

1. INLEIDING

Kampen en Zwolle zijn in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening aangewezen tot Regionaal Stedelijk Netwerk. Dit betekent voor de beide gemeenten een bijzondere taakstelling op het gebied van wonen en werken, die op basis van intergemeentelijke samenwerking uit moet worden gevoerd. Gemeenschappelijke afstemming van de stadsontwikkeling, op het gebied van ruimtelijke ordening, woningbouw en economie, is binnen een stedelijk netwerk absoluut noodzakelijk. De aanleg en uitgifte van bedrijventerreinen is een onderwerp dat, naast andere economische onderwerpen zoals toerisme, perifere detailhandel, marketing en acquisitie zeker dient te worden meegenomen.

1.1. AANLEIDING

Beide gemeenten hebben besloten nadere invulling te geven aan de samenwerking op economische gebied. Middels raadbesluiten is door beide gemeentebesturen vastgelegd dat 'de mogelijkheden voor vormgeving van werkgelegenheidsbeleid in regionaal verband positief tegemoet worden getreden'. Tevens is vastgelegd dat gestreefd wordt naar 'een steviger afstemming van de economische ontwikkeling, de programmering van bedrijventerreinen, marketing, acquisitie en toerisme'.

Consequentie is dat de programmering van nieuwe bedrijventerreinen in een regionaal perspectief moet plaatsvinden. De planning van de hoeveelheid hectares en de typologieën van de nieuwe terreinen moeten een regionale afstemming krijgen. Dit vereist een zekere taakverdeling en functiedifferentiatie, waarbij geen sprake (meer) is van concurrentie tussen Kampen en Zwolle, maar van een gezamenlijk optrekken op basis van elkaars sterke punten. Bij thema's waar geen taakdifferentiatie wenselijk is (bijvoorbeeld gemengde bedrijventerreinen voor lokale bedrijven) kan wel sprake zijn van onderlinge afstemming en/of gemeenschappelijk optrekken bij uitgifte, voorraadbeheer en marketing.

Vanwege het feit dat beide gemeenten bezig zijn met de voorbereiding van de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen kent deze vraagbepaling en programmering een grote actualiteit. Zwolle heeft informatie nodig op basis waarvan het profiel van de uitbreiding van bedrijventerrein Hessenpoort kan worden vastgelegd. Aangegeven is om nog dit jaar te starten met de voorbereidingen op Hessenpoort II. Daarnaast is verdere uitwerking van de programmering van Marslanden G noodzakelijk en liggen er revitaliseringstaken van enkele bedrijventerreinen. Kampen is bezig met de voorbereidingen voor de aanleg van de Zuiderzeehaven en de aanleg van het nieuwe bedrijventerrein Rijksweg 50 (RW 50) en ook hier is sprake van een revitaliseringstaak voor bestaande terreinen. Beide gemeenten hebben op korte termijn behoefte aan het opstellen van een programma voor toekomstige terreinen.

Ontwikkeling van bedrijfslocaties in Kampen en Zwolle is ook in bredere verband van belang. In het streekplan visie IJssel-Vecht van de provincie Overijssel wordt de bijzondere rol van de (economische) samenwerking tussen Kampen en Zwolle nog eens benadrukt. Nadrukkelijk wordt er gewezen op de trekpaardfunctie van het stedelijke netwerk voor de provinciale economie. Daarnaast is een onderontwikkeling van woon-werklocaties en hoogwaardige bedrijfslocaties binnen het stedelijke netwerk geconstateerd. De vraagbepaling en programmering kan in het kader hiervan tevens een handreiking vormen.

Tegen deze achtergrond is Van Werven – *Locale en Regionale Economisch Ontwikkeling* gevraagd om een visie op te stellen voor de gezamenlijke programmering van bedrijventerreinen in het stedelijk netwerk Kampen-Zwolle.

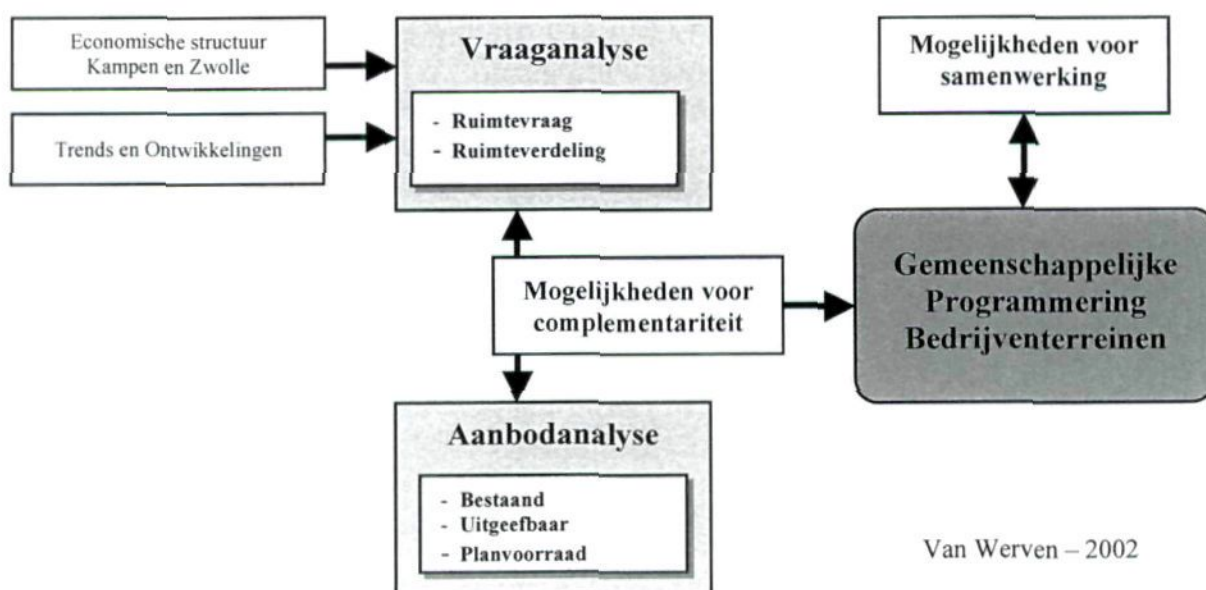
1.2. METHODOLOGISCHE VERANTWOORDING

Het doel van dit rapport is het leveren van een realiseerbare visie voor een gemeenschappelijk complementaire programmering van bedrijventerreinen in de gemeenten Kampen en Zwolle. Het rapport moet naast een beleidskader voor de middellange termijn tevens aanknopingspunten bieden voor een concrete taakverdeling op korte termijn, waarbij aard en omvang van nieuwe locaties zijn bepaald. Op basis van dit doel zijn enkele centrale onderzoeksvragen opgesteld. Deze onderzoeksvragen zijn:

1. Hoe verhoudt de economische structuur van Kampen en Zwolle zich tot elkaar; wat is het karakter van de huidige bedrijventerreinen in beide plaatsen; en welke complementaire relatie kunnen beide plaatsen met betrekking tot de economische infrastructuur tot elkaar innemen?
2. Wat is de aard en omvang van de vraag naar bedrijventerreinen in de komende jaren voor de verschillende segmenten (bedrijventerreintypen) in beide plaatsen?
3. Welke programmering van bedrijventerreinen is wenselijk voor het stedelijk netwerk als geheel en hoe verdeelt zich dit over de beide plaatsen; en welke tijdsfasering wordt bij de programmering aangehouden?
4. Welke mogelijkheden zijn er voor verdere samenwerking op ruimtelijk-economisch en sociaal-economisch gebied?

Om de centrale onderzoeksvragen te beantwoorden en tot een gemeenschappelijk programmering van bedrijventerreinen voor het stedelijk netwerk Kampen-Zwolle te komen zijn een aantal stappen genomen. Onderstaande schema geeft deze stappen modelmatig weer.

Figuur 1.1 Onderzoeksmodel



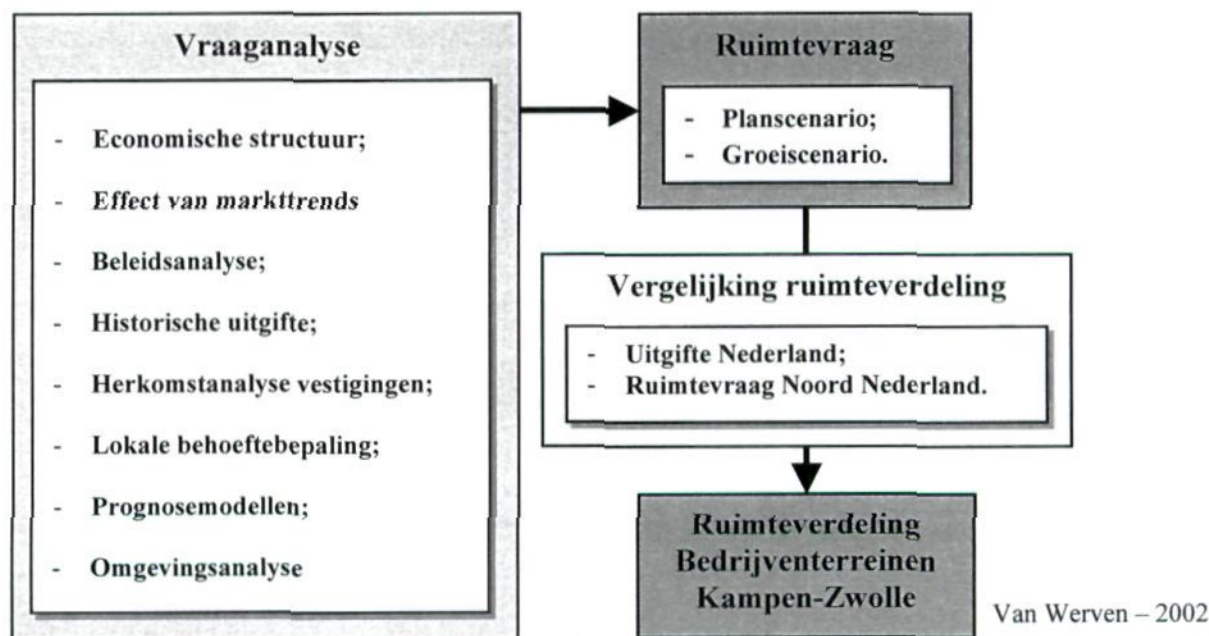
Van Werven – 2002

De rapportage is in twee delen opgesplitst:

DEEL I – VRAAGBEPALING & PROGRAMMERING

Deel I behandelt de daadwerkelijke vraagbepaling en programmering van bedrijventerreinen in Kampen en Zwolle. Deel I kan derhalve beschouwd worden als hoofdrapportage. Aan de hand van een aantal stappen is de aard en omvang van de vraag naar bedrijventerreinen in Kampen-Zwolle geconcretiseerd. Figuur 1.2 geeft de stappen binnen de vraagbepaling weer.

Figuur 1.2 Vraagbepalingsmodel bedrijventerreinen Kampen-Zwolle



De onderdelen die in deel I aan de orde komen zijn hieronder toegelicht:

a- *Vraaganalyse*

In eerste instantie is gekeken naar de effecten van de ruimtelijk-economische ontwikkelingen, en de geïdentificeerde markttrends, op de ruimtebehoefte in Kampen-Zwolle. Naast deze effecten zijn voorgenomen beleidsdoelstellingen medeverantwoordelijk voor de vraagontwikkeling. Derhalve is, aan de hand van verschillende beleidsstukken, geanalyseerd welke beleidsontwikkelingen met betrekking tot bedrijventerreinen te verwachten zijn.

De historische uitgifte van bedrijventerreinen in de gemeenten Kampen en Zwolle is gehanteerd als indicatie voor toekomstige uitgifte. De uitgifte in de afgelopen 11 jaar bevat zowel een periode van hoogconjunctuur als een periode van laagconjunctuur en leent zich zodoende voor extrapolatie.

Middels gegevens met betrekking tot bedrijfsinschrijvingen is de vraag naar bedrijventerrein onderverdeeld in een basisvraag en een additionele vraag. Deze onderverdeling, en de ontwikkeling daarbinnen, is van belang voor de toekomstige hoeveelheid uit te geven bedrijventerrein.

Doorberekening van nationale en regionale prognosemodellen tot gemeentelijk niveau geeft voor Kampen-Zwolle een uitgiftebehoefte die in de pas loopt met de extrapolatie op basis van de historische uitgifte

Tot slot van de multicriteria-analyse is gekeken naar ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen in de omgeving van Kampen-Zwolle. Analyse van terstond uitgeefbare kavels en de planvoorraad, aangevuld met gesprekken met betreffende gemeenten geeft een beeld van mogelijke toekomstige overloop die vanuit deze gebieden te verwachten is.

b- Ruimte vraag en ruimteverdeling

De bovenstaande analyses zijn samengevoegd in een tweetal scenario's: een planscenario en een groeiscenario. Het planscenario geeft weer wat de ruimtebehoefte voor de komende tien jaar is uitgaande van de autonome behoefte aangevuld met de additionele behoefte, die voort komt uit de specifieke bovenlokaal opvangfunctie van Hessenpoort en de Zuiderzeehaven.

Naast de autonome en additionele uitgiftebehoefte kunnen er ook een aantal (lokaal)specifieke ontwikkelingen worden onderscheiden die de behoefte aan bedrijventerrein positief beïnvloeden. Ontwikkelingen die binnen het groeiscenario aan bod komen zijn: het overheidsbeleid, de concurrentiepositie en een marktconform aanbod. De gunstige (economische) vooruitzichten voor Kampen-Zwolle zorgen voor een stijgende behoefte aan bedrijventerrein. Het groeiscenario gaat uit van een verdiscontering van deze stijgende vraag in de uitgiftebehoefte voor de komende tien jaar.

Voor beide scenario's is de geprognosticeerde ruimtebehoefte verdeeld over verschillende segmenten (bedrijventerrentypen). Hiervoor is gebruik gemaakt van de verdeling van de ruimte vraag onder ondernemers in Noord-Nederland en de gemiddelde uitgifteverdeling in stadsgewesten voor de jaren 2000 en 2001. Vergelijking met deze verdelingen, aangevuld met de historische uitgifteverdeling tussen Kampen en Zwolle en lokaalspecifieke kenmerken en ontwikkelingen, heeft geleid tot een verdeling van de ruimtebehoefte over de verschillende segmenten voor het stedelijk netwerk.

c- Complementariteit en programmering

In het kader van de samenwerking van Kampen en Zwolle in het regionaal stedelijk netwerk wordt een gemeenschappelijke uitgiftestrategie op basis van complementariteit nadrukkelijk nagestreefd. Op basis van sterkten en zwakten van beide steden enerzijds en de aard en omvang van de ruimte vraag anderzijds is aangegeven op welke wijze tot een taakverdeling in de programmering kan worden gekomen. Confrontatie van de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen heeft, samen met het complementariteitsstreven, geleid tot een programmering van de uitgiftebehoefte binnen het stedelijk netwerk.

d- Economische samenwerking

De gemeenschappelijke programmering voor Kampen en Zwolle kan worden gezien als een eerste samenwerkingsstap op economisch vlak. Toekomstige intensivering van de ruimtelijk-economisch en sociaal-economische samenwerking is een logische vervolgstap. Om te voorzien in informatie met betrekking tot verdergaande samenwerking wordt aan het einde van deze rapportage een aantal aspecten behandeld die van belang zijn om de economische samenwerking in de toekomst eventueel verder uit te bouwen.

DEEL II – BIJLAGEN

Het tweede deel van de rapportage geeft achtergrondinformatie waarop de analyses in deel I gebaseerd zijn. Naast een aantal deelanalyses met betrekking tot bedrijventerreinen in Kampen en Zwolle en bedrijventerreinen in de nabij gelegen gemeenten bevat deel II tevens de volgende twee documenten:

a- Economische structuur

De huidige economische situatie is medebepalend voor de ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen. Deze is voor Kampen en Zwolle aan de hand van de aspecten bevolking, werkgelegenheid, bedrijvendynamiek, arbeidsmarkt en inkomen in beeld gebracht.

Vergelijking van de situatie in Kampen-Zwolle met de situatie in andere regio's maakt het mogelijk de relatieve ruimtelijk-economische positie van Kampen-Zwolle te bepalen.

b- Trends en ontwikkelingen

Niet alleen lokale ontwikkelingen zijn bepalend voor de ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen. De vraagontwikkeling wordt tevens beïnvloed door een aantal (inter)nationale trends. Middels een analyse van relevante economische, ruimtelijke en maatschappelijke trends en trends op het gebied van bedrijfshuisvesting is deze beïnvloeding geëxpliceerd.

2. VRAAGANALYSE

De toekomstige vraag naar bedrijventerreinen is geanalyseerd op basis van een multicriteria-analyse waarbij de volgende deelanalyses aan de orde komen:

- a- De huidige economische structuur;
- b- Effect van markttrends en ruimtelijke ontwikkelingen;
- c- Beleidsanalyse;
- d- Bedrijventerreinuitgifte in de afgelopen periode;
- e- Herkomst bedrijfsvestigingen;
- f- Enquête Kamer van Koophandel;
- g- Prognoses op basis van groeiscenario's;
- h- Omgevingsanalyse;

2.1. DE HUIDIGE ECONOMISCHE STRUCTUUR

In hoofdstuk 1 van deel II is een beschrijving gegeven van de economische structuur in het stedelijk netwerk Kampen-Zwolle. Een aantal punten daaruit zijn relevant voor het bepalen van de vraag naar bedrijventerreinen.

a- Algemeen beeld

Het blijkt dat de regio IJssel-Vecht een sterke groei doormaakt. Deze groei, zo is de uitkomst van economische prognosemodellen¹, zal zich in de komende periode voortzetten. De groei blijkt niet zozeer gebaseerd op een gunstige sectorstructuur, deze is namelijk vrij traditioneel samengesteld met een sterke vertegenwoordiging van industrie en ondervertegenwoordiging van diensten, maar vindt zijn oorsprong in een gunstige ligging, goede infrastructuur en een hoge arbeidsproductiviteit. Tevens is er sprake van overloop van activiteiten vanuit Centraal Nederland en een groeiende verzorgingsfunctie voor de Noordelijke en Oostelijke provincies. Ten aanzien van de diensten is er overigens sprake van een duidelijke inhaalslag.

Met name Zwolle blijkt in de regio de drager van de groei. Zwolle kende een groei van de werkgelegenheid van 26,6 % in de periode 1993 – 1999 (landelijke groei was 17,4 %). Zwolle is de centrale kern die de groei van de regio huisvest en bepaalde sectoren aan zich weet te binden, zoals onderwijs, zakelijke diensten en financiële diensten. De werkgelegenheidsgroei in de bedrijventerreiningerelateerde sectoren was enigszins beperkt in Zwolle. Andere sectoren (kantoor- en winkelgebonden) waren met name de dragers van de groei. Zwolle kent met name een sterke ontwikkeling in de (niet-)commerciële dienstverlening.

Kampen kende in de betreffende periode lagere groeicijfers (8,3 %) en vertoont het profiel van een provinciestad met een traditionele sectorstructuur. In tegenstelling tot Zwolle werd de werkgelegenheidsgroei in Kampen voornamelijk gedragen door sectoren die aan bedrijventerreinen zijn gebonden (nijverheid, bouw, transport, etc).

¹ Zie ook 2.6 Groeiscenario's.

b- Vergelijking met andere regio's

In het afgelopen jaar zijn enkele studies gepresenteerd die een beeld geven van de relatieve positie van de regio Kampen-Zwolle ten opzichte van andere stedelijke concentratiegebieden. Deze studies zijn:

- 1- Atlas voor Gemeenten door Nyfer;
- 2- Lisa door TNO;
- 3- Competitive alternatives door KPMG;
- 4- Benchmark Regionaal Investeringsklimaat door NEI.

Het beeld uit deze studies ontstaat is dat de regio Noord Overijssel het gemiddeld goed doet. Sterke punten zijn de kwaliteit van het leefklimaat en de steeds belangrijker wordende positie van Zwolle als knooppunt van dienstverlening voor een groeiend verzorgingsgebied. De regio kent nog een wat traditionele productiestructuur en beschikt niet over kernvoorzieningen (bijv. een luchthaven, een universiteit, etc) die nodig zijn om frontrunner te zijn. Anderzijds is de ligging ten opzicht van deze voorzieningen niet slecht en wijzen recente ontwikkelingen op verdere positieverbetering (Hanzelijn, vestiging Vrije Universiteit). Dit beeld wordt bevestigd door recent onderzoek door KPMG Bea en Van Werven, waarin de positie van Zwolle nadrukkelijk als kansrijk wordt geschetst ten opzichte van andere grote steden in Noord en Oost Nederland.

c- Aantal bedrijven op de huidige bedrijventerreinen

Het aantal gevestigde bedrijven en de daaraan verbonden werkgelegenheid is in het volgende overzicht weergegeven.

Zwolle ²	- oppervlak	460 ha (netto)
	- aantal bedrijven	523
	- aantal werkzame personen	22.850
Kampen ³	- oppervlak	236 ha (netto)
	- aantal bedrijven	307
	- aantal werkzame personen	5.431

Het blijkt dat Zwolle circa twee keer zoveel hectare bedrijventerrein heeft als Kampen, met daarop circa 40 % meer bedrijven. De gemiddelde werkgelegenheid in Zwolle per bedrijf is echter aanmerkelijk groter, zodat er vier maal meer mensen op de terreinen werkt. De constatering dat beide plaatsen een groot bestand aan bedrijven kennen die reeds (geruime tijd) op bedrijventerreinen gevestigd zijn is met name van belang. Deze bedrijven vormen naast starters en verplaatsingen uit binnenstedelijk gebied de basis voor de uitgifte van terrein aan lokale bedrijven. In het verleden bestond een belangrijk deel van de lokale vraag uit verplaatsers vanuit stadsvernieuwingsgebied. Deze ruimtevraag is inmiddels voor het grootste deel opgedroogd. Daartegenover staan bedrijven die reeds op bedrijventerreinen zijn gevestigd en vanwege uitbreiding of veroudering van de bestaande locatie een nieuwe kavel nodig hebben. Van betekenis is daarbij dat de oudere bedrijventerreinen (Haatland en (deels) Marslanden) intensief zijn bebouwd en weinig interne uitbreidingscapaciteit kennen.

² Zwolle: Marslanden, Voorst, De Vrolijkheid, Hessenpoort per 1 april 2000

³ Kampen: Haatland, Spoorlanden, Zendijk, IJsseldijk per 1 april 2000

d- Dynamiek

Het blijkt dat het aantal bedrijven in de beide plaatsen snel groeit, met name vanwege een hoog aantal oprichtingen. In de periode 1996 – 2000 kwamen er in Zwolle 1238 bedrijven bij ofwel 25 % van het totale aantal in 1996 (5 % per jaar). In Kampen was dit aantal 508 ofwel 24 % van het totaal (een groei van 4,8 % per jaar). Deze groei ligt ongeveer op het landelijk gemiddelde, zodat hier geen bijzondere conclusies aan verbonden mogen worden. Een belangrijk deel van de groei bestaat uit dienstverlenende bedrijven die zich ten dele op bedrijventerreinen vestigen. Opvallend bij de analyse van het vestigingspatroon is het hoge aandeel commerciële dienstverleners op bedrijventerreinen in de regio.

e- Arbeidsmarkt

De arbeidsmarkt van Kampen en Zwolle heeft een aantal kenmerken:

- Een potentiële beroepsbevolking van ruim 105.000;
- Een lage netto participatiegraad met name bij middelbaar opgeleiden;
- Lage werkloosheid, deze ligt zelfs onder het evenwichtsniveau, zodat er een zekere krapte op de arbeidsmarkt bestaat;
- Een relatief hoge stille werkloosheid door een lage arbeidsparticipatie van vrouwen. Dit verklaart ook het lage netto participatiecijfer;
- Een relatief laag gemiddeld inkomen; lage inkomensgroepen zijn oververtegenwoordigd;
- Een snel groeiende bevolking, met name in Zwolle;
- Een relatief grote groep hoger opgeleide potentiële arbeidskrachten vanwege de regionale onderwijsfunctie, en de daarbij behorende studentenpopulatie, in Zwolle.

Ondanks spanning op de arbeidsmarkt in de huidige situatie blijkt er ruimte voor groei in de toekomst. De regio beschikt over een grote potentiële beroepsbevolking, waarvan met name relatief veel vrouwen in potentie aan het arbeidsproces kunnen deelnemen. Daarnaast kent de regio een snel groeiende bevolking door een positief geboortesaldo en (vooral) vestiging van personen van elders.

Bevindingen

Uit het voorgaande kan worden opgemaakt dat het stedelijk netwerk Kampen-Zwolle in de afgelopen jaren een sterke groei heeft doorgemaakt die, zo het zich laat aanzien, ook in de komende jaren zal voortzetten. Tot nu toe concentreert de groei zich in Zwolle. Kampen is bij deze groei nog niet aangehaakt en kent een opmerkelijk traditionele sociaal-economische structuur. Zwolle daarentegen ontwikkelt zich in een rap tempo tot een belangrijke dienstenstad met een centrumfunctie voor zowel de directe omgeving als voor een groter gebied. De positie van Zwolle als Poort voor het Noorden en Oosten is een belangrijke drager voor verdere groei. Voorts dragen het uitstekende leefklimaat en de goede voorzieningen bij aan de concurrerende positie van de regio. Meerdere onderzoeken bevestigen deze positie. De arbeidsmarkt in de regio is krap. Desalniettemin is er nog een behoorlijke stille arbeidsreserve, die mede drager kan zijn voor toekomstige groei. De verwachte groei zal de vraag naar bedrijventerrein stimuleren. Deels zal de groei vestiging van nieuwe bedrijven uitlokken; deels zullen bestaande bedrijven doorgroeien en zich binnen de regio willen hervestigen op grotere en betere locaties.

2.2. EFFECT VAN MARKTTRENDS

In hoofdstuk 2 van deel II is een overzicht gegeven van relevante trends op het gebied van de bedrijfshuisvesting. In de hiernavolgende tabel is het effect van deze trends op de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de stedelijk netwerk Kampen-Zwolle weergegeven.

Tabel 2.1 Effecten van belangrijkste bedrijfshuisvestingstrends

Trends	Effect op vraag bedrijventerreinen Zwolle	Effect op vraag bedrijventerreinen Kampen	Effect op vraag gehele stedelijke netwerk
A - Economische structuur			
Relatieve groei dienstensector	++	0	+
Verkantorisering bedrijven	++	+	+
Kennisintensivering	++	0	+
Clustervorming	+	+	+
Internationalisering	0	0	0
Groei van kleine bedrijven	+	+	+
Ruimtevraag GDV/PDV	+	+	+
B - Vestigingsgedrag			
Oprekking centraal economisch kerngebied	++	++	++
Corridorvorming	++	+	++
Knooppuntvorming	++	+	++
Poort naar het Noord-Oosten	++	+	++
Locale verplaatsingen dominant	+	+	+
Bedrijven meer footloose	+	+	+
Belang bereikbaarheid	++	++	++
C - Ruimtelijke ontwikkelingen			
Nieuwe infrastructuur (RW 50, Hanzelijn)	+	++	+
Bevolkingsgroei	+	+	+
Ruimtelijke clustering bedrijventerreinen	+	+	+
D - Bedrijfshuisvesting			
Waardering regionale identiteit	0	0	0
Duurzame bedrijfshuisvesting	0	0	0
Multimodaliteit	0	+	+
Representativiteit	+	0	+
Groei kwaliteitsvraag	+	0	+
Bedrijventerreinmanagement	0	0	0
E - Maatschappelijke ontwikkelingen			
Grotere rol arbeidsmarkt	-	-	-
Bevolkingsgroei	++	0	+
Vergrijzing	-	-	-
Flexibilisering coalities	0	0	0
PPS	0	0	0

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat vrijwel alle trends leiden tot een versterking van de vraag naar bedrijventerreinen in het stedelijk netwerk Kampen-Zwolle. Het stedelijk netwerk heeft een sterke positie aan de corridors naar Noord en Oost Nederland. Een positie die door de aanleg van nieuwe infrastructuur (RW 50, Hanzelijn, Zuiderzeehaven, opwaardering A28) alleen maar sterker wordt.

Zwolle heeft daarbij als provinciehoofdstad voor de omliggende regio een sterke aantrekkingskracht op bedrijven met een hoog aandeel kantooractiviteiten. Dit aspect wordt versterkt door de aanwezigheid van opleidingen en andere voorzieningen waardoor Zwolle aantrekkelijker is voor kennisintensieve bedrijvigheid dan Kampen. Vanwege de ligging en de centrale verzorgingsfunctie weet Zwolle, meer dan Kampen, overloop vanuit het midden van het land aan zich te binden. Tevens blijkt dat Hessenpoort perfect inspeelt op een aantal trends op het gebied van transport en distributie. Bepalend is daarbij het feit dat deze locatie op zicht aan de A28 is gelegen, met directe toegang tot de A50 en A32.

Kampen heeft tot nu toe wat in de 'regenschaduw' van Zwolle gelegen, maar mag een positieve impuls verwachten van de aanleg van RW 50. Daarnaast heeft Kampen voordeel bij de aanleg van de Zuiderzeehaven vanwege de vestiging van 'natte' bedrijven en de multimodaliteit die de haven met zich meebrengt.

Voor beide plaatsen geldt dat de PDV/GDV-structuur nog niet is uitontwikkeld waardoor er door deze functies een niet onbelangrijke ruimtevraag is. Het gaat daarbij om publiekslocaties die op een bedrijventerrein geplaatst kunnen worden zoals meubelzaken, autoshowrooms, tuincentra, keukenzaken, ondersteunende horeca, etc.

Belangrijkste minpunt is de druk op de arbeidsmarkt in de Regio IJssel-Vecht. Recent onderzoek naar de 50 belangrijkste locatiebeslissingen⁴ toont aan dat er sprake is van een blijvende uitstroom van bedrijven vanuit het economisch kerngebied in Nederland. De meer perifere landsdelen (2^e schil) doen het daarbij relatief goed omdat bedrijven (met name call-centers) gebieden opzoeken met een hoog arbeidspotentieel. Gebieden wat dichterbij de Randstad (1^e schil), met een hoge arbeidsparticipatie en een lage werkloosheid worden daarbij overgeslagen. Voor het stedelijk netwerk geldt de bijzondere situatie dat de werkloosheid zeer laag is (beneden het evenwichtsniveau), terwijl er tegelijkertijd sprake is van een relatief lage participatie (met name ten gevolge van een laag participatiecijfer bij vrouwen), zodat er ondanks een lage werkloosheid toch nog een behoorlijk arbeidsreservoir (stille arbeidsreserve) aanwezig is. Indien dit arbeidsreservoir kan worden aangeboord, kan verdere groei met de eigen bevolking worden gefaciliteerd.

Bevindingen

Het merendeel van de geïnventariseerde trends leidt tot een versterking van de economische positie van het stedelijk netwerk en zal leiden een verdere vraaggroei naar bedrijventerreinen

2.3. DE UITGIFTE IN DE AFGELOPEN PERIODE

In tabel 2.2 en figuur 2.1 is de uitgifte van bedrijventerreinen in de beide gemeenten weergegeven. Om een goed beeld te krijgen van de uitgiftehistorie is de uitgifte van Kampen en IJsselmuiden over de afgelopen 10 jaren samengevoegd. Het blijkt dat de uitgifte in het stedelijk netwerk over de afgelopen jaren gemiddeld circa 16 ha was, waarvan circa 10 ha in Zwolle ($\pm 60\%$) en 6 ha in Kampen ($\pm 40\%$). In totaal werd in deze periode in de regio IJssel-Vecht circa 34 ha per jaar uitgegeven. Dit betekent dat Kampen en Zwolle de afgelopen 10 jaar een gemiddeld regionaal uitgifteaandeel kende van 46 %.

⁴ Stecgroep, Nijmegen mei 2001

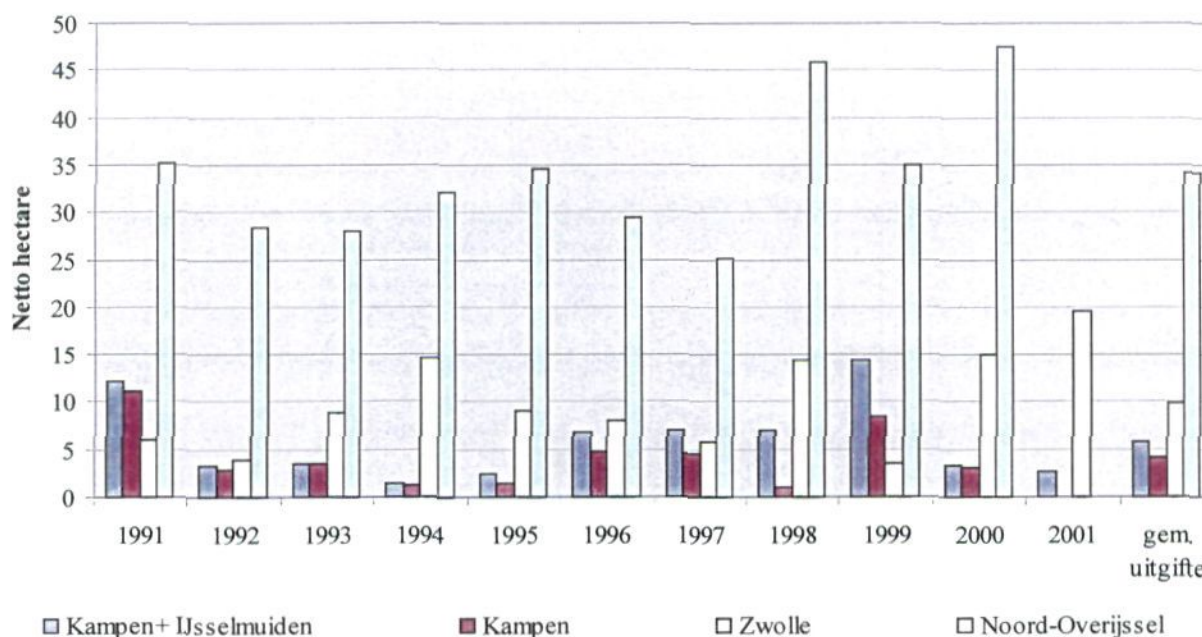
De uitgifte in Kampen betreft voor 87 % bedrijventerreinen in de categorie 'Modern Gemengd' (Haatland, Zendijk) en voor 13 % watergebonden terrein (Haatlandhaven). De uitgifte in Zwolle betreft voor 79 % Modern Gemengd terrein (Marslanden). Tevens is 21 % uitgegeven op Hessenpoort, wat te beschouwen is als een Transport & Distributie terrein alsmede een Gemengd Plus terrein voor grootschalige bedrijven. De uitgifte voor Hessenpoort vond plaats in de laatste drie jaren.

Tabel 2.2 Uitgifte bedrijventerreinen (in netto hectare) 1991 - 2001

	Kampen + IJsselmuiden	Kampen	Zwolle	Noord Overijssel
1991	12,2	11,1	6	35,1
1992	3,2	2,8	4	28,3
1993	3,5	3,4	8,8	28
1994	1,4	1,3	14,6	32,2
1995	2,4	1,5	9	34,5
1996	6,7	4,7	8	29,5
1997	7	4,6	5,8	25,2
1998	7	1	14,5	45,8
1999	14,4	8,4	3,5	35
2000	3,3	3,1	15	47,6
2001	2,6	pm	19,6	pm
Gemiddelde uitgifte	5,8	4,2	9,9	34,1

Bron: IBIS 1991-2000; uitgiftecijfers Kampen en Zwolle 2001 op basis van opgave gemeente. Om administratieve redenen is de uitgifte over januari 2002 aan 2001 toegevoegd

Figuur 2.1 Uitgifte bedrijventerreinen (in netto hectare) 1991 – 2001



Bron: IBIS 1991-2000; uitgiftecijfers Kampen en Zwolle 2001 op basis van opgave gemeente. Om administratieve redenen is de uitgifte over januari 2002 aan 2001 toegevoegd.

De eerste helft van de jaren negentig was een periode van laagconjunctuur; de tweede helft was een periode van hoogconjunctuur. Deze perioden zijn in de uitgiftecijfers goed herkenbaar. De uitgifte van bedrijventerreinen in Kampen + IJsselmuiden daalt na een hoge uitgifte in 1991 tot halverwege de jaren negentig. Vanaf 1996 stijgt de uitgifte, met 1999 als hoogtepunt. Door gebrek aan uitgeefbaar terrein is in 2000 en 2001 de uitgifte op hetzelfde niveau als in de eerste helft van de jaren negentig. Momenteel kent Kampen een wachtlijst van 130 bedrijven die interesse hebben voor vestiging op het terrein RW 50. De aard van deze bedrijven is zeer divers; het betreft overwegend verplaatsers uit Kampen zelf.

De uitgifte van bedrijventerreinen in de gemeente Zwolle is eveneens variërend van aard: laag in 1992 en 1999 en hoog in 1994, 1998, 2000 en 2001. In de afgelopen jaren blijkt met name de vraag naar bedrijventerrein op Hessenpoort groter dan oorspronkelijk ingeschat. Dit terrein is netto 110 hectare groot. In 2000 was hiervan 12 hectare verkocht en formeel werd het afgelopen jaar (2001) 11 hectare terrein verkocht, waarmee inmiddels 23 hectare is uitgegeven. Belangrijker dan de reeds gerealiseerde uitgifte is de hoeveelheid in optie uitgegeven terrein. In januari 2002 was circa 75 hectare met opties en reserveringen belegd, waaronder 25 hectare voor het RCG (reststoffen centrum Hessenpoort). Nog slechts 10 hectare is voor uitgifte beschikbaar, merendeels gelegen onder de hoogspanningsleiding.

Opvallend in de uitgifte van Hessenpoort is de omvang van de bedrijven. In de uitgiftecriteria is bepaald dat de minimale omvang 10.000 m² moet zijn. De gemiddelde afname ligt echter rondom de 25.000 m² (het reststoffencentrum niet meegerekend). Hierbij zitten relatief veel distributiebedrijven. Een belangrijk deel van de vestigers op Hessenpoort (ruim 50 %) komt van buiten de gemeentegrenzen en vestigt zich op Hessenpoort om twee redenen:

- a- Omdat Zwolle wordt beschouwd als een goede uitvalsbasis voor het marktgebied Noord en Oost Nederland;
- b- Omdat omliggende plaatsen (met name de Veluwe) geen ruimte bieden voor grootschalige vestigingen.

De recente uitgifte op Marslanden betreft voornamelijk Zwolse bedrijven. Op enkele grotere kavels na betreft de uitgifte kleine en middelgrote kavels voor gemengde bedrijvigheid. Geconcludeerd moet worden dat het uitgiftepatroon in Zwolle te verdelen is een basisvraag die bestaat uit gemengde bedrijvigheid en vooral lokaal wordt gevoed en een additionele bovenlokale vraag van grootschalige distributie en productiebedrijven.⁵ Indien de terreinen waarin de afgelopen periode grond is uitgegeven als dusdanig worden getypeerd ontstaat het volgende beeld:

Tabel 2.3 Profiel bedrijventerreinen met overwegende opvangfunctie⁶

		lokaal	bovenlokaal	profiel
Kampen	Haatland	x		Modern gemengd
	Haatlandhaven		x	Watergebonden
	Zendijk	x		Moderne gemengd
Zwolle	Marslanden	x		Modern gemengd
	Hessenpoort		x	Distributie & grootschalig

⁵ Zie ook Van Werven: Hessenpoort 2 – voorlopige indicatie van het programma, juli 2001.

⁶ Lokaal betekent overwegend vestigingen vanuit de eigen kern; bovenlokaal betekent een groot aandeel vestigingen van buiten de eigen kern.

2.4. BELEIDSANALYSE

Van belang is na te gaan in hoeverre het Rijks- en provinciaal beleid van invloed is op de uitbreiding van de bedrijventerreinen in Kampen en Zwolle. Hierbij zijn meerdere beleidsnota's van belang, waarvan we hier alleen de essenties puntsgewijs noemen.

De 5^e Nota Ruimtelijke Ordening:

- Verwachte toenemende ruimtevraag voor bedrijventerreinen;
- Concentratie in de stedelijke gebieden teneinde het platteland open te houden;
- Ruimtevraag beperken door revitalisering oude terreinen en intensief ruimtegebruik;
- Bevorderen functiemenging op stedelijk niveau om vervoersstromen te beperken en intensief ruimtegebruik te bevorderen.

Nota Ruimtelijk Economisch Beleid:

- De toenemende vraag naar bedrijventerreinen concentreren in vitale steden en corridors;
- Tegengaan te grote spreiding, tegengaan lintbebouwing;
- Netwerksteden zijn concentratiepunten;
- Bedrijventerreinen beleid ondersteunen door flankerend beleid onder meer ten aanzien van infrastructuur.

Streekplan Overijssel / Nota Ruimte voor een Krachtig Overijssels bedrijvenlandschap:

- Inzet op de ontwikkeling van Kampen / Zwolle op de oost corridor;
- Ruimtelijke ontwikkeling geconcentreerd bij de steden;
- Versterking van de landsdelige schakelfunctie van Zwolle;
- Integrale uitbouw ruimtelijke economische structuur Kampen / Zwolle;
- Inzet op duurzame ontwikkeling bedrijventerreinen.

Visie Ontwikkeling Bedrijventerreinen Regio IJssel-Vecht

- Planning op basis van bijdrage aan economische structuur;
- Planning op basis van duurzaamheid;
- Planning op basis van complementariteit;
- Onderscheid in bovenlokale opvangfunctie (Kampen-Zwolle, Steenwijk en Hardenberg);
- Overige plaatsen nadruk op lokale opvangfunctie.

Bevindingen

De lijn in de verschillende beleidsdocumenten is eenduidig en wijst op een integrale ontwikkeling van de bedrijventerreinen in Kampen-Zwolle. Daarbij wordt duidelijk gekozen voor versterkte concentratie van terreinen in het stedelijk netwerk ten gunste van behoud van openheid in het platteland. Uit de voorgaande paragraaf bleek in de afgelopen 11 jaar 46 % van de uitgifte van bedrijventerreinen in de regio IJssel-Vecht plaats te vinden in Kampen en Zwolle. De provinciale aanwijzing van het stedelijk netwerk als opvangreservoir voor de bovenlokale vraag in de regio en de toenemende lokale aantrekkingskracht zal voor een stijging van het regionale uitgifteaandeel van Kampen-Zwolle zorgen. Wanneer er van uit wordt gegaan dat Kampen-Zwolle door het concentratiebeleid driekwart van de bovenlokale en de helft van de lokale vestigers van de kleine kernen in de regio IJssel-Vecht voor haar rekening neemt dan groeit het regionale uitgifteaandeel van het stedelijk netwerk naar 60 % (zie ook hoofdstuk 4 van deel II) .

2.5. BEHOEFTEBEPALING KAMER VAN KOOPHANDEL

In opdracht van een aantal partijen⁷ heeft de Kamer van Koophandel Zwolle een enquête gehouden in de regio IJssel-Vecht, waarin per gemeente de behoefte aan bedrijventerrein bij het zittende bedrijfsleven is gepeild. Deze behoefte is opgehoogd met historische verhoudingsgetallen voor vestigers vanuit andere gemeenten en oprichtingen van nieuwe bedrijven. Het onderzoek is verschenen in juni 2000 en doet alleen uitspraken over een termijn van drie jaren. Uit het onderzoek komt de volgende ruimtebehoefte naar voren.

Tabel 2.4 Ruimtebehoefte volgens enquête KvK (2001 – 2003)

	Vraag lokale bedrijven	Totale vraag (in ha)
Kampen (incl. IJsselmuiden)	31,1 ha	66,7
Zwolle	32,0 ha	100
Stedelijk netwerk gezamenlijk	66,1 ha	167,7
Regio IJssel-Vecht	155,4 ha	475,6

Bron: KvK Zwolle, juni 2000

In de onderzoekenquête is aan ondernemers in de regio IJssel-Vecht gevraagd op welk type bedrijventerrein zij zich zouden willen vestigen. De resultaten daarvan zijn in de onderstaande tabel weergegeven. Deze gegevens betreffen alleen de lokale vraag en niet de vraag van buiten de regio.

Tabel 2.5 Vraag naar type locatie bij ondernemers Regio IJssel-Vecht

Type bedrijfslocatie	Aantal bedrijven	Oppervlakte (in ha)
Bedrijfsverzamelgebouw	22	26,5
Woon-werklocatie	204	412
Kleinschalig verkavelde locatie	81	96
Modern representatieve locatie	126	427
Locatie met showroom	56	204,5
Productiehal	61	464
Locatie voor activiteiten buiten	34	129,5
Nat industrieterrein	19	51
Transport & distributierrein	925	238,5
Terrein met hoge milieubelasting	7	141
Exclusieve locatie	19	106
Anders	9	84

Bron: KvK Zwolle, juni 2000 – bewerking Van Werven

De belangrijkste uitkomsten van het KvK onderzoek zijn:

- Er is een zeer grote vraag naar ruimte: voor de regio IJssel-Vecht bedraagt deze 158,5 hectare per jaar, hetgeen circa vijf maal zo hoog is als de historische uitgifte en CPB-prognoses;
- De regionale vraag is met name gericht op kleine kavels: 87 % van de bedrijven wenst een kavel < 5.000 m², 13 % van de bedrijven wil een kavel > 5.000 m², deze laatste categorie vraagt daarmee wel 50 % van het metrage;
- Er is met name een grote vraag naar woon-werklocaties;
- Bedrijven willen het liefst binnen de eigen gemeente verplaatsen.

⁷ Het onderzoek werd uitgevoerd in opdracht van KvK Regio Zwolle, Provincie Overijssel, Regio IJssel-Vecht, Ondernemers Federatie Oost, Industrie-Kombinatie Noordoost Overijssel. Uitgifte KvK Zwolle juli 2000

De uitkomsten van dit onderzoek liggen niet in lijn met de historische patronen en met economische groeiscenario's. Het onderzoek geeft een ruimtevraag aan die vele malen hoger is dan de resultaten van ander onderzoek, hetgeen beschouwd moet worden als een extreem verschil.

Onze inschatting is dat het onderzoek waarschijnlijk een te optimistisch beeld schetst, omdat bedrijven op het moment van hoogconjunctuur gevraagd is of ze willen uitbreiden, respectievelijk verplaatsen. Het is voor de geënquêteerde bedrijven gemakkelijk om bij de beantwoording een te positief beeld te schetsen. Het is dan ook de vraag in welke mate het beeld van de ondernemers ook daadwerkelijk zal worden geëffectueerd; zeker nu het inmiddels wat minder gaat met de economie. Onderzoek in andere plaatsen leert dat bedrijven de termijnen waarbinnen verplaatsing mogelijk is te optimistisch inschatten. Een soortgelijke enquête door de KvK in Tilburg bleek een overschatting te kennen van 50 %.

Andere punten van kritiek zijn: In het onderzoek heeft ophoging plaatsgevonden door vaste verhoudingsgetallen toe te passen, waarin de verhouding tussen lokale verplaatsingen en oprichtingen, respectievelijk vestigers op basis van een historisch patroon is vastgesteld. Het is de vraag of dit methodologisch juist is. Zeker in een periode waarin door ruimtetekort een stuwmeer is ontstaan aan lokale verplaatsingswensen, mag deze ophoging niet zonder meer plaatsvinden. Voorts is het niet terecht om ervan uit te gaan dat zich verplaatsende bestaande bedrijven gemiddeld een gelijke ruimtevraag hebben als starters en oprichtingen.

Bevindingen

Het onderzoek van de Kamer van Koophandel geeft een te hoge inschatting van de ruimtevraag. Deze kritiek neemt niet weg, dat het onderzoek wel een indicatie geeft dat er een forse marktvraag aanwezig is. De ruimtevraag komt voor een belangrijk deel uit Zwolle en Kampen zelf en uit de omliggende regio. Indicatief is de vraag naar met name kleine kavels en woon-werklocaties.

2.6. GROEISCENARIO'S

Het Centraal Planbureau (CPB) stelt regelmatig prognoses op voor de economische ontwikkeling op lange termijn. Deze prognoses bevatten tevens groeipercentages van de werkgelegenheid per sector, op basis waarvan met terreincoëfficiënten⁸ de ruimtebehoefte kan worden uitgerekend.

De CBS prognoses gaan uit van de bestaande economische structuur, waarop gemiddelde groeicijfers zijn losgelaten. In de prognoses zijn structurele en conjuncturele ontwikkelingen in de economie verdisconteerd. Er is echter geen rekening gehouden met bijzondere omstandigheden, zoals:

- Bijzondere inspanningen van de overheid (bijvoorbeeld op het gebied van acquisitie);
- Bijzondere kwaliteiten (bijvoorbeeld nieuwe infrastructuur of financiële voordelen);
- Bijzondere marktpositie (bijvoorbeeld geen concurrerend aanbod);
- De vraagopbouw over de afgelopen jaren (stuwmeereffect).

⁸ Het aantal m² dat per geregistreerde werknemer gerekend moet worden om op basis van de verwachte werkgelegenheidsomvang de ruimtevraag te bepalen. De coëfficiënten variëren per sector en per regio.

Daarmee geven de prognoses alleen een goed beeld van de *autonome groei* van een gebied, waarboven zich *additionele groei* kan aftekenen. Verderop zullen we zien dat dit onderscheid voor het stedelijk netwerk Kampen-Zwolle van belang is.

Het CPB heeft de groeiscenario's per provincie en per Coropgebied gespecificeerd. De hiernavolgende inschatting van de ruimtevraag is gebaseerd op scenario's voor de werkgelegenheidsontwikkeling en de daarmee samenhangende vraag naar bedrijventerreinen voor de periode van 1998 tot 2020. Het CPB werkt met drie scenario's: Divided Europe, European Coördination en Global Competition. Deze scenario's zijn gebaseerd op verschillende macro-economische ontwikkelingen in de mondiale economie die elk de Europese en Nederlandse economie verschillend beïnvloeden. De belangrijkste kenmerken van de verschillende scenario's zijn opgenomen in tabel 2.6.

Tabel 2.6 Kenmerken van de drie scenario's van het CPB

Divided Europe	European Coördination	Global Competition
Marktmechanisme noch regelgeving werken goed.	Coördinatieperspectief speelt grotere rol dan in Global Competition: meer nadruk op 'equity'.	Marktmechanisme dominant; scherpe internationale concurrentie; nadruk op 'efficiency'.
Sterke BBP- groei Noord-Amerika en Azië, Europa blijft achter.	Tamelijk sterke BBP- groei in Europa en Azië, Noord-Amerika blijft achter.	Wereldwijde sterke BBP- groei.
EU: Trage verder integratie door nationale tegenstellingen en interne verdeeldheid.	EU: Verdergaande Europese samenwerking.	Flexibele Europese integratie.
Trage ontwikkeling kennispotentieel; weinig efficiënte kennisdiffusie en benutting kennispotentieel. Meer traditionele gerichte technische ontwikkeling.	Sterke groei kennispotentieel, kennisdiffusie en dus benutting kennispotentieel verlopen minder efficiënt dan in GC. Technische ontwikkeling meer maatschappelijk gericht dan in GC.	Sterke groei kennispotentieel; sterke kennisdiffusie en benutting kennispotentieel zeer goed. Technische ontwikkeling sterk marktgericht.
(Im)migratiesaldo laagste van de scenario's. Bevolking 2020: 16,2 mln.	(Im)migratiesaldo hoger dan in GC, uit hoofde van solidariteit. Bevolking 2020: 17,7 mln.	(Im)migratiesaldo relatief laag vanwege beleidsconcurrentie tussen Europese staten. Bevolking 2020: 16,9 mln.
BBP- groei Nederland 1,5% Werkgelegenheidsgroei tot 2020 0,5 mln. personen.	BBP- groei Nederland 2,75 %. Werkgelegenheidsgroei 1,7 mln. personen.	BBP- groei Nederland 3,25 %. Werkgelegenheidsgroei bijna 2 mln. personen.

Bron: CPB, 1997

Op basis van de CPB-modellen is de werkgelegenheidsontwikkeling tot 2010 ingeschat (tabel 2.7). Het blijkt dat de groei voor Overijssel op basis van de ontwikkeling in het verleden minder groot is ingeschat dan de groei van Nederland als geheel. De reden hiervan is met name gelegen in de afwezigheid van een sterke dienstensector. De voor bedrijventerreinen relevante sectoren zoals industrie en logistiek volgen de landelijke trends.

Tabel 2.7 Werkgelegenheidsontwikkeling Overijssel, 1995-2010.

	1995	2010		
		Divided Europe	European Coordination	Global Competition
	Dzd. Pers	Index 1995=100		
Landbouw	27	65	83	77
Industrie	79	85	94	93
Logistiek	34	108	119	122
Consumentendiensten	104	107	120	123
Zakelijke diensten	32	106	110	111
Overheid en zorg	87	109	117	115
Uitzendkrachten	14	189	201	212
Totaal Overijssel	377	103	113	114
Totaal Nederland	5860	109	120	121

Bron: CPB – Bedrijfslocatiemonitor 1999

Vervolgens heeft het CPB op basis van de verdeling van de groei over de drie Overijsselse Coropgebieden een inschatting gemaakt van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen. Hieronder vindt u de ruimtevraag voor de Coropgebieden in Overijssel voor de periode tot 2010 en 2020.

Tabel 2.8 Vraag naar formele locaties per Coropgebied, 1998-2010-2020 (in ha.)

Bedrijventerreinen	2010			2020		
	DE	EC	GC	DE	EC	GC
Noord Overijssel	170	330	370	240	550	610
Zuidwest Overijssel	50	100	120	80	170	190
Twente	310	590	660	430	980	1090
Totaal Overijssel	530	1020	1150	740	1710	1880

Bron: CPB Bedrijfslocatiemonitor; bewerking Van Werven

Het blijkt dat het Global Competition Scenario (het scenario dat het dichtste bij de ontwikkeling van de afgelopen jaren ligt) uitgaat van een vraag naar bedrijventerreinen in de Regio IJssel-Vecht van 31 ha per jaar in de periode tot 2010 en 24 ha per jaar in de periode van 2010 tot 2020. Indien het uitgifteaandeel van Kampen en Zwolle in de regio IJssel-Vecht geëxtrapoleerd wordt, dan zou 46 % ofwel 14 hectare per jaar tot 2010 en 11 hectare per jaar daarna terecht komen in de beide steden.

Het provinciale concentratiebeleid van terreinen leidt onder bepaalde aannames (zie hoofdstuk 4 van deel II) tot een stijging van het regionale uitgifteaandeel. Deze stijging betekent een uitgifte van 19 ha per jaar in de komende 10 jaar en een uitgifte van 17 ha per jaar in de jaren daarna.

Op de cijfers van het CPB is kritiek te leveren. Het blijkt dat de economie in Overijssel (en met name in Noord Overijssel) de afgelopen 10 jaar veel beter heeft gepresteerd dan op grond van de ongunstige bedrijfstakstructuur zou mogen worden verwacht. Gesteund door de hoogconjunctuur van de afgelopen 5 jaren is de werkgelegenheidsontwikkeling zodanig geweest dat de door het CPB verwachte werkgelegenheidsgroei tot 2010 al in 2001 was gerealiseerd.

Vanwege de kritiek op de te lage groeiprognozes heeft Kolpron op verzoek van het provinciebestuur een herberekening⁹ gedaan van de werkgelegenheidsgroei tot 2020 en de daaraan gerelateerde ruimtevraag. Hierbij is beter rekening gehouden met de prestaties van de afgelopen periode. De werkgelegenheidsgroei in de Noord Overijssel is door Kolpron als volgt berekend.

Tabel 2.9 Groei arbeidsvolume werknemers 1996 – 2020

(Mutaties per jaar in %)	Divided Europe	European Coordination	Global Competition
Overijssel	0,6	1,3	1,4
Noord Overijssel	1,1	1,7	1,7
Zuidwest-Overijssel	0,1	0,6	0,6
Twente	0,9	1,5	1,5
Referentie gebieden			
Zuidoost-Drenthe	0,3	0,9	0,9
Zuidwest-Drenthe	0,7	1,4	1,3
Veluwe	0,2	0,9	1,0
Achterhoek	-0,3	0,4	0,6
Nederland	0,2	0,9	1,0

Bron: Economische lange termijn verkenningen Overijssel; bewerking Van Werven

Enkele belangrijke conclusies uit deze herberekening zijn:

- Zes bedrijfstakken: nijverheid, bouwnijverheid, vervoer en communicatie, financiële, zakelijke en quataire dienstverlening doen het in Overijssel (en ook Noord Overijssel) beter dan in de rest van Nederland;
- De nijverheid doet het in Noord Overijssel zelfs erg goed en laat de hoogste groeicijfers zien. Twente en Zuidwest Overijssel blijven daarbij licht achter;
- Landbouw, handel, overheid en horeca blijven achter bij het landelijk gemiddelde.

Tezamen vormen deze cijfers een gunstig groeipotentieel. Het blijkt dat de doelstelling van de Provincie Overijssel om in de komende 10 jaren een gemiddelde economische groei van 3 % te halen realistisch is op basis van de berekeningen.

Bevindingen

De herberekening heeft een effect op de ruimtevraag. Rekening houdend met het feit dat een economische groei van 3 % een werkgelegenheidseffect van circa 2 % heeft, is in de berekening uitgegaan van een ruimtevraag die gelijk is aan de uitgifte in de periode 1990-1997. In deze referentieperiode was de werkgelegenheidsgroei in Overijssel namelijk 2 % per jaar. Dit leidt tot de volgende prognose.

Tabel 2.10 Prognose jaarlijkse uitgifte bedrijventerrein tot 2012

Overijssel	94,8 ha
Regio IJssel-Vecht	34,3 ha
Regio Zuidwest	7,4 ha
Twente	53,0 ha

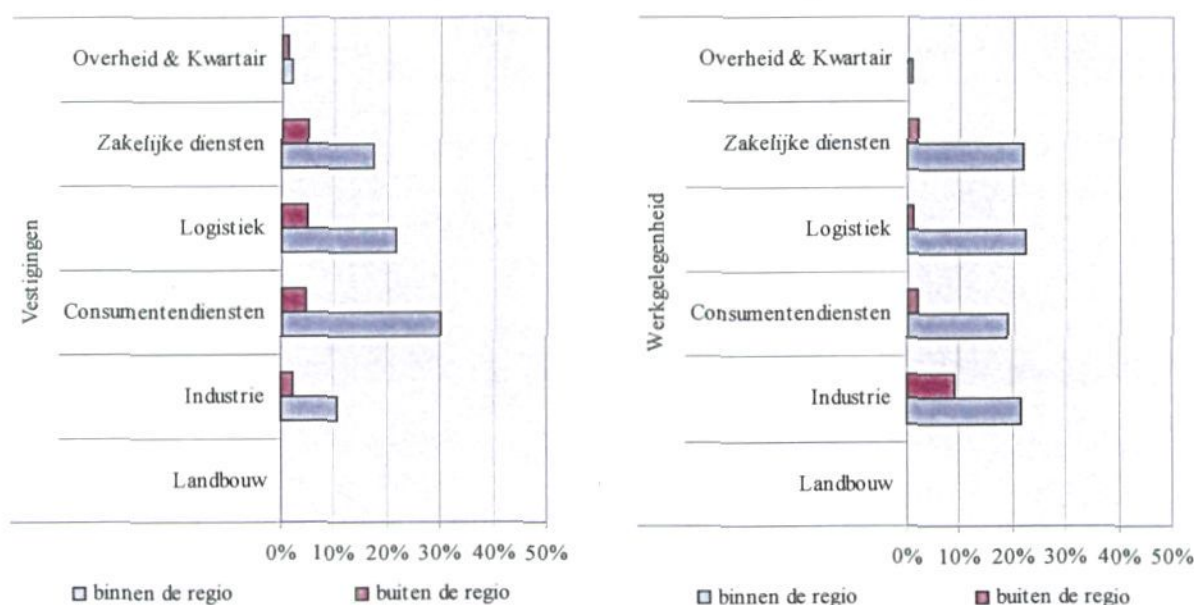
⁹ Economische lange termijnverkenning Overijssel 2020 – Kolpron 1999.

Op grond van de historisch verdeling¹⁰ moet rekening worden gehouden met circa 16 ha per jaar in Zwolle en Kampen gezamenlijk. Door concentratie¹¹ moet uitgegaan worden van een uitgifte van circa 21 ha per jaar in de beide steden.

2.7. ANALYSE HERKOMST BEDRIJFSVESTIGINGEN

Om te bepalen welke deel van de vestigingen op de bedrijventerreinen uit de eigen regio, respectievelijk van buiten de regio komt is per bedrijventerrein handmatig de herkomst van de bedrijven nagegaan voor de periode 1997 – 2001. In hoofdstuk 5 van deel II is de uitkomst per gemeente en per terrein weergegeven. Hier wordt volstaan met de totalen voor Kampen en Zwolle gezamenlijk.

Figuur 2.2 Verdeling vestigingen en fulltime werkzame personen op bedrijventerreinen in Zwolle en Kampen naar sector en herkomst (1997 – 2001)



Bron: Handelsregister KvK, bewerking Van Werven (2002)

Tabel 2.11 Endogene en exogene vestigers regio Kampen-Zwolle (1997 – 2001)

	Vestigingen		Fulltime werkzame personen	
	binnen de regio	buiten de regio	binnen de regio	buiten de regio
Landbouw	1	0	6	0
Industrie	41	9	684	287
Consumentendiensten	115	18	599	57
Logistiek	82	19	711	34
Zakelijke diensten	66	19	701	65
Overheid & Kwartair	8	5	21	5
Totaal	314	70	2722	448

¹⁰ 46 % van de uitgifte in Noord Overijssel vond in de afgelopen 11 jaren plaats in Kampen en Zwolle.

¹¹ Indicatief zou het concentratiebeleid ons inziens leiden tot een aandeel van 60 % van de uitgifte van de regio IJssel-Vecht in Kampen en Zwolle (hoofdstuk 4, deel II).

Absoluut	Binnen de regio	Buiten de regio	Totaal
Vestigingen	314	70	384
Fulltime werkzame personen	2722	448	3170

Relatief	Binnen de regio	Buiten de regio	Totaal
Vestigingen	82 %	18 %	100 %
Fulltime werkzame personen	86 %	14 %	100 %

Bron: Handelsregister KvK, bewerking Van Werven (2002)

Het blijkt dat het aantal nieuwe vestigingen op de bedrijventerreinen in Zwolle slechts bescheiden hoger is dan in Kampen (211 tegenover 173). Het werkgelegenheidseffect blijkt in Zwolle echter vele malen groter dan in Kampen (2326 fte tegenover 568 fte), waaruit blijkt dat bedrijven die zich in Zwolle vestigen qua personeelsomvang aanmerkelijk groter zijn. In de onderzoeksperiode kwam 20 % van de bedrijven die zich op een bedrijventerrein in Zwolle vestigden van buiten de regio. In Kampen was dat 16 %. Het werkgelegenheidseffect van de exogene bedrijven was in beide steden gemiddeld iets kleiner dan dat van de regionale bedrijven.

In beide plaatsen is sprake van goede spreiding van nieuwe vestigingen over de sectoren industrie, consumentendiensten, logistiek en zakelijke diensten. De industrie heeft daarbij het grootste werkgelegenheidseffect. De industriële vestigingen die van buiten de regio komen blijken qua personeelsomvang relatief groot. Hieruit mag worden afgeleid dat de vestiging van exogene industrie voor het stedelijk netwerk erg aantrekkelijk is: dit genereert veel directe werkgelegenheid en kent daarnaast een hoge (sectoreigen) multiplier.

Tussen de verschillende bedrijventerreinen blijken zeer opmerkelijke verschillen. De Marslanden heeft bijvoorbeeld een grote aantrekkingskracht op bedrijven uit de sector zakelijke diensten, terwijl Hessenpoort veel logistieke bedrijven aantrekt. Op Haatland zijn logistieke bedrijven en consumentendiensten de overheersende sectoren. Terreinen met hogere percentages externe bedrijven zijn veelal duidelijk geprofileerde terreinen zoals Hessenpoort. Kennelijk zijn bedrijventerreinen met een meer specifiek profiel zoals Hessenpoort (grootschalig, snelweglocatie) en Haatlandhaven (watergebonden) aantrekkelijker voor de vestiging van exogene bedrijven dan de traditionele terreinen.

Voorts valt op dat locaties voor gemengde bedrijvigheid (Marslanden en Haatland) minder gunstig zijn gelegen ten opzichte van de hoofdinfrastructuur. Verwacht mag worden dat wanneer beter gelegen, en beter ingerichte locaties beschikbaar komen, er zowel vanuit de eigen kernen als daarbuiten een toegevoegde vraag naar deze locaties zal ontstaan.

Geconcludeerd kan worden dat Kampen en Zwolle twee soorten ruimtevraag kennen: een basisvraag en een additionele vraag

De basisvraag

Deze ruimtevraag blijkt voor het overgrote deel te bestaan uit kleine en middelgrote kavels op gemengde terreinen zoals die zijn uitgegeven op Marslanden en Haatland. De basisvraag wordt primair gegenereerd door lokale bedrijven die vanwege personeel en (handels)netwerk gebonden zijn aan hun huidige vestigingsplaats. Deze bedrijven nemen tot nu toe genoeg met niet nader gespecificeerd gemengd terrein op verkeerstechnisch en representatief minder gunstige locaties.

De vraag zal groeien indien een goed alternatief voor Haatland en Marslanden wordt aangeboden. Door de aanleg van de locatie RW 50 zal hiervan in Kampen sprake zijn. In Zwolle is dit afhankelijk van de locatiekeuze voor de opvolger van Marslanden. Momenteel behoort circa 80 % van het aantal bedrijven dat zich vestigt in Kampen en Zwolle tot de basisvraag. Aangezien het gaat om de behoefte aan kleine en middelgrote kavels mag worden aangenomen dat het aandeel van de basisvraag ten opzichte van de hoeveelheid uit te geven hectares wel lager ligt.

De additionele vraag

Vrijwel separaat van de basisvraag heeft zich een additionele vraag ontwikkeld naar kavels op gespecificeerde terreinen met een duidelijk profiel. De herkomst van de vraag naar ruimte op Hessenpoort en de belangstellendenlijst voor de Zuiderzeehaven maakt duidelijk dat deze vraag zich concentreert op grootschalige kavels op geprofileerde bedrijventerreinen. Wanneer deze terreinen duidelijk en breeduit in de markt worden gezet dan mag worden aangenomen dat zeker 50 % van de bedrijven die zich hier (willen) vestigen van buiten de regio komt. Dit geeft aan dat de betreffende terreinen in een geheel ander marktsegment opereren dan de traditionele gemengde terreinen.

De additionele vraag richt zich nu nog op de grootschalige terreinen. Het effect van deze grootschalige vraag wordt versterkt doordat in de gemeenten op de Veluwe en Midden Nederland weinig bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven beschikbaar is. Verwacht mag worden dat wanneer Kampen en Zwolle hoogwaardige en expliciet geprofileerde (qua thema of qua representativiteit) kleinere kavels op goed ontsloten locaties aanbieden, er een soortgelijke additionele vraag zal ontstaan naar kleinere kavels. De beschikbaarheid van bedrijventerreinen in Centraal Nederland en de relatieve positie van de regio (met name Zwolle) als poort naar Noord en Oost Nederland wijzen hierop.

2.8. OMGEVINGSANALYSE

In de afgelopen periode hebben zich een groot aantal bedrijven van buiten de regio IJssel-Vecht in Kampen en Zwolle gevestigd. Het gaat hierbij om respectievelijk 16 % en 20 % van het aantal vestigers. Ten aanzien van Hessenpoort blijkt dit percentage (ca. 50 %) substantieel hoger te zijn. Het is voor het bepalen van de vraag naar ruimte van groot belang om te weten in welke mate omliggende gemeenten ruimte kunnen bieden aan bedrijven. Hierdoor kan een inschatting worden gemaakt of er veel bedrijven naar Kampen-Zwolle zullen (moeten) verhuizen en daardoor van de omvang van de externe vraag.

In hoofdstuk 6 van deel II is op basis van IBIS aangegeven wat de omvang is van de terstond uitgeefbare kavels in 36 verschillende gemeenten. Tevens is de planvoorraad geïndiceerd. Om een beter beeld te krijgen van de kwaliteit van de voorraad zijn met de de betreffende gemeenten interviews afgenomen (zie hoofdstuk 8 van deel II). Hierbij is gevraagd naar de volgende zaken:

- Werkelijke omvang beschikbaar terrein en planvoorraad;
- Type en profiel van deze terreinen;
- Aanwezigheid van vestigingsvoorwaarden (bijv. alleen lokale bedrijven, omvang bedrijven, aard bedrijven, milieuvorwaarden, etc.);
- Aanwezigheid en omvang van wachtlijsten.

Het beeld dat uit de interviews naar voren kwam geeft nadere specificatie aan de IBIS-informatie en kleurt deze in wat betreft de potentie van de betreffende gemeenten om bedrijven op eigen grondgebied te plaatsen. In grote lijnen ontstaat het volgende beeld:

Op de Veluwe zijn in de kleinere gemeenten erg weinig mogelijkheden voor bedrijven om zich te vestigen. Veel van deze gemeenten hebben überhaupt geen ruimte beschikbaar. Indien er enige ruimte is dan wordt deze gereserveerd voor lokale kleinere bedrijven. De wachtlijsten zijn groter dan de hoeveelheid beschikbaar terrein. Ook enkele grotere kernen op en rondom de Veluwe, zoals Arnhem, Harderwijk, Ede en Barneveld, beschikken over weinig ruimte. In Apeldoorn is de Ecofactorij beschikbaar die gereserveerd is voor productiebedrijven op basis van ecologische productieprocessen. Op termijn komt er in Apeldoorn overigens ook gemengd bedrijventerrein beschikbaar. Deventer en Zutphen kennen erg weinig vestigingsruimte. Verwacht wordt dat over een aantal jaren (de gemeentelijke *vertegenwoordigers zijn wat somber over de termijnen vanwege juridische procedures*) additionele ruimte beschikbaar komt.

Ook Ede zal op termijn een groot bedrijventerrein realiseren. Voor de meeste van deze nieuwe terreinen worden eisen aan doelgroepen gesteld (omvang, voorkeur lokale bedrijven of specifieke doelgroepen). In vrijwel alle gemeenten op of om de Veluwe is er sprake van wachtlijsten. De gemeenten geven aan dat het tekort een regionaal probleem is. Hierdoor oriënteren bedrijven zich inmiddels ook regionaal.

In Midden Nederland (Utrecht e.o.) is er eveneens sprake van een tekort aan terreinen. Utrecht zelf realiseert momenteel nieuwe bedrijventerreinen (Leidsche Rijn) die naar verwachting snel vol zullen lopen. Hoewel de ruimte nu krap is, lijkt er op korte termijn ruimte bij de gemeente Amersfoort te ontstaan vanwege de aanleg van de terreinen Vathorst (hoogwaardig) en Wieken / Vienkenhoef (Modern Gemengd in hoogwaardige uitvoering).

Geconcludeerd moet worden dat de ruimte op de markt krap lijkt en de te realiseren kavels snel door de markt zullen worden opgenomen. Opvallend is voorts de concentratie op hoogwaardige en representatieve bedrijvigheid, die weinig ruimte laat voor vestigingen op het gebied van industrie, bouwnijverheid en logistiek.

Flevoland geeft een geheel ander beeld. In Almere worden momenteel meerdere bedrijventerreinen aangelegd elk met duidelijk gepositioneerde profielen. Er wordt daarbij wel gestuurd op basis van werkgelegenheidseffect en kwaliteit. Momenteel bestaan er wachtlijsten in Almere, deels ten gevolge van uitbreidingen van reeds gevestigde bedrijven. Lelystad en Emmeloord beschikken over voldoende ruimte om verschillende types bedrijven op te vangen. Dronten hanteert inmiddels arbeidsquota voor bedrijven die zich in deze gemeente willen vestigen. Ook worden eisen gesteld ten aanzien van het profiel van de bedrijven.

Geconstateerd moet worden dat Flevoland een duidelijke opvangfunctie heeft voor bedrijven vanuit de regio Amsterdam en Midden Nederland. Daarmee is sprake van concurrerende verhoudingen met Kampen en Zwolle. Toch lijken de gemeenten in de Flevopolders geleidelijk aan meer eisen te stellen aan de zich vestigende bedrijven. Voor Kampen is van betekenis dat Dronten geen vrij vestigingsbeleid meer voert.

In Overijssel valt het zeer bescheiden beschikbare areaal in Twente op. Op termijn komen er wel nieuwe locaties beschikbaar in Almelo en meer beperkt in Hengelo. Momenteel zijn er in Twente forse wachtlijsten. Staphorst beschikt over 26 hectare direct uitgeefbaar terrein, maar deze locatie is gereserveerd voor lokale bedrijvigheid.

In Zuid-Drenthe (Hoogeveen, Emmen) is momenteel voldoende ruimte beschikbaar. Het zelfde geldt voor Zuid Friesland (Sneek, Joure). In Heerenveen is tijdelijk alleen ruimte voor zeer grootschalige bedrijven.

Bevindingen

Het samenvattende beeld is, dat op de Veluwe en in Centraal Nederland, maar ook in Twente en de stedendriehoek, een zeer beperkt aanbod aan bedrijventerrein is. Op de Veluwe en in Centraal Nederland wordt daarbij voor de wel beschikbare ruimte een strikt kwaliteitsbeleid gevoerd ten gunste van hoogwaardige arbeidsintensieve en representatieve bedrijven. Echter ook dergelijke bedrijven vinden veelal in hun vestigingsplaats niet gemakkelijk een nieuwe plek.

Met name grootschalige productiebedrijven en logistieke ondernemingen hebben het echter moeilijk. Gezien de wachtlijsten van grote en kleine ondernemingen mag verwacht worden dat bij geschikt aanbod in Kampen of Zwolle een deel van deze bedrijven zal kiezen voor vestiging in één van deze plaatsen.

In Flevoland is daarentegen nog voldoende ruimte beschikbaar al worden ook hier inmiddels in sommige gevallen kwaliteitsprofielen gehanteerd. Flevoland geldt daarmee als concurrent van het stedelijk netwerk. Dit kan nog niet gezegd worden van de overige steden in Overijssel, al komt op termijn meer ruimte beschikbaar in Twente.

Vanwege ligging, infrastructuur en regionale verzorgingspositie mag verwacht worden dat het stedelijk netwerk de concurrentie met Flevoland aan kan en een niet onbelangrijk deel van de spreidende bedrijvigheid aan zich weet te binden. Ons inziens zal deze vraag niet alleen de zeer grote kavels (zoals Hessenpoort) betreffen, ook kleinere bedrijven in Centraal Nederland, de Veluwe en de stedendriehoek staan op wachtlijsten en oriënteren zich op geschikte locaties. Herplaatsing in het stedelijk netwerk zal voor deze bedrijven een optie kunnen zijn, indien hoogwaardige en goed ontsloten locaties voor een marktconforme prijs worden aangeboden.

3. RUIMTEVRAAG EN -VERDELING

In het voorgaande hoofdstuk zijn een groot aantal zaken besproken die een indicatie geven over de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen. Hieronder wordt op basis daarvan het volume van de ruimtevraag naar bedrijfslocaties berekend. Aansluitend wordt een inschatting gemaakt van de verdeling van deze ruimtevraag over de verschillende segmenten.

Op basis van een aantal deelanalyses worden geïntegreerde conclusies getrokken over de vraagomvang voor de komende jaren. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in een planscenario en een groeiscenario. Vervolgens wordt bezien welke opvangmogelijkheden de bestaande en geplande terreinen hebben en welke terreinen er in de komende jaren moeten worden aangelegd.

3.1. BEPALING VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN

Van de hiervoor besproken indicatoren willen de kernconclusies kort samenvatten:

a- Economische ontwikkeling

Zwolle heeft de afgelopen jaren een zeer voorspoedige groei te zien gegeven. De verwachting is dat deze groei zich zal continueren door een zich verder versterkende positie van Zwolle in de Noordelijke en Oostelijke regio. Kampen kan zich bij deze groei aansluiten in een gezamenlijke economische strategie.

b- Vergelijking met andere regio's

Het stedelijk netwerk blijkt in benchmarkonderzoek goed te scoren op zowel sociaal-economische factoren als leefbaarheidsfactoren.

c- Bedrijfsreservoir

Het stedelijk netwerk kent 830 bedrijven die momenteel op bedrijventerreinen zijn gevestigd. Deze nemen 700 hectare (netto) in beslag. Dit reservoir levert tezamen met nieuwe vestigingen en uit de woonwijken of de binnenstad verhuizende bedrijven een aanmerkelijke lokale potentiële vraag naar nieuw bedrijventerrein. Ervaringscijfers leren dat een bedrijf gemiddeld eens per 15 jaren een huisvestingsoperatie onderneemt (verhuizing, uitbreiding). Een belangrijk deel hiervan komt terecht in de bestaande voorraad, een ander deel levert vraag op naar nieuw terrein.

d- Dynamiek

De bedrijfsdynamiek (saldo vestigingen en oprichtingen) is overeenkomstig het landelijke gemiddelde.

e- Arbeidsmarkt

De arbeidsmarkt in het stedelijk netwerk is krap. Positieve factoren zijn:

- Een grote stille arbeidsreserve (vrouwen);
- Een relatief jonge bevolking met een omvangrijk studentenpotentieel;
- Een positief woon- en leefklimaat die de verhuisgeneigdheid naar de regio positief beïnvloedt.