Buck Consultants International

Bedrijventerreinbeleid Voorst & Voorsterpoort



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Locatieprofiel en deelgebieden	2
3	Ontwikkelingen en beleidscontext	11
4	Economisch toekomstperspectief	14
Bijlage 1	Gewenste type bedrijvigheid bij selectieve uitgifte	18

In opdracht van:
Gemeente Zwolle

Nijmegen, juli 2024

1 Inleiding

Het bedrijventerreinbeleid Voorst & Voorsterpoort beschrijf de gewenste ontwikkeling vanuit economisch perspectief voor de komende jaren tot 2040. De aanleiding voor het opstellen van bedrijventerreinbeleid voor het werkgebied Voorst & Voorsterpoort is meerledig:

- De gemeente Zwolle heeft de vernieuwde ambitie om een duurzame, inclusieve en circulaire stedelijke economie te ontwikkelen
- Op het niveau van de Regio Zwolle wordt vanuit de Verstedelijkingsstrategie ingezet op het versterken van de economische samenhang in de regio
- Er is sprake van een oplopend tekort aan ruimte voor bedrijvigheid in de gemeente Zwolle en in de regio en dat vraagt om een zorgvuldig gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid, dat aansluit bij de toekomstige economische kracht en opgaven van de stadg
- In 2024 wordt er een integraal gemeentelijk bedrijventerreinenbeleid opgesteld dat per werklocatie de gemeentelijke prioriteiten en beoogde ontwikkelrichting beschrijft

De noodzaak om het bedrijventerreinbeleid nu op stellen – vooruitlopend op het later op te stellen gemeentelijke bedrijventerreinenbeleid – heeft te maken met de beschikbaarheid van enkele kavels in gemeentelijke (en privaat) eigendom. Binnen de gemeente Zwolle zijn dit momenteel de laatste direct beschikbare kavels, naast de veelal in optie genomen kavels op Hessenpoort.

Het bedrijventerreinbeleid is een uitwerking van de bestaande Ontwikkelagenda en Beeldkwaliteitsplan Voorsterpoort-West die in 2019 is opgesteld. Voor dit deelgebied binnen het ruimere gebied is een nadere duiding gegeven aan de economische invulling en passende typen bedrijvigheid.

Leeswijzer

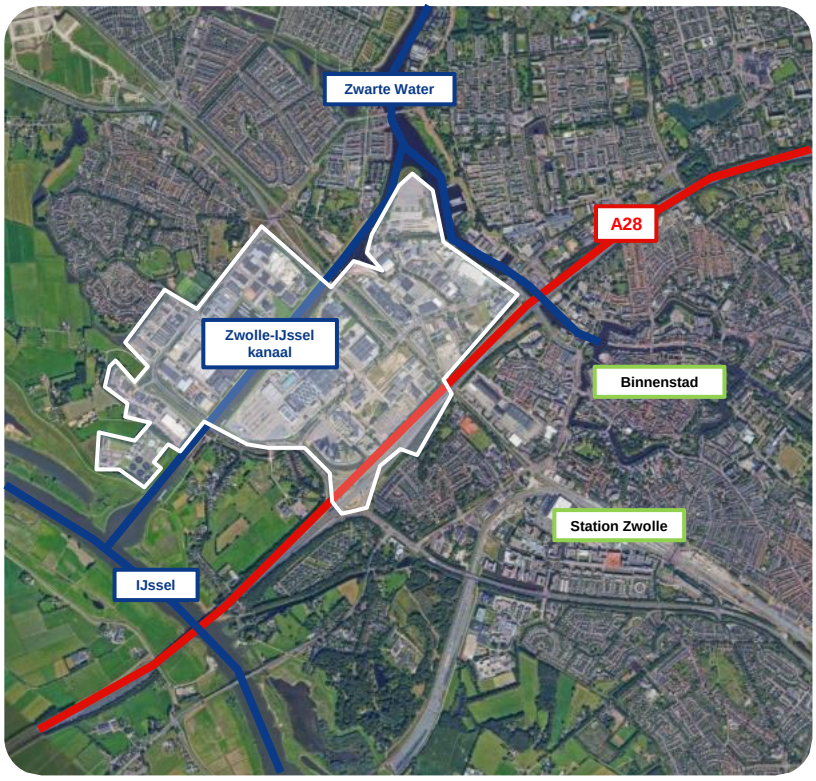
- Locatieprofiel en deelgebieden (2): In dit hoofdstuk wordt het gebied in beeld gebracht aan de hand van (economische) kenmerken en werkgelegenheids- en sectorstructuur. Vijf deelzones zijn afgebakend en toegelicht. Het hoofdstuk sluit af met een aanbodinventarisatie.
- Ontwikkelingen en beleidscontext (3): Om de werklocatie Voorst & Voorsterpoort in breder perspectief te kunnen plaatsen is gekeken naar verschillende beleidsdocumenten en de betekenis hiervan voor de locatie. De documenten geven meer duiding over ontwikkelingen van werklocaties, (regionaal) werklocatiebeleid en relevante verbindingen met vergelijkbare gebieden.
- Economisch toekomstperspectief (4): Dit hoofdstuk bestaat uit drie onderdelen: een schets van een toekomstbestendig en gevarieerd werkmilieu, economische ontwikkeling van het gebied aan de hand van de 3 deelzones en duiding van ruimte voor bedrijvigheid met toekomstwaarde.

2 Locatieprofiel en deelgebieden

Het gebied
Voorst en Voorsterpoort zijn twee aaneengesloten werklocaties in de gemeenten Zwolle aan de zuidwestkant van de stad (zie figuur hieronder). Het gebied is zeer strategisch gelegen aan twee belangrijke transportassen, te weten de snelweg A28 en het Zwolle-IJsselkanaal. De locatie is multimodaal ontsloten en beschikt over watergebonden kavels, die goed bereikbaar zijn voor de binnenvaart om grondstoffen en producten aan- en af te voeren op duurzame wijze.

Het Zwolle-IJsselkanaal - de verbinding tussen de IJssel en Zwarte Water met de Spoolder-sluis - loopt door het bedrijventerrein. De vele bedrijven die er gevestigd zijn, profiteren van de goede bereikbaarheid en de aanwezige (ondersteunende) voorzieningen.

Figuur 1.1 Ligging en ontsluiting Voorst en Voorsterpoort



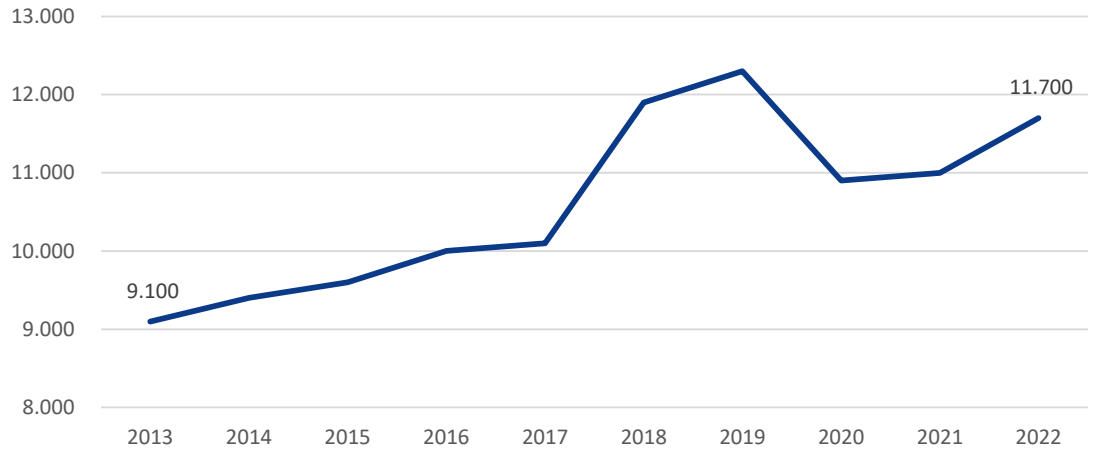
Kenmerken
Het gebied heeft een bruto omvang van 228 hectare (netto 154 hectare). De bedrijven in het gebied zijn samen verantwoordelijk voor ongeveer 11.700 banen, die zijn verspreid over 370 vestigingen. Hiermee is het gebied verantwoordelijk voor 11% van alle banen in de gemeente Zwolle. Het gebied is daarom niet alleen van grote economische waarde voor Zwolle, maar ook voor de ruimere regio.

De economische potentie van het gebied schuilt in de combinatie van de multimodale bereikbaarheid met ruimte voor activiteiten in de hogere milieucategorieën. Dat biedt aantrekkelijke

vestigingsmogelijkheden voor bedrijven met (zwaardere) activiteiten, zoals de maakindustrie of bedrijven met grote logistieke operaties.

Banen en sectoren
In de afgelopen 10 jaar is het aantal banen met ongeveer 2.600 toegenomen in het gebied tot ongeveer 11.700 banen in 2022.

Figuur 1.2 Ontwikkeling banen Voorst en Voorsterpoort (2013-2022)

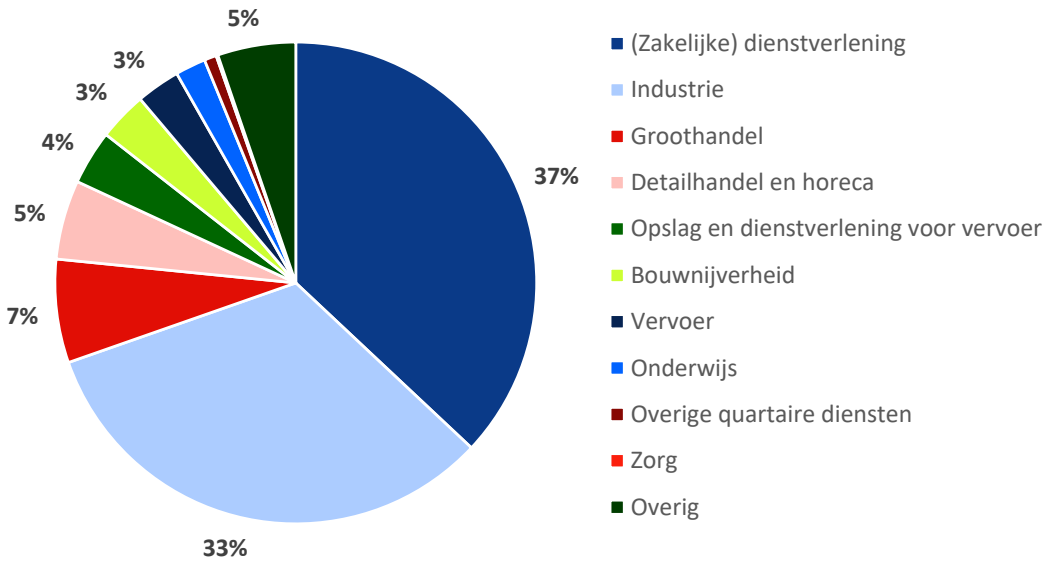


Bron: BIRO, 2022

In het gebied zijn (zakelijke) dienstverlening[1] (37%) en de industrie (33%) goed voor 2/3e deel van de banen (zie figuur 1.3). Een groot deel van de bedrijven in het gebied is bezig met materiaal-georiënteerde activiteiten. Dit komt onder meer door het bereikbaarheidsprofiel van het terrein. Dit is terug te zien in werkgelegenheidscijfers in met name de industrie: meer dan 60% van alle industrie in Zwolle is hier gevestigd (gemeten in aantal banen).

[1] Hieronder vallen ook enkele schoonmaak- en beveiligingsbedrijven

Figuur 1.3 Verdeling banen naar sector (2022)



Bron: BIRO, 2022

Figuur 1.4 laat de ontwikkeling in de afgelopen jaren zien van het aantal banen naar sector binnen Voorst & Voorsterpoort. Wat opvalt is de sterke groei van het aantal banen in zakelijke dienstverlening (+1.900; zoals bij figuur 1.3 aangegeven betreft dit een uiteenlopend pallet aan type bedrijven, deels ondersteunend aan industrie/productiebedrijven elders op het bedrijventerrein) en metaalelektro (+950) in de periode 2013-2022 (10 jaar). Verder zijn er een aantal andere sectoren gegroeid, zoals de voedingsindustrie en de groothandel. Ook zijn er sectoren met een daling van het aantal banen, zoals de vervoersector, de bouwnijverheid en de ‘overige industrie’. Echter, dit hoeft niet te betekenen dat de toegevoegde waarde van deze sectoren is afgenomen. Automatisering en robotisering nemen een vlucht, wat vaak leidt tot een gelijkblijvend personeelsbestand maar een hogere toegevoegde waarde. In de genoemde sectoren speelt dit een belangrijke rol. Het aflezen van de ontwikkeling in deze sectoren ‘slechts’ op basis van werkgelegenheid, is een te smalle benadering.

Figuur 1.4 Ontwikkeling banen naar sector

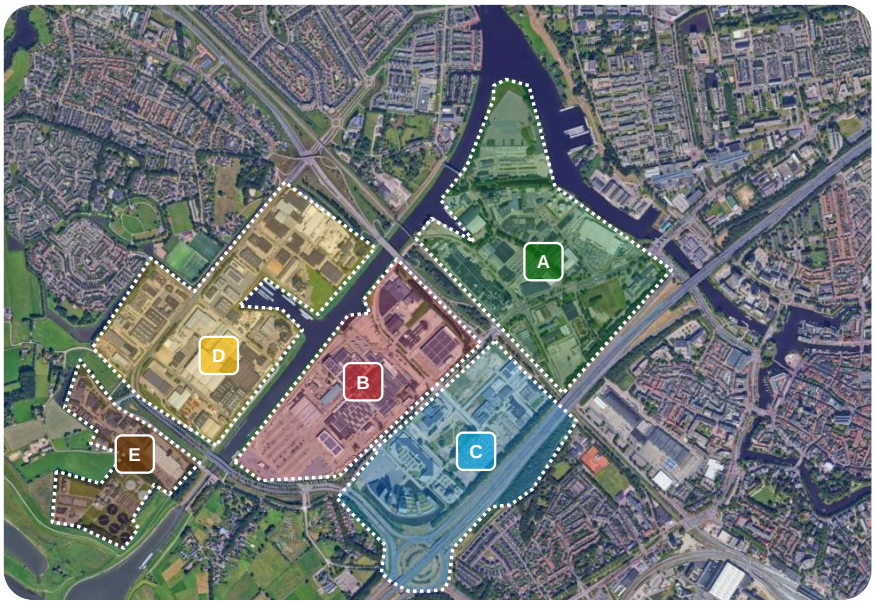
Sector	2013	2018	2022	Ontwikkeling 2013-2018	Ontwikkeling 2018-2022	Ontwikkeling 2013-2022
Bouwmaterialenindustrie	67	30	32	-37	2	-35
Bouwnijverheid	602	517	382	-85	-135	-220
Chemische industrie	175	139	144	-36	5	-31
Detailhandel en horeca	402	592	623	190	31	221
Groothandel	567	819	813	252	-6	246
Metaalelektro	1.587	2.190	2.533	603	343	946
Onderwijs	109	208	239	99	31	130
Opslag en dienstverlening voor vervoer	458	580	427	122	-153	-31
Overige industrie	322	147	12	-175	-135	-310
Overige quartaire diensten	50	80	96	30	16	46
Staalindustrie	119	139	140	20	1	21
Textiel- en kledingindustrie	64	56	60	-8	4	-4
Vervoer	635	1.416	345	781	-1.071	-290
Voedings- en genotsmiddelenindustrie	600	538	900	-62	362	300
Zakelijke dienstverlening	2.443	3.834	4.330	1.391	496	1.887
Zorg	27	28	14	1	-14	-13
Overig	874	598	614	-276	16	-260
Totaal	*9.100*	*11.900*	*11.700*	*2.800*	*-200*	*2.600*

Bron: BIRO, 2022

Economische deelgebieden

Binnen het gebied Voorst & Voorsterpoort zijn vijf economische deelgebieden te onderscheiden op basis van historische ontwikkeling, locatiekenmerken en typen bedrijvigheid. Onderstaand een beschrijving van de huidige situatie.

Figuur 1.5 Economische deelzones



Volgens het vigerende bestemmingsplan vormen zones A, B, D en E het bedrijventerrein Voorst en deelgebied C betreft het bestemmingsplangebied Voorsterpoort.

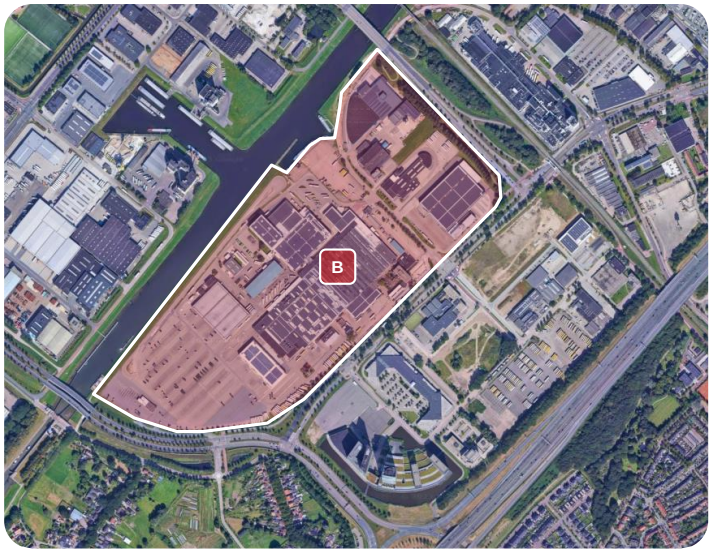
Zone A

Zone A ligt ten noorden van de spoorlijn Zwolle-Kampen. Het gebied huisvest bedrijven met grote kavels, waarvan Scania Truck Delivering, Abbott Industries en Sensus BV voorbeelden zijn.

Zowel in het westen (Katwolderhaven) als in het oosten bevat het deelgebied kadefaciliteiten. Hiermee is deze zone aantrekkelijk voor bedrijven met overslagfuncties (zoals de betoncentrale).



Zone B



Zone B ligt ten zuiden van de spoorlijn en ten oosten van het Zwolle-IJsselkanaal. In het noordoosten van het gebied is de Scaniahaven gelegen. Aan de oostkant is de Blaloweg gesitueerd. Dit is een belangrijke verkeersader door het gebied heen.

De zone huisvest onder andere een grote productielocatie van Scania. Dit is de grootste assemblagefabriek van het bedrijf in Europa. In het deelgebied is ook een leverancier van bouwmaterialen gevestigd, maar ook een bedrijf als BV IJzerleeuw.

Zone C

Zone C (ook wel Voorsterpoort) wordt globaal begrensd door de Blaloweg, de spoorlijn Zwolle - Kampen en de A28. Zone C betreft een gemengd stedelijk profiel met kantoren, voorzieningen, retail en bedrijfsmatige functies. Het gebied beschikt over echte zichtlocaties. Aan de zuidoostzijde, langs de N331 die aansluit op de A28, zijn kantoorfuncties gevestigd. Bedrijven als De Koninklijke Van Wijhe Verf zijn hier gevestigd.



In 2019 is de Ontwikkelagenda en Beeldkwaliteitsplan Voorsterpoort-West opgesteld. Het gebied is ruimtelijk gepositioneerd als een gemengd stedelijk gebied tussen woonwijk Veerallee en zwaar bedrijventerrein Voorst. Het is een unieke locatie waar samenwerking met bestaande functies en de omgeving belangrijk blijft. Ontwikkeling van het gebied is mogelijk, maar moet wel gefaseerd en adaptief plaatsvinden. Nieuw en oud moeten ‘ruimtelijk kloppen en passen’, waarbij verkleuring is toegestaan. Wel dient er periodieke herijking en actualisatie plaats te vinden.

Op diverse onbebouwde kavels in het deelgebied is de mogelijkheid voor nieuwe bedrijvigheid. Het gaat om de volgende kavels:

- Voormalige Beers-, Frosty Food-, Deltion- en Rovalocatie (eigendom gemeente)
- Bestaande locaties langs de Grote Voort (privaat eigendom / HMO)
- Spooldereiland (privaat eigendom)

Voor de kantoren in de zuidoosthoek geldt dat er verdere uitbreiding/intensivering mogelijk aan de orde is. Een kantorenvisie is in ontwikkeling waarin dit nader wordt verkend.

Zone D

Zone D ligt ten zuiden van de spoorlijn en ten westen van het Zwolle-IJsselkanaal. Het gebied huisvest diverse bedrijven als Tosec BV maar ook logistieke dienstverleners, groothandelaren, een sportschool en het CBR.

Aan het Zwolle-IJsselkanaal ligt de Voorster insteekhaven, wat ruimte biedt aan bedrijven met kadegebonden activiteiten.



Zone E

Zone E is gelegen ten zuiden van de Westenholterallee en ten westen van het Zwolle-IJsselkanaal. Door deze ligging grenst het niet direct aan de andere deelzones.

Het gebied huisvest meer PDV-achtige bedrijven, auto-/vrachtwagenhandelaren en de RWZI (Rioolwaterzuiveringsinstallatie).



Ruimte voor nieuwe initiatieven

De beschikbare ruimte voor economie is met het succes van onder meer Hessenpoort en de andere bedrijventerreinen schaars geworden in Zwolle. Vanuit meerdere domeinen wordt een beroep gedaan op schaarse ruimte en daardoor kunnen de bedrijventerreinen in het gedrang komen.

Waar is nog ontwikkelruimte op Voorst & Voorsterpoort?

- Kansen voor herontwikkeling
- Uitgeefbare bedrijfskavels

Kansen voor herontwikkeling

Herontwikkeling van bedrijventerreinen is belangrijk, omdat het in positieve zin bijdraagt aan het optimaal gebruik van de ruimte, kansen biedt voor economische structuurversterking én leidt tot investeringen in verduurzaming van bedrijfsmatig vastgoed en daarmee gebieden.

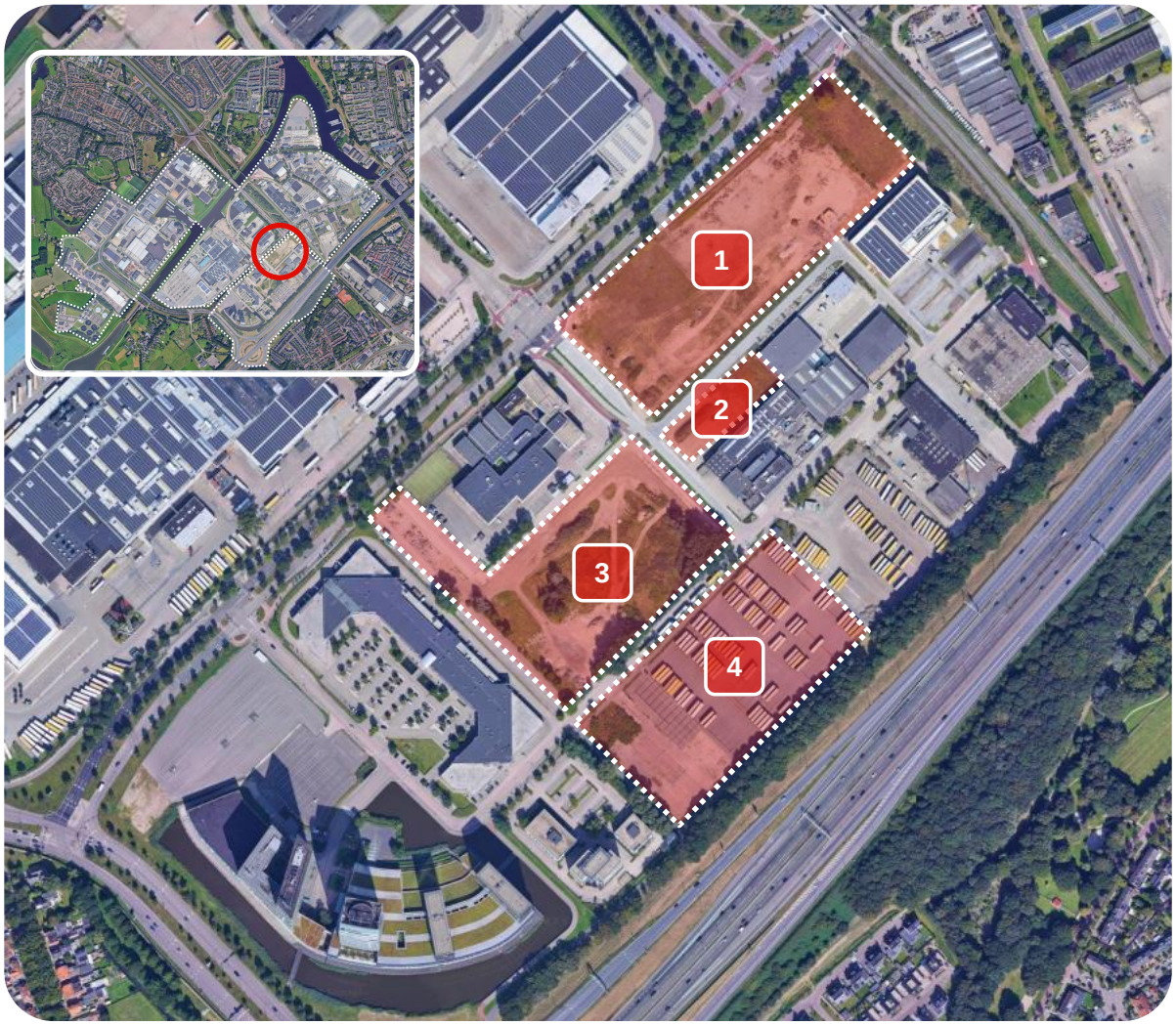
Bedrijven die groeien of willen verduurzamen hebben een sterke voorkeur om op (of dichtbij) hun huidige vestigingslocatie te investeren. Dit komt doordat verplaatsen vaak duur is en omdat het personeel niet altijd bereid is om over langere afstand mee te verhuizen. Ook de overheden willen dat de bestaande bedrijventerreinen beter worden benut, voordat er naar het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen gekeken wordt.

In de Omgevingsvisie van Zwolle wordt herontwikkeling vooral gekoppeld aan energie opwek. Het beter benutten van ruimtes voor materiaalopslag op bedrijventerreinen biedt kansen voor meervoudig ruimtegebruik. Door het slim benutten van deze ruimtes wordt voor de opwek van energie geen onnodig beroep gedaan op andere waardevolle ruimte. Dit sluit aan op het feit dat herontwikkeling van bedrijventerreinen meerdere dimensies heeft. Zodoende kan de verkoop en gerichte ontwikkeling van kavels vanuit verschillende dimensies meerwaarde opleveren. Het gebied rondom de rioolzuiveringsinstallatie is een potentiële locatie voor energie-opwek/opslag.

In opdracht van Port of Zwolle is Arcadis gevraagd om onderzoek te doen naar beter benutten en herontwikkeling. Uit dit onderzoek komen mogelijk zones naar voren (op Voorst / Voorsterpoort) die kansrijk zijn voor herontwikkeling.

Uitgeefbare bedrijfskavels
Op Voorst en Voorsterpoort zijn nog vier gemeentelijke kavels uitgeefbaar. De kavels zijn gelegen in zone C (Voorsterpoort)zoals aangegeven in figuur 1.6.

Figuur 1.6 Kavels met nog beschikbaar planaanbod



Bron: Programmeringsafspraken West-Overijssel; IBIS

1) Beerslocatie: 27.526 m²;
2) Frosty Food locatie: 3.998 m²;
3) Deltionlocatie: ca. 22.350 m²;
4) Rovalocatie: ca. 25.000 m² (momenteel tijdelijk verhuurd)

In de periode 2008-2020 is er bijna 100 hectare uitgegeven op bedrijventerreinen in Zwolle. Gemiddeld komt dit neer op 7,6 hectare per jaar. De verwachte vraag naar bedrijfskavels met een omvang van maximaal 3 hectare is voor Zwolle ingeschat op 45 tot 85 hectare voor de periode tot en met 2040. Dit betreft kleinschalige, autonome vraag, exclusief additionele vraag naar aanleiding van transitie/circulair.

3 Ontwikkelingen en beleidscontext

Om de werklocatie Voorst & Voorsterpoort in breder perspectief te kunnen plaatsen is gekeken naar verschillende beleidsdocumenten en de betekenis hiervan voor de locatie.

De volgende documenten zijn bestudeerd

A. Ontwikkeling Port of Zwolle
B. Omgevingsvisie gemeente Zwolle
C. Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle
D. Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen West-Overijssel

Deze documenten geven meer duiding over ontwikkelingen van werklocaties, (regionaal) werklocatiebeleid en relevante verbindingen met vergelijkbare havengebieden.

A Port of Zwolle (PoZ)

Voorst maakt onderdeel uit van de Port of Zwolle, samen met Hessenpoort (Zwolle), Zuiderzeehaven en Haatland (Kampen) en Oevers ABCD (Meppel). PoZ vervult als samenstel van goed bereikbare, multifunctionele binnenhavens een belangrijk achterlandpunt voor de *deepsea* havens (Rotterdam, Amsterdam en Antwerpen) en een knooppuntfunctie voor de aan- en afvoer van goederen voor bedrijven in het regionale achterland: de regio Zwolle en Noordoost-Nederland.

Als onderdeel van het netwerk van Nederlandse zee- en binnenhavens komen in PoZ import- en exportstromen samen en vinden industriële activiteiten plaats, die een belangrijke schakel zijn in de economische keten van de regio. In Europees perspectief ligt PoZ op de North Sea - Baltic Corridor. Dit is één van de drie Trans-Europese Transportnetwerken (TEN-T) door Nederland.

Met het oog op duurzaamheid, efficiëntie en toekomstbestendigheid is het van belang om Voorst en Voorsterpoort zo goed mogelijk te benutten. Dit houdt onder meer in dat bedrijven die zich vestigen in het gebied idealiter gebruik maken van de multimodale ontsluitingsmogelijkheden en de milieuruimte benutten. Dit biedt goede mogelijkheden voor de transitie naar circulair. Circulaire economie vraagt ruimte boven op de autonome vraag, ook op multimodaal]ontsloten locaties. Deze ontwikkeling past binnen ambities van zowel Port of Zwolle als ook landelijke (maatschappelijke) wensen en behoeften.

B Omgevingsvisie Zwolle

In de Omgevingsvisie (2021) zijn gebiedsprofielen opgesteld. Een gebiedsprofiel is een integraal toekomstbeeld voor een gebied (waaronder bedrijventerreinen) in Zwolle.

Voorst wordt gezien als een plek met een mix van maakindustrie, maar ook groothandel, zakelijke dienstverlening, media & ICT bedrijven. Het is het enige bedrijventerrein van Zwolle met een eigen waterverbinding, via de Spooldersluis, rechtstreeks naar de IJssel. Hiermee is het een uniek gebied in de gemeente, waar bedrijven met behoefte aan overslagcapaciteit zich goed kunnen vestigen (dit leidt bijvoorbeeld tot het weren van detailhandel). Richting de

toekomst blijft Voorst de plek waar de kern van de Zwolse maakindustrie, watergebonden bedrijvigheid en gemengde industrie zich huisvest en verduurzaamt / circulair wordt.
Voorsterpoort kent verschillende functies, zoals kantoren, perifere detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. In het zuidwestelijke deel staan moderne kantoren (op zichtlocatie aan de A28) in een monofunctionele setting. In het gebied is ook ruimte voor bedrijvigheid. Voorsterpoort is gezien haar centrale ligging nabij de stad ook aantrekkelijk voor maak- en vervoersbedrijven. Het bereikbaarheidsprofiel is gunstig, wat ten goede komt aan mobiliteit en efficiëntie.

Transformatie naar wonen is niet aan de orde, gezien de situering binnen de geluidscontour van het gezoneerde bedrijventerrein Voorst. Uitgangspunt is dat de huidige contouren worden gerespecteerd en dat woningbouw niet mogelijk is.

Verder wordt Voorsterpoort gezien als dé locatie waar in de toekomst ruimte is voor verdere uitbreiding van de bestaande meubelboulevard. Ook zijn er maatschappelijke functies te vinden op Voorsterpoort.

C Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle

In de Verstedelijkingsstrategie van de Regio Zwolle (2023) is één van de speerpunten dat iedere ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van economische samenhang van de regio als geheel. Er wordt ingezet op een stedelijke economie in Zwolle, de enige kern in de regio waar een schaalsprong in stedelijkheid mogelijk zou zijn. Hier hoort lokale agglomeratiekracht, stedelijke economie en functiemix bij. Op Voorst/Voorsterpoort betekent dit bijvoorbeeld dat nieuwe bedrijvigheid idealiter goed past bij bestaande bedrijvigheid in het gebied. Hiermee wordt onder meer bedoeld dat bedrijven elkaar niet ‘in de weg zitten’ qua bedrijfsvoering of milieuruimte. Bovendien bieden gelijksoortige bedrijven kansen voor het bewerkstelligen van schaal- en agglomeratievoordelen.

D Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen West-Overijssel

In West-Overijssel zijn voor de periode 2023 tot en met 2026 programmeringsafspraken voor bedrijventerreinen opgesteld. Deze afspraken bouwen voort op de bestaande samenwerking van de West-Overijsselse gemeenten en de provincie in het Bestuurlijk Overleg Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen West-Overijssel.

De programmeringsafspraken bevatten afspraken over het behoud van de waarde van bedrijventerreinen en een zuinig en zorgvuldig gebruik van de kostbare ruimte in de regio. Zo zijn voor de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen onder andere de principes maximaal benutten van bestaande locaties (inbreiding) en sturen op het clusteren van grootschalige bedrijvigheid op goed bereikbare, multimodale locaties opgenomen. Voor de nog uit te geven kavels gelden enkele richtlijnen met betrekking tot de kavelverkoop of -verpachting:

- Bijdragen aan een sterke, toekomstbestendige regio: het bedrijf levert met haar activiteiten een bijdrage aan de belangrijkste regionale opgaven en economische ambities zoals deze zijn geformuleerd in de ruimtelijk-economische visie of andere actuele documenten;
- Lokale binding: het bedrijf biedt werk aan mensen die in de gemeente of vlakbij wonen;
- Sturen op symbiose: het bedrijf heeft voor haar bedrijfsactiviteiten baat bij directe samenwerking met andere, gevestigde bedrijven op het bedrijventerreinen (indien al aanwezig);

- Versterken van regionale clusters en ketens; het bedrijf werkt direct samen met andere bedrijven uit de regio, bijvoorbeeld afnemers, dienstverleners en/of toeleveranciers.

Op basis van de beleidsdocumenten kunnen de volgende conclusies getrokken worden voor Voorst & Voorsterpoort:

1. Het is belangrijk om havens en bijpassende functies te behouden én te verduurzamen
2. Ruimte behouden en creëren voor de maakindustrie en logistiek en de verduurzaming daarvan
3. Behouden van bestaande en creëren van nieuwe werkgelegenheid in de stad
4. Bedrijven met toegevoegde waarde (er wordt additionele waarde gecreëerd tijdens het bedrijfsproces) en lokale binding (aansluitend op de beroepsbevolking) koesteren. Op dit type bedrijventerrein is werkgelegenheid voor verschillende opleidingsniveaus, waaronder praktisch geschoolden
5. Efficiënt ruimtegebruik van bedrijventerreinen is een must
6. Juiste bedrijf op de juiste plek: bedrijven maken idealiter gebruik van de locatievoordelen (multimodale ontsluitingsmogelijkheden, milieuruimte, zichtlocatie, etc.)

4 Economisch toekomstperspectief

De gemeente Zwolle heeft de ambitie om een stedelijke economie te ontwikkelen gericht op een duurzaam en inclusief verdienvermogen van ondernemers, op een circulair en duurzame wijze, waarbij bewuster wordt voorgesorteerd op de samenleving van de toekomst. Om dat te realiseren wordt ingezet op noodzakelijke transities.

Het economisch toekomstperspectief voor Voorst & Voorsterpoort bestaat uit een Toekomstbestendig en gevarieerd werkmilieu (a), een economische ontwikkelrichting voor de deelgebieden (B) en ruimte voor bedrijvigheid met toekomstwaarde.

A Toekomstbestendig en gevarieerd werkmilieu
Werklocaties zijn belangrijke locaties voor een groot aandeel van de werkgelegenheid in de stad. Werklocaties met een strategische ligging aan modaliteiten én dicht bij de stad hebben veel potentie, wat benut moet worden. Voorst & Voorsterpoort blijft dan ook in de toekomst een veelzijdige werklocatie met overwegend ruimte voor hoge milieucategorie en havenontsluiting.

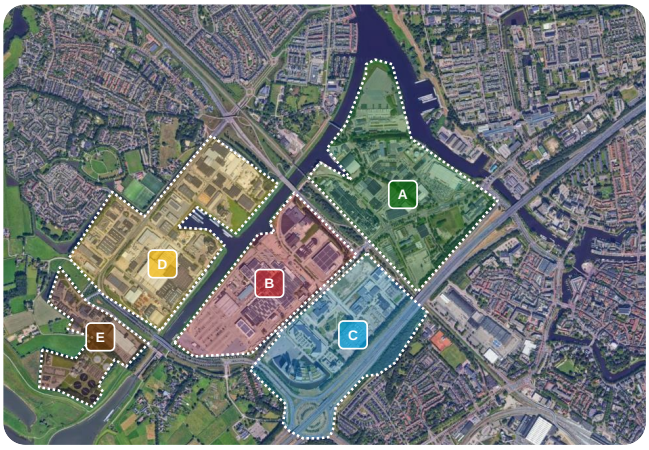
De havenfunctie is uniek, het is het enige terrein in Zwolle met aansluiting op het Zwolle-IJsselkanaal, wat ook richting een duurzame en circulaire toekomst van meerwaarde is. Voorst & Voorsterpoort kan zich ontwikkelen tot een bedrijventerrein gelegen aan de haven dat klaar is voor de uitdagingen van de komende decennia (digitalisering, energietransitie, duurzaamheid en circulariteit). Richting de toekomst blijft er voldoende ruimte nodig voor havengebonden bedrijven op natte bedrijfskavels en er moet gekeken worden naar het grootschaliger verkavelen voor bedrijven in de (maak)industrie en logistiek. Tegelijkertijd betekent dit dat er ruimte gevonden moet worden voor bedrijven die niet in dat profiel passen. Deze bedrijven zoeken ook ruimte, maar passen misschien niet (meer) op Voorst & Voorsterpoort. Dit vraagt om goede afstemming met andere terreinen in Zwolle, zoals de bedrijventerreinontwikkeling van Hessenpoort.

De perspectieven voor meer transport van goederen over het water zijn gunstig en dat biedt kansen voor bedrijven in Zwolle en de regio in onder meer de maakindustrie. Dit raakt ook aan kansen in de transitie naar een circulaire economie waar grondstoffen en materialen in gesloten ketens worden aan- en afgevoerd. Investeer daarom als Zwolle in de circulaire potentie van het gebied en koester de milieuzoneringen.

Efficiënt ruimtegebruik blijft hierbij een kernopgave. Dit betekent onder meer het zo goed mogelijk benutten van kavels en bedrijven op de juiste plek vestigen (benodigde ontsluiting, milieuruimte, toeleveranciers in nabijheid, etc.).

B Economische ontwikkelrichting deelgebieden

Per deelgebied is het toekomstbeeld geschetst.



Deelgebied		Toekomstbeeld
A	Havengebied	▪ Regionale circulaire hub ▪ Optimaal gebruik kadefaciliteiten ▪ Positieve uitstraling richting A28 (zichtlocatie) ▪ Herontwikkeling verouderde zones?
B	Kanaalzone Oost	▪ Goede (logistieke) ontsluiting op IJssel-Zwolle kanaal ▪ Faciliteren Scania als economisch motor
C	Voorsterpoort	▪ Gemengd stedelijk profiel met kantoren, voorzieningen en bedrijfsmatige functies ▪ Kantoorfunctie met name op zichtlocaties (zuidoosten) ▪ Bufferzone woonwijk Veerallee en bedrijventerrein Voorst ▪ Ook ruimte voor logistiek/industriële (circulaire) bedrijvigheid
D	Kanaalzone West	▪ Gemengd werkgebied ▪ Aansluiting woonwijk Westenholte (personeel / dienstverlening) ▪ Optimaal gebruik van watergebonden kavels o.a. voor circulaire bedrijvigheid
E	RWZI-zone	▪ Industrieel gebied aan rand van Zwolle ▪ Strategische locatie voor nutsvoorziening (RWZI)

C Ruimte voor bedrijvigheid met toekomstwaarde

Voorst & Voorsterpoort is in de toekomst efficiënt, circulair en levendig. De haven is een spil in Oost-Nederland als het gaat om aan- en afvoer van (circulaire) materialen en producten. Productie op andere terreinen in Zwolle (zoals Marslanden en Hessenpoort) kunnen vanaf Voorst & Voorsterpoort worden vervoerd naar andere delen van het (buiten)land. In de directe omgeving van de haven zitten veel toeleveranciers wat leidt tot directe en indirecte werkgelegenheid, reuring en arbeidsmarktpotentieel.

De bestaande bedrijven zijn de drijvende kracht voor de lokale en regionale economie van de toekomst met veel bedrijvigheid in de industrie, logistiek, handel en bouw. Niet veel gemeenten in Nederland hebben beschikking over een binnenhaven met dicht in de buurt (grote) productie bedrijven. Deze unieke kwaliteit kan richting de toekomst nog beter worden benut door selectief te zijn in toe te laten bedrijvigheid en daarmee de havenfunctie optimaal te benutten in combinatie met de nabijheid van (grote) productie bedrijven.

De locatie heeft in de toekomst heeft niet alleen een lokale functie voor Zwolle, maar ook voor de ruimere regio. De haven vormt een spil in Oost-Nederland waar water, weg (en spoor) samen komen.

Het is een onderscheidende functionele vestigingsplaats voor onder andere de maakindustrie en logistiek in de hogere milieu categorieën, met name op Voorst. Deze milieuruimte biedt kansen aan bestaande bedrijven maar ook aan potentiële uitbreidingen dan wel nieuwe vestigers. De milieuruimte biedt potentie voor huidige en toekomstige marktdynamiek in het hogere milieusegment.

Het is van belang om te voorkomen dat ongewenste (typen) bedrijven zich in het gebied vestigen met weinig toegevoegde waarde voor Zwolle of bedrijven die geen binding met de havenindustrie- en logistiek hebben. Dit geldt ook voor niet-duurzame of niet-circulaire bedrijven. Beoogde bedrijven in het havengebied maken gebruik van de kadefaciliteiten en de milieuruimte, op Voorsterpoort kunnen hieraan gelieerde (dienstverlenende) bedrijven zich vestigen. Zie de bijlage voor een illustratie van gewenste type bedrijvigheid bij selectieve uitgifte.

Door gerichte sturing
Om de ruimte zo efficiënt mogelijk in te zetten, worden bij het verkopen van kavels de volgende doelstellingen geformuleerd:

- De opvang van groei- en verplaatsingsdynamiek van het gevestigde bedrijfsleven krijgt voorrang. Bedrijven op Voorst / Voorsterpoort (en eventueel gemeente Zwolle en/of de bredere regio) maken veelal onderdeel uit van het bestaande ecosysteem en bovendien is verhuizen over een kortere afstand kostenbesparend.
- Voor nog uit te geven kavels geldt dat bedrijven die zich daar willen vestigen zich verplichten een aantoonbare, significante bijdrage te leveren aan verduurzaming en circulariteit van de economie. Dit kan gaan om bedrijfsprocessen, maar ook efficiënter ruimtegebruik (bundelen van versnipperde locaties op één nieuwe locatie). Dit zorgt voor een verbetering van de stedenbouwkundige uitstraling en vastgoedwaarde.

- Bestaande bedrijven krijgen de mogelijkheid om transities door te maken. Bedrijven die verduurzamen, vergroenen en oog hebben voor klimaatadaptatie krijgen voorrang.
- Nieuw te vestigen bedrijven hebben bij voorkeur een symbiose met de reeds bestaande bedrijvigheid. Dit draagt bij aan het ontwikkelen van ketens op kortere afstand, waarbij bedrijven dichter bij elkaar gevestigd zijn.
- Bij het vrijkomen van een kadegebonden kavel, is de gemeentelijke beleidslijn gericht op her benutting voor watergebonden bedrijfsactiviteiten.
- Verplaatsing of uitbreiding van bestaande bedrijven of de komst van nieuwe bedrijven moet leiden tot een toename van het aantal arbeidsplaatsen. Behoud en ontwikkeling van stuwende werkgelegenheid en productie(banen) hebben hierbij prioriteit.

- Er is oog voor efficiënt ruimtegebruik.
- Bedrijven die aantoonbaar voordeel hebben van de nabijheid van de goede ontsluiting over water (kade faciliteit) en/of weg, krijgen voorrang.

Bijlage 1 Gewenste type bedrijvigheid bij selectieve uitgifte

De uitwerking Duurzame havenontwikkeling Port of Zwolle[2] geeft een goed beeld van de gewenste type bedrijvigheid voor Voorst bij selectieve uitgifte. Het gaat om faciliteren van bedrijvigheid gericht op transitie en verduurzaming, en niet om bijvoorbeeld een kantoorachtig bedrijfsverzamelgebouw aan de kade. Deze bijlage dient te worden bezien als eerste beeld ter nadere uitwerking bij uitgifte van specifieke kavels.

Voorbeelden circulaire en biobased bouw

Voorbeeld 1	Voorbeeld 2	Voorbeeld 3	Voorbeeld 4
Woningfabriek Van Wijnen in Heerenveen	Grondstoffenhub Dura Vermeer in 's-Gravendeel	Gramitherm Europe, fabriek voor duurzame bouwmaterialen in België	Fabriek voor prefabwoningbouw Plegt-Vos in Almelo
			
Circa 14.000 m2 bedrijfshal wordt aan het kanaal gerealiseerd voor de productie van circulaire woningen	Opslag, overslag en upcycling van bouwmaterialen, puin en asfalt. Hergebruik staat centraal. Het terrein is 7 ha: grote bedrijfsruimte, buitenterrein en kade	In een hal van circa 5.000 m² vindt de productie van duurzame isolatiematten en bouwpanelen plaats. Hiervoor wordt bermgras gebruikt	Plegt-Vos ontwikkelt een fabriek voor de productie van kant-en-klare, duurzame woningen en woningcomponenten. De fabriek wordt gerealiseerd op een kavel van circa 10 hectare
Wenselijk	Wenselijk	Wenselijk	Inpassing vraagt maatwerk

Voorbeelden landbouw- en eiwittransitie

Voorbeeld 1	Voorbeeld 2	Voorbeeld 3	Voorbeeld 4
Proeffabriek Deep Branch op Chemelot in Limburg	Plantlab op Riekerpolder in Amsterdam	Enough in Sas van Gent	Redefine Meat in Best
			
De proeffabriek wordt ontwikkeld op de chemiecampus en maakt hoogwaardige eiwitten van lokale CO2 en waterstof. De eiwitten zijn geschikt als grondstof voor pluimveevoer	Plantlab heeft een locatie in een voormalige fabriek van circa 15.000 m². Hier vindt de teelt van groente en kruiden plaats	Voor de productie van vegatarische kipnuggets en vissticks bouwt Enough BV een nieuwe fabriek	De Israëlische vegavleesmaker Redefine Meat bouwt een bestaande vleesfabriek (vestiging van Van Loon Group in Best) om naar een fabriek voor productie van 3D-geprint vegavlees
Wenselijk	Wenselijk	Wenselijk	Wenselijk

[2] Stec Groep, 22 april 2022

Voorbeelden duurzame energie

Voorbeeld 1	Voorbeeld 2	Voorbeeld 3	Voorbeeld 4
Eneco en GIGA storage energie opslag in Lelystad	Waterstoffabriek VoltH2 & Virya Energy in North Sea Port	GIDARA Energy In Amsterdam, productie biobrandstof	Batterijfabriek TES in Rotterdam
			
De batterij nabij Lelystad slaat overtollige zonne- en windenergie op. De batterij neemt circa 3.000 m2 in beslag	In het havengebied wordt een nieuw elektrolyse-eenheid ontwikkeld. De ontwikkeling vindt plaats op een industrieel perceel van circa 3 hectare in het havengebied	De nieuwe fabriek van Gidara wordt ontwikkeld op het BioPark, een industriële locatie in de Haven van Amsterdam. Dit cluster biedt tevens ruimte aan een kenniscentrum met een testfaciliteit en proeffabriek	Hier gaat het hoogwaardige recyclingproces van lithiumbatterijen plaatsvinden. TES opent een locatie in het Rotterdamse havengebied op een kavel van circa 1 hectare
Wenselijk	Wenselijk	Inpassing vraagt maatwerk	Wenselijk