Ruimtevraag voor economie in Zwolle

Zwolle

Wat is er aan de hand?

- Er een forse druk op de ruimte vanuit allerlei functies waaronder wonen, werken, voorzieningen, energietransitie, klimaatadaptatie, mobiliteit etc.
- Tussen de functies verliest bedrijvigheid vaak de aandacht. Zie ook onderstaande link.
- Een aantrekkelijke stad biedt voldoende ruimte voor wonen, werken en voorzieningen
- Een deel van bedrijvigheid laat zich niet mengen (zware milieucategorie, nodig voor o.a. circulaire economie)

https://stadszaken.nl/artikel/4097/gemeenten-focussen-op-woningbouw-schokkend-dat-werklocaties-over-het-hoofd-worden-gezien



Jaag ondernemers niet weg, gun ze een plek in de stad

Maak van bedrijventerreinen niet lukraak nieuwe woonwijken. Er zit veel meer toekomst in 'bedrijvige' steden, voorziet Theo Föllings, voorzitter van de Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland (SKBN).



Waarom gaat het ruimtelijk debat niet over werken?

Het ruimtelijk debat is gedegradeerd tot een woondebat. Over ruimte voor economische activiteit hebben we het nauwelijks. Het wordt tijd dat bedrijventerreinen een nadrukkelijke plek krijgen in het debat. Het gaat ook om de toekomst van bedrijven en ons vestigingsklimaat, blogt Cees-Jan Pen, lector bij Fontys Hogescholen.



23 september 2020 om 09:00 in Stedelijke Ontwikkeling, Werklocaties en Strijd om de Ruimte door Kasper Baggerman

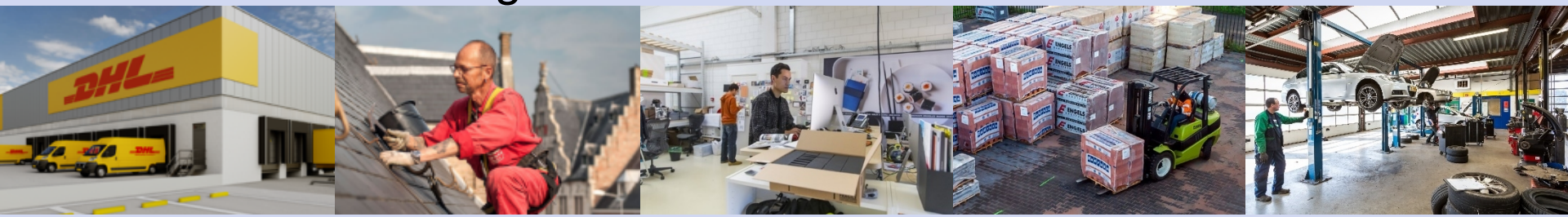
Foto: Impressie van de toekomstige Spoorzone in Eindhoven. Bron: KCAP

Zo garandeer je ruimte voor werken in de stad

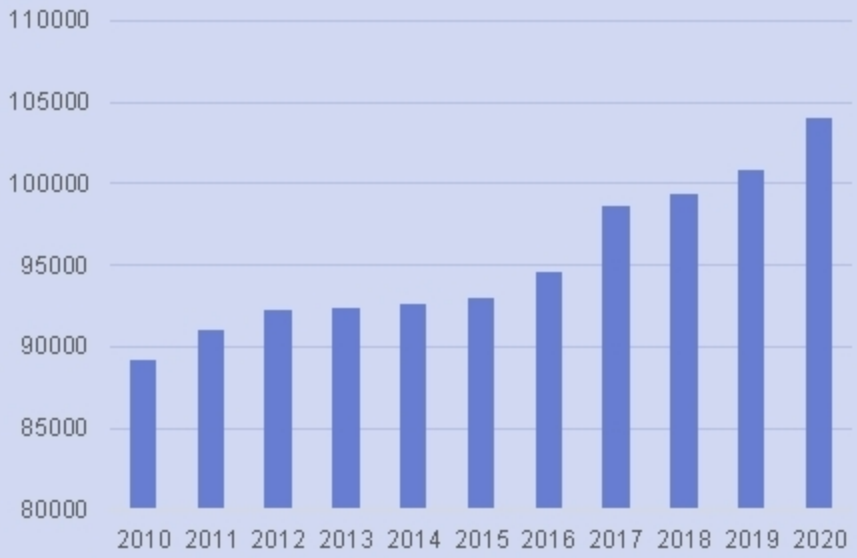
Bedrijvigheid lijkt een ondergeschoven kind bij veel binnenstedelijke ontwikkeling. Hoe garandeer je dus dat de stad haar economische magneetfunctie niet verliest? Functiemenging is het instrument bij uitstek, maar is geen doel op zich. Hoe je het succesvol aanpakt, werd duidelijk tijdens het webinar 'De bedrijvige stad'.

Bedrijvigheid in en nabij de stad is belangrijk

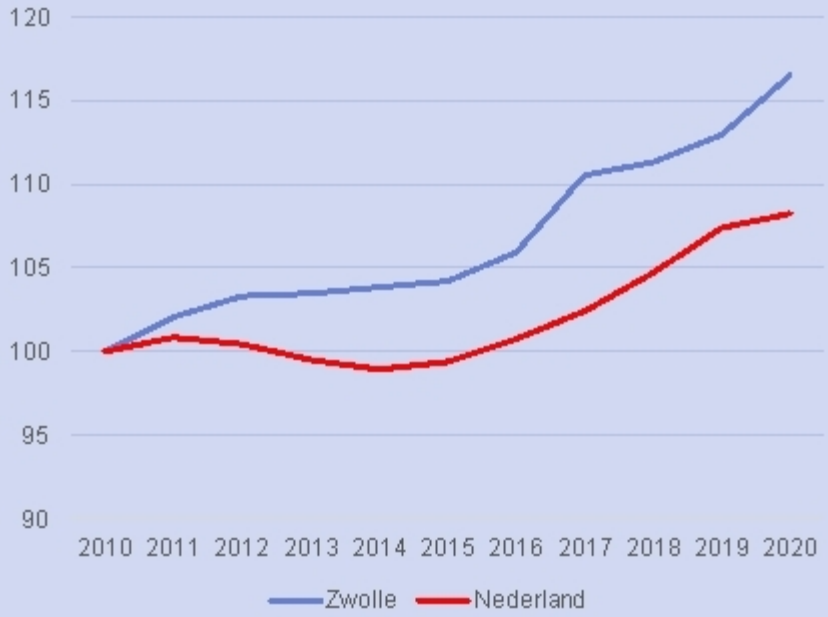
- Dienstverlening nabij en in de stad (denk aan loodgieters en aannemers, reparatie van je auto of stadslogistiek)
- Inclusieve stad met banen voor iedereen (impact ondernemen)
- Nabijheid van wonen en werken leidt tot minder pendel
- Ruimte nodig voor circulaire ambities



Diversiteit aan werklocaties van belang voor een gedifferentieerde en stabiele economie



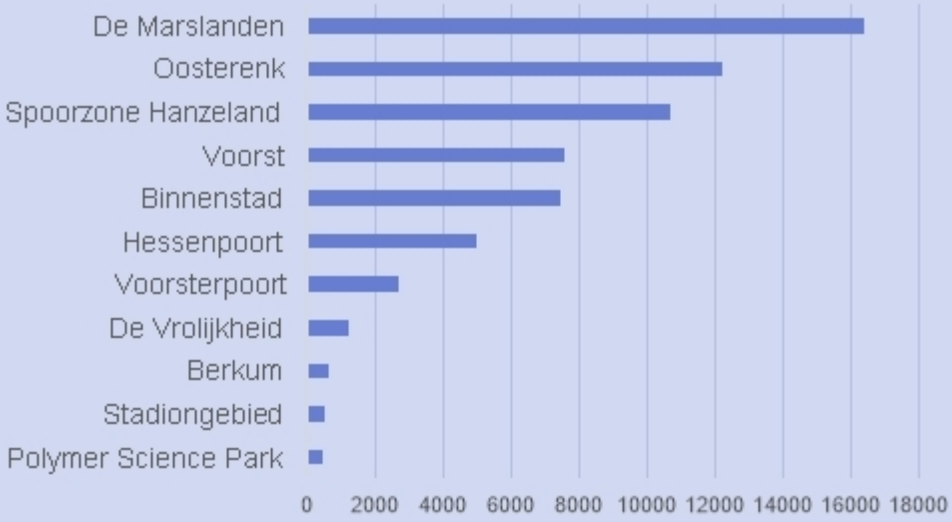
Ontwikkeling van het aantal banen in Zwolle (BIRO)



Ontwikkeling aantal banen in Zwolle en Nederland, 2010=100 (LISA)

Marslanden huisvest de meeste banen

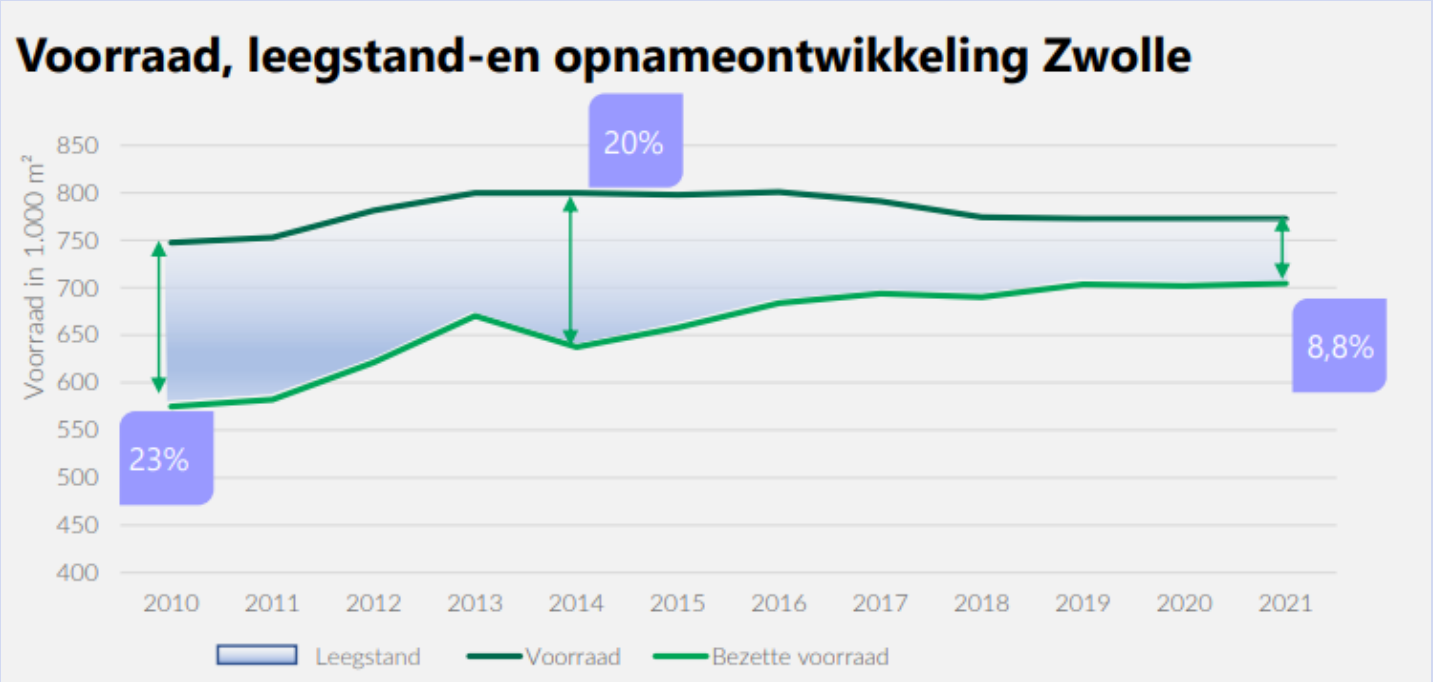
- In totaal is ca. 32% van alle banen in Zwolle gevestigd op een bedrijventerrein. Daarnaast zijn ook de kantorenlocaties en het centrum belangrijke werklocaties.



Aantal banen in Zwolle per werklocatie (BIRO, 2020-2021)



Leegstand kantoren in Zwolle is sterk afgenomen



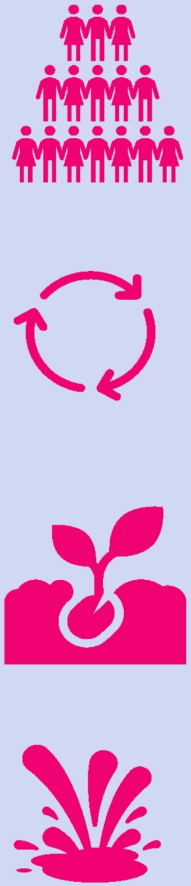
Er is nagenoeg geen uitgeefbaar areaal aan bedrijventerreinen meer

- Alle nog uit te geven grond op Hessenpoort ligt geheel onder optie, reservering en/of verkenning
- Voor uitbreidingslocatie Hessenpoort 3 is op dit moment al sprake van een wachtlijst



Wat komt er op ons af

- Zwolle groeit: Tot aan 2030 worden er jaarlijks 1.000 woningen bijgebouwd (10.000 in totaal). De Verstedelijkingsstrategie van de Regio Zwolle gaat daarnaast uit van 15.000 tot 25.000 nieuwe woningen in Zwolle tot 2040.
- Deze nieuwe inwoners zullen ergens moeten werken en hebben behoefte aan producten en diensten.
- Ambitie: Regio Zwolle wil uitgroeien tot de vierde economische topregio van Nederland.
- Inspelen op de belangrijke transities met ook een extra ruimtevraag: circulaire economie, energietransitie en klimaatadaptatie



Belang toekomstbestendige bedrijventerreinen

(zie raadsinformatie 4a: https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/Zwolle/0cd57959-40d0-4250-9318-8e17ec2e066b)

- Onderzoek a.d.h.v. drie pijlers: duurzaam & gezond, fysiek-ruimtelijk en sociaaleconomisch.
- Hessenpoort als koploper
- Verder met vergroening en verduurzaming van de bedrijventerreinen Marslanden en Voorst
- Organisatiegraad van aantal bedrijventerreinen laat nog te wensen over.
- Uitdagingen zijn groot en investeringen zijn fors (KEC)

Met huidig aanbod kan Zwolle naar verwachting niet alle ruimtevraag accommoderen

1. Groei stedelijke economie
2. Doorgroei van scale-ups
3. Faciliteren groei MKB
4. Grootschalige ruimtevragers en transities



(1) Groei van de stedelijke economie

Met het Economisch Perspectief Zwolle zetten we in op het versterken van de stedelijke economie aan de hand van drie groeiende sectoren die passen bij de stad:

- ICT & e-commerce
- Health
- Creatieve en slimme (maak-)industrie.



Er is een additionele behoefte van 30.000 m2 moderne kleinschalige kantoorruimte in Zwolle tot 2030 (CBRE, 2021). Het grootste deel van deze marktvraag landt in de Spoorzone. Daarnaast is ook ruimte elders in de stad van belang.



(2) Gebrek aan ruimte voor scale-up bedrijven

- Zwolle kent veel startende bedrijven en relatief weinig snelgroeiende bedrijven.
- Succesvolle Zwolse bedrijven trekken weg omdat er geen schijfruimte is. Deels binnen regio, maar ook deels buiten de regio.





(3) Geen ruimte meer voor faciliteren groei mkb

- Er is op dit moment geen aanbod meer voor het faciliteren van de groei van het MKB.
- Marslanden en Voorst zijn vol en ook voor Hessenpoort is op dit moment al sprake van een wachtlijst



(4) Groei grootschalige ruimtevragers en transities

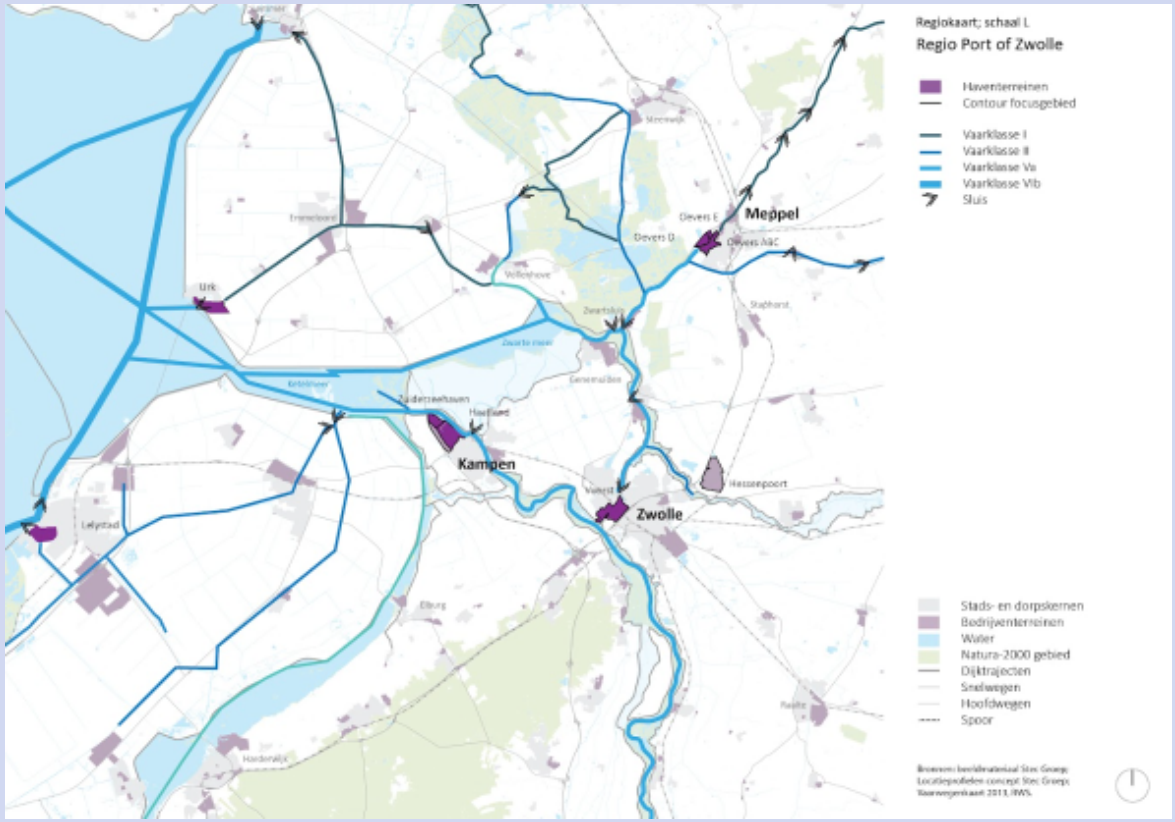
Doorontwikkelen van Port of Zwolle tot haven van de toekomst: een logistieke hub voor circulaire en duurzame bedrijvigheid.

Drie kansrijke paden hiervoor: (1) circulaire en biobased bouw, (2) vergroening landbouw en (3) duurzame energie. Als rode draad hierdoor is de logistiek een belangrijke activiteit.

(bron: onderzoek ihkv Regiodeal Port of Zwolle. Rapportage aan raad volgt in mei 2022)



Complementaire werklocaties binnen PoZ met eigen sterktes en profilering





De additionele vraag bestaat uit drie componenten:



- Additionele vraag door transitie-impact bij bestaande bedrijven
- Additionele ruimtevraag vanuit nieuwe bedrijven
- Additionele vraag door energietransitie (ruimte nodig voor een toekomstbestendige, duurzame energie-infrastructuur) en klimaatopgaven (blauwe structuren, voedselbossen etc.)

Forse ruimtebehoefte in PoZ om toekomstbestendig te worden

- In totaal bestaat de additionele vraag uit zo'n 70 tot 80 hectare, exclusief ruimtevraag voor energietransitie en klimaatadaptatie
- Deze additionele vraag komt bovenop de autonome vraag van 36 tot 72 hectare door verwachte economische ontwikkeling.
- Totale vraag is hiermee ca. 106 tot 152 ha (exclusief energietransitie en klimaatadaptatie)

De uitbreiding van Hessenpoort 4 (31 ha) is niet voldoende om te voorzien in de autonome groei van de vraag, daarmee ook niet voor de extra vraag vanuit de transities circulair economie, energietransitie en klimaatadaptatie.

(bron: onderzoek ihkv Regiodeal Port of Zwolle. Rapportage aan raad volgt in mei 2022)

Lopende onderzoeken en projecten

- Verstedelijkingsstudie Regio Zwolle. Hoe om te gaan met banen/inwoner ratio.
- Regiodeal Port of Zwolle: zie bovenstaand eerste onderzoeksresultaten naar circulaire havens en logistiek
- Onderzoek railterminal, ism diverse (grote) logistieke partners (Scania, Verhoek etc), noordrand Hessenpoort 4.
- Werklocaties en deze toekomstbestendiger maken
- Samenwerking en komst van Universiteit Twente.
- Kaders voor uitgifte Hessenpoort 4
- In gesprek met de regio, niet alles hoeft in Zwolle te landen

Werken aan een vitale en veerkrachtige economie

Zwolle