voor Enexis als Ziggo van groot belang is.
- Pack2Pack. Een vatenwas- en recyclingbedrijf, heeft haar locatie inmiddels verlaten met achterlating van een aanzienlijke bodemverontreiniging. Het terrein wordt te koop aangeboden. Deze locatie wordt niet actief betrokken in de 'verdiepingsslag' Nooterhof/Enexis terreinen.
- Ter plaatse van de entree van het gebied Nooterhof/ Enexis terreinen (Marsweg/ Weteringkade) staat het clubgebouw van de postduivenvereniging, dat eigendom is van de gemeente Zwolle.
- De gebouwen in de Nooterhof zijn eigendom van Landstede. De Kruidwich wordt momenteel verbouwd tot een kinderdagverblijf. Het oorspronkelijke kinderdagverblijf in het Zebragebouw, zal nog tijdelijk worden gehandhaafd en krijgt o.a. een kantoorfunctie voor de Milieuraad Zwolle. De huidige vergaderfunctie van 't Atelier zal verdwijnen, dit gebouw krijgt een onderwijsfunctie. Landstede wil hier de opleiding onderwijs- assistent en begeleider kinderdagverblijf gaan verzorgen.
- Het Earthship ofwel het theehuis is gezamenlijk eigendom van woningcorporatie SWZ en Landstede.

Het overige deel van het plangebied is eigendom van de gemeente Zwolle. Dit omvat stroken langs het Almelose Kanaal, langs de spoorlijn en langs de Marsweg met als kern de Nooterhof en omgeving. Ten aanzien van het Doepark, onderdeel van de Nooterhof, zorgt Landstede voor het beheer van het gebied.

Gelet op de recente koerswijzigingen binnen Landstede, waarbij de focus sterker



Dahliatuin en dierenweide Wezenlanden



Het Almelose kanaal

op de directe onderwijsactiviteiten zal komen te liggen, is het de vraag welke onderwijskundige functie de Nooterhof binnen de nieuwe visie van Landstede zal gaan vervullen.

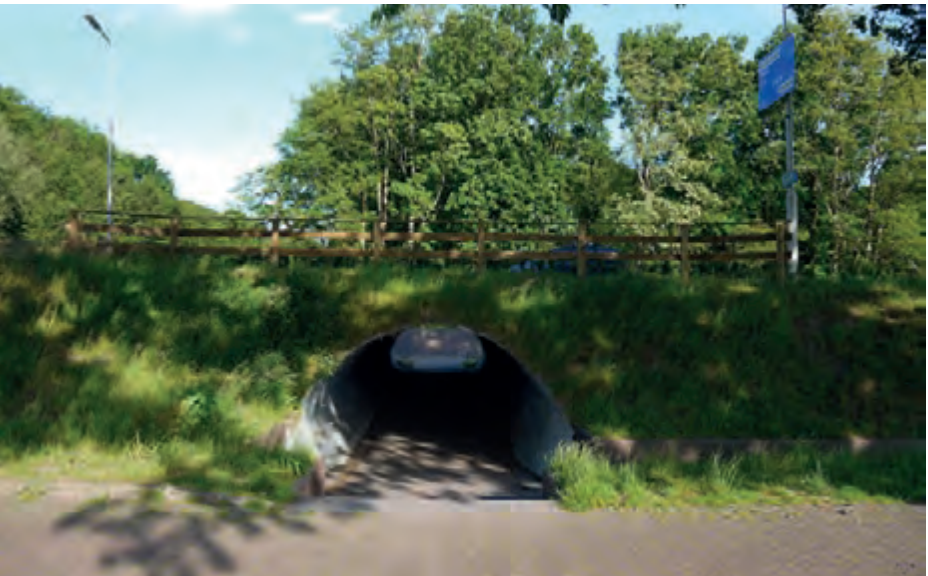
In de groene vingerstructuur van Zwolle vormt het plangebied samen met Park de Wezenlanden een schakel tussen de Binnenstad en Parklandschap Herfte-Wijthmen. In die zin is haar recreatieve betekenis evident. In ecologische zin ligt het zwaartepunt van de verbinding langs het water. Als verbindingszone voor vissen, vogels en kleine landdieren, maar ook door het voorkomen van kievitsbloemterreinen. In zijn algemeenheid zijn het watermilieu en de dijkbegroeiing van belang voor de ecologische betekenis van het gebied. Zachte rietachtige oevers met wilgen en vochtig grasland/moeras vormen ecologische stapstenen voor o.a. bosrietzanger en karekiet.

Ter versterking van de recreatieve betekenis van het gebied is een fietspad langs het spoor aangelegd en een fietsbrug over het Almelose Kanaal gerealiseerd. Bij beiden is rekening gehouden met een toekomstige spoorverdubbeling van het spoor aan de zuidgrens van het plangebied. Door de aanleg van een (voetgangers)tunnel onder de Leo Majorlaan is de barrièrewerking daarvan vermindert en is de functionele relatie tussen Park de Wezenlanden en het gebied Nooterhof versterkt. Ook programmatisch vullen beide gebieden elkaar aan als het om de recreatieve betekenis voor de stad en haar wijde omgeving gaat. In het Park de Wezenlanden zijn recentelijk ook enkele verbeteringen doorgevoerd, naast de verbetering van de verbinding tussen het Park de Wezenlanden en de

Nooterhof. De dierenweide is vernieuwd en heeft met name in het weekend een grote aantrekkingskracht vooral van jongen kinderen. Leerlingen van Landstede zijn betrokken bij de verzorging van de dieren en het onderhouden van de dierenboerderij. Naast de dierenboerderij is de dahliatuin opnieuw aangelegd. In het Park de Wezenlanden wordt, volgens de laatste stand van zaken, een horecapaviljoen gerealiseerd voor de bezoekers aan het park.



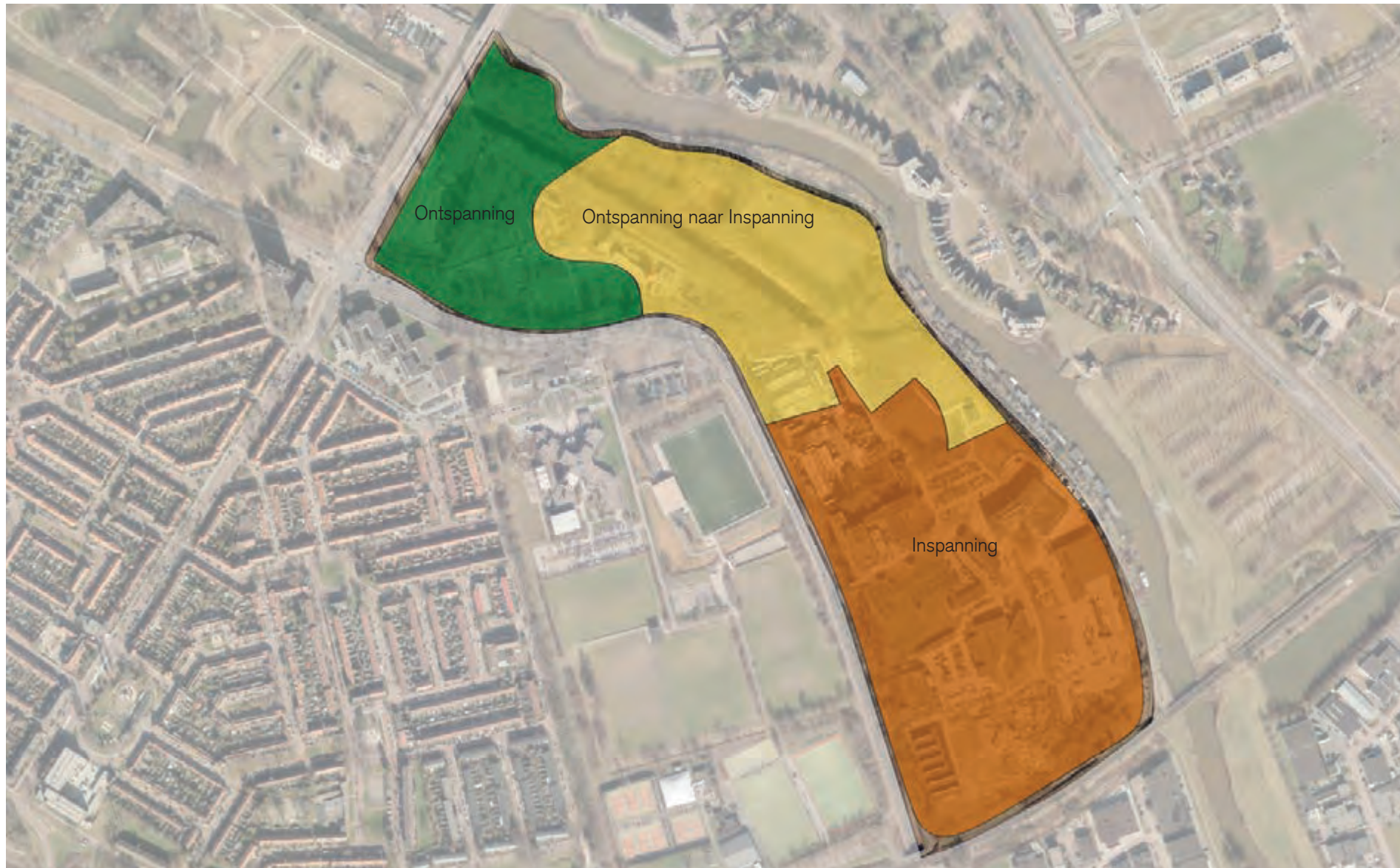
Marslandenpad



Verbinding Weezenlandenpark met Nooterhof



Doepark Nooterhof



gebiedskenmerken

sa
con

5. UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELING NOOTERHOF/ ENEXISTERREINEN

Uit de sessies, in 2013 met de participanten, bleek al snel dat de deelnemers ervan overtuigd waren dat samenwerking en een integrale gebiedsontwikkeling meer zou kunnen opleveren dan de autonome ontwikkeling van de afzonderlijke deelgebieden. Deze constatering had wel tot gevolg dat men afstand moest nemen van soms reeds in gang gezette denkrichtingen en/of ontwikkelingen, om in vrijheid te kunnen filosoferen over een optimale gebiedsontwikkeling.

Geconstateerd werd dat de het ogenschijnlijke tegengestelde gebruik van het gebied, bedrijventerrein versus ontspanning/recreatie, juist grote kansen biedt om voor meerdere doelgroepen een aantrekkelijk en inspirerend gebied te creëren.

In de verkennende gesprekken met de participanten is aangegeven dat het wenselijk is dat de afzonderlijke deelgebieden en de verschillende functies op een natuurlijke en spontane wijze in elkaar overlopen. Door het creëren van geleidelijke overgangen ontstaat een grotere menging van doelgroepen. Daarnaast is de ambitie om o.a. middels de Enexis Campus bedrijvigheid en opleidingen met elkaar te verbinden, waardoor kansen ontstaan voor een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling.

Onder het motto 'low tech meets high tech' hebben we de afzonderlijke gebiedskenmerken als volgt aangeduid:

- Ontspanning.
- Ontspanning naar Inspanning.
- Inspanning.

Als we naar het huidige en het toekomstige gebruik van de terreinen kijken, zijn bovenvermelde thema's logische uitgangspunten, waarbij de wijze waarop de verbinding tussen de gebieden wordt vormgegeven van essentieel belang is voor de herkenbaarheid als één gebied met verschillende functies. De gekozen functies en activiteiten dienen de vloeiende overgang van de gebieden te ondersteunen. De huidige kenmerken en functies van de gebieden kunnen als volgt worden aangeduid:

- Ontspanning en beleving. Met de realisatie van het Doepark en het Earthship

en de parkachtige inrichting van de Nooterhof is dit thema al opgepakt en vormgegeven. Echter, we constateren dat momenteel hoofdzakelijk ouders met kleine kinderen gebruik maken van deze faciliteiten. Het streven is uitbreiding van activiteiten voor de doelgroep 6 tot 12 jaar en meer continuïteit van activiteiten gedurende het gehele jaar.

- Kennis en educatie. In het kader van de opleidingen, toerisme en horeca worden momenteel door Landstede, op de locatie Nooterhof, praktijklessen gegeven. De verwachting is dat Landstede een verandering zal doorvoeren en het Atelier gebouw zal gaan gebruiken voor de opleiding onderwijsassistenten. Leerlingen in de leeftijd van 12-18 jaar maken gebruik van deze voorziening. Het praktische deel van de opleiding onderwijsassistenten zal plaatsvinden in samenwerking met het kinderdagverblijf en Katholieke Pabo, die is gesitueerd in de nabijheid van de leslocatie. Het kinderdagverblijf/bso, dat in de Nooterhof is gevestigd, maakt deel uit van de Landstede organisatie. Het huidige kinderdagverblijf (Zebra gebouw) wordt verplaatst naar de Kruidwich.
- Innovatie en bedrijvigheid. Enexis is voornemens om rond het EcoNexishuis, de regionale en bovenregionale kantoren een Enexis Campus te organiseren, waar hun bedrijfsdoelstelling, energietransitie, zichtbaar wordt gemaakt. Daarnaast is het streven om op het vrijkomende bedrijventerrein innovatieve bedrijven aan te trekken die in het vernieuwingsproces van energie, water en duurzaamheid een belangrijke regionale rol kunnen spelen.

Voor de planvorming zijn de bestaande kwaliteiten van het gebied als uitgangspunt genomen en zullen verborgen kwaliteiten meer zichtbaar worden gemaakt. Daarnaast zullen functies en activiteiten worden toegevoegd voor het bewerkstelligen van 'bewegingen' door het gehele plangebied.

Functies die tijdelijk zijn gevestigd en geen aansluiting hebben bij het ruimtelijke concept, worden in de loop van de ontwikkeling beëindigd.



Stedenbouwkundig plan, “Optimale ruimtelijke kwaliteit door verbinding “

6. DE STEDENBOUWKUNDIG VISIE

Deze stedenbouwkundige visie biedt een kader voor een geleidelijke ontwikkeling van het plangebied. Het gezamenlijk werken vanuit een groeimodel vraagt om een niet dichtgetimmerd plan. Wel is het zaak om een ruimtelijke hoofdstructuur te ontwerpen die ruimte biedt aan de beoogde ontwikkeling en die daarvoor tegelijkertijd partijen inspireert om initiatieven te ontwikkelen die het einddoel dichterbij brengen.

Deze stedenbouwkundige visie appelleert aan de Structuurvisie van de gemeente Zwolle. Ze voorziet in dit verband in de versterking van het gebied ‘Wezenlandenpoort’. Met de herontwikkeling van het Enexis terrein wordt bovendien invulling gegeven aan de gewenste herstructurering van Marslanden A met ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid.

Ontsluiting

Ter versterking van het parkachtige karakter van Marslanden A, het vernieuwde bedrijvenpark, wordt een nieuwe hoofdontsluiting voorgesteld. Deze is zodanig gesitueerd dat de visueel-ruimtelijke relatie met het aangrenzende terrein wordt versterkt. Door deze zoveel mogelijk als laan vorm te geven, wordt ze een herkenbare, groene structuurdrager. De hoofdtoegang tot het hele gebied blijft op de huidige plek aan de Marsweg, maar wordt zodanig verbeterd en ingepast dat ze een logische en zichtbare route vormt naar het nieuwe bedrijvenpark.

Een nieuwe fiets-/voetverbinding langs de noord-oost-oever van het huidige koelwaterkanaal sluit aan op een bestaand fiets-/voetpad en verbindt de omgeving van het Earthship met het EcoNexishuis. Deze nieuwe langzaamverkeersroute vormt daardoor een ontwikkelingsas voor nieuwe functies in de recreatieve/educatieve sfeer tussen beide voornoemde ‘polen’. De boulevard tussen beide Enexis kantoren biedt toegang tot deze hoofdroute vanaf de bushalte van lijn 161. In de zuid-oost-hoek van het bedrijvenpark is bovendien voorzien van een langzaamverkeersdoorgang naar de brug over het Almelose Kanaal en verder naar Parklandschap Herfte-Wythmen.

Parkeren

Het huidige parkeerterrein t.b.v. Doepark Nooterhof blijft vooralsnog gehandhaafd en heeft vooral een functie voor de aangelegen functies. Het hart van het bedrijvenpark wordt gevormd door de Enexis Campus. Hier zijn het regionale kantoor, het bovenregionale kantoor en het EcoNexishuis gesitueerd rondom een groen ingepast parkeerterrein. Buiten kantooruren kan medegebruik van deze voorziening plaatsvinden. Nader onderzoek moet uitwijzen of naast beide hoofdparkerterreinen nog extra plaatsen nodig zijn, met name t.b.v. toekomstige functie(s) op het huidige sportterrein. Overige bedrijven op het bedrijvenpark voorzien in hun parkeerbehoefte zo veel mogelijk op eigen terrein.

Water

Vanaf de Enexis Campus in het hart van het bedrijvenpark zorgen wadi’s voor de opvang en infiltratie van schoon regenwater. Deze liggen langs de boulevard en langs de hoofdontsluitingslaan richting koelwaterkanaal. Indien nodig vindt overstort plaats op het koelwaterkanaal. Nieuw te vestigen bedrijven zorgen zo veel mogelijk voor opvang en berging van schoon regenwater op eigen terrein.

Duurzaamheid

Het is de ambitie van Enexis om de gebiedsontwikkeling BREEAM-gecertificeerd te krijgen. Ditzelfde geldt voor de te realiseren bedrijfsbebouwing. Hier worden nadere eisen aan gesteld.

Visueel-ruimtelijke en functionele samenhang

Met de beoogde ontwikkeling van het gebied Marslanden vormt Marslanden A - Nooterhof onderdeel van de groene vingerstructuur van de gemeente Zwolle. Komend vanuit de stad zal het representatieve, groene karakter van het vernieuwde Marslanden A, beter ervaren worden als ‘kop’ van de zone Park de Wezenlanden-Nooterhof. Door de nieuwe ontsluiting gedeeltelijk in (zicht)lijn te brengen met het koelwaterkanaal, worden omgevingskwaliteiten diep het bedrijvenpark ingetrokken en wordt tegelijkertijd invulling gegeven aan de historische relatie tussen de plek van het bedrijvenpark en het koelwaterkanaal. Het nieuwe fiets-/voetpad langs de noordoostoever van het koelwaterkanaal tot aan het EcoNexishuis zorgt voor een fysieke verbinding tussen de oorspronkelijke deelgebieden. Voor deze ontwikkelingsas tussen Earthship en EcoNexishuis is het van belang dat het gebied van de tennisbanen en het huidige voetbalveld vrijkomt voor andere ontwikkelingen en dat aan de noordoostzijde van het Enexis terrein publiektoegankelijke functies worden gerealiseerd. Voor v.v. Edon, de huidige gebruiker van het voetbalveld, is (mede)gebruik van bestaande voetbalvelden aan de andere kant van de Marsweg een reële mogelijkheid.



Ruimtelijke kwaliteit door verbinding excl. het Pack2Pack terrein

Belemmeringen

Het huidige Pack2Pack terrein vormt op dit moment een belemmering om het beoogde doel te behalen, en wel om verschillende redenen. Zo staat het de vorming van een duidelijke ringontsluiting in de weg, aanwezige bodemverontreinigingen leggen beperkingen op aan de infiltratie en berging van schoon regenwater in de (grotere) omgeving, en is de huidige bebouwing niet representatief voor de gewenste identiteit van het bedrijvenpark. Daarnaast beperkt de hindercirkel gedeeltelijk de herontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein.

Het optimale stedenbouwkundige plan is zodanig opgezet dat er zonder de Pack2Pack locatie kan worden gestart met de herontwikkeling en het verbinden van de Nooterhof met het bedrijventerrein. Op termijn blijft de mogelijkheid bestaan om de Pack2Pack locatie toe te voegen aan de integrale gebiedsontwikkeling.



Alternatieve ontsluiting van het Enxisterrein



(plankaart) : "Autonome gebiedsontwikkeling"

Wat als...

Beide gebiedsdelen van het plangebied kennen reeds bestaande plannen en ambities. We geloven dat samenwerking leidt tot meerwaarde, maar dat is niet afdwingbaar met de stedenbouwkundig visie. Daarom is het interessant om in beeld te brengen hoe de situatie er uit zal zien als de nu bekende ontwikkelingen gescheiden en naast elkaar plaatsvinden. In deze autonome planontwikkeling ontbreekt de verbinding tussen de Nooterhof het bedrijventerrein, ontbreekt de heldere ringontsluiting van het bedrijventerrein en is het moeilijk om het thema 'duurzaamheid' door te voeren over het hele plangebied.



Nieuwe bedrijven langs het Almelose kanaal



Zicht op het regiokantoor van Enexis vanuit het zuidelijke deel van het bedrijventerrein



Het EcoNexishuis wordt opgenomen in de recreatieve/educatieve zone langs de hoofdontsluiting



Zichtlijn vanuit het bedrijvenpark en recreatief/educatieve zone op het koelwaterkanaal



Verbindingszone met ontspanning en inspanning



7. KANSEN EN MOGELIJKHEDEN

Het stedenbouwkundige voorkeursmodel, met een optimale ruimtelijke kwaliteit door het leggen van verbindingen, biedt een kader voor een geleidelijke ontwikkeling van het plangebied. Het gezamenlijk werken vanuit een groeimodel vraagt om een niet dichtgetimmerd plan. Wel is het zaak om een ruimtelijke hoofdstructuur te ontwerpen die ruimte biedt aan de beoogde ontwikkeling en die daarvoor tegelijkertijd partijen inspireert om initiatieven te ontwikkelen.

Kern van het stedenbouwkundige voorkeursmodel is de realisatie van een fiets-/ voetgangersverbinding langs het koelwaterkanaal tussen het Earthship en het EcoNexishuis. Deze verbinding vormt een ontwikkelingsas waar langs nieuwe functies in de recreatief/ educatieve sfeer kunnen worden gerealiseerd. De nieuwe functies dienen als een soort stepping stones te gaan functioneren tussen het Earthship en het EcoNexishuis, waardoor er meer interactie zal gaan ontstaan vanaf het Earthship richting vernieuwde bedrijventerrein en visa versa.

Alhoewel de drie deelgebieden onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden en in gezamenlijkheid de uiteindelijke kwaliteit bepalen, zijn er toch specifieke kansen en mogelijkheden te benoemen per deelgebied.

Ontspanning, Nooterhof / Doepark

Het Park de Wezenlanden en de Nooterhof maken deel uit van een van de Zwolse groene vingers. De verbinding tussen beide parken is recentelijk verbeterd door de aanleg van een tunnel voor het langzaam verkeer onder de Leo Majorlaan, hiermee is de Nooterhof aan de noordzijde op meerdere plaatsen te voet en met fiets goed bereikbaar.

Het noordelijk gedeelte van de Nooterhof is water – en bosrijk, in dit deel van het park is een aantrekkelijke avontuurlijke route aangelegd met o.a. een trekpontje.

Het Doepark Nooterhof staat in Zwolle en haar directe omgeving bekend als aangename rustplaats met, gedurende het gehele seizoen, verschillende activiteiten zoals o.a.: ontdekkend spelen met water, markten met streekproducten, slow food manifestaties, natuureducatie en lezingen door o.a. IVN, etc.

Doepark Nooterhof heeft in samenwerking met Landstede voor basisscholen, enkele educatieve programma's ontwikkeld op het gebied van natuur, milieu en duurzaamheid.

Het met veel vrijwilligers cradle to cradle gebouwde theehuis Earthship vervult een belangrijke functie in het Doepark.

De peuters van het kinderdagverblijf en de kinderen van de buitenschoolse opvang maken ook veel gebruik van het Doepark Nooterhof. Door de mogelijkheden die het park biedt komen deze kinderen op jonge leeftijd in aanraking met natuur, milieu en duurzaamheid.

De combinatie kinderdagverblijf en Nooterhof wordt, gezien de grote vraag naar plaatsing van kinderen, door de ouders ook positief gewaardeerd.

Het huidige Atelier gebouw krijgt in de nabije toekomst een onderwijsfunctie, de verwachting is dat de leerlingen van de opleiding onderwijsassistenten eveneens een rol zullen gaan vervullen in het park, door bijvoorbeeld in praktijklessen mee te draaien in natuur- en milieueducatieprogramma's voor basisscholen.

Nadat het kinderdagverblijf is gerealiseerd in de Kruidwisch zal de Milieuraad Zwolle voorlopig haar intrek nemen in het Zebra gebouw.

Op termijn kan op de locatie van het Zebra gebouw een nieuw pand worden gerealiseerd, waarin onderwijs of onderwijsgerelateerde functies kunnen worden gehuisvest.

Van inspanning naar ontspanning, verbindingszone

Het gebied gelegen tussen het Earthship en het EcoNexishuis, de noordoost rand langs het Almeloos kanaal, zal als verbindende schakel moeten gaan functioneren tussen ontspanning (recreatie) en inspanning (bedrijven). Om het gebied goed bereikbaar te maken vanaf het Doepark en het Earthship is het wenselijk om dat er een langzaamverkeersbrug aan te leggen over het koelwaterkanaal.

In dit gebied zal, ten opzichte van de huidige indeling en functies, de grootste verandering plaatsvinden en zullen de nieuwe activiteiten en functies een belangrijke bijdrage leveren aan de interactie tussen de verschillende deelgebieden en zijn daarmee van invloed op het succes van de integrale gebiedsontwikkeling.

Om zo goed mogelijk aan te sluiten op de publiekelijke functie van het Earthship en het EcoNexishuis komen voor dit gebied bestemmingen zoals sport, leisure en educatie (maatschappelijke doeleinden) in aanmerking.

In het kader van de gewenste bestemmingen in deze verbindingszone kan worden gedacht aan:

- De survival vereniging Thor, met ongeveer 150 actieve leden, wordt momenteel gedoogd op het terrein van Enexis.
- Het onder voorwaarden legalisering van Thor biedt mogelijkheden om een bredere leeftijdsgroep actief te betrekken bij de gebiedsontwikkeling. Daarnaast ontstaan mogelijkheden om, naast de nieuwe fiets-/voetpad verbinding, meer groepsactiviteiten te organiseren (schoolreizen, bedrijfsuitjes, vrijgezellenfeesten), al of niet in combinatie met natuureducatie.
- De voorwaarden waaronder legalisering van Thor op deze locatie aan de orde kan worden gesteld, hebben betrekking op het verplaatsen van hun huidige activiteiten uit het 'bosgebied' en de vereniging zal haar survivalactiviteiten 'duurzaam' moeten maken. Het zou mooi zijn als hier een raakvlak ontstaat met een van de duurzaamheidsthema's van de gebiedsontwikkeling (energie en water).
- Door de provincie Overijssel worden voor basisscholen en BSO's, in het kader van Natuur Milieu Educatie (NME), verschillende lesprogramma's ontwikkeld over de thema's: energie en duurzaamheid, natuurbeleving, leren over natuur, water en voedsel. In Overijssel hebben enkele gemeenten, zoals Deventer, Almelo en



bootcamp/survival



lesprogramma over waterbeheersingsstelsel

Enschede, een eigen Natuur Milieu Educatie centrum. De verbindingszone is een ideale locatie voor de realisatie van een dergelijk NME centrum. Het gehele gebied van Park de Wezenlanden (kinderboerderij) tot en met het nieuwe met duurzame en innovatieve ondernemingen in te richten bedrijventerrein, kan vanuit dit NME centrum worden gebruikt voor praktische lesprogramma's. Een dergelijk centrum zorgt gedurende de gehele week voor veel reuring in het gebied en door de combinatie met bedrijven zien kinderen ook dat 'techniek' leuk en spannend is. Een mooi voorbeeld van een recent gerealiseerd Natuur Milieu Educatie centrum ligt in Assen.

- Enexis zal de komende jaren te maken krijgen met een forse uitstroom van medewerkers. Om gekwalificeerde nieuwe medewerkers te verwerven wil Enexis een aantrekkelijke werkgever zijn en een bijdrage leveren aan opleiding en bijscholing. Momenteel participeert Enexis in een 'leerbedrijf' in Hogeveen en is er een goede samenwerking tussen ROC Deltion en Enexis.
- Indien de beoogde integrale ontwikkeling voor het gebied Nooterhof- Marslanden A vorm krijgt, worden de kansen voor het realiseren van het 'leerbedrijf' in de verbindingszone vergroot. De combinatie van een 'leerbedrijf' met de huidige activiteiten van Enexis en Tennet en de toekomstige activiteiten van de innovatieve nieuwe bedrijven, is een ideale combinatie.
- Kinderen op jonge leeftijd in aanraking laten komen met techniek en duurzaamheid is het streven van de 'Ontdekhoek' van Hogeschool Windesheim en het Technasium programma van het middelbaar onderwijs. Deze activiteiten passen perfect in de verbindingszone en kunnen worden uitgebreid met demonstratie-opstellingen van bijvoorbeeld het Waterschap (waterzuivering, waterinfiltratie, waterbesparing, energieopwekking met waterzuivering). Demonstraties kunnen plaatsvinden in het open terrein of in een gebouwde voorziening.
- Naast de grotere (muziek) festivals in Park de Wezenlanden vinden reeds kleinere activiteiten plaats in de Nooterhof, zoals streekmarkten, festivals en openlucht theatervoorstellingen. Dit zou kunnen worden uitgebreid met markten waar het eten zelf centraal staat (foodfestival, bijvoorbeeld 'rollende keukens'

of georganiseerd door plaatselijke horeca). Daarnaast kan gedacht worden aan bijvoorbeeld markten rondom originele, hippe, handgemaakte en vintage spullen, platen, cd's en live muziek, kinderactiviteiten en voor de heren een barbier (volgens 'Local Sunday Market'), aan kunstmarkten of aan bijeenkomsten rond inventiviteit, creativiteit en vindingrijkheid (volgens 'Maker Faire').

- Uitbreiding van kleinere festivals versterkt de toeristisch recreatieve functie van deze groene vinger en dit heeft een positieve invloed op de aantrekkelijkheid van het gehele gebied.
- Door de diversiteit van activiteiten in een mooie parkachtige setting ontstaat een aantrekkelijk vestigingsklimaat waar goed opgeleide medewerkers graag willen werken.

Inspanning, bedrijvigheid

Met de realisatie van het boven regionale kantoor voor Enexis in 2016, wordt de Enexis Campus afgerond. De gebouwen en functies die deel uitmaken van de campus zijn: het regionale kantoor in combinatie met gebouw M, het EcoNexishuis, het 110 KV koppelstation van Tennet en het bovenregionale kantoor. Het bovenregionale kantoor fungeert grotendeels als een ontmoetingsplaats/vergadercentrum voor Enexis medewerkers, klanten en leveranciers uit andere provincies. De verwachting is dat de Enexis Campus in combinatie met een aantrekkelijke inrichting van het bedrijventerrein als trekker gaat fungeren voor innovatieve bedrijven. Enexis mikt hierbij in eerste instantie op bedrijven die een raakvlak hebben met energiebesparing, energietransitie en opwekking van duurzame energie. Daarnaast wil men graag innovatieve bedrijven aantrekken die onderzoek verrichten en producten maken die betrekking hebben op het thema water.

De herontwikkeling van het Enexis terrein en zo mogelijk ook het Pack2Pack terrein met innovatieve bedrijven zal naar verwachting een tijdshorizon in beslag nemen van 5 tot 10 jaar. De herontwikkeling en het vermarkten van de percelen zal volgens een geleidelijk proces verlopen. Enexis is voornemens om te starten met de uitgifte van het zuidelijke deel (spoorzone) van haar terrein. Dit betekent dat het huidige gebouw P nog een aantal jaren zal worden gehandhaafd. Dit gebouw zal gedeeltelijk worden gebruikt door een onderdeel van de Enexis organisatie en het overige deel kan worden gebruikt voor 'start ups'.

Door het bieden van een inspirerende omgeving, betaalbare en flexibele huisvesting kunnen in gebouw P innovatieve 'start ups' worden aangetrokken. Hier kan door kennisdeling en kennisontwikkeling een 'broedkamer' van creativiteit ontstaan. Zowel Enexis, de nieuwe bedrijven als de 'start ups' kunnen door de huisvesting op één locatie gebruik maken van elkaars kennis en kunde.

Onderwijs en ondernemingen kunnen low profil participeren in deze innovatieve kleine zelfstandige bedrijfjes, zodat door samenwerking en informatie-uitwisseling het innovatieproces wordt versneld.



Energy Business Park Álmere Buiten". lunchrooms en faciliteiten



Vergaderen in de buitenruimte

Een mooi voorbeeld van een broedkamer van een duurzame economie is te vinden in het Energy Business Park 'Arnhems Buiten'.

In een van de panden, op het voormalige KEMA terrein, is een 24/7 geopend Energyclub gevestigd, met flexibele en betaalbare werkplekken voor kleine zelfstandigen en werkruimten voor samenwerkingsverbanden en groeiende ondernemingen. Ook zijn op deze locatie enkele grote organisaties gevestigd, zoals Tennet en Liander, die als trekker fungeren en in grote mate het profiel van de nieuwkomers beïnvloeden.

8. DUURZAME GEBIEDSONTWIKKELING

De ontwikkelingen in het plangebied hebben op verschillende niveaus te maken met het thema duurzaamheid. In de Nooterhof en het Doepark komt men op een ontspannen wijze in aanraking met diverse duurzaamheidsaspecten. In de verbingszone tussen het Earthship en het EcoNexishuis is het een menging tussen ontspanning, educatie en publieks gerichte bedrijven.. Op het bedrijventerrein bepalen de individuele ondernemingen met hun innovatieve duurzame ontwikkelingen het beeld van het park.

Naast het vaststellen van functies en activiteiten per deelgebied, zijn er ook kansen en mogelijkheden om op gebiedsniveau een aantal duurzaamheidsmaatregelen te initiëren die gelijktijdig kunnen dienen als maatschappelijk voorbeeld.

Om de doelstellingen van de verschillende klimaatafspraken en energieakkoorden te halen, zullen er grote slagen gemaakt moeten worden met het verduurzamen van onze maatschappij.

In deze opgave speelt Enexis, als netwerkbedrijf en maatschappelijke organisatie, een belangrijke rol, zeker als het gaat over energietransitie. Alle gas- en elektriciteitsnetwerken zijn ontworpen en aangelegd als éénrichtingsverkeer netwerken, van centrales naar individuele klanten. Door het decentraal en soms centraal opwekken van duurzame energie dienen deze netwerken geschikt te worden gemaakt voor energietransport in twee richtingen. Daarnaast is het aantal energieproductie eenheden, variërend van individuele zonnepanelen tot windmolenparken, toegenomen. De verwachting is dat deze decentrale duurzame energieopwekking op termijn de fossiele brandstoffen volledig of grotendeels zullen vervangen.

De duurzame gebiedsontwikkeling van de Nooterhof en Enexis terreinen biedt goede mogelijkheden om te experimenteren en ervaring op te doen met bijvoorbeeld:

- Breeam certificering voor het hele plangebied. Het regionale en bovenregionale kantoor van Enexis voldoen aan de eisen van het Breeam certificaat excellent.

Enexis is voornemens om eveneens duurzaamheidseisen te stellen aan de nieuwe ondernemingen met betrekking tot hun gebouwen en de inrichting van het bijbehorende perceel. Voor het hele gebied zou energieneutraliteit als doelstelling kunnen worden gesteld. Onder energieneutraal verstaan we dat de balans tussen het energieverbruik ten behoeve van verwarming, verlichting en apparaten en de duurzame energieopwekking nul dient te zijn. Daarnaast kan worden onderzocht of het realiseerbaar is dat het hele gebied wordt ontkoppeld van het gasnet.

- Het oprichten van één energiecoöperatie voor het hele plangebied. De energiecoöperatie verricht de inkoop van de benodigde energie en de verkoop van de overtollige duurzaam opgewekte energie. Alle bedrijven, organisaties en instellingen in het plangebied zijn aangesloten bij de energiecoöperatie. Om zo effectief mogelijk de duurzaam opgewekte energie van de individuele bedrijven te benutten, worden alle gebouwen en voorzieningen gekoppeld door middel van een ‘smart grid’ en worden gebouwen voorzien van ‘slimme meters’ en ‘intelligente apparaten’.
- Investerings in collectieve voorzieningen zoals warmte kracht centrales en/of lange termijn investeringen in bedrijfsgebouwen, kunnen worden voorgefinancierd en worden beheerd door de energiecoöperatie, waarbij de deelnemers via huurbetaling voor de aflossing van de investeringen zorgen.
- Het oprichten van een coöperatie voor deze locatie biedt goede mogelijkheden, omdat er momenteel nog maar weinig bedrijven of organisaties zijn gevestigd in het gebied. Het is wel zaak dat een krachtige en kundige organisatie, zoals bijvoorbeeld Enexis, als initiatiefnemer optreedt, temeer omdat in het gebied enkele vitale bedrijfsonderdelen zijn ondergebracht (Tennet, Ziggo en het bedrijfsvoeringscentrum van Enexis).
- Het opstellen van een mobiliteitsplan op gebiedsniveau zodat het autogebruik wordt gereduceerd. Aangezien Zwolle een fietsstad is kan in het mobiliteitsplan de fiets en de elektrische fiets een prominente rol krijgen. Per fiets is het plangebied vanuit alle wijken van Zwolle goed te bereiken. De fietsverbinding tussen het plangebied en het NS station zal, met betrekking tot de aansluiting op de Mimosastraat, in de nabije toekomst nog worden geoptimaliseerd.

- Door de opkomst van de elektrische fiets is men bereid om een gemiddelde woon-werkafstand van 12 kilometer te overbruggen. Met het promoten van de elektrische fiets kunnen ook neveneffecten ontstaan zoals besparing op maatschappelijke kosten door het fitter blijven van mensen en minder benodigde ruimte voor het parkeren van auto's. De provincies Overijssel en Drenthe spelen ook in op de toename van het gebruik van de elektrische fiets door plannen te ontwikkelen voor een fietssnelweg tussen Meppel en Zwolle. Enexis heeft op haar terrein al een aantal oplaatpunten voor elektrische auto's en kan in het hele plangebied oplaatpunten realiseren voor de elektrische fiets.

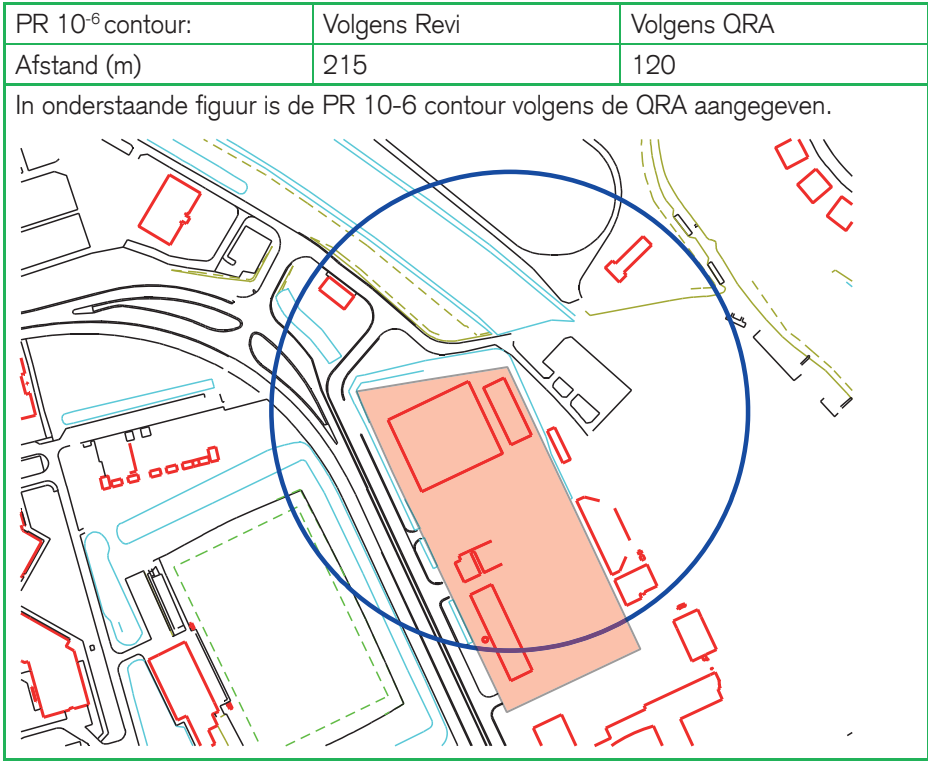


- Waterinfiltratie, waterberging en waterzuivering zijn aspecten die op gebiedsniveau dienen te worden opgepakt. Het koelwaterkanaal vervult de waterbufferfunctie. Het infiltreren van hemelwater kan middels geperforeerde ondergrondse leidingen of kratten, maar het is mooier om te kiezen voor zichtbare oplossingen zoals wadi's. Het toepassen van waterzuivering op gebiedsniveau zal naar aller waarschijnlijkheid niet haalbaar zijn vanwege de complexiteit en de regelgeving, maar vanuit educatief oogpunt is het interessant om op kleine schaal een demonstratiemodel op te zetten. Met het model kan worden aangetoond dat via een natuurlijk proces het verontreinigde water kan worden gezuiverd en voorts kan men laten zien dat de reststoffen kunnen worden gebruikt voor verschillende doeleinden.

- Het model met de optimale ruimtelijke ontwikkeling laat een aantrekkelijk verblijfsgebied zien, zowel voor recreëren, onderwijs als werken. Om onderwijs en werken niet alleen in een gebouwde omgeving te laten plaatsvinden maar eveneens in de aantrekkelijke buitenruimte van het plangebied, is het wenselijk om een super snel Wifi netwerk aan te leggen. Datacommunicatie neemt een steeds grotere vlucht en door het aanleggen van een dergelijk gebiedsnetwerk wordt het vestigingsklimaat nog aantrekkelijker gemaakt en ontstaat de mogelijkheid om in de buitenruimte te werken.

Met deze opsomming is een eerste aanzet gemaakt van mogelijke duurzame ontwikkelingen op gebiedsniveau. Ongetwijfeld bieden de afzonderlijke aspecten nog veel meer mogelijkheden en zijn er nog meerdere items aan toe te voegen. De keuze van de duurzaamheidsaspecten op gebiedsniveau kunnen het beste worden gemaakt parallel met de eerste stap van de realisatiefase.





Tekening P2P terrein

9. PACK2PACK

De terreinen die eigendom zijn van Enexis zijn functioneel en lokaal gesaneerd, zodat er zonder belemmeringen bedrijven, kantoren ten behoeve van Enexis kunnen worden gerealiseerd. Voor een deel van het terrein, daar waar functies die vallen onder maatschappelijke doeleinden, zal er een bestemmingsplanwijziging moeten worden doorgevoerd, onder andere om de milieuhindercirkel te verwijderen.

Voor de locatie Marsweg 1-3, ofwel het Pack2Pack terrein, is een indicatie van de saneringskosten gemaakt op basis van het beschikbare uitgevoerde bodemonderzoek en het bijbehorende saneringsplan. Op basis van de situatie ter plaatse en de aangetroffen verontreinigingen is ten behoeve van toekomstige herinrichting indicatief een mogelijke aanpak opgesteld en een globale raming gemaakt van de saneringskosten op hoofdposten.

Uit de beschikbare rapportages blijkt dat er op de locatie een drietal bronnen van bodemverontreiniging zijn te onderscheiden, te weten:

1. Stabilisatie laag van circa 0,5 meter.
2. Brongebied voormalige buiten opslag vaten, vaten wasserij.
3. Brongebied voormalige ondergrondse brandstoftanks.

Omvang verontreiniging bron 1

In verleden is het hele terrein opgehoogd met een sterk puin houdende stabilisatielaag van circa 0,5 tot 0,8 m-mv. Met een totale oppervlakte van 12.625 m2 resulteert dit in een volume van 6.300 m3. De puinhoudende stabilisatielaag is divers van samenstelling. Het voorkomen van sintels en teerhoudend asfalt in de stabilisatie laag is niet uitgesloten. Het betreft hier geen bodem maar (verontreinigd)puin.

Omvang verontreiniging bron 2

In het diepte traject van 0,5 tot 1,3 m-mv is de grond over een oppervlakte van 6.340 m2 met minerale olie, zware metalen, VOCL en BETXN verontreinigd in gehalten boven de interventiewaarde. Het betreft een bodemvolume van circa 5.100

m3 sterk verontreinigde grond. Voor grondwater is de omvang geraamd op 17.600 m3. De verontreiniging is aangetroffen tot een diepte van 13 m-mv.

Omvang verontreiniging bron 3:

In de grond is over een oppervlakte van 910 m2 in het dieptetraject 0,9 tot 2,9 m-mv minerale olie en BETXN aanwezig in gehalten boven de interventiewaarde. Het betreft een bodemvolume van 1.820 m3 sterk verontreinigde grond. In het grondwater is de omvang geraamd op 3.370 m3.

De benodigde sanerende maatregelen bij een gewijzigd toekomstig gebruik van de locatie, zullen afwijken van de benodigde sanerende maatregelen bij huidig gebruik. Voor het bepalen van een indicatie van de saneringskosten is uitgegaan van het toekomstig gebruik (bedrijfsterrein met openbaar groen). Bij een herontwikkeling, waarbij de bestemming of inrichting wordt gewijzigd, moet rekening gehouden worden met sanerende maatregelen in de grond. Te denken valt aan het toepassen van een leeflaag en het, waar mogelijk, verwijderen van mobiele bronlocaties tot de interventiewaarde. De leeflaag zal passend bij toekomstig gebruik van voldoende dikte moeten zijn (variërend van 0,5 m. tot 1,0 m.). Afhankelijk van toekomstig maaiveld-hoogte zal hiervoor de verontreinigde bovengrond moeten worden ontgraven en worden afgevoerd naar een erkend verwerker. Bij de raming van de saneringskosten is uitgegaan van huidig maaiveldhoogte. Daarnaast is ervan uitgegaan dat de verontreiniging (bronnen) worden ontgraven op het moment dat de opstallen zijn gesloopt.

De verontreinigingen in het grondwater (ondergrond) kan vergelijkbaar aangepakt worden als voor de huidige bestemming reeds in het beschikte saneringsplan is aangegeven.

De totale kosten van de omschreven saneringsaanpak worden geraamd op € 1,6 mln, exclusief BTW. Dit is voor een vrij algemene aanpak. Wellicht zijn er nog mogelijkheden om op onderdelen de saneringsaanpak te versoberen.



10. FINANCIËLE ANALYSE HAALBAARHEID

In samenwerking met de participanten zijn de stedenbouwkundige modellen tot stand gekomen en is het ambitieniveau voor de integrale ontwikkeling vastgelegd.

Voor het toetsen van de financiële haalbaarheid van de plannen is gebruik gemaakt van de expertise van Fakton.

In dit hoofdstuk zijn de hoofdaspecten van de financiële analyse opgenomen. In een separate rapportage van Fakton zijn alle uitgangspunten, die hebben geleid tot deze financiële bevindingen, vermeld.

Voor het creëren van flexibiliteit en een systematische opbouw van het onderzoek zijn er een drietal stedenbouwkundige modellen ontwikkeld te weten:

- Model 1, ofwel het autonome model. Dit model gaat ervan uit dat Enexis en de andere partijen autonoom de gebieden ontwikkelen die hun eigendom zijn. Dit model wordt gelijktijdig als zogenaamde 'nul' meting gebruikt, zodat de extra kosten en opbrengsten van de andere modellen zichtbaar en meetbaar worden.
- Model 2, integrale gebiedsontwikkeling zonder het Pack2Pack terrein en waarbij de hindercontour van Pack2Pack zijn invloed blijft houden op het Enexis terrein en een gedeelte van de Nooterhof.
- Model 3, dat we het optimale ruimtelijke model noemen, waarbij de herontwikkeling van het Pack2Packterrein, met nieuwe kleinschalige bedrijven, is meegenomen. Hiermee verdwijnt ook de negatieve invloed van de hindercontour.

Het gebied is, voor het verkrijgen van een heldere exploitatie opzet, opgedeeld in vier deelgebieden:

1. Gebied Enexis, waarbinnen we weer onderscheid hebben gemaakt in de Enexiscampus, het ten noorden van de campus gelegen Enexis terrein en het Enexis terrein ten zuiden van de campus (spoorzone). Daarnaast heeft Ziggo nog eigendom in dit gebied
2. Gebied Nooterhof/Landstede, inclusief het entreegebied dat eigendom is van de gemeente.
3. Gebied langs Almeloos kanaal, het huidige voetbal- en tennisveld (eigendom van Enexis).
4. Pack2Pack; een oude bedrijfslocatie met loodsen en hallen en saneringsopgave.

De financiële resultaten van de haalbaarheidstudie voor de verschillende modellen kunnen als volgt worden samengevat:

- Het autonome model 1 leidt tot een residueel plansaldo van € 0,4 mln. (positief) voor Enexis, uitgaande van een maaiveld parkeeroplossing.
- In model 2 is er sprake van een totaal negatief plansaldo, inclusief inbrengwaarden, van ca. € 0,4 mln. Dit wordt veroorzaakt doordat voor deelgebied 2 het uitgangspunt van residuele inbrengwaarde geldt gezien de bestemmingsplanmogelijkheden en deelgebied 3 per saldo een tekort kent gezien de geplande terreininvesteringen (fietsroutes/wandelpaden en brug over koelwaterkanaal).
- In model 3 ligt het totale tekort op € 1,74 mln. Dit extra tekort wordt veroorzaakt door deelgebied 4 (Pack2Pack) Indien de saneringskosten Pack2Pack worden meegenomen stijgt het tekort in variant 3 tot zo'n € 3,3 mln.

Gezien deze financiële resultaten wordt de realisatie van model 3 op kort termijn ambitieus geacht, maar dient model 3 als einddoel te worden gehandhaafd en zullen tussentijdse ontwikkelingen in het kader van dit einddoel worden opgepakt.

De ontwikkelingen die Enexis op redelijk korte termijn in gang wil zetten, namelijk het vermarkten van een deel van haar terrein (spoorzone), past binnen het einddoel van model 3. Op deze wijze is met de drie stedenbouwkundige modellen een marsroute aangegeven voor een organisch ontwikkelproces, waarbij de optie om Pack2Pack te verwerven en vervolgens optimaal in te passen in het plan, altijd wordt opengehouden. Om variant 2 haalbaar te maken is een bijdrage nodig van ca. € 0,4 mln. Deze kan gelabeld worden aan de investeringen in de entree (mogelijk budgetten groot onderhoud wegen) en investeringen in fiets/wandelpaden en de brug over het koelwaterkanaal. Alle vermelde bedragen zijn exclusief BTW.



model 1

Enexis/Nooterhof	variant1
	dgb1
grondopbrengsten	
bedrijventerrein	3,9
commercieel	
semi commercieel	
maatschappelijk	
totaal mln. €	3,9
kosten	
verwerving/inbrengwaarden	0,4
sloop/milieu	0,2
civiele kosten	1,4
parkeren	1,0
plankosten	0,5
overig	0,1
totaal mln. €	3,5
saldo startwaarde mln. €	0,3
indexatie inkomsten	0,2
indexatie uitgaven	-0,2
saldo nominaal	0,3
rente	-0,3
eindwaarde mln. €	
NCW (1-1-2016)	0,4



model 2A met alternatieve ontsluiting van het Enexisterrein

Enexis/Nooterhof	variant 2			
	dgb1	dgb2	dgb3	totaal
grondopbrengsten				
bedrijventerrein	3,7			3,7
commercieel				
semi commercieel	0,2	0,4	0,1	0,7
maatschappelijk				
totaal mln. €	3,9	0,4	0,1	4,4
kosten				
verwerving/inbrengwaarden	0,4	0,1	0,1	0,7
sloop/milieu	0,3	0,0	0,0	0,3
civiele kosten	1,3	0,1	0,3	1,8
parkeren	1,0			1,0
plankosten	0,5	0,1	0,1	0,6
overig	0,1			0,1
totaal mln. €	3,5	0,4	0,5	4,4
saldo startwaarde mln. €	0,4	0,0	-0,4	-0,0
indexatie inkomsten	0,2	0,0	0,0	0,2
indexatie uitgaven	-0,2	-0,0	-0,0	-0,2
saldo nominaal	0,4	0,0	-0,4	-0,0
rente	-0,4	-0,0	-0,1	-0,5
eindwaarde mln. €			-0,6	-0,6
NCW (1-1-2016)			-0,40	-0.40



model 3

Enexis/Nooterhof					variant 3
	dgb1	dgb2	dgb3	dgb4	totaal
grondopbrengsten					
bedrijventerrein	4,2			1,2	5,5
commercieel					
semi commercieel	0,3	0,4	0,1		0,8
maatschappelijk					
totaal mln. €	4,6	0,4	0,1	1,2	6,3
kosten					
verwerving/inbrengwaarden	0,8	0,1	0,1	1,8	2,9
sloop/milieu	0,3	0,0	0,0	0,4	0,7
civiele kosten	1,3	0,1	0,3	0,1	1,9
parkeren	1,0				1,0
plankosten	0,6	0,1	0,1	0,1	0,9
overig	0,1				0,1
totaal mln. €	4,1	0,4	0,5	2,4	7,5
saldo startwaarde mln. €	0,4	0,0	-0,4	-1,2	-1,2
indexatie inkomsten	0,2	0,0	0,0	0,1	0,3
indexatie uitgaven	-0,2	-0,0	-0,0	-0,0	-0,3
saldo nominaal	0,5	0,0	-0,4	-1,2	-1,1
rente	-0,5	-0,0	-0,1	-0,7	-1,4
eindwaarde mln. €			-0,6	-1,9	-2,5
NCW (1-1-2016)			-0,40	-1,34	-1,74

bronvermelding

Structuurplan 2020
Gemeente Zwolle 2008

Groenagenda 2015 – 2025
Gemeente Zwolle

Evaluatie CDO makelaar
Gemeente Zwolle januari 2015

Economische kracht van de Regio Zwolle
Bureau Regio Zwolle maart 2015

Regionale Visie Techcovery
Deltion College mei 2015

Indicatie Saneringskosten Marsweg 1-3
Gemeente Zwolle 9 november 2015

Financiele Haalbaarheids Analyse
Fakton 27 november 2015

Colofon

Participanten Gebiedsontwikkeling Nooterhof-Marslanden A:

Enexis
Marsweg 5, 8013 PD Zwolle



Gemeente Zwolle
Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle



Waterschap Groot Salland
Dokter van Thienenweg 1, 8024 AL Zwolle



Milieuraad Zwolle
Gladiolenstraat 1, 8013 ZA Zwolle



Landstede
Rechterland1, 8024 AH Zwolle



Deltion College
Mozartlaan 15, 8031 AA Zwolle



Het onderzoek is mede mogelijk gemaakt door een financiële bijdrage van:

Provincie Overijssel
Luttenbergstraat 2, 8012 EE Zwolle



Rapportage Financiële haalbaarheidsanalyse:

Fakton
Beurs WTC 21st floor
Beursplein 37, 3011 AA Rotterdam



Rapportage Gebiedsontwikkeling Nooterhof-Marslanden A:

Sacon
Burgemeester Roelenweg 28, 8021 EW Zwolle
038-4221050
www.sacon.nl



ir. Roel Vogelzang
ir. Mat Baltussen
Alie ten Kate AvB
ing. Carin Kiezebrink
Gerben Poortinga