

Kaderstellende notitie gebiedsvisie De Mars, gemeente Zutphen 2024

Het college van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor in te stemmen met de volgende kaders voor het uitvoeren van de bestuursopdracht voor het formuleren van een gebiedsvisie voor De Mars (w.o. IJsselzone, Bufferzone, Industriehaven, Marshaven, Houthaven, uiterwaarden).

We zijn een heldere koers aan het maken voor gemeente Zutphen. De omgevingsvisie is de visie die bepaalt hoe Zutphen er in 2040 uit ziet. Nu we toewerken naar een keuze, wordt gestart met drie andere visies die een wisselwerking hebben met de omgevingsvisie. Het gaat om een sociaal-economische visie, het verkeerscirculatieplan en deze gebiedsvisie.

In de sociaal-economische visie wordt o.a. onderzocht wat de ambities zijn van de bedrijven en organisaties in Zutphen. We kiezen hoe we samen kunnen werken aan o.a. verduurzaming, energietransitie, klimaatadaptatie, voldoende banen, een beter milieu, onderwijsmogelijkheden, gezondheid en het behoud van onze historische binnenstad.

In het verkeerscirculatieplan wordt onderzocht hoe de mobiliteit in Zutphen het best geregeld kan worden.

Voor De Mars bestaan veel verschillende ideeën over hoe we de ruimte het best kunnen gebruiken. Daarom maken we via deze bestuursopdracht samen met de gebruikers en investeerders van het gebied de gebiedsvisie De Mars.

De gebiedsvisie wordt opgesteld parallel aan de sociaal-economische visie en het verkeerscirculatieplan. De gebiedsvisie is na vaststelling de basis voor het aanpassen van de omgevingsplannen. Zo kunnen we straks snel aan de slag op De Mars.

We gaan met de gebiedsvisie De Mars een helder profiel kiezen voor De Mars en de deelgebieden. Het profiel benutten we voor communicatie, lobby en werving van nieuwe bedrijvigheid en werkgelegenheid.

Inhoudelijke kaders

A. Intensivering ruimtegebruik: wonen-werken-verkeer-natuur

Het gebied tussen de huidige Dreef, de Oostzeestraat, de IJssel en de hoofdspoorbaan heeft als hoofdbestemming bedrijventerrein. Het is een gezoneerd bedrijventerrein met aan de Noordzijde bedrijven met een zware milieucategorie (4.1 en hoger) verlopend naar bedrijventerrein met een lagere milieucategorie waar zich o.a. retail- en recreatiefuncties bevinden. Een groot deel van de werkgelegenheid (ca 25%) in de gemeente Zutphen bevindt zich in dit gebied.

We willen het gebied vergroenen, klimaatadaptief maken, ruimte benutten voor energietransitie, de watergangen beter zichtbaar maken en natuur een plek geven.

1. Bedrijventerrein De Mars heeft een sterke regionale positie met veel werkgelegenheid. De werkgelegenheid is deels conjunctuurgevoelig (het midden) en deels niet zo gevoelig is voor veranderingen in de economie (het noorden). De Mars heeft een sterk en helder profiel.
2. Vanuit landelijk en provinciaal beleid wordt o.a. ingezet op inbreiding op bedrijventerreinen. Dat betekent dat we de ruimte zo goed mogelijk willen laten gebruiken door meerlaags te bouwen, het slim gebruik van plinten, door loze ruimte op kavels te benutten. Dat principe nemen we over voor de gemeente Zutphen.
3. We willen dat de industriebedrijven die er zijn goed kunnen blijven werken. Dat is een randvoorwaarde. We houden ook rekening met de plannen die ze nu al hebben voor hun toekomst.

4. Bij intensiever gebruik maken van de ruimte houden we rekening met de grenzen van milieucirkels en milieuzonering. We overleggen met bedrijven en mensen die een belang hebben bij het gebied over de milieuruimte die ze nu en in de toekomst nodig hebben. We onderzoeken in het gemengd stedelijk gebied waar nodig welke mogelijkheden er zijn voor verbeterde technieken om bestaande milieuruimte- en hinder te verminderen, zonder dat dit ten koste gaat van de bedrijfs- mogelijkheden.
5. We willen zoveel mogelijk nut hebben van de ruimte die er is. Het verhogen van de terrein coëfficiënt, ofwel werkgelegenheid per m², is daarbij belangrijk. We vinden het van belang dat er meer arbeidsplaatsen per m² zijn dan nu het geval is.
6. Voor de gemeente geldt dat een ontwikkeling naar een deel gemengd stedelijk gebied wordt verkend voor het zuidelijk gebied van de bufferzone / IJsselzone. Dat betekent dat werken en wonen daar gecombineerd kan worden als dit volgens de milieunormen mogelijk is. Als we deze optie kiezen moet het wel bijdragen aan het versterken van de economische positie van De Mars en de gemeente Zutphen, omdat we de ruimte voor bedrijven verminderen.
7. We willen de juiste functie op de juiste plek. Er wordt daarom geïnventariseerd welke bedrijven gevestigd zijn op plekken die niet passen bij de milieucategorie van de grond, waar leegstand is en waar inbreidingsmogelijkheden zijn.
8. Het verplaatsen van bedrijven en inwoners naar geschiktere locaties levert ruimte op voor bedrijven en stedelijke ontwikkeling op De Mars en elders in de gemeente Zutphen.
9. Clustervorming helpt om bedrijven te werven en te behouden. Bedrijven blijven graag op dezelfde plek en groeien meestal beter als ze toeleveranciers, klanten, scholen en partners in de buurt hebben. We gaan uit van de bestaande bedrijven en kijken naar de mogelijkheden om ruimte te geven aan nieuwe kansrijke clusters.
Zo blijven we niet vasthouden aan het oude, maar maken we ook ruimte voor innovatie en vernieuwing.
10. Het verbinden van recreatie, horeca en winkels in de binnenstad met dit gebied biedt kansen voor het versterken van de binnenstad.

B. Toekomstbestendigheid en kwaliteit inrichting

Het gebied is voor een groot deel bebouwd en verhard. Door het gebied loopt een groen- en waterstructuur. Deze kan vergroot worden en meer benut worden voor zichtbaar en robuuster groen. Ook bieden de bedrijfskavels en bedrijfspanden ruimte om te vergroenen of water anders op te vangen en de bodemgesteldheid waar dat kan te verbeteren.

Klimaatadaptatie, werken aan gezonde medewerkers, milieu, een gezonde en biodiverse omgeving, circulair werken en het mogelijk maken van de energietransitie zijn belangrijke thema's die nodig zijn om bedrijventerreinen toekomstklaar te maken. Dat willen we ook voor De Mars.

1. De Mars wordt een toekomstbestendig bedrijventerrein. Dat doen we met hulp van de afspraken die we 4-jarlijks maken met de Regio Stedendriehoek het Regionaal Programma Werklocaties (RPW).-We maken begin 2025 opnieuw afspraken met de Regio waar we uitgaan van de uitgangspunten in de Omgevingsvisie en inzetten op verduurzaming.
2. Nieuwe ontwikkelingen rond circulair werken, energietransitie en klimaatadaptatie bieden kansen. Deze worden meegenomen bij de ontwikkeling van de scenario's voor De Mars.

3. Vanuit klimaatadaptatie werken we aan versterking van de groen- en waterstructuur van De Mars. Dat is een echt pluspunt voor de kwaliteit van wonen en werken in het gebied.
4. De ontwikkeling van de smart energy hub is belangrijk voor bedrijven en voor inwoners van de gemeente Zutphen. De aanpassingen in de ruimte die nodig zijn hiervoor worden meegenomen in de gebiedsvisie.
5. Het bedrijventerrein is het visitekaartje van de gemeente Zutphen voor verkeer dat via de N348 Deventer-Zutphen komt. We schakelen daarom een goed stedenbouwkundig bureau in voor een visie die past bij Zutphen. De entree, uitstraling en veiligheid van entree en de verbindende routes krijgen daarbij extra aandacht.

C. Verbinding tussen gebieden en mobiliteit

1. De samenhang tussen de verschillende gebieden wordt versterkt. Dat gebeurt via wegen, fietspaden en voetpaden, maar ook door de afspraken die we maken over beeldkwaliteit. Dit geldt voor de verbinding tussen de Bufferzone, de IJsselzone, Noorderhaven en het centrum.
2. Het OV-knooppunt van Zutphen bij het NS station is regionaal een belangrijke reden voor bedrijven om zich te vestigen. Dit maakt de omgeving interessant voor het vestigen van kantoren en dienstverlenende bedrijven.
3. De ambities rond duurzame mobiliteit die worden geformuleerd in de verkeercirculatieplan nemen we mee in de gebiedsvisie voor De Mars.
4. We onderzoeken de mogelijkheden voor een extra oeververbinding via een derde IJsselbrug.
5. Mogelijkheden om de doorstroming, bereikbaarheid, verkeerscirculatie en veiligheid te verbeteren worden meegenomen bij het ontwikkelen van de scenario's.
6. Het meer gebruiken van de ruimte betekent een toename van vervoersstromen en bezoekers in het gebied. Bij de scenario ontwikkeling laten we zien welke gevolgen dit heeft voor de bestaande infrastructuur en welke aanpassingen en investeringen nodig zijn.
7. We onderzoeken hoe de Industriehaven optimaal gebruikt kan worden. Hierbij worden scenario's gemaakt die getoetst worden op economische en maatschappelijke haalbaarheid en meerwaarde. De gevolgen van groei van vrachtverkeer en –waar nodig- aanpassingen aan wegen, openbare ruimte of haven worden meegenomen. Dat geldt ook voor de gevolgen voor milieu.
8. We versterken toerisme en recreatie in de Houthaven en Marshaven.
9. We vinden de bijzondere natuur van de uiterwaarden belangrijk. We willen die natuur versterken op plekken waar dat kan. De uiterwaarden worden toegankelijk en recreatief ingezet als de combinatie met natuur mogelijk is. Het natura 2000 gebied wordt beschermd en waar mogelijk verbeterd.

D. Vernieuwend gemengd stedelijk milieu-wonen en werken in balans

1. Op passende plekken zetten we in op een vernieuwend stedelijk woonwerkmilieu, in combinatie met economische ontwikkeling van het gebied.
2. Het realiseren van woningen boven de lijn van de Bufferzone is uitgesloten.

3. Bij de scenario ontwikkeling onderzoeken en onderbouwen we de impact van z een mogelijk grotere omvang van de bovenlokale retail, bedrijven uit de vrijetijdssector, en recreatie en waar mogelijk toevoeging van niet commerciële voorzieningen (onderwijs, maatschappelijk, cultuur) op De Mars.
4. Uitgangspunt is compacte stedelijke ontwikkeling, waarbij ook de ambities rond wonen worden meegenomen. We doen inspiratie en kennis op bij gemeenten die vergelijkbaar zijn.
5. De nieuwbouw is in architectuur van een bovengemiddelde kwaliteit.

E. Rollen en samenwerking

1. Met de grondeigenaren, belanghebbenden en bedrijven in het gebied stemmen we af over de gewenste ontwikkeling, mogelijke scenario's, de optie die we uitwerken en het voorstel dat voorgelegd wordt aan college en raad. Waar nodig worden met hen juridische of financiële afspraken gemaakt.
2. Afstemming over de ontwikkelingen vindt ook plaats met de Provincie Gelderland, de ministeries EZK, BZK, I&W, aangrenzende gemeenten en de regio Stedendriehoek.

F. Proces

1. De bedrijven, grondeigenaren en organisaties die actief zijn op De Mars betrekken we direct bij de uitwerking van de plannen, zoals omschreven bij E1.
2. We organiseren bewonersparticipatie voor bewoners in de omgeving van De Mars, zowel binnen als buiten de gemeente Zutphen (m.n. Eefde-west). We zijn helder over op welke momenten ze kunnen meedenken, hoe we omgaan met hun inbreng en hoe de besluitvorming rond de gebiedsvisie verloopt.
3. We overleggen regelmatig met de bedrijvenkring en parkmanagement gemeente Zutphen.
4. De gemeenteraad wordt tussentijds geïnformeerd en betrokken over het verloop en voortgang van het proces.

G. Financiële kaders

1. Voor de gebiedsvisie, ontwikkelingsstrategie en uitvoeringsplan, zoals beschreven in de bestuursopdracht, is een bedrag van in totaal €250.000 noodzakelijk. Hiervan is €125.000 beschikbaar gesteld in de begroting van 2023 en €125.000 in de begroting 2024 opgenomen.
2. Het college wil afhankelijk van de uiteindelijke keuze in de begroting 2026 een investeringsom opnemen en zal daarop terugkomen in de voorjaarsnota 2026.
3. Investerings door eigenaren/ondernemers en anderen bepalen deels de kansrijkheid van opties. Bij de scenario's wordt aangegeven welke investeringsruimte mogelijk is.
4. Investerings in infrastructuur, milieukaders, verplaatsing van woningen of bedrijven, herstructurering, transformatie en andere randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van De Mars brengen we in beeld.
5. We voeren overleg met de provincie Gelderland, de ministeries van EZK, BZK, I&W, de EU en de regio Stedendriehoek over mogelijke financiële bijdragen in de ontwikkeling.
6. Uitgangspunt is dat initiatiefnemers bijdragen in de randvoorwaarden om de plannen te realiseren.