

1350-82



Zwolle

Expertisecentrum
Stad en Landschap

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

www.zwolle.nl

**Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan
Hessenpoort 2**

Opdrachtgever OWR
Opdrachtnemer ECS
Versie voorontwerp

Datum
Titel

7 april 2005
Toelichting bestemmingsplan Hessenpoort 2

**Bijlage 1: Bedrijventerreinen stedelijk netwerk Kampen – Zwolle
Bureau Van Werven (juni 2002)**

**Kampen / Zwolle,
Juni 2002**

**BEDRIJVENTERREINEN STEDELIJK NETWERK
KAMPEN-ZWOLLE**

DEEL I: VRAAGBEPALING & PROGRAMMERING



effect

Zwolle

Milieu-effectrapport

Bedrijventerrein Hessenpoort 2
Samenvatting

SAMENVATTING

Naar aanleiding van de aanwijzing van Kampen en Zwolle tot Regionaal Stedelijk Netwerk hebben de gemeenteraden van beide steden de intentie uitgesproken om de economische samenwerking te versterken. Een gezamenlijke programmering van bedrijventerreinen vormt een belangrijk onderdeel van deze nauwere samenwerking.

Het doel van dit rapport is het leveren van een visie voor deze gemeenschappelijke programmering van bedrijventerreinen in de beide gemeenten, die recht doet aan de sterke en zwakke kanten van de beide gemeenten en die een complementair karakter heeft.

Het streekplan van de provincie Overijssel benadrukt de trekpaardfunctie van Kampen en Zwolle voor de provinciale economie. Een eis die aan de gezamenlijke planning van de bedrijventerreinen moet worden gesteld is dan ook dat deze recht doet aan de trekkersfunctie

Een goede afstemming van de programmering heeft voor de beide gemeenten grote voordelen:

- Een breder en completer aanbod van bedrijventerreinen;
- Verbetering van de marktpositie;
- Mogelijkheden tot het uitbouwen van de sterke punten van beide steden;
- Vermindering van de onderlinge concurrentie;
- Economische schaalvergroting.

Besloten is om bedrijventerreinen als één gezamenlijk product in één etalage aan te bieden, met een dusdanige segmentering dat een bedrijf automatisch naar een passende locatie in één van de beide steden wordt geleid. Uitgangspunten om de complementariteit tot een succes te maken zijn als volgt gedefinieerd:

- Gezamenlijk opstellen en vermarkten van het ruimtelijk-economisch programma;
- Afstemmen van onderdelen qua marktsegment, prijsdifferentiatie en ruimtelijk profiel;
- Geen (of zo weinig mogelijk) dubbelingen en tegenstrijdigheden toestaan;
- Sterke marketingposities van de verschillende steden honoreren;
- Lokale bedrijven bij voorkeur in eigen stad faciliteren;
- Externe bedrijven faciliteren op een terrein binnen de netwerkstad dat qua profiel het beste bij het desbetreffende type bedrijvigheid aansluit;
- Wederzijdse consensus betreffende de 'rechtvaardigheid' van het programma.

In het voorliggende rapport zijn een aantal stappen gezet:

- Analyse van de factoren die de vraag naar bedrijventerreinen bepalen;
- Het bepalen van de aard en de omvang van de vraag;
- Het opstellen van een programmeringsvoorstel waarin de vraag over de beide gemeenten wordt verdeeld;
- Een verkenning naar mogelijkheden voor uitdieping van de economische samenwerking tussen beide steden.

ANALYSE VRAAGFACTOREN

In eerste instantie zijn de factoren die van invloed zijn op de vraag naar bedrijventerrein geanalyseerd. Deze zijn:

Economische structuur Kampen en Zwolle

De afgelopen jaren kende Zwolle, met name dankzij de sterke dienstensector, een bovengemiddelde economische groei. Kampen is met haar traditionele economische opbouw enigszins achtergebleven bij de landelijke ontwikkeling. Het stedelijk netwerk als geheel kent een snel groeiende bevolking, met een opvallend jonge bevolkingsopbouw. Het gunstige arbeidspotentieel, de centrale ligging, het uitstekende leefklimaat en de goede voorzieningen versterken de economische positie van het stedelijk netwerk.

Markttrends

De geconstateerde trends op het gebied van bedrijfshuisvesting, economische, ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen zijn over het algemeen gunstig voor het stedelijk netwerk

Beleidsanalyse

Verschillende beleidsintenties sturen aan op een toenemende concentratie van economische activiteit in het stedelijk gebied ten gunste van behoud van openheid in het platteland. Doorvoering van het concentratiebeleid zal ons inziens leiden tot een stijging van het jaarlijkse aandeel van het stedelijk netwerk in de bedrijfsopvang binnen de regio IJssel-Vecht van 46 % naar 60 %.

Historische uitgifte

Het stedelijk netwerk kende de afgelopen tien jaar een gemiddelde uitgifte van 16 hectare per jaar. Kampen nam hierbinnen bij benadering 40 % voor haar rekening en Zwolle de overige 60 %. Opvallend is daarbij dat de vestigingen in Zwolle aanmerkelijk meer werkgelegenheid per vierkante meter met zich mee brachten.

Herkomst bedrijfsvestigingen

Een herkomstanalyse van bedrijfsvestigingen identificeert twee soorten ruimtevrage:

- Een basisvraag naar kleine en middelgrote kavels op gemengde terreinen. Deze vraag wordt primair gegenereerd door lokale bedrijven;
- Een additionele vraag naar representatief en geprofileerd terrein, voor de helft afkomstig van bedrijven van buiten de regio.

Groeiscenario's

Analyses op basis van de economische groeiprognoses van het Centraal Planbureau tonen aan dat voor de komende tien jaar de autonome ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen in Kampen-Zwolle 16 hectare per jaar bedraagt. Deze autonome behoefte moet worden aangevuld met een eventuele additionele vraag die ontstaat door bijzondere omstandigheden.

Omgevingsanalyse

Midden Nederland, de Veluwe, de stedendriehoek en Twente kennen een tekort aan bedrijventerrein. Ondanks toevoegingen blijft de situatie in de komende jaren krap, waardoor een overloop naar Kampen-Zwolle verwacht mag worden.

VRAAGBEPALING BEDRIJVENTERREINEN

Aan de hand van de bovenstaande analyses is de vraag naar bedrijventerreinen in de netwerkstad geprognosticeerd in een tweetal scenario's. Het planscenario kan beschouwd worden als een minimumscenario, het groeiscenario als een optimistisch scenario. Beide scenario's zijn opgebouwd uit de autonome ruimtevraag en een additionele ruimtevraag.

Planscenario

Het planscenario houdt naast een autonome jaarlijkse ruimtevraag van 16 hectare tevens rekening met de additionele ruimtebehoefte die ontstaat door plannen op het gebied van bedrijventerreinontwikkeling in het stedelijk netwerk zoals Hessenpoort en Zuiderzeehaven. De helft van de uitgifte op deze twee terreinen wordt betiteld als additioneel waardoor de geprognosticeerde jaarlijkse uitgifte binnen het planscenario uitkomt op 24 hectare voor de komende tien jaar.

Groeiscenario

Naast de ruimtebehoefte uit het planscenario zijn er tevens bijzondere (lokale) omstandigheden te onderscheiden die zorgen voor een verhoging van de autonome ruimtebehoefte. Deze omstandigheden zijn:

- Stijging van het regionale bedrijfsopvangaandeel door concentratie (4 ha per jaar);
- Additionele ruimtebehoefte door een toenemende overloop van kleinere bedrijven uit de aangrenzende gebieden (2 ha per jaar);
- Marktconforme vormgeving en situering van nieuwe bedrijventerreinen (2 ha per jaar)

De geprognosticeerde ruimtebehoefte binnen het groeiscenario bedraagt 32 hectare per jaar voor de komende tien jaar.

PROGRAMMERINGVOORSTEL

Uitgangspunt voor de programmering is complementariteit, waarbij recht wordt gedaan aan de positie van de beide gemeenten, met hun sterke en zwakke kanten. Complementariteit kan op verschillende vertrekpunten worden gestoeld, zoals: de economische structuur, de specifieke kwaliteiten van infrastructuur en arbeidsmarkt, de herkomst van bedrijven, de versterking van de sectorstructuur of beleidsinzet. Voor Kampen en Zwolle zijn de volgende verdelingsprincipes vastgesteld:

1. De lokale vraag naar modern gemengd terrein wordt in principe lokaal gefaciliteerd;
2. Een tijdelijk tekort van een segment in één gemeente wordt opgevangen in de andere gemeente;
3. Watergebonden activiteiten worden in Kampen (Zuiderzeehaven) geplaatst;
4. In beide steden is ruimte voor zwaardere bedrijvigheid (Gemengd Plus terrein) met de mogelijkheid tot profiel- en prijsdifferentiatie;
5. In Zwolle komt het zwaartepunt voor grootschalige logistieke bedrijven (Hessenpoort II);
6. In beide steden is ruimte voor publieksfuncties op bedrijventerrein (gdv/pdv), waarbij in Zwolle meer nadruk ligt op de regionale markt en in Kampen meer nadruk ligt op de lokale markt;
7. Eventuele aanleg van een terrein voor het hoogste kwaliteitssegment (Bedrijvenpark) dient in Zwolle plaats te vinden;

8. In Kampen komt een locatie voor bedrijfsactiviteiten met een overheersend kantoordeel (kantoor-hal-combinaties);
9. De lokale vraag naar woon-werklocaties dient lokaal te worden gefaciliteerd.

De geprognosticeerde ruimtevrage is verdeeld over de verschillende terreinsegmenten, waarna op basis van de hierboven genoemde principes een toedeling heeft plaatsgevonden naar de beide steden. Dit heeft geleid tot een concreet programmeringsvoorstel voor de komende tien jaar. Om na 2012 een tekort aan bedrijventerreinen in het stedelijk netwerk te voorkomen wordt aanbevolen om tijdig (\pm 2007) de stand van zaken te analyseren. Het programmeringsvoorstel ziet er als volgt uit:

Tabel 1 Programmeringsvoorstel bedrijventerreinen Kampen-Zwolle tot 2012

	Planscenario (in ha)		Groei-scenario (in ha)	
	Kampen	Zwolle	Kampen	Zwolle
Gemengd Plus ¹	15	40	20	55
(Zee)haventerrein ²	25	0	30	0
Modern Gemengd ³	33	62	46,5	78,5
Woon-werklocaties ⁴	5	5	7,5	7,5
Publiekslocaties ⁵	10	0	10	0
Kantoor-hal-combinaties ⁶	5	0	10	0
Bedrijvenpark ⁷	0	10	0	15
Transport & Distributie ⁸	0	30	0	40
<i>Totaal</i>	93	142	124	196

Hieronder volgt per gemeente een toelichting bij de voorgestelde programmering:

Kampen

Bedrijventerrein Zuiderzeehaven is een (Zee)haventerrein met ruimte voor watergebonden bedrijvigheid. Daarnaast biedt het terrein beperkt ruimte voor bedrijvigheid in de categorie Gemengd Plus. Onze raming van de vraag naar watergebonden terrein komt wat lager uit dan de in de exploitatieopzet geplande uitgifte van 10 tot 15 jaar. Indien de gemeente Kampen vasthoudt aan een strikte hantering van de eis ten aanzien van watergebondenheid moet worden uitgegaan van een uitgiftetermijn van 15 jaar. Voor niet watergebonden zware bedrijvigheid is op Zuiderzeehaven maar beperkt plaats. Dit betekent dat dit type bedrijvigheid deels op het terrein RW 50 een plek zal moeten krijgen. Middels differentiatie van de prijs en kwaliteitseisen kan het Gemengd Plus gedeelte op Zuiderzeehaven en RW 50 complementair aan Hessenpoort in Zwolle zijn.

¹ zwaardere bedrijvigheid (milieucategorie 4 en 5);

² watergebonden bedrijvigheid, (veelal) met multimodale overslagmogelijkheden;

³ reguliere bedrijvigheid;

⁴ bedrijfshal of kantoor gecombineerd met een woning;

⁵ verschillende vormen van grootschalige detailhandel en perifere detailhandel;

⁶ bedrijfsruimte met een overheersende kantooractiviteit;

⁷ zeer hoogwaardige bedrijvigheid, veelal met een gethematiseerde invulling;

⁸ logistieke bedrijvigheid met (veelal) multimodale overslagmogelijkheden.

RW 50 is een Modern Gemengd terrein van 50 hectare, 10 hectare hiervan is voor publiekslocaties gereserveerd. Vanwege faseringsproblemen ten aanzien van Modern Gemengd terrein in Zwolle is de uitgiftebehoefte van dit segment in Kampen opgehoogd met 3 tot 4 hectare. Daarnaast zal op het terrein RW 50 ook enige ruimte worden gevraagd door Gemengd Plus bedrijvigheid. Dit betekent een uitgiftebehoefte van 53 tot 66,5 hectare Modern Gemengd terrein in Kampen voor de komende 10 jaar. In het optimistische scenario vraagt dit medio 2009 om een nieuw Modern Gemengd terrein in Kampen.

De ruimte bestemd voor de kantoor-hal-combinaties betreft een tussenvorm tussen kantoren- en bedrijventerrein. Naar deze vorm bestaat landelijk een expliciete vraag. Voor dit modern-representatieve, hoogwaardige terrein moet in Kampen een separate locatie worden gezocht. Verdere verkenning van de exacte vraag en een geschikte locatie verdient aanbeveling.

Ook voor woon-werkcombinaties moet een nieuwe locatie worden ontwikkeld. Bij een woon-werklocatie moet worden gedacht aan een specifiek bedrijventerrein met de mogelijkheid om bij het bedrijf te wonen. Hierbij is het van belang dat bij de ontwikkeling van een nieuwe locatie, zowel bedrijfseconomische als woontechnische aspecten in ogenschouw worden genomen.

Zwolle

Het succes van Hessenpoort I vraagt op korte termijn om de ontwikkeling van een opvolger met hetzelfde kwaliteitsprofiel. Hessenpoort II biedt plaats aan de vraag naar grootschalige productiebedrijven (Gemengd Plus terrein) en logistieke bedrijven (Transport & Distributie terrein) in Zwolle.

Marslanden biedt voor nog twee a drie jaar Modern Gemengde kavels in Zwolle. Daarna is een opvolger van 40 tot 60 hectare noodzakelijk om aan de geprognosticeerde vraag te voldoen. Binnen deze uitgiftebehoefte naar nieuw terrein in dit segment is rekening gehouden met de 'weglek' (3 tot 4 hectare) naar Kampen die ontstaat door het faseverschil tussen het vollopen van Marslanden en de ontwikkeling van een eventuele opvolger.

Uitgaande van het feit dat publiekslocaties in Zwolle op bestaand terrein worden gelokaliseerd, is er voor dit segment in Zwolle in de programmering geen ruimte op nieuwe locaties opgenomen.

Zwolle beschikt, net als Kampen, niet over een gespecialiseerde woon-werklocatie, ook in Zwolle moet hier een geschikte locatie voor worden gevonden.

De ontwikkeling van een hoogwaardig gethematiseerd Bedrijvenpark in Zwolle vraagt om de ontwikkeling van een nieuw terrein. Dit terrein dient qua ligging en uitstraling zeer representatief te zijn. Welk thema exact invulling gaat krijgen binnen het Bedrijvenpark is mede afhankelijk van beleidsinhoudelijke keuzes op economisch gebied.

ECONOMISCHE SAMENWERKING

In de raadsbesluiten met betrekking tot het stedelijk netwerk is aangegeven dat de economische samenwerking zich niet dient te beperken tot de afstemming van de aanleg van bedrijventerreinen, maar dat deze (op termijn) ook op andere economische aspecten gestalte moet krijgen. De gemeenschappelijke programmering van de bedrijventerreinen is een eerste stap. Een logische vervolgstap betreft de gezamenlijke uitgifte en het beheer van bedrijventerreinen.

Geïnteriseerd is wat de mogelijkheden zijn om samen te werken op economisch vlak. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen stedelijke netwerken, kaderwetgebieden en overige samenwerkingsverbanden. Deze inventarisatie, en een georganiseerde werkconferentie met betrekking tot de economische samenwerkingsmogelijkheden hebben de volgende kernpunten naar voren gebracht:

- Economische samenwerking is zinvol voor Kampen-Zwolle vanwege schaal- en complementariteitsvoordelen;
- Na vaststelling van de gemeenschappelijke programmering van de bedrijventerreinen moet een vervolgslog worden georganiseerd voor wat betreft de dagelijkse samenwerking bij uitgifte en beheer van bedrijventerreinen;
- Op langere termijn is afstemming van andere economische activiteiten (beleid, promotie, sectorversterking, dienstverlening) wenselijk;
- Bestuurlijke aansturing is voor de samenwerking van fundamenteel belang;
- Uitvoering van de samenwerking dient te geschieden door een gezamenlijk uitvoeringsorgaan. De vormgeving van dit orgaan in onderwerp van nader onderzoek;
- Benutting van de potentiële kansen voor Kampen-Zwolle vraagt om snelle voortgang van het samenwerkingsproces.

AANBEVELINGEN

De analyses leiden tot de volgende aanbevelingen:

1. *Voortgang aanleg nieuwe bedrijventerreinen:*
De bestaande plannen voor de ontwikkeling van Hessenpoort II en Zuiderzeehaven dienen zonder vertraging te worden uitgevoerd. De uitgifte van RW 50 kan volgens planning geschieden;
2. *Ontwikkelen nieuwe locaties:*
Naast de geplande terreinen moeten de volgende locaties tijdig worden ontwikkeld:
 - Kampen: een locatie voor kantoor-hal-combinatie (5 tot 10 hectare), een woon-werklocatie (5 tot 7,5 hectare) en in het geval van het optimistische scenario op termijn een opvolger voor RW 50 (exacte behoefte hiervoor dient nog bepaald te worden);
 - Zwolle: een Modern Gemengde locatie als opvolger van Marslanden (40 tot 60 hectare), een woon-werklocatie (5 tot 7,5 hectare) en een hoogwaardige locatie voor een Bedrijvenpark (10 tot 15 hectare).
3. *Nadere marktverkenning kantoor-hal-combinaties en invulling Bedrijvenpark:*
De ontwikkeling van een locatie voor kantoor-hal-combinaties in Kampen en een Bedrijvenpark in Zwolle vergroot de aantrekkingskracht op stuwende bedrijven.

Om nadere invulling te geven aan de terreinen en om een exacte taxatie van de ontwikkelingsmogelijkheden van deze structuurversterkende terreinen te kunnen maken is nader onderzoek wenselijk;

4. *Opstellen gezamenlijke economische visie:*

Economische samenwerking vraagt om een brede visie op de economische ontwikkeling van de netwerkstad. De formulering van de economische beleidslijnen moet aansluiting vinden bij het ruimtelijk beleid en het arbeidsmarktbeleid;

5. *Verdere uitwerking economische samenwerking:*

Verdere uitbouw van de economische samenwerking is wenselijk. Hiervoor is nadere verkenning van de inhoud en de organisatorische vorm van de samenwerking noodzakelijk;

6. *Revitalisering bestaande bedrijventerreinen:*

Om verdere achteruitgang van bestaande terreinen tegen te gaan moet op korte termijn gestart worden met de revitalisering van deze terreinen.

INHOUD

Lijst met figuren	2
Lijst met tabellen	2
1. INLEIDING	3
1.1. AANLEIDING.....	3
1.2. METHODOLOGISCHE VERANTWOORDING	4
2. VRAAGANALYSE	9
2.1. DE HUIDIGE ECONOMISCHE STRUCTUUR.....	9
2.2. EFFECT VAN MARKTTRENDS	12
2.3. DE UITGIFTE IN DE AFGELOPEN PERIODE	13
2.4. BELEIDSANALYSE.....	16
2.5. BEHOEFTEBEPALING KAMER VAN KOOPHANDEL	17
2.6. GROEISCENARIO'S.....	18
2.7. ANALYSE HERKOMST BEDRIJFSVESTIGINGEN	22
2.8. OMGEVINGSANALYSE	24
3. RUIMTEVRAAG EN -VERDELING	27
3.1. BEPALING VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN	27
3.2. VERDELING VAN DE RUIMTEVRAAG	32
4. COMPLEMENTAIRE PROGRAMMERING	41
4.1. UITGANGSPUNTEN VOOR COMPLEMENTARITEIT	41
4.2. PROGRAMMERINGSVOORSTEL	46
5. ECONOMISCHE SAMENWERKING	53
5.1. AANLEIDING.....	53
5.2. SAMENWERKINGSVORMEN	53
5.3. REFERENTIEPROJECTEN.....	61
5.4. BEVINDINGEN VOOR HET STEDELIJKE NETWERK KAMPEN-ZWOLLE.....	62
6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	65
6.1. BEVINDINGEN.....	65
6.2. AANBEVELINGEN	68
6.3. ACTIEPUNTENLIJST.....	70

LIJST MET FIGUREN

Figuur 1.1	Onderzoeksmodel.....	4
Figuur 1.2	Vraagbepalingsmodel bedrijventerreinen Kampen-Zwolle.....	5
Figuur 2.1	Uitgifte bedrijventerreinen (in netto hectare) 1991 – 2001.....	14
Figuur 2.2	Verdeling vestigingen en fulltime werkzame personen op bedrijventerreinen in Zwolle en Kampen naar sector en herkomst (1997 – 2001).....	22
Figuur 3.1	Voorkeur te ontwikkelen bedrijventerreintypen in Noord-Nederland.....	34

LIJST MET TABELLEN

Tabel 2.1	Effecten van belangrijkste bedrijfshuisvestingstrends.....	12
Tabel 2.2	Uitgifte bedrijventerreinen (in netto hectare) 1991 - 2001.....	14
Tabel 2.3	<i>Profiel bedrijventerreinen met overwegende opvangfunctie</i>	15
Tabel 2.4	Ruimtebehoefte volgens enquête KvK (2001 – 2003).....	17
Tabel 2.5	Vraag naar type locatie bij ondernemers Regio IJssel-Vecht.....	17
Tabel 2.6	Kenmerken van de drie scenario's van het CPB.....	19
Tabel 2.7	Werkgelegenheidsontwikkeling Overijssel, 1995-2010.....	20
Tabel 2.8	Vraag naar formele locaties per Coropgebied, 1998-2010-2020 (in ha.).....	20
Tabel 2.9	Groei arbeidsvolume werknemers 1996 – 2020.....	21
Tabel 2.10	<i>Prognose jaarlijkse uitgifte bedrijventerrein</i>	21
Tabel 2.11	Endogene en exogene vestigers regio Kampen-Zwolle (1997 – 2001).....	22
Tabel 3.1	Prognose jaarlijkse uitgifte tot 2012 volgens het planscenario.....	30
Tabel 3.2	Prognose jaarlijkse uitgifte tot 2012 volgens het groeiscenario.....	32
Tabel 3.3	Voorkeur bedrijventerreintypen per bedrijfssector in Noord-Nederland.....	35
Tabel 3.4	Voorkeur bedrijventerreintypen per bedrijfssector in Groningen Stad.....	35
Tabel 3.5	Procentuele verdeling uitgifte per terreintype in stadsgewesten (2000 en 2001).....	36
Tabel 3.6	<i>Prognose verdeling jaarlijkse uitgifte Kampen-Zwolle per scenario en terreintype</i>	40
Tabel 4.1	Prognose uitgifte Kampen-Zwolle per scenario en terreintype tot 2012.....	46
Tabel 4.2	Uitgeefbaar bedrijventerrein (in netto hectare).....	47
Tabel 6.1	Prognose jaarlijkse ruimtebehoefte Kampen-Zwolle per scenario.....	66
Tabel 6.2	Segmentering jaarlijkse ruimtebehoefte Kampen-Zwolle per scenario.....	66
Tabel 6.3	Programmering bedrijventerreinen per gemeenten per scenario tot 2012.....	67