

# De Mars



# JAARVERSLAG 2010 PROGRAMMABUREAU DE MARS



De Mars

# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>2</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2. Noorderhaven</b>	<b>4</b>
2.1 Stedenbouw, landschap en kunst	4
2.2 Samenwerkingsovereenkomst met Heijmans/Proper-Stok	5
2.3 Hoofdlijnenakkoord met Woonbedrijf ieder1	5
2.4 Contract met MVO	5
2.5 Nieuwbouw ROC	5
2.6 Verwervingen en verplaatsingen	5
<b>3. Spoorzone</b>	<b>6</b>
3.1 Verplaatsing Strukton	6
3.2 Verplaatsing servicewerkzaamheden ProRail	6
3.3 Onderdoorgangen	6
<b>4. Mars Noord en Midden</b>	<b>7</b>
4.1 Industriehaven	7
4.2 N348	7
4.3 Overige infrastructuur	7
4.4 Fort de Pol	8
4.5 Containerterminal	8
4.6 Uitwerking Mars Noord en Midden	9
<b>5. Milieutechnische en RO procedures</b>	<b>9</b>
<b>6. Parkmanagement</b>	<b>11</b>
<b>7. Milieu en duurzaamheid</b>	<b>11</b>
<b>8. Marswegkwartier</b>	<b>13</b>
<b>9. Communicatie en PR</b>	<b>13</b>
9.1 Samenwerking met partners	14
<b>10. Financiële beheersing programma De Mars</b>	<b>15</b>
<b>Bijlagen:</b>	<b>16</b>
1. Overzicht kredieten en budgetten	

## ► Voorwoord

In 2010 beleefde De Mars opnieuw verschillende hoogtepunten. Zoals de drukbezochte inloopbijeenkomst over Noorderhaven in september. Het doet me goed dat er veel animo is voor wonen in deze omgeving. Dit laat zien dat Noorderhaven veel potentie heeft. De netwerkbijeenkomst van de partners die dit nieuwe deel van Zutphen gaan vormgeven, was net zo'n succes. Het college wisselde van gedachten over de plannen met ondermeer de provincie, ontwikkelaars, railpartijen en medewerkers van Programmabureau De Mars. Aan de vooravond van het ondertekenen van diverse contracten was dit een mooi moment om elkaar beter te leren kennen en nieuwe contacten op te doen.

Daarnaast hebben we in 2010 diverse subsidies ingezet. Bijvoorbeeld om verschillende wegen en het openbaar gebied op te knappen. Ook Parkmanagement Zutphen is uitgebouwd, met onder meer een succesvolle energietender als resultaat. Verder hebben we veel aandacht besteed aan het maken van plannen voor het omvormen van vuilstortplaats Fort de Pol in een nieuw bedrijventerrein met mogelijk een containerterminal. Ook de plannen voor het realiseren van de aansluiting op de N348 stonden op de agenda. Uiteraard kost het veel tijd om dit soort grote projecten op de rit te krijgen, maar het gaat de goede kant op. Zeker nu een aantal belangrijke bestemmingsplannen in gang is gezet. Tenslotte hebben we regelmatig met ondernemers rond de tafel gezeten om samen de revitalisering van De Mars vorm en inhoud te geven.

Het was een goed jaar waarin we veel voortgang hebben geboekt. Ik ben er trots op dat de planning nog zo goed als ongewijzigd is: zoals het er nu naar uitziet, gaat eind 2011 de schop in de grond voor de bouw van de eerste woningen in Noorderhaven. Een lonkend perspectief! Zeker in tijden waarin ontwikkelen niet vanzelfsprekend meer is. Ik ben dan ook blij dat we samenwerken met partijen die ondanks de crisis toch bouwen. Hierdoor laten we zien dat we door willen én kunnen met De Mars. Zo scheppen we voorwaarden waardoor het bedrijfsleven - als het economisch straks beter gaat - kan floreren.

Rik de Lange  
*Programmawethouder De Mars*





## ► 1. Inleiding

**Voor u ligt het jaarverslag 2010 van Programmabureau De Mars (POM), waarin verslag wordt gedaan van de werkzaamheden die het programmabureau heeft verricht voor De Mars als geheel en de verschillende deelgebieden.**

2010 was voor Noorderhaven een zwaar jaar gezien de kredietcrisis die de voorgenomen aanpak van Noorderhaven erg onder druk heeft gezet. Door intensieve samenwerking met de partners is het desondanks gelukt om een sluitende grondexploitatie te krijgen en de aanpak van Noorderhaven voluit door te zetten. Belangrijk hierbij te vermelden is de actieve aanpak van Proper-Stok die samenwerking heeft gezocht met diverse partijen die graag in het eerste deelgebied woningen willen realiseren, zoals Woonbedrijf Ieder1, Ons Huis, Stichting De Derde Fase, een hotel met zorgappartementen en een tweetal zelfrealisatoren.

Strukton en NS Poort hebben besloten de werkplaats van Strukton te verplaatsen en Prorail heeft besloten haar service activiteiten naar dezelfde locatie te verplaatsen. Hiermee is er veel meer duidelijkheid gekomen over de aanpak van de Spoorzone en de onderdoorgangen en wordt de weg vrijgemaakt om definitieve plannen te maken en uit te voeren.

In Mars Noord heeft de gemeenteraad besloten tot herschikking van het terrein van Fort de Pol tot bedrijventerrein. Het zuidelijke, reeds gesaneerde, deel van de voormalige vuilstort is verkocht aan GMB die inmiddels bezig is om haar bedrijf uit te breiden met nieuwe technologie voor slibverwerking. Belangrijk is te vermelden dat de aanbesteding voor de containerterminal in het Twentekanaal is gestart. In Mars Noord en Midden zijn opnieuw tal van infrastructurele werkzaamheden gerealiseerd waarvan verslag wordt gedaan.

Ook is in Mars Noord en Midden flinke vooruitgang geboekt met parkmanagement, waardoor bedrijven die lid zijn gebruik kunnen maken van voordelige inkoopactiviteiten van de parkmanager.

In 2010 is gewerkt aan tal van juridische en milieutechnische procedures om de transformatie van Noorderhaven/Spoorzone en de herstructurering van Mars Noord en Midden in de toekomst te faciliteren. De geluidzonering van het bedrijventerrein is vastgesteld, waardoor het mogelijk is om gelijktijdig woningbouw in het zuiden te realiseren met voldoende milieuruimte voor bedrijven in het noorden.

Uiteraard is er ook in 2010 weer veel aandacht geweest voor samenwerking met diverse partners en investeerders in het gebied. In het hoofdstuk over communicatie leest u meer over de samenwerking die het afgelopen jaar intensief en goed is geweest. Tot slot wordt in het jaarverslag aandacht besteed aan de planning van de werkzaamheden en de financiële beheersing van het programma De Mars.

Mirjam Huffstadt  
*Programmadirecteur De Mars*

## ► 2. Noorderhaven

### 2.1 Stedenbouw, landschap en kunst

#### Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor Noorderhaven en de Spoorzone is in 2010 afgerond. De afronding zat met name in de technische uitwerking van de hoofdinfrastructuur, de begrenzing van de bebouwing ten opzichte van de IJssel en de Noorderhaven en de uitwerking van het programma in het gebied. Het stedenbouwkundig plan is opgesteld door KCAP Architects & Planners en tot stand gekomen in nauw overleg met de ontwikkelaar Proper-Stok.

Het stedenbouwkundig plan legt vast welke gebieden voor woningbouw zijn bedoeld, waar wegen komen te liggen, hoe wordt omgegaan met parkeren, welke kwaliteitsniveaus worden nagestreefd, enzovoort. Het plan is een interactie tussen geldende normen en ambitie. Zo heeft de aanwezigheid van het spoor invloed op de mogelijkheden en wijze van bebouwing langs het spoor. En de verkeerscirculatie heeft effect op de typen woningen die gebouwd worden aan 30- en 50km wegen.

Het stedenbouwkundig plan biedt de kaders en belangrijkste principes voor de uitwerking in deelgebieden. In de deelgebieden is nog de nodige flexibiliteit om in te kunnen spelen op vragen van potentiële groepen woonconsumenten.

In het stedenbouwkundig plan worden drie oude industriële panden behouden: het Koelhuis, de Zutphense Broodfabriek en

het Pakhuis. Het programmabureau heeft in 2010 aan BOEi opdracht gegeven een nader onderzoek te doen naar de technische staat en de mogelijke herbestemming van het Koelhuis. Proper-Stok neemt de twee overige panden mee in de uitwerking van het eerste deelgebied en betreft daar potentiële ondernemers bij.

Het programma is kwantitatief vertaald in het stedenbouwkundig plan. Dit programma is onderdeel van de Zutphense programmering van woningbouw, kantoren en detailhandel. Voor wat betreft de programmering en realisatie van woningbouw stuurt het programma van Noorderhaven voor een belangrijk deel op de vraag.

#### Landschapsplan

Gelijktijdig met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is in 2010 het Landschapsplan voor Noorderhaven gemaakt door Lodewijk Baljon Landschapsarchitecten, in samenwerking met leden van de plaatselijke Kunstcommissie. Het Landschapsplan omvat de technische uitwerking van de openbare ruimte, wegen, groen, de Noorderhaven en de dijken. Belangrijke opgaven in het Landschapsplan zijn het duur-



zaam verwerken van de wateropgave, het realiseren van groen in een dicht stedelijk gebied en de ordening van de ondergrond. Voor de inrichting van de openbare ruimte is het (pre)industriële verleden van het gebied een inspiratie geweest om op voort te borduren met de inpassing van oude vestingwerken, de inpassing van een oude stamlijn, de contour van de oude haven en de suggestie van een Veemarkt in één van de hoven.

Noorderhaven is een duurzame wijk. Het Bouwbesluit bevat steeds verder aangescherpte normen voor energieprestatie en materiaalgebruik waar aan moet worden voldaan bij de bouw. Proper-Stok en de gemeente Zutphen willen hier nog een stap verder gaan met een hogere energieprestatie. Ook wordt het regenwater binnen het gebied opgevangen en benut in de (groene) binnenterreinen.

De locatie is dicht bij het Zutphense OV-knooppunt. Dit biedt uitstekende kansen voor toekomstige bewoners en reizigers. In de ruimtelijke opzet is hier rekening mee gehouden.

Om ruimte te sparen is parkeren voor bewoners en voorzieningen zoveel mogelijk inpandig of onder een dek. Langs het spoor is rekening gehouden met een inpandige fietsenstalling; enerzijds als wijkvoorziening anderzijds als extra overloop voor de huidige fietsenstalling. De ruimte in het spoor-talud kan meervoudig worden gebruikt voor een gecombineerde parkeergarage. Kantoren en eventuele voorzieningen zijn

geconcentreerd rondom het station en enkele horecavoorzieningen bij de haven. Voor het overige is Noorderhaven aangewezen op de binnenstad, dat in feite op steenworp afstand ligt.

## 2.2 Samenwerkingsovereenkomst met Heijmans/Proper-Stok

De planontwikkeling Noorderhaven tot de afronding van de laatste woningen neemt zo'n tien jaar in beslag. Om de wederzijdse verantwoordelijkheden in die tijd helder te hebben is in 2010 een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) geformuleerd. In de SOK zijn afspraken vastgelegd over de fasering van de planontwikkeling, de realisatie van de openbare ruimte en infrastructuur en de overdracht van aangekochte gronden. De fasering gaat uit van een start van de woningbouw eind 2011, in vier ontwikkelvelden, direct bij de nieuwe ingang van het station. Uitgezonderd de twee pakhuizen, is de grond inmiddels vrij van bebouwing, gesaneerd en voor het grootste deel in eigendom van Proper-Stok of gemeente Zutphen. Voor de eerste vier ontwikkelvelden werkt Proper-Stok samen met Woonbedrijf ieder<sub>1</sub>, Ons Huis en diverse geïnteresseerde groepen woonconsumenten. Gelijktijdig met de start van de bouw van de woningen in het eerste deelgebied, start de gemeente Zutphen met de realisatie van de onderdoorgangen. Vanaf 2014 wordt begonnen met de aanleg van de haven, de reconstructie van de IJsselkade en de aanleg van de IJsselboulevard. Vanaf circa 2015 start de bouw van woningen rondom de haven.

## 2.3 Hoofdlijnenakkoord met Woonbedrijf ieder<sub>1</sub>

Met Woonbedrijf ieder<sub>1</sub> is in 2010 een principeovereenstemming gesloten over de realisatie van sociale woningbouw in het gebied Noorderhaven/Spoorzone en de overdracht van gronden van de Voor- en Achtermars. De afspraak behelst de realisatie van 160 sociale woningen in het gebied Noorderhaven door Woonbedrijf ieder<sub>1</sub>, te ontwikkelen en te realiseren door Proper-Stok. De wonin-



*v.l.n.r. burgemeester J.A. Gerritsen en directeur Proper-Stok P. van der Gugten*

gen aan de Voormars worden na enige tijd ingepast in de planontwikkeling. Woonbedrijf ieder<sub>1</sub> heeft per 1 december 2010 de overleggen met de bewonerscommissie met betrekking tot de verdere planvorming en bouw over van de gemeente Zutphen. De planontwikkeling is in een stadium dat met bewoners maatwerkafspraken gemaakt kunnen worden, evenals over de afbouw van de woonfunctie in de Achtermars. Het Woonbedrijf actualiseert eveneens het sociaal plan in overleg met de bewonerscommissie Marswegkwartier.

## 2.4 Contract met MVO

In 2010 is een definitief akkoord gesloten over de aankoop van het oude Koelhuis en omgeving van MVO. MVO heeft aan de haven een ontwikkelrecht terugverworven voor circa 50 woningen. Gelijktijdig met de nieuwbouw van woningen door Proper-Stok in het havenkwartier zal ook MVO hier woningen ontwikkelen. Voor de omliggende percelen heeft het programmabureau de sloop in 2010 aanbesteed.

## 2.5 Nieuwbouw ROC

Begin 2010 is het nieuwe ROC aan het Stationsplein feestelijk geopend. De bouw van het ROC kende, vanwege bestaande afspraken tussen het ROC, de gemeente Zutphen, de Rijksgebouwendienst en NS Poort,

een strakke planning. De ligging nabij het spoor, het station en de toekomstige auto-onderdoorgang Mars Traverse, maakten van de bouw een extra uitdaging. Bouwkundig gezien zijn extra brandwerende maatregelen getroffen aan de kant van het spoor. Voor de auto-onderdoorgang zijn aanvullende afspraken met het ROC gemaakt over het parkeren. Het ROC kan als overloop gebruik maken van een parkeerplaats bij het nabij gelegen IJsselpaviljoen. Voor het parkeren van fietsen kan het ROC in haar behoefte voorzien met een eigen fietsenstalling.

## 2.6 Verwervingen en verplaatsingen

Tot oktober 2010 gold voor het gebied Noorderhaven het zogenaamde Voorkeursrecht voor gemeenten. De grondeigenaren in het gebied hadden hierbij de plicht om bij eventuele wens tot verkoop de gronden eerst aan te bieden aan de gemeente Zutphen. Om hiertoe over te kunnen gaan is in 2007 een verwervings- en verplaatsingsbudget gereserveerd door de gemeenteraad en zijn verplaatsingsmiddelen toegekend door de provincie Gelderland. In 2010 zijn diverse percelen en panden aangekocht. Daarnaast is een aantal bedrijven verplaatst.

## ▶ 3. Spoorzone

**De Spoorzone maakt deel uit van de ontwikkeling van Noorderhaven. Het gebied, zo'n vier hectare groot, bestaat uit diverse spoorlijnen, bebouwing en vrijliggende grond. In 2010 is met NS Poort en ProRail intensief overleg gepleegd over de transformatie van de Spoorzone. Dit moet in 2011 leiden tot een convenant tussen de drie partijen.**

De gronden aan de Spoorzone worden gefaseerd overgenomen van NS Poort, na sanering en sloop van de aanwezige bebouwing (vanaf circa 2014). De nieuwbouw van Strukton is eind 2012 afgerond. In 2013 start de aanleg van de onderdoorgangen en kan de spoorbundel worden versmald. De verwachting is dat vanaf 2015 de eerste bebouwing mogelijk is in de Spoorzone zelf. Gezien de historie, met name de Tweede Wereldoorlog, is de Spoorzone een verdacht gebied waar het gaat om Niet Gesprongen Explosieven (NGE). Bovendien zijn veel verschillende partijen in dit gebied vertegenwoordigd, zoals ProRail, NS Poort, Strukton en de gemeente. Om te voorkomen dat elke partij een afzonderlijk onderzoek laat uitvoeren naar NGE is besloten dat de gemeente eerst een PRA (Projectgebonden Risico Analyse) laat uitvoeren om op basis daarvan besluiten te nemen over eventuele nadere onderzoeken of uitvoeringsmethoden.

Verder is gebleken dat op de huidige Strukton-locatie een grote en diepe bodemverontreiniging aanwezig is, die door SBNS (Stichting Bodemsanering Nederlandse Spoorwegen) gesaneerd moet worden. Gezien de directe relatie met de nieuw aan te leggen auto-onderdoorgang Mars Traverse wordt nu één plan ontwikkeld voor de realisatie van de onderdoorgang, waarbij de sanering wordt meegenomen.

### 3.1 Verplaatsing Strukton

In 2010 hebben NS Poort en Strukton besloten dat de werkplaats van Strukton verplaatst wordt van de locatie bij de IJssel naar de Pollaan. Dit is belangrijk voor de bedrijfsuitoefening van Strukton, maar ook gunstig voor de planontwikkeling van Noorderhaven/Spoorzone. Strukton krijgt een nieuw pand dat voldoet aan de hedendaagse eisen en goed bereikbaar is via het spoor. De nieuwe locatie van Strukton heeft er toe geleid dat het OV-bedrijf Arriva eveneens haar serviceactiviteiten naar Zutphen verplaatst.

### 3.2 Verplaatsing servicewerkzaamheden ProRail

ProRail krijgt met de verplaatsing van de locatie bij het station naar de locatie tussen de Overweg en de Industrieweg de fysieke- en milieuruimte op een plek die beter geschikt is voor de werkzaamheden die nu bij het station plaatsvinden. De verplaatsing gaat gepaard met een forse investering door ProRail. Ook deze verplaatsing is gunstig voor de planontwikkeling Noorderhaven/Spoorzone en de aanleg van nieuwe infrastructuur onder het spoor. Met ProRail zijn afspraken gemaakt over versmalling van de spoorzone. Deze versmalling moet nog verder uitgewerkt worden in een sporenlay-out. De verplaatsing van de activiteiten van ProRail betekent een verdere concentratie van spooractiviteiten op een locatie die

zich daar beter voor leent. De concentratie van spooractiviteiten betekent ook dat er in Zutphen een regionaal knooppunt van spoorgebonden bedrijvigheid ontstaat.

### 3.3 Onderdoorgangen

In 2010 is het eerdere ontwerp voor de onderdoorgangen uit 2009 verder uitgewerkt en is een aantal eisen en randvoorwaarden nader geformuleerd. Tevens is het ontwerp van de kruising IJsselkade-Stationsplein aan de centrumzijde aangepast aan de nieuwe verkeersgegevens van het in 2010 door de gemeente vastgestelde VCP (Verkeers Circulatie Plan). Ook is in 2010 gestart met het verder uitwerken van het Landschapsplan aan de centrumzijde en het integreren van de verschillende onderdelen, zoals verkeerscirculatie, landschap, vormgeving en constructie tot één ontwerp.

In november 2010 is aan twee kunstenaars opdracht gegeven om bij de fiets- en voetgangersonderdoorgang Kostverloren kunst toe te passen in de vormgeving en de verlichting. Deze onderdoorgang is tenslotte de belangrijkste schakel voor langzaam verkeer tussen de binnenstad en het nieuwe woongebied Noorderhaven. Voor het ontwerp is het van belang dat er een sterke samenhang is met de omgeving.

## ► 4. Mars Noord en Midden

### 4.1 Industriebaven

In 2007 is door het ministerie van EZ voor het 'Actieplan Het Bedrijventerrein voor de omgeving van de Industriebaven' een revitaliseringssubsidie toegekend (Topper). De subsidie wordt gebruikt voor de aankoop, de sloop en het saneren van verloederde panden en percelen, het opnieuw uitgeven van percelen als nieuw bedrijventerrein en het verbeteren van de infrastructuur. Hierdoor is een betere milieuzonering mogelijk en kan de veiligheid en kwaliteit van de infrastructuur worden verbeterd.

De werkzaamheden voor het vervangen en het verbeteren van de infrastructuur zijn inmiddels afgerond. De strategische aankopen, het slopen en het verplaatsen van bedrijven zijn in voorbereiding. Overigens wordt de voortgang van de werkzaamheden mede bepaald door de ontwikkeling van Fort De Pol.

In het kader van de derde poot van deze subsidie: veiligheid en criminaliteitspreventie, zijn in 2010 stappen gezet (zie hoofdstuk 6: Parkmanagement).

### Verplaatsing woonschepen

Voor alle woonschepen in Zutphen is een zogenaamd woonschepenbeleid in 2010 ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W. Er worden gesprekken gevoerd met alle partijen die betrokken zijn bij verplaatsing van schepen voordat tot uitvoering wordt besloten.

### 4.2 N348

Het 'Inpassingplan N348 Zutphen Noord - Eefde' is in mei 2010 door Provincie Gelderland vastgesteld. De provincie heeft de contractstukken opgesteld en de aanbestedingsprocedure voor de aanleg van de N348 opgestart. De gemeente is nauw betrokken bij het verder uitwerken van de plannen en de aansluitingen op het

gemeentelijk wegennet.

Rondom Luvata is de provincie reeds begonnen met de aanleg van een nieuwe parallelweg en het omleggen van kabels en leidingen. In 2011 is het Inpassingplan vastgesteld en zijn de aanbestedingsprocedures afgerond en kan de aanleg van de N348 feitelijk van start gaan.

Met Luvata en Brand Oil zijn de eerste verkenningen uitgevoerd voor de vestiging van een full-service brandstof verkooppunt nabij de rotonde Pollaan-N348.

### 4.3 Overige infrastructuur

In 2010 is de aanbesteding van de oostelijke Industriebaven uitgevoerd. Vanwege de zorg voor de bereikbaarheid van De Mars is een klankbordgroep opgericht waarin ondermeer de VWKZ, MKB, KvK en diverse ondernemers van De Mars zitting hebben. Na intensief onderzoek is Programmabureau De Mars tot de conclusie gekomen dat er onvoldoende garantie is voor een goede en veilige bereikbaarheid tijdens de werkzaamheden. Besloten is het project pas uit te voeren na de geplande aanleg van de N348.

De aanleg van het - nu onverharde - fietspad langs het Twentekanaal is eind 2010 gestart.

De afronding volgt in het voorjaar van 2011. Het fietspad is een nieuwe ontsluiting voor fietsers tussen het noordelijk deel van De Mars en Eefde en verder en is bedoeld om het woon-werkverkeer per fiets te bevorderen. Doordat het fietspad aanhaakt op het regionaal fietsnetwerk is het ook interessant voor de recreatieve fietser.

Eind 2010 is eveneens gestart met de voorbereiding van de aanleg van een fietspad op de westelijke Industriebaven. Het fietspad anticipeert op de toekomst; de Industriebavenweg is de hoofdonthutingsweg van en naar het bedrijventerrein en het toekomstige Noorderhaven. De verkeersdruk neemt hiermee toe. De aanleg van een apart fietspad verbetert de verkeersveiligheid van fietsers. In 2010 zijn de Skagerakstraat, de Letlandsestraat, de Litauensestraat en de Doggersbank gereconstrueerd. Voorjaar 2011 volgt de afronding van de werkzaamheden door het aanbrengen van een nieuwe slijtlaag. Ook in de Oostzeestraat zijn werkzaamheden verricht om de weg goed begaanbaar te houden tot de aanleg van de N348 van start gaat. Diverse kruisingen op Mars Midden zijn aangepast, zodat ze veiliger zijn voor fietsers. Een deel van het aanbrengen van de belijning gebeurt begin 2011.





#### 4.4 Fort de Pol

##### Sanering en verkoop zuidelijk deel Fort de Pol/GMB

In het zuidelijk deel van Fort de Pol is de sanering van start gegaan.

De sanering wordt uitgevoerd door GMB. De levering van de grond aan GMB staat gepland voor het voorjaar van 2011.

##### Sanering noordelijk deel Fort de Pol

In 2010 zijn de benodigde plannen voor Fort de Pol gereed gekomen en door de verschillende bevoegde instanties bekeken en goedgekeurd. Concreet gaat het om het saneringsplan, Landschapsplan, inrichtingsplan en het riolerings- en waterplan. Ook zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar ondermeer de stabiliteit van de dijk en de windturbine. Het college van B&W is in 2010 akkoord gegaan met het Landschapsplan. De sanering van Fort de Pol in het noordelijk deel is enigszins vertraagd. Dit heeft te maken met de hoge druk gasleiding die dwars

over het terrein loopt. Inmiddels is met de Gasunie afgesproken dat een nieuwe leiding wordt aangelegd. Volgens planning gebeurt dit in het voorjaar van 2011. De saneringswerkzaamheden kunnen daarna alsnog van start gaan.

##### Landschapsplan

Gezien de markante ligging van Fort de Pol en de inrichting van de stortplaats tot bedrijventerrein, is een definitief Landschapsplan gemaakt voor het terrein en de directe omgeving. Het plan voorziet in een flexibele indeling van het terrein voor bedrijfsdoel-einden. Vanaf december 2010 wordt de laatste hand gelegd aan het ontwerp van het uitkijkpunt bovenop Fort de Pol.

##### Bouwrijp maken

Voor de aanleg van de toegangsweg naar Fort de Pol is een strook grond in het verlengde van de Doggersbank aangekocht van het bedrijf Wissels. Met het bedrijf Daly

Plastics is een strook grond geruimd voor de brandgang bij de Industriehaven. Uiteraard na overleg met ondermeer de hulpdiensten.

#### 4.5 Containerterminal

In 2002 is reeds gestart met plannen voor de aanleg van een containerterminal op De Mars. Dat heeft in 2009 geresulteerd in een subsidieaanvraag 'Quick Wins' voor een bulk- en containerterminal aan het Twentekanaal nabij Fort de Pol. De subsidie-aanvraag voor zowel de kade als het achterliggende terminalterrein is in november 2009 gehonoreerd door het ministerie van Verkeer en Waterstaat. In 2010 is geotechnisch grondonderzoek uitgevoerd bij de locatie van de gedachte nieuwe kade. Dit onderzoek is een belangrijke basis voor het definitieve voorontwerp van de kade, dat in november is afgerond. Tevens zijn in 2010 de documenten opgesteld voor de aanbesteding van de concessie (de operator van de terminal).

De selectieprocedure is in december opgestart.

In overleg met Rijkswaterstaat en Waterschap Rijn en IJssel is de vormgeving van de inkassing langs het Twentekanaal vastgelegd. Als onderbouwing is tevens een nautische studie uitgevoerd voor de effecten van de langshaven op scheepvaartbewegingen op dit deel van het Twentekanaal. Een en ander heeft geresulteerd in een voorstel voor een langshaven met een lengte van 250 meter en een inkassingsdiepte van 16 meter (dit is één scheepsbreedte van 11 meter, plus een veiligheidszone van 5 meter).

#### 4.6 Uitwerking Mars Noord en Midden

In 2007 is het Gebiedsplan voor De Mars vastgesteld, als basis voor de uitwerking van diverse deelgebieden. Als eerste deel-

gebied is in 2008 en 2009 de Noorderhaven/Spoorzone gedetailleerd uitgewerkt. Vanuit de praktijk kwamen er steeds meer vragen over het noordelijk deel en het middele deel van De Mars. Vragen over welke functies waar in het gebied een plek kunnen vinden en wat het beeld van de gemeente Zutphen is bij een aantal specifieke locaties op De Mars, zoals het gebied rondom de N348. Kortom, er blijkt behoefte aan een meer gedetailleerd en onderbouwd beeld van de toekomst voor Mars Noord en Midden, inclusief strategie en financiële onderbouwing. Na een studieopdracht van studenten van de Masteropleiding Urban and Area Development (MUAD, van Hogeschool Utrecht) is gestart met het uitwerken van het Gebiedsplan voor De Mars uit 2007 specifiek voor de deelgebieden Mars Noord en Midden. In 2010 is een analyse gemaakt van de huidige maatregelen. Deze analyse

wordt in 2011 verder uitgewerkt in overleg met belanghebbenden.

#### Nieuwe subsidie Mars Noord en Midden

Naast de al bestaande subsidies van provincie en rijk voor Mars Noord en Midden, zijn in 2010 nieuwe subsidies verkregen; Provincie Gelderland, Stedendriehoek en het Gelders fietsnetwerk dragen bij aan de aanleg van nieuwe fietspaden, de provincie draagt bij aan de aanleg van de containerterminal (zowel financieel als met menskracht), Recreatieschap Achterhoek Liemers (RAL) draagt bij aan het fietspad over de dijk bij Noorderhaven en Provincie Gelderland draagt via Beter Bereikbaar Stedendriehoek bij aan de reconstructie van de Doggersbank. Verder heeft Waterschap Rijn en IJssel een toezegging gedaan voor een bijdrage aan het fietspad over de dijk bij Fort de Pol.

## ► 5. Milieutechnische en RO-procedures

### Noorderhaven

Het stedenbouwkundig plan is in 2010 definitief gemaakt. Het plan is vertaald in een opzet voor het bestemmingsplan. Omdat de realisatie van de wijk Noorderhaven zeker 10 jaar in beslag neemt, biedt het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit en faseringsmogelijkheden. Relevante milieu- en omgevingsonderzoeken zijn gereed gemaakt voor het voorontwerp bestemmingsplan, dat in 2011 in procedure wordt gebracht. Er is veelvuldig overleg geweest met initiatiefnemers en met belangheb-

bende instanties als de brandweer en spoorbeheerder ProRail, om alle betrokken belangen op een zorgvuldige manier te kunnen borgen in het stedenbouwkundig plan.

### Strukton

Voorwaarde voor de ontwikkeling van Noorderhaven is de verplaatsing van het bedrijf Strukton (zie par. 3.1). In 2010 is de oorspronkelijke aanvraag van Strukton (uit 2008) voor een vrijstellingsprocedure op grond van de oude WRO omgezet naar een nieuwe aanvraag conform de nieuwe Wabo.

Belangrijke voordelen van de Wabo zijn een kortere doorlooptijd en een betere coördinatie tussen de planologische procedure en de procedure rond de bouwvergunning. Zowel intern als extern zijn afspraken gemaakt om informatiestromen en procedurerestappen voortvarend en gestroomlijnd te laten verlopen. Zo is afgesproken dat het afgeven van de noodzakelijke 'verklaring van geen bedenkingen' wordt gedelegeerd van de gemeenteraad aan het college, mits er geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit worden ingediend.

## Onderdoorgangen

In overleg met betrokken bewoners en overige belanghebbende partijen is in 2010 het verkeerskundige en civieltechnische ontwerp vormgegeven. De milieu- en omgevingsonderzoeken voor Noorderhaven kunnen grotendeels gebruikt worden voor de bestemmingsplannen voor de onderdoorgangen. Er is dit jaar opdracht gegeven voor het maken van deze bestemmingsplannen. De uitwerking van de plannen vindt in 2011 plaats.

## Bestemmingsplan Wijziging Geluidzone De Mars

Het nieuwe bestemmingsplan 'Wijziging Geluidzone De Mars' wijzigt de grens van het geluidgezoneerde industrieterrein en de daar omheen liggende geluidzone. Het plan maakt enerzijds de woningbouwontwikkeling in Noorderhaven mogelijk en biedt anderzijds meer (milieu)ruimte voor de ontwikkeling van bedrijven in Mars Noord en Midden. In 2010 is het nieuwe bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Er is één zienswijze binnengekomen, die na constructief overleg met het betreffende bedrijf weer is ingetrokken. Op 25 oktober 2010 is het bestemmingsplan vastgesteld door de raad. Aansluitend heeft het plan tot 30 december ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor beroep bij de Raad van State. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Er is een zonebeheersplan opgesteld waarin de voorgestelde verdeling van de geluidruimte over de kavels op het gezoneerde industrieterrein is vastgelegd. Het zonebeheersplan dient als toets voor de milieuvergunningverlening. Deze 'geluidverkaveling' moet worden vastgelegd in

alle onderliggende bestemmingsplannen via een zogenaamde thematische herziening. Voor het gebied dat nu buiten het geluidgezoneerde industrieterrein ligt is een beleidskader geluid opgesteld voor de milieuvergunningverlening.

## GMB

Voor de uitbreiding van het bedrijf GMB is een bestemmingsplan met een bijbehorend planMER gemaakt. Het bestemmingsplan en de planMER zijn in 2009 in procedure gebracht. In 2010 is één zienswijze binnengekomen op het plan. Deze is op zorgvuldige wijze beantwoord. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan begin 2011 vastgesteld.

## Fort de Pol

De voorbereiding van de sanering en de plannen voor de aanleg van nieuw bedrijventerrein en een containerterminal zijn in 2010 geconcretiseerd. De randvoorwaarden voor de geplande ontwikkelingen en relevante overlegpartijen zijn in beeld gebracht (zie ook par. 4.4 en 4.5). In 2010 is opdracht verleend voor het opstellen van een bestemmingsplan en een MER. Besloten is de al in 2002 in gang gezette procedure voor het MER voor de containerterminal verder te vervolgen. Begin 2011 is een groot aantal (milieu)onderzoeken in gang gezet. Het belangrijkste onderzoek gaat over de akoestische effecten van het geplande nieuwe bedrijventerrein en de containerterminal.

## Overige procedures

Om tegemoet te komen aan de behoefte aan tijdelijke ruimte voor een dansschool, is medewerking verleend aan de beno-

digde tijdelijke ontheffing.

Voor het anders gebruiken van panden op het perceel Pollaan 48 is gewerkt aan een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan. Omdat veel bestemmingsplannen op De Mars (sterk) verouderd zijn en de bijbehorende toegestane bedrijvenlijsten niet meer actueel zijn, blijkt het soms lastig om snel en eenduidig antwoord te geven op de vraag wat toegestaan is. Als voorbereiding op de toekomstige actualisatie van bijna alle bestemmingsplannen is opdracht gegeven aan een extern bureau om de verouderde milieucategorieën te vertalen naar 'moderne' categorieën. Inmiddels zijn de eerste concepten besproken. Daarnaast is een opdracht verstrekt om de milieucategorieën van de gevestigde bedrijven in kaart te brengen. Uit deze gegevens wordt duidelijk in hoeverre de gewenste zonering van De Mars, van Fort de Pol naar Noorderhaven, al realiteit is. Daarnaast is deze informatie relevant voor het actualiseren van de verouderde bestemmingsplannen.

## ▶ 6. Parkmanagement

**Eind 2009 is de parkmanager gestart met het vorm en inhoud geven aan Parkmanagement Zutphen, ondermeer op De Mars. In 2010 heeft de parkmanager ongeveer 120 bedrijven bezocht om deelname aan Parkmanagement te bespreken en aan te geven wat Parkmanagement voor ieder individueel bedrijf kan betekenen.**

Deelnemers van het Parkmanagement kunnen gebruik maken van een collectief voordeelpakket wat op dit moment bestaat uit collectieve inkoop van energie, afvalverwerking en businesspost. Het collectief inkopen van energie gebeurt in de vorm van een energietender, waarbij bedrijven per tender moeten aangeven of zij mee doen. In 2010 zijn twee tenders uitgeschreven, waarbij de deelnemende bedrijven inkoopvoorwaarden hebben behaald. Voor het afvoeren van afval van de deelnemende bedrijven is een contract afgesloten met de firma Rouwmaat, met als resultaat een korting voor de deelnemers van minimaal 10% op lopende contracten. De businesspost wordt samen met Delta aangeboden.

De website [www.parkmanagement-zutphen.nl](http://www.parkmanagement-zutphen.nl) is opgezet om ondernemers regelmatig van relevante informatie te voorzien over de voortgang en over aangeboden producten en diensten. Er wordt zes keer per jaar een nieuwsbrief uitgegeven, plus een aantal nieuwsflitsen met actueel nieuws die niet op de uitgave van de eerstvolgende nieuwsbrief kunnen wachten. Iedereen kan de nieuwsbrief ontvangen door zichzelf aan te melden op de website. De website kan ook door iedereen gebruikt worden om klachten en opmerkingen door te geven. Hiervoor is een meldingsmanager op de website beschikbaar.

De website van Parkmanagement biedt bedrijven de mogelijkheid om reclame te

maken via het zogenaamde business to business contract (B2B). De promotie bestaat uit een directe doorlink naar de eigen website, ruimte in nieuwsbrieven voor het promoten van het bedrijf en logovermelding bij iedere nieuwsbrief en nieuwsflits die via de website van parkmanagement wordt uitgegeven.

De parkmanager heeft periodiek overleg met de ondernemersvereniging VVKZ en bezoekt bijeenkomsten van de VVKZ om ook daar de voortgang van Parkmanagement te bespreken en reacties van bedrijven te ontvangen.

In samenwerking met de Werkgroep in Bewaking is het Keurmerk Veilig Ondernemen voor De Mars aangevraagd. Naar verwachting wordt dit certificaat begin 2011 afgegeven. Na ontvangst van het Keurmerk kan een goedkoper verzekeringspakket aan het collectieve pakket worden toegevoegd.

## ▶ 7. Milieu en duurzaamheid

**Duurzaamheid vertaalt zich op De Mars in een aantal aspecten:**

### **Ruimtegebruik**

Noorderhaven is een herbestemming van een bestaand industrieterrein naar een stedelijke woon- en werkomgeving, gebruik makend van bestaande infrastructuur, aanwezige OV en voorzieningen in de bestaande stad. Zowel voor de revitalisering van het bedrijventerrein als voor de nieuwbouw van Noorderhaven is sprake van inbreiding in plaats van uitbreiding. Dat betekent dat de

ontwikkelingen niet ten koste gaan van bestaand open landschap. In Mars Noord en Midden wordt het industrieterrein geïntensiveerd door herschikken van Fort de Pol en uitgifte als bedrijventerrein en het vrijmaken van de Achtermars voor bedrijven.

### **Verkeer en Vervoer**

Nabij De Mars is een treinstation en een busstation. Er is in de Spoorzone ruimte voor een P&R van circa 350 parkeerplekken die de overstap tussen auto en OV facilite-

ren. Een uitvoerig netwerk voor fietsers en voetgangers verbindt Noorderhaven en De Mars met de OV-knooppunten en de rest van de stad. Parkeren in Noorderhaven wordt grotendeels binnen de bouwblokken opgelost.

### **Natuur en ecologie grenzend aan De Mars**

De uiterwaarden zijn van grote ecologische waarde. De bescherming die de uiterwaarden genieten worden in de planontwikkeling gerespecteerd. Naast de natuur- en ecologische waarden van de uiterwaarden

kan de ecologische waarde van het gebied versterkt worden door:

- toepassen van inheemse plant- en boomsoorten;
- gebruiken van gebiedseigen grond;
- erfgronden zoveel mogelijk realiseren met heggen.

### Water

In de Mars is inmiddels een geheel gescheiden rioolstelsel aangelegd. In 2010 is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor het afkoppelen van de riolering van bedrijven. Het onderzoek is steekproefsgewijs gehouden bij ongeveer 70 bedrijven in Mars Noord (in het gebied tussen de Industrieweg en de Oostzeestraat). Eind 2010 en begin 2011 worden de resultaten van het onderzoek op een rij gezet. Op basis van de resultaten wordt de afkoppeling in 2011 voortgezet. Overigens zijn inmiddels de eerste bedrijven op De Mars aan het afkoppelen. Ook in Noorderhaven wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd en wordt het regenwater middels retentiemaatregelen in het eigen gebied opgevangen.

### Energie

De verkaveling van Noorderhaven is een zoveel als mogelijk zongerichte verkaveling om kwaliteit aan woningen en buitenruimte te geven en te kunnen besparen op energieverbruik. Voor de energievoorziening wordt op basis van de gestelde milieurendement-eisen (EPL en CO<sub>2</sub>-reductie) voldaan.

### Leefmilieu

Tijdens het ontwerpproces voor Noorderhaven zijn milieuaspecten integraal onderdeel geweest van de totstandkoming van het



stedenbouwkundig plan. De onderdelen geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem en natuurwaarden zijn in een separaat document ondergebracht. Sociale veiligheid is zoveel mogelijk opgepakt en verwerkt in een eenduidige structuur voor de openbare ruimte die sterk met zijn omgeving verbonden is.

### Sociale duurzaamheid

Om de sociale duurzaamheid in Noorderhaven te bewerkstelligen is een aantal aspecten in het stedenbouwkundig plan en voor het vervolg uitgewerkt:

- woningdifferentiatie;
- voorzieningen op loopafstand;
- betrokkenheid en participatie.

In het stedenbouwkundig plan wordt gestreefd naar een optimale woningdifferentiatie. Er is aandacht voor verschillende typen woningen, bijvoorbeeld eengezins-

en meergezinswoningen, voor verschillende groottes en prijscategorieën. Door een zorgvuldige inpassing van een breed palet aan voorzieningen in het plangebied, ontstaat levendigheid in de buurt. Er zijn plekken waar men elkaar kan ontmoeten, kan werken en kan recreëren. Naast voldoende diversiteit en levendigheid in de buurt is de betrokkenheid van bewoners belangrijk.

## ► 8. Marswegkwartier

Met de bewoners van Marswegkwartier zijn afspraken gemaakt over de leefbaarheid van de wijk. Tweemaandelijks voeren Gemeente Zutphen en Woonbedrijf ieder1 overleg met de bewonerscommissie van Marswegkwartier om knelpunten op het gebied van leefbaarheid te bespreken en concrete afspraken te maken over de aanpak. Evenals in 2009 zijn ook in 2010 in overleg met de bewonerscommissie acties uitgevoerd voor het beheer van de wijk, handhaving, het voorkomen van parkeeroverlast en verkeersveiligheid.

Naast het overleg over leefbaarheid in de buurt vindt ook tweemaandelijks overleg plaats over de plannen voor Noorderhaven. Naast de gemeente en Woonbedrijf ieder1 neemt ook ontwikkelaar Proper-Stok deel aan dit overleg. Gezien de steeds grotere rol van Woonbedrijf ieder1 naar de bewoners hebben zij per 1 december 2010 het initiatief voor de overleggen en de voorzittersrol overgenomen van het programmabureau. Naar gelang de agenda worden betrokkenen van het programmabureau/gemeente en Proper-Stok uitgenodigd.

Naast genoemde overleggen is er twee keer per jaar een bestuurlijk overleg met de bewonerscommissie (BBG), die wordt voorgezeten door de verantwoordelijke portefeuillehouder. Ten behoeve van het overleg en de ondersteuning van de bewonerscommissie hebben de gemeente en Woonbedrijf ieder1 in 2010 bewonersondersteuning ingezet. Daarnaast heeft de gemeente welzijnsorganisatie Perspectief ingezet voor het organiseren van activiteiten in de buurt, om zo de betrokkenheid van bewoners bij de buurt en bij elkaar te stimuleren.

## ► 9. Communicatie, PR en Samenwerking

**Sinds de oprichting van Programmabureau de Mars is Communicatie één van de instrumenten die worden ingezet om de beoogde doelstellingen te behalen. De communicatie richt zich daarbij primair op: 'het op de kaart zetten van De Mars als een deel van Zutphen waar het goed ondernemen is en waar een uniek, stedelijk woongebied komt, nabij de historische binnenstad, de IJssel en het openbaar vervoer.'**

Evenals in voorgaande jaren staat De Mars ook in 2010 volop in de belangstelling van de pers; vooral lokaal (Stentor), maar ook regionaal en landelijk (o.a. Cobouw, Driestedenbusiness). Het programmabureau zelf zorgde voor voortdurende informatie, door het regelmatig uitbrengen van persberichten en het actief benaderen van de pers. In het afgelopen jaar is drie keer nieuwsbrief De Mars uitgebracht, is regelmatig nieuws en andere informatie geplaatst op de website [www.mars-zutphen.nl](http://www.mars-zutphen.nl) en zijn berichten geplaatst in de gemeentelijke informatiepagina's in de Zutphense Koerier. Alle communicatieactiviteiten hadden tot doel het

goed en tijdig informeren, het betrekken en betrokken houden, en in een aantal gevallen het organiseren van een actieve inbreng en deelname aan de doelgroepen.

Het nieuwe college en de nieuwe gemeenteraad zijn op verschillende momenten en op uiteenlopende wijze geïnformeerd over De Mars en over Noorderhaven, zowel tijdens diverse vergaderingen als bijvoorbeeld tijdens een excursie over het bedrijventerrein. Daarnaast zijn ook voor andere gelegenheden excursies en bijeenkomsten georganiseerd. Zo waren er dit jaar opnieuw twee bijeenkomsten voor

bedrijven op De Mars. Inmiddels is de animo voor deelname aan deze bijeenkomsten opgelopen tot zo'n 75 ondernemers per keer. Opvallend groot was ook de belangstelling voor Noorderhaven; tijdens een speciale inloopbijeenkomst in september lieten ruim 350 bezoekers zich informeren over de plannen voor dit nieuwe deel van Zutphen. Ook buiten Zutphen zijn De Mars en Noorderhaven voor het voetlicht gebracht, ondermeer tijdens de werkconferentie Bedrijventerreinen in De Haag, een excursie voor leden van de Gelderse Studiekering voor Ruimtelijke Ordening en een minisymposium voor studenten van Saxion Hogescholen. Speciaal voor alle investeerders in Noorderhaven is in het najaar een netwerk-bijeenkomst georganiseerd, waar een aantal leden van het programmabureau en het college aan deelnamen.

## Gebiedspromotie Noorderhaven

In 2010 is samen met de ontwikkelingspartner Heijmans/Proper-Stok gewerkt aan het verder voorbereiden van de gebiedspromotie voor Noorderhaven. Hiervoor is in het voorjaar bureau de Wijde Blik in de arm genomen. De gebiedspromotie gaat begin 2011 van start. Belangrijk aandachtspunt voor het goed in de markt zetten van het nieuwe woon- en werkgebied is het consequent en uitsluitend gebruikmaken van de naam Noorderhaven, om zo de negatieve associatie met het bedrijventerrein tegen te gaan.

Programmabureau De Mars heeft veel contacten met ondernemers op De Mars. Dat gebeurt vaak in een gesprek, maar even zo vaak schriftelijk. Bijvoorbeeld in de vorm van nieuwsbrieven, informatiebrieven waarin nieuw werk wordt aangekondigd of een uitnodiging voor een bijeenkomst. Voorwaarde voor een optimale communicatie is het voortdurend op orde hebben van de contactgegevens. Om die reden zijn de meeste bedrijven dit jaar opnieuw benaderd om de juiste contactgegevens en contactpersoon in beeld te hebben.

### 9.1 Samenwerking met partners

De gemeente Zutphen werkt samen met diverse partners om de herontwikkeling van De Mars mogelijk te maken. Dit betreft onder meer ondernemers, grondeigenaren en bewoners.

Voor de reconstructie van het bedrijventerrein De Mars en het ontwikkelen van de plannen voor Noorderhaven/Spoorzona is een brede klankbordgroep ingesteld, die zo'n drie keer per jaar bij elkaar komt. In deze klankbordgroep zijn betrokken bewo-



nersgroepen en lokale belangenorganisaties vertegenwoordigd. Diverse overheidspartijen zijn bij de herontwikkeling van De Mars betrokken. Provincie Gelderland realiseert de N348, subsidieert diverse infrastructurele werken en ondersteunt Programmabureau De Mars. Het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) zijn actief betrokken bij de herontwikkeling met project- en exploitatiesubsidies en met de inzet van expertise op het gebied van vervoer, milieu en duurzaamheid. Waterschap Rijn en IJssel en Rijkswaterstaat zijn betrokken vanuit de wateropgave in het gebied.

Voor Noorderhaven/Spoorzona is zowel bestuurlijk als projectmatig overleg met ontwikkelaar Heijmans/Proper-Stok, Provincie Gelderland, NS Poort, Woonbedrijf ieder1 en ProRail. Deze partners hebben gronden in bezit en/of doen forse investeringen die samenhangen met de herontwikkeling van Noorderhaven/Spoorzona.

In Mars Noord en Midden wordt intensief samengewerkt met de bedrijven. Een

voorbeeld is de klankbordgroep die in 2010 is opgericht voor het onderzoek naar de haalbaarheid van de reconstructie van de oostelijke Industrierweg. Op deze en andere manieren wordt in toenemende mate met betrokkenen samengewerkt. Bedrijven weten sowieso Programmabureau De Mars steeds gemakkelijker te vinden. Niet alleen om hun wensen neer te leggen, maar ook om op een constructieve manier mee te denken en te werken aan de revitalisering van het bedrijventerrein. Ondernemersorganisatie VWKZ is als vertegenwoordiger van de ondernemers op De Mars nauw betrokken bij de projecten op De Mars en parkmanagement, evenals MKB en KvK.

Voor de aanpak van Fort de Pol en de containerterminal vindt overleg en samenwerking plaats met ondermeer de MER-commissie, Vereniging De Binnenvaart, Provincie Gelderland, Stedendriehoek, Waterschap Rijn en IJssel, Rijkswaterstaat en Gasunie. Met het Afvalwaterteam van Waterschap Rijn en IJssel vindt samenwerking plaats om de gemeenschappelijke doelstelling op het gebied van verdroging en waterbeheer verder uit te bouwen.

## ► 10. Financiële beheersing programma De Mars

De meeste projecten op De Mars worden gefinancierd uit verschillende bronnen; gemeentelijk geld in combinatie met subsidie van Provincie Gelderland, de ministeries van Infrastructuur en Milieu en van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en/of Europese fondsen. De budgetten en fatale termijnen worden per project beheerd door de projectleiders en de controller van Programmabureau De Mars. Eind 2009 zijn de eerste twee provinciale subsidies voor het programmabureau en het aankoopbudget beëindigd. De einddeclaraties zijn voorzien van een goedkeurende accountantsverklaring en daarna conform vastgesteld door de provincie. Vervolgens zijn er in 2010 bij de provincie drie nieuwe subsidiebronnen verkregen. Deze zijn allemaal gericht op het verbeteren van de bereikbaarheid van het bedrijventerrein. Programmabureau De Mars loopt volledig mee in de reguliere planning- en controlecyclus van de gemeente Zutphen.

### **Grondexploitatie en exploitatieplan Noorderhaven**

Op 26 februari (2010) is de Hoofdlijnenovereenkomst met Heijmans/Proper-Stok

ondertekend. De grondexploitatie Noorderhaven/Spoorzona maakt hier deel van uit. De gemeente is daarbij verantwoordelijk voor de grondexploitatie en de realisatie van de openbare ruimte. De ontwikkelaars zijn op hun beurt verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van de bouwvelden. Proper-Stok draagt per ontwikkelveld bij aan de aanleg van de openbare ruimte en de infrastructuur. Met dit samenwerkingsmodel doen de partijen dat waar ze goed in zijn en kunnen bovendien de risico's zo goed mogelijk worden beheerd. De Samenwerkingsovereenkomst (SOK) en de definitieve grondexploitatie worden begin 2011 ter besluitvorming voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad van Zutphen.

De grondexploitatie sluit -na langdurige onderhandelingen- op nul. Gezien de huidige, slechte marktomstandigheden is dit een lastige opgave geweest, die door goede samenwerking tussen alle partijen tot een goed resultaat is gebracht. Om de risico's te kennen en te beheersen zijn de SOK en grondexploitatie voorzien door een onafhankelijke derde van een 'second

opinion'. De second opinion maakt deel uit van de komende besluitvorming over Noorderhaven/Spoorzona door de gemeenteraad. Als bijlage bij het bestemmingsplan voor Noorderhaven wordt tevens een exploitatieplan opgesteld om ook bij de overige realisatoren, buiten Proper-Stok, afdracht voor de aanleg van de openbare ruimte te kunnen heffen.

### **Grondexploitatie Fort de Pol**

In 2010 is de gemeenteraad akkoord gegaan om de bodemsanering op Fort de Pol te hervatten en de stortplaats te transformeren tot bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven in de zwaardere milieucategorieën (4 en 5). Hiertoe heeft de gemeenteraad een krediet van € 5,4 miljoen beschikbaar gesteld en is de exploitatie heropend. De herziene exploitatie sluit met een overschot van € 543.532,- (netto contant). In de exploitatie is geen rekening gehouden met de aanleg van de containerterminal. Mocht de containerterminal niet worden aangelegd dan kan binnen de exploitatie van Fort de Pol 1,5 hectare bedrijventerrein extra worden uitgegeven.

## ► Bijlage 1: Overzicht kredieten en budgetten

Overzicht kredieten door de gemeenteraad verleend t.b.v. het industrieterrein de Mars vanaf 2006

Omschrijving project	Jaar	Krediet	Uitgaven per saldo	Saldo per 13/01/2011
Vorbereiding tunnelsinfrastructuur	2007	€ 600.000	€ 15.344	€ 584.656
Vorbereidingskrediet N348	2007	€ 260.000	€ 371.945	€ 111.945-
Vorbereiding Topper fase 11	2007	€ 25.000	€ 4.082	€ 20.918
Herstructurering Industriehaven e.o.	2008/9	€ 1.822.000	€ 1.455.535	€ 366.465
Spoorse doorsnijdingen dIII	2009	€ 250.000	€ -	€ 250.000
Herstructurering Industrierweg	2010	€ 1.394.200	€ 159.892	€ 1.234.308
Informatie en onderzoeken Betuwelijn	2005	€ 55.000	€ 20.884	€ 34.116
Aanvull.vorbereidingskrediet werzk.de Mars	2006	€ 530.000	€ 536.395	€ 6.395-
Noorderhaven en Strukton	2007/9	€ 700.000	€ 496.871	€ 203.129
Marktonderzoek de Mars	2008	€ 30.000	€ 879	€ 29.121
Onderzoekskosten branding	2008	€ 20.000	€ 3.097	€ 16.903
Onderzoekskosten congres	2008	€ 40.000	€ 12.215	€ 27.785
Reconstructie Skagerakstraat	2009	€ 1.120.000	€ 406.745	€ 713.255
Rioleringsplan de Mars	2009	€ 70.000	€ 31.208	€ 38.792
Projecten rioleringsplan	2009	€ 100.000	€ 14.474	€ 85.526
Vervanging riolering baltische straten (Top)	2009	€ 198.000	€ 213.296	€ 15.296-
Noorderhaven	2009	€ 7.500.000	€ 4.944.947	€ 2.555.053
Vorbereiden containerterminal	2010	€ 250.000	€ 61.021-	€ 311.021
Riolering de Mars GRP 2010	2010	€ 500.000	€ 25.300	€ 474.700
Aanleg fietspaden de Mars	2010	€ 395.000	€ 73.134	€ 321.866
Eefde West	2009	€ -	€ 1.913.592	€ 1.913.592-

*definitieve rekeningcijfers kunnen afwijken*

## Colofon

Dit jaarverslag is een uitgave van gemeente Zutphen en is mede mogelijk gemaakt door Provincie Gelderland en het ministerie van EZ.

februari 2011

**Fotografie:** Slagboom & Peeters Luchtfotografie / Csany Studio / Willem Feith / De Wijde Blik

**Ontwerp :** Weevers Walburg, Zutphen

**Drukwerk:** Drukkerij Weevers

Programmabureau De Mars  
Pollaan 49 (tegenover Polplein)  
Postbus 41  
7200 AA Zutphen



Telefoon (0575) 587 950  
E-mail [info@zutphen.nl](mailto:info@zutphen.nl)  
Website [www.mars-zutphen.nl](http://www.mars-zutphen.nl)

