

f- Markttrends

De meeste trends en ontwikkelingen lijken een positieve invloed te hebben op de economische positie van het stedelijk netwerk.

g- Ruimtelijk Economisch Beleid

Het landelijk en provinciaal beleid richt zich op concentratie van economische voorzieningen in de grotere kernen.

h- Uitgifte

De jaarlijkse uitgifte van bedrijventerrein in Kampen en Zwolle samen was in de afgelopen 11 jaren gemiddeld circa 16 hectare (netto). Deze periode omvat een periode van laagconjunctuur en een periode van hoogconjunctuur en is daardoor een goede basis voor extrapolatie.

i- Behoeftbepaling Kamer van Koophandel

Dit onderzoek blijkt geen juist instrument voor bepaling van de vraagomvang. Wel wordt duidelijk dat er een grote latente vraag naar kleine kavels en woon-werkcombinaties aanwezig is.

j- Groeiscenario's

Op basis van scenarioanalyse zijn groeiprognoses gemaakt voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid waaruit vervolgens de ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen is afgeleid. In deze bepaling van de ruimtebehoefte is de structurele groei verdisconteerd en is rekening gehouden met conjuncturele economische fluctuaties. Er is echter geen rekening gehouden met additionele ontwikkelingen die specifiek van invloed zijn op de lokale economische ontwikkeling (zoals versterkte overloop door ruimtegebrek in Centraal Nederland, versterking van de regionale positie van Zwolle door concentratietendenzen of een versnelde bevolkingsgroei). Daarmee geven de prognoses enkel een beeld van de autonome ruimtebehoefte zonder rekening te houden met een eventuele additionele ruimtebehoefte.

De geprognosticeerde uitgiftebehoefte op basis van economische groeiscenario's sluit aan bij de historische uitgifte binnen de regio. De jaarlijkse uitgiftebehoefte voor de regio IJssel-Vecht is geraamd op 34 hectare. Bij een ongewijzigd ruimtelijk beleid betekent dit een ruimtevraag in het stedelijk netwerk van 16 hectare per jaar. Zoals reeds eerder gememoreerd wordt in de bovengenoemde uitgifteprognose slechts rekening gehouden met de autonome behoefte. Additionele ontwikkelingen die tevens van invloed zijn op de hoeveelheid benodigde ruimte worden buiten beschouwing gelaten. Om de daadwerkelijke behoefte aan bedrijventerrein scherp in beeld te krijgen is een bredere analyse gemaakt waarin onder meer een omgevingsanalyse en onderzoek naar de herkomst van bedrijven deel van uit maken.

k- Omgevingsanalyse

Het blijkt dat in Midden Nederland en op de Veluwe, maar ook in de stedendriehoek en Twente een tekort is aan bedrijventerrein. Ondanks toevoegingen zal de situatie in de komende jaren krap blijven. In Flevoland is nog voldoende ruimte voor bedrijven.

Bij een juist locatiebeleid en een goede marketing mag verwacht worden dat het stedelijk netwerk vanwege de krappe situatie in de omgeving te maken zal krijgen met overloopverschijnselen. Deze ontwikkeling wordt versterkt door de positie van het stedelijk netwerk als Poort naar Noord en Oost Nederland

1- Herkomst vestigingen

Analyse van de herkomst van de bedrijven leidt tot de conclusie dat er zich twee soorten ruimtevraag voordoen:

- Een basisvraag naar kleine en middelgrote kavels op gemengde terreinen. Deze vraag omvat 80 % van de bedrijven. Het uitgifteaandeel ten behoeve van de basisvraag zal, gezien het kleinschalige karakter van de vraag, lager liggen.
- Een additionele vraag naar representatief en geprofileerd terrein. De omvang van deze vraag is 20 % van de bedrijven en hier zal het uitgifteaandeel gezien het grootschalige karakter van de vraag juist hoger liggen. Momenteel concentreert deze additionele vraag zich op grootschalige terreinen. Ingeschat wordt dat ook voor meer kleinschalig terrein een additionele vraag kan worden verwacht indien de kwaliteit van het aanbod van deze terreinen verbetert.

Op basis van de bevindingen die met de hierboven genoemde stappen zijn verkregen, zijn twee ontwikkelingsscenario's opgesteld: het 'Planscenario' en het 'Groeiscenario'.

In beide scenario's is de autonome en de additionele ruimtevraag bepaald. De autonome vraag, bepaald op grond van extrapolatie en scenarioanalyse, is in beide scenario's gelijk. Het eerste scenario (planscenario) houdt daarnaast rekening met de additionele ruimtebehoefte die ontstaat door bestaande plannen op het gebied van bedrijventerreinontwikkeling. Het tweede scenario (groeiscenario) houdt naast de additionele vraag uit het planscenario tevens rekening met een aanvullende additionele vraag ten gevolge van een aantal bijzondere omstandigheden die van invloed zijn op de hoeveelheid uit te geven hectare.

A- Planscenario

Zoals hierboven uitgebreid is toegelicht kent Kampen-Zwolle twee soorten ruimtevraag: een autonome vraag en een additionele vraag. De autonome vraag wordt voor het overgrote deel lokaal gegenereerd en bestaat voor het grootste deel uit behoefte aan kleine en middelgrote kavels. Deze ruimtevraag wordt / werd opgevangen op de terreinen Marslanden en Haatland / Zendijk.

Separaat van de autonome basisvraag is er tevens sprake van een toenemende vraag naar (grootschalige) kavels op duidelijk geprofileerde terreinen. De helft van deze vraag is afkomstig van buiten de regio. Het bovenlokale deel van deze vraag wordt vrijwel geheel veroorzaakt door de specifieke aantrekkingskracht van dergelijke terreinen. Derhalve kan het bovenlokale deel beschouwd worden als een additionele vraag die niet tot de autonome ruimtebehoefte behoort.

Hessenpoort en de Zuiderzeehaven zijn dergelijke geprofileerde bedrijventerreinen met een versterkte bovenlokale aantrekkingskracht. Dit blijkt onder meer uit de lijst met belangstellende voor een kavel op één van beide terreinen. Het ruimteaanbod voor watergebonden bedrijvigheid (Zuiderzeehaven) en de opties op Hessenpoort zorgen voor een versterkte bovenlokale vraag die niet in de autonome vraag verdisconteerd is. De uitgifte voor Hessenpoort II is geraamd op gemiddeld circa 12 hectare per jaar¹², voor de Zuiderzeehaven is dit circa 4 hectare per jaar¹³.

De helft van de vraag naar dergelijke grootschalige terreinen kan als bovenlokaal worden beschouwd, derhalve wordt ook de helft van de geplande uitgifte als additioneel beschouwd. Dit zorgt voor een verhoging van de basisuitgifte tot 24 hectare per jaar voor de komende 10 jaar. In het onderstaande schema is de opbouw van de geprognosticeerde jaarlijkse uitgifte volgens het planscenario weergegeven

Tabel 3.1 Prognose jaarlijkse uitgifte tot 2012 volgens het **planscenario**

	Uitgifte (in hectares)
Autonome Basisuitgifte	16
Additionele deel Zuiderzeehaven	2
Additionele deel Hessenpoort	6
Totaal	24

B- Groeiscenario

Naast de additionele ruimtebehoefte die ontstaat door de bovengenoemde ontwikkelingen kunnen een aantal bijzondere (lokale) omstandigheden de autonome ruimtebehoefte extra verhogen. De omstandigheden die onderscheiden worden zijn:

- Overheidsbeleid;
- Concurrentiepositie;
- Marktconform aanbod.

De laatste twee omstandigheden zijn direct marktgerelateerd en zullen met name optreden in een periode van voorspoedige conjuncturele ontwikkeling. In die zin is het groeiscenario ook te lezen als een optimistisch scenario.

Overheidsbeleid

Ruimte is in Nederland een schaars goed. Reden waarom in recente beleidsstukken van het Rijk, de provincie Overijssel en de regio IJssel-Vecht wordt aangestuurd op concentratie van nieuwe bedrijventerreinen, naast revitalisering van oude terreinen en intensivering van het ruimtegebruik.

¹² Hessenpoort 2 – Voorlopige indicatie van het programma, Van Werven 2001

¹³ Mededeling gemeente Kampen

De Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening stelt dat bedrijventerreinontwikkeling geconcentreerd in de stedelijke gebieden dient plaats te vinden om het platteland open te houden. In aansluiting op het Rijksbeleid wordt ook door de provincie Overijssel verdergaande concentratie nagestreefd. In de regio IJssel-Vecht¹⁴ heeft het stedelijk netwerk Kampen-Zwolle een (boven-)regionale opvangfunctie; terwijl Hardenberg en Steenwijk aangewezen zijn als concentratiegemeenten met een bovenlokale taakstelling. De overige kernen hebben alleen een lokale functie, die niet specifiek wordt geconcentreerd. *Echter door gebrek aan ruimte in de kleinere kernen zullen bedrijven in de toekomst eerder genoodzaakt zijn uit te wijken naar de concentratiegemeenten.* Gezien de positie die het stedelijk netwerk binnen de regio inneemt, mag worden aangenomen dat met name Kampen-Zwolle een belangrijk deel van de ruimtelijke concentratie voor haar rekening gaat nemen.

Deze tendens naar concentratie zorgt ons inziens voor een verhoging van het uitgifteaandeel in het stedelijk netwerk van 46 % naar 60 % van de totale uitgifte in de regio IJssel-Vecht. Dit uitgifteaandeel is gebaseerd op de aannames dat driekwart van de bovenlokale vestigers en de helft van de lokale vestigers in kleine kernen in de regio IJssel-Vecht door concentratie naar Kampen-Zwolle toekomt (zie hoofdstuk 4 van deel II). Uitgaande van een stabiele uitgifte van 34 hectare per jaar voor de regio IJssel-Vecht (tabel 2.2) resulteert de toename van het uitgifteaandeel tot een additionele jaarlijkse ruimtebehoefte van 4 hectare voor het stedelijk netwerk.

Concurrentiepositie

Uit de omgevingsanalyse blijkt dat gemeenten rondom de regio IJssel-Vecht over het algemeen over een krappe voorraad bedrijventerreinen beschikken. Ook de planvoorraad is zodanig dat in de komende jaren sprake zal blijven van krapte. Op grond hiervan mag worden aangenomen dat in de komende jaren met name vanuit de Veluwe en Midden-Nederland sprake zal zijn van overloop van bedrijven naar omliggende gebieden. Een deel van deze overloop zal opgevangen worden in de provincie Flevoland. Gezien de ligging, infrastructuur en regionale verzorgingspositie mag echter worden aangenomen dat ook een aanzienlijk deel van de overloop zich op het stedelijke netwerk Kampen-Zwolle zal richten.

Deze versterkte overloop is de afgelopen jaren voor grotere bedrijven duidelijk zichtbaar geweest op het bedrijventerrein Hessenpoort. De verwachting is dat de overloop naar grootschalige terreinen zich in de komende jaren zal doorzetten en zich zal concentreren op Hessenpoort 2 en de Zuiderzeehaven. Omdat het hierbij gaat om een zichtbare trend voor reeds geplande terreinen is deze grootschalige additionele ruimtebehoefte in het Planscenario opgenomen.

Verwacht wordt echter dat de ruimteschaarste in de omliggende gebieden tevens overloop door kleinere bovenlokaal opererende bedrijven te zien zal geven. In het Planscenario is met deze doelgroep geen rekening gehouden bij de berekening van de additionele ruimtevraag. Deze extra vraag zal zich met name richten op kleinere kavels op gemengd terrein. Tevens mag verwacht worden dat deze vraag zich zal richten op specifieke kwaliteitsmilieus (bedrijvenpark; kantoor/productie locaties).

¹⁴ Streekplan Overijssel visie Regio IJssel-Vecht

Zeker wanneer in Kampen en Zwolle passende marktconforme locaties voor dergelijke kleinere bedrijven wordt aangeboden, betekent dit een stijging van de additionele ruimtevraag. Uitgegaan wordt van een jaarlijkse additionele ruimtebehoefte van 2 hectare wegens deze toenemende overloop van kleinere bedrijven vanuit de aangrenzende gebieden.

Marktconform aanbod

Het gros van de lokale ruimtebehoefte in Kampen-Zwolle werd / wordt opgevangen op de bedrijventerreinen Haatland en Marslanden. Deze locaties zijn te typeren als niet nader gespecificeerd gemengde terreinen en zijn beide minder gunstig gelegen ten opzichte van de snelweg. Ook is de ruimtelijke inrichting van beide locaties zodanig dat er een wat minder representatieve uitstraling is. Omdat delen van beide locaties al enkele decennia geleden zijn aangelegd, is er op sommige plekken sprake van veroudering en ruimtegebrek.

Wanneer in de toekomst geprofileerde terreinen op goed ontsloten locaties in de markt worden gezet zal dit leiden tot het verhuizen van bedrijven van hun oude plek naar nieuwe terrein. Vanwege de situatie op Haatland en Marslanden zal deze verhuisgeneigdheid duidelijk aanwezig zijn. In Kampen zal bedrijventerrein RW 50 deze functie vervullen, Zwolle is afhankelijk van de opvolger van Marslanden. De inschatting is dat de nieuwe terreinen middels een marktconforme vormgeving en situering een jaarlijkse additionele ruimtevraag van 2 hectare genereren.

In het onderstaande schema is de opbouw van de geprognosticeerde ruimtebehoefte voor de komende 10 jaar volgens het groeiscenario weergegeven.

Tabel 3.2 Prognose jaarlijkse uitgifte tot 2012 volgens het **groeiscenario**

	Uitgifte (in hectare)
Planscenario	24
Concentratiebeleid	4
Overloop	2
Locatie-aanbod	2
Totaal	32

3.2. VERDELING VAN DE RUIMTEVRAAG

De hierboven ingeschatte ruimtevraag splitst zich over meerdere soorten bedrijventerrein, die elk hun eigen marktsegment bedienen. Alvorens de toekomstige ruimtevraag te verdelen over de verschillende terreintypen worden eerst de te onderscheiden typen nader toegelicht. De volgende typen locaties worden onderscheiden:

1- Gemengd Plus (voorheen zware industrie)

Kenmerken: Milieuhindercategorie 3 t/m 5 toegestaan.

Productbeeld: Voor zwaardere overlastveroorzakende (productie)bedrijven gelegen op voldoende afstand van woonbebouwing en gevoelige functies. Zo weinig mogelijk belemmeringen ten aanzien van bebouwingshoogte, kavelomvang, etc.

2- Zeehaventerrein

Kenmerken: Laad- en loskades langs diep vaarwater, toegankelijk voor grote zeeschepen. Milieuhindercategorie 3 t/m 5 toegestaan.

Productbeeld: Havengebonden bedrijventerrein, met hoogwaardige (bij voorkeur multimodale) ontsluiting over land. Geschikt voor grootschalige productie en overslag. Gelegen op voldoende afstand van woonbebouwing en gevoelige functies. Zo weinig mogelijk belemmeringen ten aanzien van bebouwingshoogte, kavelomvang, etc

3- Modern gemengd

Kenmerken: Terreinen bestemd voor reguliere bedrijvigheid en niet behorende tot de types 4 en 5. Hindercategorie 2 t/m 4.

Productbeeld: Modern gemengd is het meest voorkomende type bedrijventerrein.

Onderscheid moet worden gemaakt naar meerdere deelmarkten, die op aparte terreinen (separaat van elkaar) kunnen worden gerealiseerd, maar die, mits goed gepland, ook op één bedrijventerrein naast elkaar kunnen voorkomen.

- a. Functionele productielocaties, met een verzorgde uitstraling zonder nadruk op representativiteit; gericht op productie- en handelsbedrijven;
- b. Kleinschalig verkavelde locaties, met een accent op kleine bedrijfshallen voor bedrijven die zich richten op de lokale markt;
- c. Locaties met activiteiten in de open lucht, met de mogelijkheid voor opslag van goederen en verwerking daarvan in de open lucht; minder representatief van karakter;
- d. Publiekslocaties, vooral gericht op grootschalige detailhandel, autoshowrooms, keuken- en badkamerhandel, etc. Panden hebben een etalagefunctie;
- e. Modern-representatieve locaties, met een nadruk op de uitstraling van de bedrijfspanden, veelal zichtlocaties;
- f. Woon-werklocaties, waarbij een bedrijfshal of kantoor gecombineerd wordt met een woning. Meestal kleinere familiebedrijven met lokale binding.

4- Bedrijvenpark

Kenmerken: Terreinen die specifiek bestemd zijn voor bedrijven met hoogwaardige activiteiten en / of een zeer representatieve uitstraling. Hindercategorie 1 t/m 3.

Productbeeld: Inrichting en uitstraling van het bedrijventerrein voldoet aan de hoogste kwaliteit en is ruim van opzet met veel groen. Bedrijfsgebouwen hebben hoogwaardige architectuur, met veelal een kantoorachtige uitstraling.

5- Transport en distributieterrein

Kenmerken: Terreinen die zijn ingericht ten behoeve van transport- en distributiebedrijven. Hindercategorie 2 t/m 4.

Productbeeld: Overslagmogelijkheden voor weg-water en / of spoor zijn dominant.

Kavelindeling is variabel. Grootschalige ontwikkeling is mogelijk. Onderscheid in op- en overslagactiviteiten en meer hoogwaardige distributie- en Value Added Logistics activiteiten.

De uitgifte in Kampen en Zwolle geeft geen helder beeld van een spreiding over de verschillende soorten terrein. De reden hiervoor is dat beide steden tot nu toe slechts beperkt onderscheid in profiel hebben aangebracht bij bedrijventerreinuitgifte. Zwolle maakt onderscheid in Modern Gemengd (Marslanden) en grootschalig (Hessenpoort met vooral productie en distributie). Kampen kent gemengde terreinen (Haatland en Zendijk) en watergebonden (Haatlandhaven en Zuiderzeehaven). Om inzicht te verwerven in de verdeling van de ruimtevraag is een vergelijking gemaakt op twee niveaus, een vergelijking met:

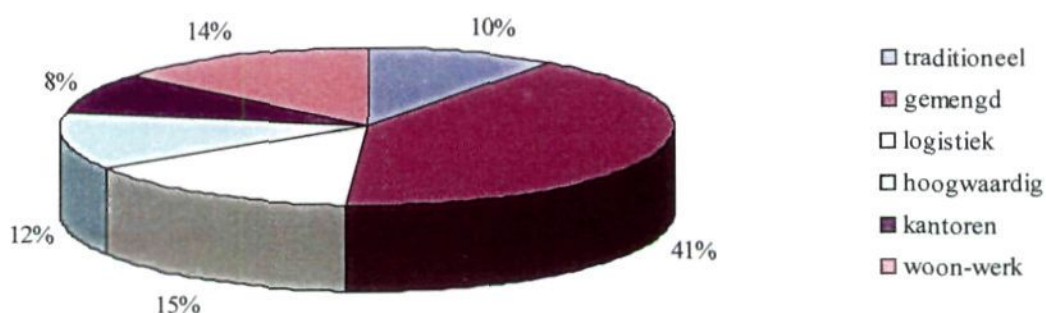
- a- de verdeling van de ruimtevraag in Noord Nederland;
- b- de verdeling van de gemiddelde uitgifte in stadsgewesten.

a- De verdeling van de ruimtevraag in Noord Nederland

In 2000 is onderzoek gedaan naar de terreinvoorkeur van bedrijven in Noord-Nederland¹⁵. Er bestaan duidelijke parallellen tussen Kampen-Zwolle en Noord Nederland. Deze parallellen en de geografische nabijheid van beide regio's maakt het genoemde onderzoek tot een interessante vergelijkingsbasis.

In het onderzoek zijn bedrijven met meer dan 5 werknemers in de sectoren industrie, bouw, groothandel, transport & distributie en (zakelijke) diensten betrokken. Figuur 3.1 geeft aan hoe de voorkeur over de verschillende terreintypen verdeeld is.

Figuur 3.1 Voorkeur te ontwikkelen bedrijventerreintypen in Noord-Nederland



Bron: Oranjewoud, Masterplan bedrijventerreinen Noord-Nederland (2000)

Met name gemengde terreinen hebben de voorkeur van de bedrijven, hierbij moet wel een nuancering worden aangebracht. In het stedelijke gebied (gemeente Groningen) was de voorkeur voor meer specialistische terreinen (logistiek, hoogwaardig en kantoren) aanzienlijk hoger dan in Noord-Nederland als geheel. Vooral de hoogwaardige terreinen worden in Groningen Stad hoog gewaardeerd.

¹⁵ Masterplan bedrijventerreinen Noord-Nederland, Oranjewoud (2000)

Deze voorkeur is in grote mate afkomstig van bedrijven in de sectoren zakelijke dienstverlening, groothandel en transport & distributie (tabel 3.4). Sectoren die over het algemeen meer in stedelijke gebieden geconcentreerd zijn.

De voorkeur voor woon-werklocaties blijkt vooral in de kleinere gemeenten sterk aanwezig. Uit het onderzoek bleek dat woon-werklocaties met name gewild zijn bij relatief kleine bedrijven in kleinere gemeenten. Het percentage bedrijven dat de voorkeur geeft aan woon-werklocaties is in het landelijke gebied aanzienlijk hoger dan het percentage in het stedelijke gebied (tabel 3.3). Daarnaast kwam uit het onderzoek naar voren dat vooral bedrijven in de traditionele sectoren (bouwnijverheid en industrie) de voorkeur geven aan woon-werklocaties.

Tabel 3.3 Voorkeur bedrijventerreintypen per bedrijfssector in Noord-Nederland

Bedrijventerreintypen						
	Traditioneel	Gemengd	Logistiek	Hoogwaardig	Kantoren	Woon-werk
Industrie	22 %	49 %	9 %	9 %	2 %	9 %
Bouwnijverheid	10 %	51 %	6 %	9 %	1 %	23 %
Groothandel	5 %	42 %	26 %	12 %	3 %	12 %
Transport & Distributie	4 %	31 %	35 %	6 %	7 %	18 %
(Zakelijke) dienstverlening	3 %	26 %	10 %	22 %	27 %	12 %
Algemeen	10 %	41 %	15 %	12 %	8 %	14 %

Bron: Oranjewoud, Masterplan bedrijventerreinen Noord-Nederland (2000)

Tabel 3.4 Voorkeur bedrijventerreintypen per bedrijfssector in Groningen Stad

Bedrijventerreintypen						
	Traditioneel	Gemengd	Logistiek	Hoogwaardig	Kantoren	Woon-werk
Industrie	17 %	42 %	13 %	17 %	0 %	13 %
Bouwnijverheid	27 %	27 %	9 %	9 %	0 %	27 %
Groothandel	3 %	38 %	34 %	17 %	0 %	7 %
Transport & Distributie	0 %	15 %	31 %	23 %	23 %	8 %
(Zakelijke) dienstverlening	0 %	33 %	12 %	26 %	23 %	7 %
Algemeen	7 %	33 %	19 %	20 %	11 %	10 %

Bron: Oranjewoud, Masterplan bedrijventerreinen Noord-Nederland (2000)

b- De gemiddelde verdeling van de uitgifte in stadsgewesten

Om tot een verdeling van de ruimtebehoefte over de verschillende terreintypen te komen is de procentuele verdeling van de uitgifte in Nederlandse stadsgewesten per terreintype¹⁶ geanalyseerd voor de jaren 2000 en 2001 samen. Wegens de discrepantie tussen de verdeling in het landelijk en het stedelijke gebied zijn bewust de uitgiftecijfers voor de stadsgewesten gehanteerd, deze cijfers zijn het beste te vergelijken met de situatie voor het stedelijk netwerk Kampen-Zwolle. In de onderstaande tabel staat de procentuele verdeling over de verschillende terreintypen weergegeven.

¹⁶ IBIS, Werklocaties 2000 en 2001 – Hoofdrapport

Tabel 3.5 Procentuele verdeling uitgifte per terreintype in stadsgewesten (2000 en 2001)

	Uitgifte 2000 en 2001
Gemengd Plus	18 %
(Zee)haventerrein	9 %
Modern Gemengd	58 %
Bedrijvenpark	7 %
Transport & Distributie	8 %

Bron: IBIS, Werklocaties 2000 en 2001 – Hoofdrapport

De indeling voor de uitgifte in de stadsgewesten is anders dan die gehanteerd is in het onderzoek naar de ruimtevraag in Noord Nederland. Een globale vergelijking leert echter dat de overeenkomsten groter zijn dan de verschillen. Opvallend in het onderzoek voor Noord-Nederland is de nadere uitsplitsing waaruit blijkt dat er een belangrijke deelvraag is naar hoogwaardige terreinen en woon-werklocaties.

De situatie in Kampen en Zwolle

De historische uitgifte is zo verdeeld dat Kampen circa 40 % van de uitgifte voor haar rekening neemt en Zwolle de overige 60 %. Duidelijk is dat Modern Gemengde terrein verreweg het meeste wordt uitgegeven. Hiervoor kunnen twee oorzaken worden aangewezen. In de eerste plaats is naar dit type vanuit de markt de meeste vraag aanwezig. Daar komt bij dat binnen het Modern Gemengde segment een zestal subtypen kan worden onderscheiden. Modern Gemengd terreinen kunnen dus beschouwd worden als een verzameling van meerdere (sub)typen.

Het onderscheid tussen de verschillende soorten terrein is in de praktijk niet altijd even duidelijk aanwezig. Dit blijkt ook uit de situatie in het stedelijk netwerk, waar de huidige bedrijventerreinen geen eenduidige profilering kennen. Het stedelijk netwerk beschikt over kavels die in grote mate voldoen aan de verschillende criteria behorend bij de terreintypen, maar van een duidelijke typering is geen sprake.

Voor de nieuw geplande bedrijventerreinen is een exacte typering ook moeilijk te maken. De Zuiderzeehaven in Kampen kan als haventerrein worden getypeerd, maar de Zuiderzeehaven beschikt ook over een beperkt aantal hectaren die niet persé voor watergebonden activiteiten dienen. Afgezien van de aanwezigheid van deze zogenaamde droge kavels is het sowieso onmogelijk om enkel puur watergebonden bedrijvigheid op een (Zee)haventerrein te huisvesten. Er zal altijd sprake zijn van een bepaalde vorm van (aanverwante) bedrijvigheid die niet direct watergebonden is. Veelal gaat het dan om wat zwaardere, grootschalige activiteiten. Dus naast (Zee)haventerrein zal een klein gedeelte van bedrijventerrein de Zuiderzeehaven ook als 'droog' Gemengd Plus terrein getypeerd kunnen worden.

Hessenpoort in Zwolle is ook moeilijk onder te brengen in één van de terreinprofielen. De ligging direct aan de A28 maakt dit bedrijventerrein uitstekend geschikt voor logistieke bedrijven die afhankelijk zijn van het wegverkeer. Hoewel er (nog) geen sprake is van multimodale transportmogelijkheden is, zeker gezien het animo van logistieke bedrijven, de typering Transport & Distributie terrein niet misplaatst. Daarnaast maakt het grootschalige karakter Hessenpoort ook geschikt voor ruimteveragende en / of overlastveroorzakende bedrijvigheid. Derhalve zal ook de typering Gemengd Plus voor Hessenpoort kunnen gelden.

Ten aanzien van de verdeling van de vraag voor het stedelijk netwerk als geheel geldt het volgende:

Gemengd Plus

Volgens de stadsgewestelijke uitgifteverdeling voor Gemengd Plus terrein komt het stedelijk netwerk in aanmerking voor een uitgifte van circa 4,5 tot 5,5 hectare per jaar. Beide gemeenten kennen een ruimtebehoefte naar dit type terrein. Voor Kampen betekent dit een uitgifte van ongeveer 1,5 tot 2 hectare Gemengd Plus terrein per jaar. Deze uitgifte zal, zoals reeds opgemerkt, gedeeltelijk op de Zuiderzeehaven plaatsvinden. De ruimte die op bedrijventerrein de Zuiderzeehaven plaats kan bieden aan ‘droge’ Gemengd Plus activiteiten is ingeschaald op 0,5 tot 1 hectare per jaar. Het overige deel van de vraag naar dit terreintype moet op bedrijventerrein RW 50 worden opgevangen.

Zwolle komt naar aanleiding van de historische uitgifteverdeling op een uitgifte van ongeveer 3 tot 3,5 hectare Gemengd Plus terrein per jaar. De geplande uitgifte op Hessenpoort voldoet volledig aan deze behoefte. Vanwege de belangstelling door overloop vanuit de Veluwe en Centraal Nederland voor Hessenpoort wordt de uitgifte van dit type terrein in Zwolle zelfs hoger ingeschat. Uitgegaan wordt van een uitgiftebehoefte Gemengd Plus terrein voor Zwolle van ongeveer 4 tot 5,5 hectare per jaar.

(Zee)haventerrein

De ruimtebehoefte voor ‘nat’ terrein zal geheel door het Zuiderzeehaventerrein in Kampen worden opgevangen, zo is tussen de beide gemeenten overeengekomen. Hier is dus een duidelijke keuze gemaakt voor complementariteit in de programmering. Kijkend naar het uitgifteaandeel van (Zee)haventerrein in Nederlandse stadsgewesten dan zou dit voor Kampen-Zwolle een jaarlijkse uitgifte van circa 2,5 tot 3 hectare havengebonden kavels betekenen. De gemeente Kampen heeft voor de Zuiderzeehaven een jaarlijkse uitgifte van 4 tot 5 hectare gepland. Waarbij het de intentie is om het overgrote deel voor puur watergebonden activiteiten te bestemmen.

Transport & Distributie

Kampen-Zwolle zou op basis van de landelijke uitgiftecijfers op een uitgifte van circa 2 tot 2,5 hectare Transport & Distributie terrein per jaar moeten rekenen. Kampen beschikt weliswaar over meerdere logistieke bedrijven verspreid over de verschillende terreinen, maar hier is geen sprake van een uitgesproken Transport & Distributie terrein. Specifiek watergebonden logistieke bedrijven zijn uiteraard per definitie op bedrijventerrein de Zuiderzeehaven in Kampen aangewezen.

Hessenpoort is ook geen puur Transport & Distributie terrein maar vanwege de ligging en de belangstellendenlijst wordt de uitgifteraming voor dit terreintype wel aan Hessenpoort toebedeeld. Gezien het grootschalige bovenlokale karakter van Hessenpoort zal de daadwerkelijke uitgiftebehoefte zelfs hoger liggen. Uitgegaan wordt van een jaarlijkse uitgiftebehoefte van circa 3 tot 4 hectare Transport & Distributie terrein op Hessenpoort.

Bedrijvenpark

Een Bedrijvenpark is het meest hoogwaardige terreintype. De bedrijfspanden op dit terrein hebben veelal een kantoorachtige uitstraling. De gebruikers hechten veel belang aan representativiteit. Ook aan het terrein zelf wordt hoge eisen gesteld. Middels landscaping wordt het terrein dusdanig aangekleed dat een hoogwaardig en representatief geheel ontstaat. Kenmerken zijn ruime hoeveelheden groen, een parkachtige omgeving, een niet te hoge bebouwingspercentage en niet te grote kavels. Een Bedrijvenpark onderscheidt zich van een modern-representatieve locatie naast de hoogwaardige inrichting veelal door een bepaald thema dat aan een bedrijvenpark verbonden wordt, zoals bio-tech, ICT, life-sciences, etc.

Aan de bedrijven die zich plaatsen op een Bedrijvenpark zullen hoge kwaliteitseisen moeten worden gesteld. Verlaging van de kwaliteitseisen zal leiden tot een afzwakking van een Bedrijvenpark. Dit betekent dat een Bedrijvenpark lang niet zo snel zal vollopen als een doorsnee bedrijventerrein. Om het hoogwaardige karakter te behouden en om kunstmatige leegstand te voorkomen is een uitgifte van 1 tot 1,5 hectare Bedrijvenpark binnen het stedelijk netwerk raadzaam. Uitgaande van het uitgiftetaandeel in de stadsgewesten zou Kampen-Zwolle op een uitgifte van ongeveer 1,5 tot 2 hectare moeten rekenen. Vanwege het ontbreken van een sterk cluster binnen het stedelijk netwerk, en dus minder intrinsieke vraag naar een dergelijk terrein, is voor de wat lagere uitgifte gekozen.

Modern Gemengd

Zoals reeds eerder opgemerkt is Modern Gemengd terrein een soort van verzamelterm waaronder meerdere subtypen vallen. Deze subtypen kunnen op verschillende terreinen worden bediend; soms wordt er voor gekozen om op een bedrijventerrein meerdere submilieus aan te bieden die de verschillende segmenten bedienen. In beide gevallen is er sprake van clustering van de vraag.

De voorgaande verdeling in ogenschouw nemend is er volgens het planscenario nog een ruimtevrage van circa 12 hectare en voor het trendscenario circa 16 hectare per jaar. Uitgaande van de historische verdeling tussen Kampen en Zwolle zou dit betekenen dat Kampen een jaarlijkse ruimtevrage van circa 5 tot 7 hectare Modern Gemengd terrein kent en Zwolle een jaarlijkse ruimtevrage van circa 7 tot 9 hectare.

Binnen het Modern Gemengde terrein stellen met name woon-werkcombinaties, publiekslocaties en modern-representatieve locaties zeer specifieke omgevingseisen. Hierdoor is het wenselijk om meer inzicht te verkrijgen in de ruimtebehoefte naar deze typen. De overgebleven subtypen zijn vallen onder de noemer Modern Gemengd.

Woon-werkcombinaties

Uit onderzoek naar bedrijventerreinvoorkeur in Noord-Nederland¹⁷ blijkt dat binnen de groep bedrijven die de voorkeur geven aan een modern gemengd terrein 9 % een woon-werkcombinatie als meest gewenst vorm ziet. Voor het stedelijk netwerk zou dit een uitgiftebehoefte voor een woon-werklocatie van circa 1 tot 1,4 hectare betekenen.

De woon-werkcombinaties betreft bedrijfsruimte op een speciaal bedrijventerrein waarbij de mogelijkheid wordt geboden om te wonen bij het bedrijf. Gemiddeld neemt een woon-werkcombinatie $\pm 1000 \text{ m}^2$ grond in beslag. Dit betekent een jaarlijkse opgave van ongeveer 10 tot 14 woon-werkcombinaties voor het stedelijk netwerk. Kampen heeft gezien de traditionelere sectorstructuur meer behoefte aan woon-werkcombinatie dan volgens de historische verdeling naar voren zou komen. Derhalve wordt de opgave voor woon-werklocaties evenredig verdeeld over Kampen en Zwolle.

Publiekslocaties

In de afgelopen jaren is een belangrijk deel van de uitgifte op bedrijventerrein gelieerd aan publieksgerelateerde functies, zoals meubelzaken, autoshowrooms, tuinentra, bouwmarkten, keukencentra, etc. In feite is hier sprake van een opgerekte vorm van PDV-beleid, zoals dat in de meeste steden wordt toegepast.

Opvallend is dat Kampen en Zwolle beide nog geen uitgesorteerd PDV-structuur kennen. Het beleid is sterk gericht geweest op behoud van de winkelfunctie van de binnensteden, waardoor PDV-ontwikkeling versnipperd en geremd heeft plaatsgevonden. Beide steden hebben echter plannen ontwikkeld die in deze situatie verandering brengen: Zwolle heeft een groot bovenregionaal PDV/GDV centrum gepland op bestaande terrein Voorst in de nabijheid van de huidige meubelboulevard. Kampen heeft 10 hectare van het nieuw uit te geven bedrijventerrein RW 50 gereserveerd voor PDV-functies. Een globale vergelijking met de ontwikkeling van het PDV-assortiment en de concentratietendenzen daarbij leert dat de plannen van Kampen en Zwolle zeer wel realiseerbaar lijken, zodat rekening gehouden moet worden met uitgifte respectievelijk heruitgifte ten behoeve van deze ontwikkelingen.

Modern-representatieve locaties

Bij een modern-representatieve locatie worden hoge eisen gesteld aan de architectonische uitstraling van de panden en het terrein. Qua typering komt een modern-representatieve locatie dicht in de buurt van een Bedrijvenpark. Toch zijn er wel degelijk verschillen. Een Bedrijvenpark kent een nog grotere inzet op omgevingskwaliteit (landscaping) en mikt daarnaast op topbedrijven binnen een bepaald gekozen thema.

Een modern-representatieve locatie is veel minder stringent gethematiseerd en biedt binnen de gestelde ruimtelijke en architectonische kwaliteitseisen meer ruimte voor verschillende typen ondernemingen. In de afgelopen periode is duidelijk geworden dat de modern-representatieve locaties met name worden ingevuld door relatief hoogwaardige bedrijven die hun imago willen ondersteunen met een mooi representatief gebouw op een goede locatie.

¹⁷ Masterplan bedrijventerreinen Noord-Nederland, Oranjewoud

Veel van deze bedrijven hebben een kantoorachtige uitstraling, andere combineren kantoorfuncties met productie. Duidelijk is dat er een bijzondere markt is voor representatieve locaties die ruimte geven voor kantoorontwikkeling in combinatie met productieruimte. Zeg maar een 'sjiek kantoor met hal'. Deze zogenaamde kantoor-hal-combinaties betreft bedrijfsruimte met een overheersende kantooractiviteit. Gedacht moet worden aan bedrijven die ongeveer 70 % van hun activiteiten in kantoorruimte ontplooiën en ongeveer 30 % in bedrijfsruimte. Deze combinatie kan verspreidt over Modern Gemengde terreinen voorkomen, maar kan ook worden geconcentreerd op een deellocatie. Afstemming met het kantorenbeleid is wel noodzakelijk.

In Noord-Nederland als geheel geeft 12 % van de ondernemers aan een modern-representatieve locatie te prefereren. Dit betekent voor Kampen-Zwolle een jaarlijkse uitgiftebehoefte van ongeveer 1,5 tot 2 hectare. Volgens de historische verdeling betekent dit voor Kampen een uitgifte van circa 0,5 tot 1 hectare modern-representatief terrein per jaar.

Onderstaande tabel geeft voor het planscenario en het trendscenario de geprognosticeerde verdeling van de uitgifteopgave binnen het stedelijk netwerk per gemeente en per terreintype weer.

Tabel 3.6 Prognose verdeling jaarlijkse uitgifte Kampen-Zwolle per scenario en terreintype

	Planscenario	Groeiscenario
Gemengd Plus	5,5	7,5
(Zee)haventerrein	2,5	3
Modern Gemengd	12	16
Bedrijvenpark	1	1,5
Transport & Distributie	3	4
Totaal	24	32

4. COMPLEMENTAIRE PROGRAMMERING

Het doel van deze studie is om handvaten te verstrekken voor een gezamenlijke programmering van bedrijventerreinen in Kampen en Zwolle. Uitgangspunten daarbij zijn:

- a- Beide steden zoveel mogelijk als eenheid behandelen en in de markt plaatsen;
- b- Sterke punten van beide steden in de programmering zoveel mogelijk tot hun recht laten komen.

Dit betekent een streven naar een complementaire programmering waarmee de steden een gezamenlijk totaalprogramma presenteren, waarin het stedelijk netwerk als één product in de etalage wordt gezet; maar waarbij tegelijkertijd ruimte is gelaten voor een stuk eigenheid zodat sterke kanten zich optimaal manifesteren en specifiek lokale doelgroepen in de eigen plaats kunnen worden bediend.

In dit hoofdstuk worden eerst de mogelijkheden voor een dergelijk complementair beleid verkent en enkele uitgangspunten vastlegt. Aansluitend wordt dit vertaald in een concreet programmeringsvoorstel.

4.1. UITGANGSPUNTEN VOOR COMPLEMENTARITEIT

Een complementaire programmering van de bedrijventerreinen heeft voor beide steden belangrijke voordelen. Deze zijn als volgt samen te vatten:

- a- Nu de beide gemeenten zijn aangewezen tot regionaal stedelijk netwerk en in dat kader hebben besloten tot samenwerking, is afstemming van het ruimtelijk-economisch beleid een logische stap. Kampen en Zwolle ontwikkelen momenteel een gezamenlijke ruimtelijke visie voor de plaatsing van woningen, recreatieterreinen, infrastructuur en natuurontwikkeling. Hierin zal de planning van bedrijventerreinen ook een plaats krijgen. De keuze voor een gezamenlijk ruimtelijk beleid vereist een gezamenlijke visie voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen.
- b- Een complementaire programmering maakt het mogelijk om het aanbod van beide gemeenten uit te bouwen tot een volledig en volwassen pakket, waarin alle soorten bedrijfslocaties zijn opgenomen. Afzonderlijk zijn de beide steden niet in staat een dergelijk pakket te realiseren, omdat daarvoor de lokale markt te klein is of de ruimte en de ontsluiting ontbreken.
- c- Het aldus gerealiseerde pakket biedt de mogelijkheid om tot een versterkte marketing van het stedelijk netwerk te komen. Hierdoor worden de beide steden zwaarder gepositioneerd, waardoor de aantrekkelijkheid als vestigingsplaats verder wordt versterkt.
- d- De gezamenlijke programmering biedt mogelijkheden om aan te sluiten bij de natuurlijke sterkten van de beide steden, zoals ontsluiting over water in Kampen en een snel groeiend kantorenmilieu in Zwolle.

- e- Een complementair ruimtelijk economisch beleid zal op termijn leiden tot verdere vervlechting van de economie van beide steden, waarbij het onderscheid tussen de beide steden in economisch opzicht vervaagt. Bedrijven zullen hierdoor in de toekomst zich gevestigd voelen in het stedelijk netwerk Kampen-Zwolle en niet meer in één van de beide steden. Deze vervlechting leidt tot schaalvergroting van de economische structuur die weer goed is voor de bedrijvigheid.

Deze voordelen zijn duidelijk aanwezig en bieden ook een overtuigend perspectief voor samenwerking op economisch vlak. Dit neemt niet weg dat er ook hindernissen zijn, die met name liggen in het overwinnen van het directe eigenbelang van de steden. De natuurlijke reactie van elke gemeente is om een bedrijf in eigen stad te willen huisvesten en daartoe een concurrerend bod te doen. In geval van complementaire programmering wordt de onderlinge concurrentie echter voor een belangrijk deel uitgeschakeld doordat het aanbod van beide gemeenten als gezamenlijk product wordt aangeboden. Eén product dat - als het goed is - zo is gesegmenteerd dat een bedrijf automatisch naar een voor hem passende locatie in één van beide steden wordt toe geleid. Dat dit op een correcte wijze gebeurt en dat het netto-effect voor beide partijen positief uitvalt, is een kwestie van afspraken maken en vertrouwen.

De wens van complementariteit stelt een aantal eisen aan de programmering:

- Het ruimtelijk-economisch programma als eenheid opstellen en vermarkten;
- De verschillende onderdelen van het programma op elkaar afstemmen qua marktsegment, prijsdifferentiatie en ruimtelijk profiel;
- Programma zonder (of zo weinig mogelijk) dubbelingen en tegenstrijdigheden;
- Het programma doet recht aan de sterke punten van de deelnemende partijen; het honoreert sterke marketingposities;
- Het programma doet recht aan lokale belangen en geeft lokale (endogene) bedrijven de ruimte die ze in eigen stad nodig hebben. Er is zo weinig mogelijk sprake van gedwongen migratie;
- Externe (exogene) bedrijven faciliteren op een terrein binnen het stedelijk netwerk dat qua profiel het beste bij het desbetreffende type bedrijvigheid aansluit;
- Het programma wordt door de deelnemende partijen als 'rechtvaardig' beleefd.

De vraag is welke kapstokken kunnen worden gevonden voor het maken een complementaire verdeling die voldoet aan de bovenstaande vereisten. We onderscheiden vijf punten die als richtinggevend kunnen worden beschouwd voor de wijze waarop de complementariteit wordt vormgegeven:

a- De economische structuur

Aangeven is dat de programmering recht moet doen aan de sterk punten van Kampen respectievelijk Zwolle. Dit betekent dat de verdeling van de bedrijventerreinen moet aansluiten bij de bestaande bedrijvigheid. Het blijkt dat de economische structuur van Kampen en Zwolle aanmerkelijk verschilt, zowel qua omvang, structuur als dynamiek. In hoofdstuk 1 van deel II is aangegeven dat Zwolle in 1999 70.500 werkzame personen kende, terwijl Kampen 14.500 werkzame personen kende. Voorts blijkt dat de economie van Zwolle met name in de sector (niet-)commerciële diensten relatief snel groeit, terwijl de groei van Kampen hierbij duidelijk achterblijft. Opvallend is daarbij dat de nijverheid in Zwolle zich minder gunstig ontwikkeld dan de dienstverlening en ongeveer een gelijk ontwikkelingstempo kent als in Kampen.

Belangrijk is verder de constatering dat de bedrijven in Zwolle gemiddeld groter zijn en ook meer personeel per vierkante meter huisvesten. Hetzelfde patroon geldt voor de zich vestigende bedrijven. Het samenvattende beeld is dat Kampen een wat traditionele economische structuur kent met een lagere dynamiek. Zwolle heeft daarentegen duidelijk de slag gemaakt naar een economische dienstenstructuur en vertoont een opvallend hoge dynamiek.

De wens om aan te sluiten bij de huidige sterke punten leidt tot de conclusie dat in Zwolle meer markt zal zijn voor hoogwaardige, op dienstverlening georiënteerde bedrijven, waaronder bijvoorbeeld ICT-bedrijven of ingenieursbureaus, terwijl meer productiegerichte bedrijven Kampen als vestigingsplaats zouden kunnen prefereren. Daar staat tegenover dat een verdere diversificatie van de economische structuur in Kampen dringend gewenst is; hetgeen pleit voor het toevoegen van hoogwaardige productie en gelieerde diensten.

b- Specifieke kwaliteiten van infrastructuur en arbeidsmarkt

Ook de bijzondere kenmerken op het gebied van de infrastructuur en de arbeidsmarkt zullen bepalend moeten zijn voor de verdeling van de bedrijventerreinen over de beide steden. Van betekenis is dat Kampen de beschikking krijgt over een nat bedrijventerrein (Zuiderzeehaven) met bijzondere overslagfaciliteiten. Voorts beschikt Kampen over voldoende ruimte voor verdere uitbreiding. De Kamper arbeidsmarkt is geënt op de economische structuur en kent een wat lager gemiddeld opleidingsniveau en een lage arbeidsparticipatie onder vrouwen.

Zwolle is gunstig gelegen aan de A28 en beschikt over de succesvolle locatie Hessenpoort, waar zich grootschalige productie- en distributiebedrijven vestigen. De arbeidsmarkt in Zwolle is wat hoger opgeleid en meer op de dienstensector gericht. Een belangrijk voordeel van Zwolle is de aanwezigheid van mbo en hbo-opleidingen.

c- De herkomst van de bedrijven

Een belangrijk deel van de ruimtevraag is afkomstig van lokale bedrijven, die qua arbeidsmarkt, toeleveranties en klanten vaak sterk aan de eigen plaats gebonden zijn. Veel van deze bedrijven bevinden zich op gemengde bedrijventerreinen. Duidelijk is dat deze lokale (endogene) bedrijven in principe in eigen stad opvang moet worden geboden in het geval van verplaatsingswensen. Dit betekent voor beide steden een voldoende toekomstig aanbod gemengde bedrijventerreinen waar deze bedrijven armslag wordt geboden.

Daartegenover staat een groeiend aantal bedrijven dat zich van buiten de regio verplaatst naar Zwolle en Kampen. Voor Hessenpoort geldt dat zelfs meer dan 50 % van de vestigers van buiten de regio IJssel-Vecht komt. Verwacht wordt dat deze overloop ook zal optreden bij kleinere bovenlokale bedrijven, indien in Kampen en Zwolle de juiste marktconform geprofileerde locaties worden aangeboden. Het aanbieden van terreinen voor verschillende marktsegmenten aan externe bedrijven dient voor het stedelijk netwerk als geheel te geschieden en biedt een duidelijke mogelijkheid voor complementariteit.

d- Versterking van de sectorstructuur

Ten behoeve van de versterking van de sectorstructuur in Kampen of Zwolle kan, indien wenselijk in het kader van het economische beleid, aandacht worden geschonken aan bepaalde economische sectoren. Hierbij kan gekozen worden om bedrijven uit een bepaalde sector eventueel te clusteren in Zwolle dan wel Kampen of om een bedrijventerrein een bepaald thematisch accent te geven. Het voordeel hiervan is dat de betreffende stad een zwaarder profiel krijgt voor de betreffende sector, hetgeen gunstig is voor de zittende bedrijven en ook de acquisitiepositie ondersteunt.

Ruimtelijke clustering kan een goede bijdrage leveren aan de sectorstructuur, maar duidelijk is dat deze maatregel niet op zichzelf staand moet worden doorgevoerd, maar bij voorkeur moet worden ondersteund door andere beleidsmaatregelen, bijvoorbeeld op het vlak van marketing, acquisitie, arbeidsmarktbeleid en scholing. Het is moeilijk om op voorhand aan te geven welke sectoren voor een dergelijke aanpak in aanmerking zouden kunnen komen. Hiervoor is het nodig om in een economisch beleidsplan aan te geven op welke sectoren het stimuleringsbeleid zich moet richten.

e- Beleidsinzet

De gepleegde beleidsinzet zal mede richtinggevend moeten zijn voor de wijze waarop de verdeling wordt gemaakt. Zwolle heeft bijvoorbeeld zwaar geïnvesteerd op Hessenpoort ten behoeve van distributie en representatieve productiebedrijven. Kampen is reeds enkele decennia bezig zijn profiel als havenstad uit te bouwen. Beide steden hebben plannen om op deze ingeslagen wegen voort te gaan.

De bovenstaande vertrekpunten bieden de mogelijkheid om complementariteit op te bouwen op basis van de volgende principes:

- 1- De lokale vraag wordt voor wat betreft de gemengde bedrijventerreinen in principe lokaal gefaciliteerd. Dit betekent dat zowel Kampen als Zwolle in de toekomst zorgdragen voor voldoende terrein in deze categorie. Deze lijn geldt met name voor de Modern Gemengde terreinen (zie ook paragraaf 3.2). De subcategorieën hiervan zijn:
 - Functionele productie locaties;
 - Kleinschalig verkavelde locaties;
 - Locaties met activiteiten in de open lucht;
 - Publiekslocaties;
 - Modern-representatieve locaties;
 - Woon-werklocaties.
- 2- Indien vanwege faseringsproblemen een bepaald type terrein tijdelijk in een plaats niet beschikbaar is, terwijl dit type in de andere plaats wel beschikbaar is, vindt er afstemming plaats over de wijze waarop lokale bedrijven kunnen worden gefaciliteerd. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat na het vollopen van Marslanden pas na verloop van tijd een opvolger beschikbaar komt. In dat geval kan Kampen op het terrein RW 50 ruimte bieden aan Zwolse bedrijven.
- 3- De vraag naar watergebonden locaties wordt in Kampen bediend (Zuiderzeehaven).

- 4- De vraag naar industrieterrein voor zwaardere grootschalige productiefuncties, segment Gemengd Plus, wordt vervuld door Zwolle (Hessenpoort) en door Kampen (droge deel Zuiderzeehaven en RW 50). Hier biedt zich de mogelijkheid aan om een nader onderscheid te maken in profiel en prijsdifferentiatie. Voorgesteld wordt dat Hessenpoort zich richt op representatieve productie met een hoge grondwaarde en afstemming op het gebied van duurzaamheid, en dat Kampen ruimte biedt voor productiebedrijven die de specifieke kwaliteit van Hessenpoort niet zoeken.
- 5- Voor Transport & Distributierrein geldt dat Zwolle met Hessenpoort (en de opvolger Hessenpoort 2) een uitstekende optie biedt voor de vestiging van niet-watergebonden distributiebedrijven. Voorgesteld wordt om Hessenpoort 2 behalve als locatie voor grootschalige hoogwaardige productie ook in de markt te zetten als logistiek terrein. Watergebonden logistieke bedrijven zullen uiteraard in Kampen worden opgevangen, waarbij er op het droge deel van de Zuiderzeehaven beperkt plaats is voor distributieactiviteiten die gelieerd zijn aan de lokale structuur.
- 6- Kampen en Zwolle kennen momenteel geen afstemming ten opzichte van PDV/GDV beleid. In het kader van de voorgenomen complementariteit is dit wel wenselijk. Een gezamenlijk beleid ten aanzien van publiekslocaties op bedrijventerreinen voor het stedelijk netwerk als geheel maakt het mogelijk om GDV-locaties meer evenredig te verdelen.

Kampen heeft 10 hectare op het bedrijventerrein RW 50 gereserveerd voor publieksfuncties. Het betreft voornamelijk functies die gericht zijn op de lokale markt. Voor GDV-functies geldt momenteel dat deze conform Rijks- en provinciaal beleid zijn aangewezen op Zwolle. De gemeente Zwolle heeft een grootschalig PDV en GDV complex gepland op bedrijventerrein Voorst. *Verwacht mag worden dat het Zwolse initiatief een duidelijke (boven-)regionale functie zal verkrijgen, terwijl het initiatief in Kampen met name de eigen markt en die van de directe omgeving bedient.*

- 7- Zwolle biedt in tegenstelling tot Kampen qua stedelijk profiel de mogelijkheid om een Bedrijvenpark te ontwikkelen voor het hoogste kwaliteitssegment. Voorgesteld wordt om een dergelijk park aan te leggen in een representatieve omgeving met een ruime groenstructuur. Invulling kan plaats vinden door bedrijven die hechten aan een kwaliteitsomgeving waaronder ICT-bedrijven en bedrijven in de medische sector.
- 8- De kantorensector maakt geen deel uit van deze studie. Toch kan uit de gemaakte structuuranalyse worden opgemaakt dat Zwolle kantorenstad bij uitstek is. Zwolle heeft ambitieuze plannen voor verdere uitbouw van de kantorensector (o.a. kantorenpark langs de A28). Kampen kent een bescheiden kantorenmarkt, en de planvorming hiervoor is nog niet concreet. Gedacht wordt aan een (beperkt) kantorenpark in aansluiting op de realisatie van het Hanzestation. De sterke dienstverlenende sector in Zwolle maakt het mogelijk om een strikter concentratiebeleid ten aanzien van kantoren te voeren en bedrijventerreinen te reserveren voor bedrijven die specifiek op een bedrijventerrein thuishoren.

De realisatie van een representatief terrein voor kantoor-hal-combinaties in Kampen is een goede tussenvariant om zowel aan te sluiten bij de Kamper markt als ook op landsdelig niveau een duidelijke propositie te bieden. Hierdoor is structuurversterking van de Kamper economie mogelijk. De betreffende locatie zal zo opgezet en vermarkt moeten worden dat duidelijk wordt aangehaakt bij de externe vraag naar dergelijke locaties, zodat met name stuwende bedrijven worden gefaciliteerd.

Derhalve wordt, voor wat betreft de modern-representatieve locaties, een nadere taakverdeling voorgesteld, waarbij voor zowel Kampen als Zwolle de mogelijkheid wordt geboden het gemengde terrein op representatieve wijze te ontwikkelen, maar waarbij in Kampen een (deel-)locatie wordt ontwikkeld ten behoeve van het marktsegment kantoren met productieruimte. Zoals aangegeven blijkt er in Nederland een specifieke vraag te bestaan naar locaties voor kantoor-hal-combinaties. Gedacht moet worden aan een kantoor-bedrijf verhouding van 70 / 30.

- 9- In beide gemeenten ontbreekt momenteel een locatie dat specifiek is ingericht voor woon-werkcombinaties, terwijl er wel vraag is naar dit terreintype. Om aan deze vraag te voldoen dienen Kampen en Zwolle beide een bedrijventerrein te ontwikkelen dat geschikt is voor de facilitering van bedrijfsruimte met de mogelijkheid tot wonen. Bij een zogenaamd woonwerkterrein moet zowel de werk- als de woonkwaliteit gewaarborgd blijven. Een dergelijk terrein dient bij voorkeur nabij een woongebied gesitueerd te worden. Op die manier kunnen de bewoners van een woonwerkterrein gebruik maken van de voorzieningen en faciliteiten die in een woongebied geboden worden (scholen, winkels, etc.)

4.2. PROGRAMMERINGSVOORSTEL

Nu de ruimtevraag voor bedrijventerreinen en de verdeling van die vraag over de verschillende segmenten bekend is kan dit geconfronteerd worden met de principes voor het opstellen van een complementaire structuur. Deze confrontatie leidt tot een concreet programma voor de beide steden. Uiteraard is daarbij de bestaande voorraad en de planvoorraad verdisconteert.

Allereerst wordt de gecalculeerde vraag voor de komende tien jaren naast de terstond uitgeefbare voorraad en de planvoorraad geplaatst. De onderstaande tabellen geven de gecalculeerde uitgiftebehoefte en de terstond uitgeefbare voorraad en de planvoorraad aan bedrijventerreinen in Kampen en Zwolle weer.

Tabel 4.1 Prognose uitgifte Kampen-Zwolle per scenario en terreintype tot 2012

	Planscenario (netto ha)	Groeiscenario (netto ha)
Gemengd Plus	55	75
(Zee)haventerrein	35	40
Modern Gemengd	110	150
Bedrijvenpark	10	15
Transport & Distributie	30	40
Totaal	240	320

Tabel 4.2 Uitgeefbaar bedrijventerrein (in netto hectare)

	Terrein	Terstond	Planvoorraad
Kampen	RW 50	25 ha	25 ha
	Zuiderzeehaven	-- ha	40 ha
Zwolle	Marslanden G	20 ha	-- ha
	Hessenpoort I & II	10 ha (I)	85 ha (II)

Bron: IBIS 2001 aangevuld met informatie van de gemeenten; bewerking Van Werven

De confrontatie van beide tabellen leidt tot de conclusie dat de som van de beschikbare terreinen volstrekt onvoldoende is om de vraag voor de komende jaren te bedienen. Ook indien de planvoorraad wordt meegenomen is er sprake van een tekort. Belangrijk is de constatering dat het aanbod (inclusief planvoorraad) bepaalde segmenten niet of onvoldoende bedient, hetgeen betekent dat er mogelijkheden zijn voor verdere differentiatie in het aanbod. De verdeling van de ruimtevraag voor de verschillende segmenten op een complementaire wijze leidt tot het onderstaande programma. Opgemerkt dient te worden dat met deze programmering de ruimtevraag tot 2012 wordt bediend. Voor de periode daarna is geen voorraad en ook geen planvoorraad beschikbaar. Aanbevolen wordt om tijdig, halverwege de looptijd van de bestaande (plan)terreinen (± 2007), de stand van zaken te analyseren en te bezien welke ruimtebehoefte mag worden verwacht in de periode na 2012.

Tabel 4.3 Programmering bedrijventerreinen Kampen-Zwolle tot 2012 (in netto hectare)

	Planscenario	Groeiscenario
Gemengd Plus		
<i>Kampen</i>	15	20
<i>Zwolle</i>	40	55
Havengebonden		
<i>Kampen</i>	25	30
<i>Zwolle</i>	0	0
Logistiek		
<i>Kampen</i>	0	0
<i>Zwolle</i>	30	40
Woon/werk		
<i>Kampen</i>	5	7,5
<i>Zwolle</i>	5	7,5
Publiekslocaties		
<i>Kampen</i>	10	10
<i>Zwolle</i>	pm	pm
Kantoor-hal-combi's		
<i>Kampen</i>	5	10
<i>Zwolle</i>	pm	pm
Modern gemengd		
<i>Kampen</i>	33	46,5
<i>Zwolle</i>	62	78,5
Bedrijvenpark		
<i>Kampen</i>	0	0
<i>Zwolle</i>	10	15
Totaal	240	320

Hieronder volgt per gemeente een toelichting:

Kampen

Zuiderzeehaven

Voor bedrijventerrein de Zuiderzeehaven in Kampen is vanuit de gemeente een uitgifte van circa 40 tot 50 hectare voor de komende tien jaar gepland. De intentie van de gemeente is om het overgrote deel van dit bedrijventerrein voor puur watergebonden activiteiten te bestemmen. Uiteraard is er wel sprake van een beperkt gedeelte dat niet aan het water gelegen is en dat ook niet ingevuld zal worden door een watergebonden bedrijf. Deze 'restkavels' kunnen ingevuld worden door zwaardere productiebedrijven die niet watergebonden zijn (Modern Plus terrein). Uitgaande van de strikte benadering ten aanzien van watergebondenheid die de gemeente voorstaat is de ruimte voor Gemengd Plus terrein op de Zuiderzeehaven geraamd op 5 tot 10 hectare voor de komende 10 jaar.

De behoefte aan puur watergebonden (Zee)haventerrein is geraamd op 25 tot 30 hectare voor de komende 10 jaar. De ruimtebehoefte voor watergebonden kavels, samen met de berekende ruimte voor Gemengd Plus activiteiten, komt neer op 30 tot 40 hectare voor de komende 10 jaar. Wanneer de gemeente vasthoudt aan de stringente eis ten aanzien van watergebondenheid dan heeft dit een tweetal consequenties:

- De Zuiderzeehaven zal, gezien de behoefteraming naar watergebonden kavels, niet binnen 10 jaar uitgegeven kunnen worden. Voor een gedeelte van de bedrijven die op de belangstellendenlijst staan is het nog maar de vraag of, bij uitvoering van de strikte eisen ten aanzien van watergebondenheid, er nog wel plaats is op de Zuiderzeehaven. *Overeenkomstig de gemeentelijke planning moet uit worden gegaan van een uitgiftetermijn voor de Zuiderzeehaven van zeker 12,5 tot 15 jaar;*
- Ten tweede moet vanwege het slechts beperkt toestaan van niet-watergebonden zwaardere productiebedrijven op de Zuiderzeehaven elders in Kampen een locatie voor dit type bedrijvigheid worden gevonden. *In de praktijk betekend dit dat op het Modern Gemengde bedrijventerrein RW 50 circa 10 hectare vrij moet worden gemaakt voor Gemengd Plus bedrijven. Dit heeft tot gevolg dat RW 50 sneller volloopt en dat eerder gestart moet worden met een eventuele opvolger voor dit terrein. De gemeente Kampen moet bij de plaatsing van Gemengd Plus activiteiten op RW 50 overigens wel zorgdragen voor het behoud van de kwaliteit van dit terrein. Aanbevolen wordt om de zwaardere, overlastveroorzakende activiteiten niet te dicht op de overige bedrijvigheid te plaatsen, en bij voorkeur om een fysieke scheiding tussen de twee terreintypen aan te brengen.*

Ten aanzien van de vestigingsvoorwaarden van de Gemengd Plus activiteiten wordt differentiatie aangebracht ten opzichte van het terrein Hessenpoort 2, dat een representatiever karakter krijgt, met inbreng van een focus op duurzaamheid. Bedrijventerrein Zuiderzeehaven kent minder regelgeving met betrekking tot representativiteit en geeft meer mogelijkheden voor zaken als buitenopslag en dergelijke. Vanwege het kwaliteitsverschil ligt de grondprijs in de Zuiderzeehaven lager dan op Hessenpoort.

RW 50

Het geplande bedrijventerrein RW 50 in Kampen is een Modern Gemengd terrein waar vanaf medio 2002 50 hectare beschikbaar komt. Op dit terrein is een deelgebied gereserveerd als publiekslocatie (10 hectare) tevens moet, zoals bij het vorige punt duidelijk is geworden, een gedeelte voor Gemengd Plus activiteiten worden vrijgehouden (10 hectare). Rekening moet worden gehouden met een uitgifte van 53 tot 66,5 hectare RW 50 (inclusief publiekslocatie en Gemengd Plus) in Kampen voor de komende 10 jaren, hetgeen betekent dat de locatie ruimte biedt voor 7,5 tot 10 jaren. In de calculatie is rekening gehouden met de veronderstelling dat Zwolle 2 jaren geen gemengd bedrijventerrein beschikbaar heeft, waardoor er een beperkte extra uitgifte is ten behoeve van externe bedrijven en Zwolse bedrijven van 3 respectievelijk 4 hectare.

Naast RW 50 zijn er tevens plannen voor een ander Modern Gemengd terrein binnen de gemeente. Het betreft een klein terrein (5 tot 7,5 hectare) dat aansluit bij de ontwikkeling van het tuinbouwkassengebied Koekoek in IJsselmuiden. Op het bedrijventerrein moet plaats worden geboden aan bedrijven die verwant zijn aan de tuinbouwkassen (o.a. verpakkingen). Omdat het een zeer specifiek gethematiseerd bedrijventerrein betreft dat zijn eigen ruimtevraag genereert is de uitgifte op dit terrein buiten de programmering gelaten.

Woon-werklocatie

In Kampen is momenteel onvoldoende ruimte om aan de significant aanwezig geachte vraag naar woon-werklocaties te voldoen. Bij deze woon-werklocaties moet gedacht worden aan een bedrijfsruimte op een bedrijventerrein met de mogelijkheid om daarbij te wonen. Aanbevolen wordt om hiervoor een locatie te zoeken die voldoet aan zowel bedrijfseconomische criteria als aan de eisen die vanuit de woonkwaliteit worden gesteld.

Met name bedrijven in de wat meer traditionele sectoren hebben een voorkeur voor een dergelijke woon-werkcombinatie op een bedrijventerrein. Gezien de traditionele sectorstructuur is de behoefte aan een woon-werklocatie in Kampen geraamd op 5 tot 7,5 hectare voor de komende 10 jaar.

Kantoor-hal-locatie

Kantoor-hal-combinaties betreft bedrijfsruimte met een overheersende kantooractiviteit. Het betreft een gespecialiseerd hoogwaardig segment dat normaliter tot de categorie Gemengd Plus (modern-representatief) wordt gerekend. In feite gaat het om een tussenvorm tussen een kantoren- en bedrijventerrein. Naar deze vorm bestaat landelijk een expliciete vraag die voor het stedelijk netwerk in Kampen kan worden gehonoreerd.

Vanwege het feit dat RW 50 de komende jaren in de volle omvang nodig is voor andere segmenten, moet voor deze gethematiseerde ontwikkeling een separate locatie worden gezocht. Vooral nog is de ruimtebehoefte voor deze ontwikkeling op 5 tot 10 hectare gesteld; er van uitgaande dat de locatie relatief extensief wordt bebouwd. Aanbevolen wordt om de omvang van de vraag op korte termijn nader te verkennen door middel van een gericht marktonderzoek en niet te lang te wachten met het reserveren van een locatie voor deze ontwikkeling.

Zwolle

Hessenpoort

De uitgifte van Hessenpoort 1 is zeer voorspoedig verlopen, zodat het wenselijk is om spoedig de opvolger Hessenpoort 2 te ontwikkelen. Deze dient hetzelfde kwaliteitsprofiel te verkrijgen als Hessenpoort 1, hetgeen betekent dat ruimte geboden wordt aan grootschalige productiebedrijven (segment Gemengd Plus) en logistieke bedrijven (segment Transport & Distributie).

De ruimtevraag naar Gemengd Plus terrein is voor Hessenpoort ingeschaald op 40 tot 55 hectare tot 2012. De ruimtevraag in het segment Gemengd Plus wordt voor het stedelijk netwerk door Hessenpoort, de Zuiderzeehaven en RW 50 bediend, waarbij er een duidelijk verschil in profilering wordt gehanteerd tussen Kampen en Zwolle. Deze is kortweg te typeren als traditioneel Gemengd Plus terrein versus kwaliteitslocatie met een hoge representativiteit. Het segment logistiek (Transport & Distributie) wordt voor zover deze niet watergebonden is of gerelateerd aan de lokale structuur van Kampen, geheel gepositioneerd op Hessenpoort 2. De ruimtevraag naar dit terreintype is voor Zwolle ingeschaald op 30 tot 40 hectare

De voorraad van Hessenpoort (10 ha) en Hessenpoort 2 (85 ha) is voldoende om de vraag naar Gemengd Plus en Transport & Distributie terrein in Zwolle (70 –95 ha) geheel te bedienen tot 2012. In deze categorieën hoeft Zwolle de komende 10 jaren dus geen additionele terreinen te plannen.

Marslanden

Op dit Modern Gemengde terrein is circa 20 hectare beschikbaar, hetgeen voldoende is voor de komende 2 a 3 jaren. Daarna heeft Zwolle behoefte aan een opvolger van Marslanden. Om aan de vraag tot 2012 te voldoen, zal deze locatie circa 40 tot 60 hectare groot moeten zijn. Bij de berekening van deze ruimtevraag is er vanuit gegaan dat het niet lukt om op korte termijn een locatie te vinden die al in 2004 beschikbaar komt. Er is rekening gehouden met een wachtperiode van twee jaren. Hierdoor zal Zwolle een aantal externe bedrijven mislopen (3 tot 4 hectare), waar in Kampen plaats aan kan worden geboden. Voorts is er van uitgegaan dat het overgrote deel van de Zwolse bedrijven bereid zal zijn om te wachten tot er op de nieuwe locatie ruimte beschikbaar komt. Enkele bedrijven zullen dit waarschijnlijk niet kunnen, zodat deze naar Kampen zullen verhuizen.

Publiekslocaties

Bij de berekeningen is er vanuit gegaan dat vrijwel alle publieksactiviteiten zullen worden gelokaliseerd op de bestaande bedrijventerreinen. Dit geldt met name voor de GDV / PDV-ontwikkeling op Voorst. Voor de autohandel is een verdere concentratie op de Vrolijkheid voorzien. In de tabel is derhalve geen additioneel terrein voor deze functie aangegeven.

Woon-werklocatie

Evenals in Kampen is in Zwolle geen locatie beschikbaar voor de realisatie van woon-werkcombinaties. Ook hier betreft het redelijk omvangrijke bedrijfsruimte met de mogelijkheid om te wonen bij het bedrijf. De behoefte is geraamd op 5 tot 7,5 hectare tot 2012. Voorgesteld wordt om hiervoor een plaats te zoeken die voldoet aan zowel bedrijfseconomische criteria, als aan eisen die vanuit de woonkwaliteit worden gesteld.

Bedrijvenpark

Aangeven is dat er in Zwolle ruimte bestaat voor het aanleggen van een Bedrijvenpark, waar hoogwaardige bedrijven zich vestigen in een zeer representatieve omgeving. De uitgiftebehoefte is geraamd op 1 tot 1,5 hectare per jaar voor de komende 10 jaar. Een dergelijke locatie zal fungeren als vlaggenschip van het locatieaanbod in het stedelijk netwerk en dient zorgvuldig te worden ingevuld. Van belang is dat voor een hoogwaardige ruimtelijk vormgeving wordt gekozen. Daarnaast is het zeer wenselijk om ook de functionele kant te profileren door een bepaald thema of segment te kiezen. De selectie daarvan is mede afhankelijk van beleidsinhoudelijke keuzes op economisch gebied, die moeten blijken uit een economische beleidsvisie.