



Economische bouwsteen Zwolle

Onderzoeksrapport

In opdracht van:
Gemeente Zwolle

Buck Consultants International
27 februari 2024

Zwolle

Aanleiding

De gemeente Zwolle heeft de ambitie om - in nauwe samenspraak met de Regio Zwolle - 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 transitieën.

De huidige Omgevingsvisie van de gemeente, met daarin reeds een beeld/koers voor de periode tot 2030, wordt op een viertal onderdelen aangevuld. Eén van deze aanvullingen betreft de bouwsteen economie. Effecten op en uit de regio, zoals de extra toevoeging van woningen, hebben gevolgen voor de stedelijke economie waar Zwolle vol op inzet. Deze gevolgen vragen om een ruimtelijke vertaling.

Het doel van de gemeente Zwolle is om verder door te ontwikkelen als klimaatbestendige woon- en werkgemeente na 2030, richting 2040. Daarvoor moeten, in samenspraak met de regio Zwolle, ruimtelijk-economische keuzes worden gemaakt. Hiertoe heeft de gemeente BCI gevraagd een bouwsteen economie op te stellen. Deze economische bouwsteen laat zien waar Zwolle vandaan komt en geeft inzicht in beïnvloedingsfactoren.

Leeswijzer

[Hoofdstuk 2: Beleidscontext](#)

Helder beeld van de beleidscontext op basis van beschikbare documentatie

[Hoofdstuk 3: Zwolle in regionaal perspectief](#)

Inzichten op landelijke en regionale schaal. Deze uitgangspunten staan aan de basis van verschillende ontwikkelingsfilosofieën

[Hoofdstuk 4: Economische structuur en ruimtegebruik Zwolle](#)

Feitelijke uitgangssituatie van de economie en het vestigingsklimaat

[Hoofdstuk 5: Opgaven voor werken](#)

Uitwerking van belangrijkste trends en ontwikkelingen, met focus op economische speerpunten en ruimtevrage vanuit de economie

[Hoofdstuk 6: Ruimtelijke opgave 2040](#)

Ruimtelijke doorvertaling van de opgave voor werken, met uitwerking op hoofdlijnen langs drie ontwikkelingsfilosofieën van het type stad en economie dat je kunt/wilt zijn

Hoofdstuk 2 Beleidscontext

Om ontwikkelingen in Zwolle in perspectief te kunnen plaatsen, zijn een aantal beleidsdocumenten geanalyseerd. Het gaat om het Economisch Perspectief Zwolle, Uitvoeringsagenda Economisch Perspectief, de Omgevingsvisie, de Verstedelijingsstrategie en het Coalitieakkoord. Deze documenten staan in verhouding tot elkaar.

Waar komt Zwolle vandaan?

- A. *Economisch perspectief Zwolle (2021)* - Realisatie van Zwolse Economisch Perspectief met 3 speerpunt sectoren: ontwikkelen naar een stedelijke economie.
- B. *Uitvoeringsagenda Economisch perspectief (2022)* - Per sector uit het Economisch Perspectief worden actielijnen genoemd met als doel om stevige netwerken te creëren waarin samenwerking, innovatie, onderzoek en kennisdeling centraal staan
- C. *Omgevingsvisie (2021)* - Beschrijft de koers voor de leefomgeving van Zwolle. Deze visie helpt stappen te zetten in de ontwikkeling van Zwolle ten aanzien van leefbaarheid, klimaat, duurzaamheid en economie
- D. *Verstedelijingsstrategie regio en stad Zwolle (2021)* - Groei van de stad – meer inwoners. Ook meer banen? Regio groeit meer woningen en +20.000 arbeidsplekken.
- E. *Coalitie akkoord (2022)* - ‘Samen naar een waarde(n)volle toekomst voor Zwolle’, start van de doorontwikkeling van Regio Zwolle (netwerksamenwerking)
- F. *Samenvattend beeld* - wat nemen we mee uit de beleidsdocumenten?

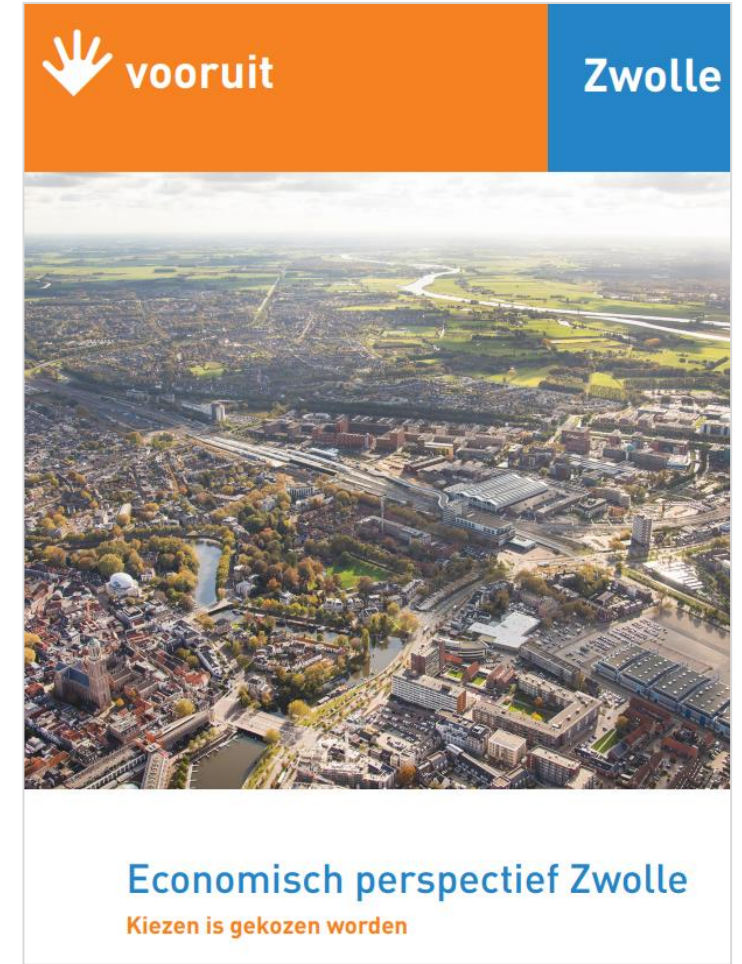


A) Economisch perspectief Zwolle

De Regio Zwolle maakt een economische schaa sprong en de stad Zwolle fungeert hierin als vliegwiel. Daarom staat in dit document de stad centraal. Zwolle staat bekend als een 'allround' economie, maar voor verdere economische groei, robuustheid en toekomstbestendigheid, is focus nodig. In dit Economisch Perspectief is daarom de keuze gemaakt om te investeren in drie groeiende sectoren die passen bij het karakter van de stad: **ICT & e-commerce**, **health** en de **creatieve en slimme (maak-)industrie**.

Zwolle heeft met haar ligging een duidelijke **centrumfunctie voor de regio** en als onderdeel van het **Stedelijk Netwerk van Nederland**. Vanuit het belang van een sterke concurrentiepositie is het voor Zwolle van belang om niet alleen te kijken naar het toevoegen van banen. Voor een toekomstbestendige economie is het wenselijk om ook te kijken naar hoe er ook voor groei kan worden gezorgd van werkgelegenheid met een hogere toegevoegde waarde. Ruim een derde van de mensen werken bij een bedrijf waar meer dan 250 mensen werken. Dit maakt Zwolle kwetsbaarder voor het vertrek van deze grotere bedrijven.

Zwolle heeft de **ambitie** om als onderdeel van Regio Zwolle de **vierde economische regio van Nederland** te worden en onderdeel te zijn van de economische hoofdstructuur van Nederland. Dit wil Zwolle doen door te groeien met kwaliteit, te ondernemen met impact en in te zetten op een kennisintensieve economie.



B) Uitvoeringsagenda Economisch perspectief

In het Economisch Perspectief zijn verschillende lijnen benoemd van waaruit een bijdrage wordt geleverd aan de economische agenda. Eén van de lijnen is het versterken van groeisectoren tot groeiclusters. In de Uitvoeringsagenda worden per sector actielijnen genoemd met als doel om stevige netwerken te creëren waarin samenwerking, innovatie, onderzoek en kennisdeling centraal staan.

Maakindustrie

- Onderdeel slimme maakindustrie: focus op ontwikkeling van het plan 'Slimme maakindustrie Regio Zwolle', doorontwikkeling Perron038 en Polymer Science Park (PSP), versterken van de Startupincubator ZWINC en onderzoek naar de haalbaarheid van een scale-up faciliteit in Zwolle;
- Onderdeel creatieve maakindustrie: doorontwikkeling en professionalisering van de brancheorganisatie, uitvoering wervingscampagne en activatie achterban, zichtbaarheid, netwerkvorming en verbinding in de stad en (gezamenlijke) huisvesting in de Spoorzone.

Health

Ontwikkelen van een netwerk van de regionale Health sector en businessclusters, versterken van kennisdeling en samenwerking in de sector, branding & promotie Health sector Regio Zwolle en onderzoek naar de kansen voor realisatie van een field lab / living lab Health.

ICT

Ontwikkelen van een gezamenlijke sectorvisie en -ambitie, ontwikkeling van een integrale jaarprogrammering van bijeenkomsten & workshops, uitwerken internationaal congres over ICT / E-commerce en onderzoek naar een field lab / living lab ICT en E-Commerce



C) Omgevingsvisie

Zwolle heeft veel kwaliteiten voor een goede economie. De economie is **divers**, met veel banen in veel sectoren. De **Economische Effectrapportage** (zie ook volgende pagina), opgesteld op basis van de Ontwerp Omgevingsvisie, leert dat Zwolle doorlopend aandacht moet hebben voor het **economisch profiel**. Zwolle dient hierbij rekening te houden met relatie met en afhankelijkheden van de regionale economie.

De Zwolse economie is gebaat bij **randvoorwaarden** die bedrijvigheid mogelijk maken, zoals bereikbaarheid, de ruimte om te vestigen en milieu die een doorslaggevende factor kunnen zijn. Voldoende en kwalitatieve banen zijn belangrijk voor het inkomen van inwoners en voor de economische vitaliteit van de gemeente.

In de Omgevingsvisie wordt gesteld dat Zwolle de economie wil versterken voor **clusters** rond gezondheidszorg, ict/e-commerce en de creatieve industrie. De gemeente ziet ruimte voor groei van de logistieke sector, mede in het licht van deelname in de **Port of Zwolle** en de regionale potentie van **Hessenpoort**, mogelijk met een **railterminal** op de lange termijn. Zwolle stimuleert innovatie en nieuwe bedrijvigheid en kijkt daarbij ook naar de koppeling met maatschappelijke thema's.

Het belang om jong, breed opgeleid **talent en kenniswerkers** in Zwolle te houden en naar Zwolle te trekken is groot. Om interessant te zijn voor deze groep werkt Zwolle aan creatief en vernieuwend aanbod op het gebied van wonen, werken en vrije tijd. In Zwolle opgeleide studenten onderscheiden zich door kwaliteit in samenwerken, ondernemen en grens ontkenkend denken. Met deze talenten kunnen nieuwe bedrijven in Zwolle ontstaan, bestaande bedrijven verder groeien en komen ondernemingen naar Zwolle om zich hier te vestigen. Dit vraagt onder andere dat in belangrijke gebiedsontwikkelingen rekening gehouden wordt met ruimte voor verschillende typen bedrijvigheid en met nieuwe bedrijfs- en kantorenconcepten.



De **grote bedrijventerreinen**, zoals Hessenpoort, Marslanden en Voorst hebben en houden ieder hun eigen **profiel**. Aan de hand van diverse profielen wordt ingezet op verschillende ambities in Zwolle:

Gebied
Dynamisch centrum (bestaand en gewenst)
Stedelijk gebied (buurten rondom het centrum)
Levendige gebieden: winkelcentra, ontmoetingsplekken en evenementenlocaties
Sub-urbaan gebied/groen stedelijk
Dorpen in het buitengebied
Werkgebieden- en locaties
Stedelijk groen
Agrarisch landschap
Gemengd landelijk gebied en buurtschappen
Natuurlandschap
'Vechtcorridor'



Terrein	Profiel
Marslanden	Gemengd bedrijventerrein
Hessenpoort	Bovenregionaal terrein
Voorst	Mix met o.a. maakindustrie
Voorsterpoort	Gemengd gebied
De Vrolijkheid	Gemengd terrein
Stadiongebied	Voetbalstadion en PDV
Berkum	Kleinschalig gemengd terrein

Zwolle is zich bewust dat meer binnenstedelijke ontwikkeling van woongebieden de ruimte voor doorgroei op termijn kan beperken. De positie van Zwolle als **regionale kantorenstad** is sterk. De behoefte aan kantoren voor de (middel)grote gebruikers wordt gevuld in het programma van verschillende gebiedsontwikkelingen. Voor deze bedrijven is een eigen kantoorpand, zichtbaarheid en OV en autobereikbaarheid met voldoende parkeerfaciliteiten relatief belangrijk. Daarnaast speelt **toegankelijkheid**, de **kwaliteit van de inrichting** van het gebied en de **bereikbaarheid** nadrukkelijk een rol. Een opgave waarmee Zwolle samen met de grote groep Zwolse ondernemers aan de slag is en blijft.

Economische Effectrapportage (EER)

In de EER is vooral gekeken naar een aantal economische criteria, zoals werkgelegenheid en verdienvermogen. Een belangrijke conclusie is dat economie goed in de Omgevingsvisie is verweven. Tegelijkertijd zijn aandachtspunten en vraagstukken geformuleerd. Zwolle is ambitieus in alle voornemens. Op termijn kan dit leiden tot dilemma's.

Een voorbeeld van zo'n dilemma is **hoe om te gaan met de groei van bedrijvigheid ten opzichte van de Zwolse woonopgave**. Groei van bedrijvigheid kan op gespannen voet komen te staan met het borgen van een goede leef kwaliteit (milieunormen). Door te blijven werken aan het economisch perspectief, uitwerking te geven aan gebiedsvisies en bijvoorbeeld ook aan de hand van de verstedelijkingsstrategie werkt Zwolle aan de oplossing voor vraagstukken en dilemma's. Belangrijk is de goede werkgelegenheid in en rondom Zwolle. Dat is één op één verbonden aan kwaliteit van leven en toekomstbestendige ontwikkeling.

D) Verstedelijkingsstrategie regio en stad Zwolle

De stad Zwolle is het hart van de regio. **Als regionaal centrum** is hier een grote concentratie werkgelegenheid en stedelijke voorzieningen te vinden. De grote economische aantrekkingskracht in een landschappelijk krap gebied zorgt ook voor de grootste uitdagingen om Zwolle veilig, bereikbaar en aantrekkelijk te houden.

Omdat de regio nauwelijks kan leunen op voorzieningen in steden buiten de regio, **moet de kracht van concentratie en stedelijke economie vooral in de stad Zwolle** gevonden worden, om zo massa te maken voor een stedelijke economie, die de regio als geheel nodig heeft, concurrentiekracht heeft en tegen een conjunctureel stootje kan.

Naast die concentratie moet het economisch profiel worden versterkt in combinatie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat: de **uitdaging** is om door te bouwen op de diversiteit van cultuur, natuur en bedrijfsleven in de verschillende streken die de regio rijk is.

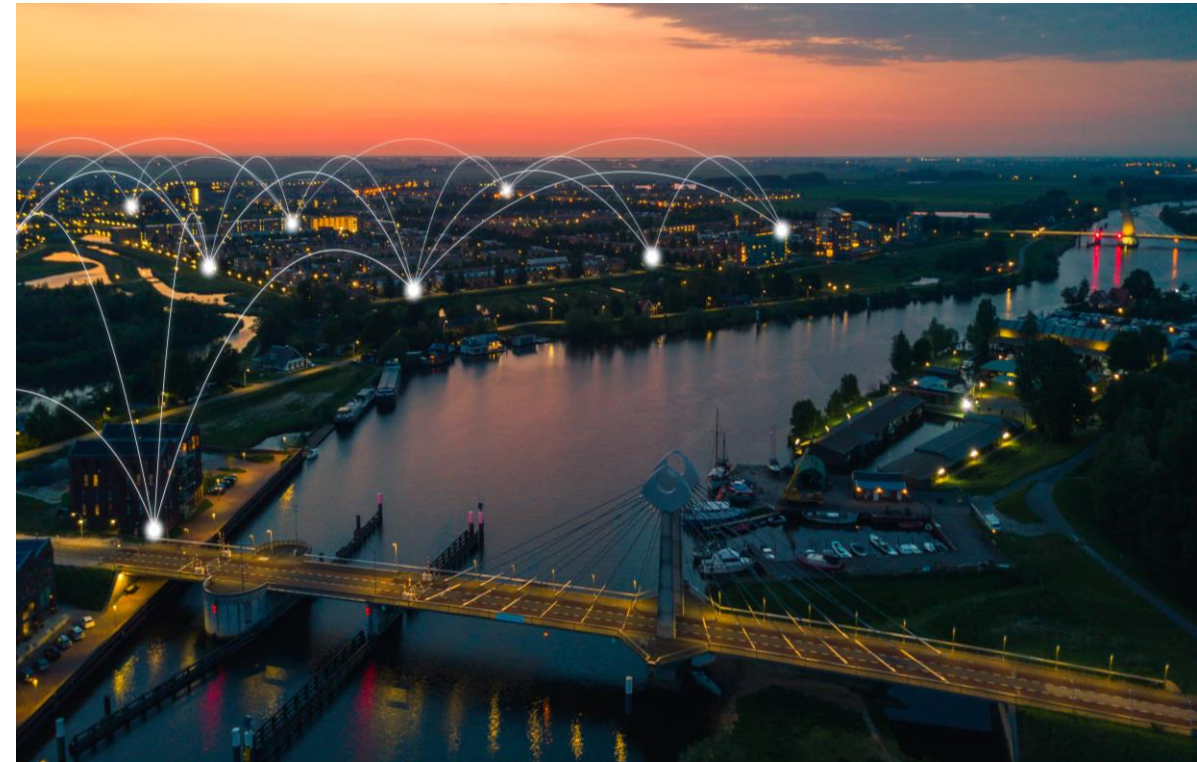
Het **versterken van de concurrentiekracht** van de Regio Zwolle kan door een sterk en duidelijk economisch profiel te creëren, in combinatie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De opgave voor het bedrijfsleven bestaat uit het meegroeien in grote transities zoals digitalisering, circulariteit en energietransitie.



E) Coalitieakkoord

De kern van de Zwolse aanpak: bouwen aan een duurzaam en inclusief verdienvermogen van ondernemers voor stad en regio, op een circulair en duurzame wijze waarbij we bewuster voorsorteren op de samenleving van de toekomst.

Uitgangspunt in de denklijn is dat economie brede welvaart betaalt, maar ook rekening heeft te houden met die brede welvaart. Samen werken we aan een duurzame economische ontwikkeling.

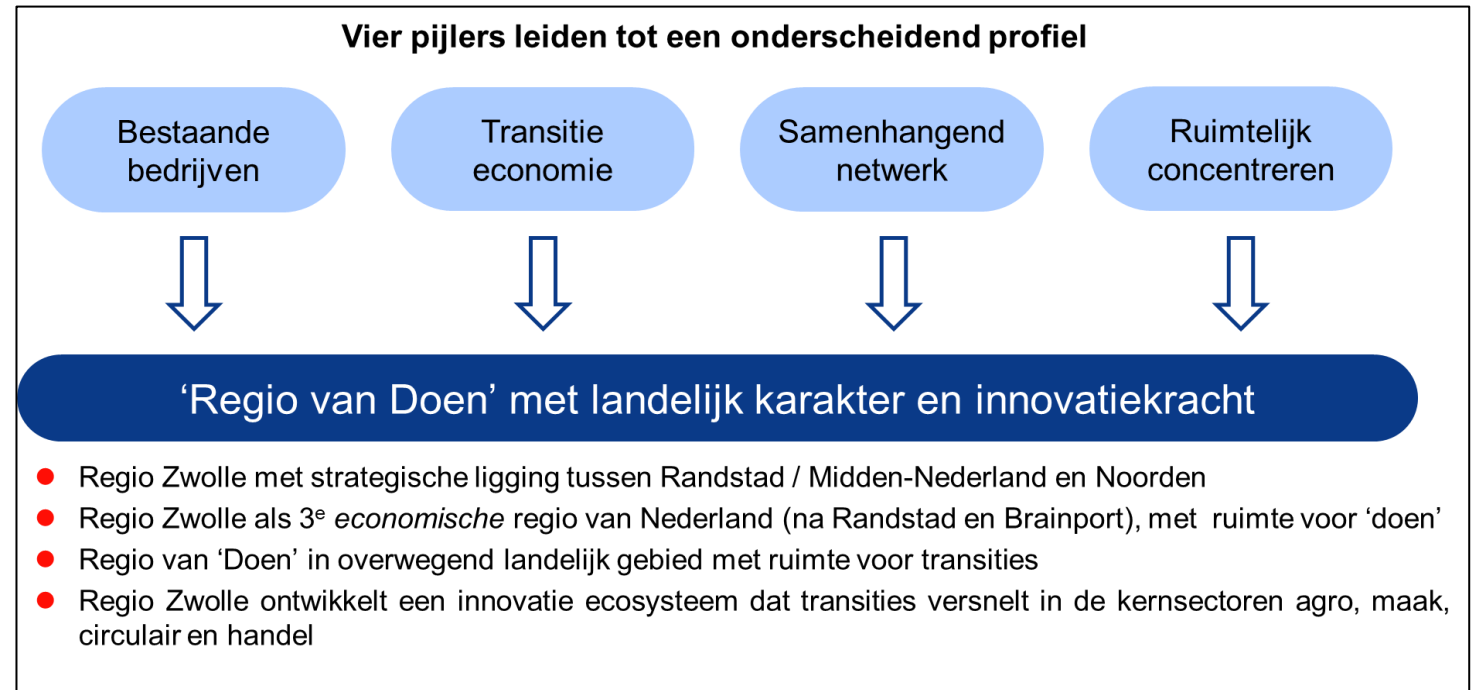


- Zwolle | Omgevingsvisie
gebiedsprofielen
-
- Legenda**
- | | | |
|-------------------------------|---|---------------|
| Omsaeng landelijk gebied | Dynamisch gebied bestaand / gewoent | Binnenring |
| Agrarisch gebied | Stedelijk gebied | Nieuwring |
| Natuur landschap | Substancieel gebied bestaand / toekomstig | Doelring |
| Technisch gebied | Diep bestaand / toekomstig | Specifieke |
| Water | Buurtschap | Treinstations |
| Water enerzijds / recreatief | Ruimteontwikkeling | Bestuursgrens |
| Stedelijk gebied / openbaar | Winkelcentrum | |
| Werkzaam bestaand / transitie | Omgevingsgebied | |

Hoofdstuk 3 Zwolle in regionaal perspectief

In dit hoofdstuk wordt Zwolle in regionaal perspectief geplaatst. Het perspectief van Zwolle in samenhang met de (bredere) regio vormt de basis voor ontwikkelkansen en te maken keuzes richting 2040. Voor de informatie in de hoofdstuk is gebruik gemaakt van de Ruimtelijk Economische Bouwsteen (REB 2040) Regio Zwolle waarin de gezamenlijke koers en inzet is beschreven voor het op regionaal niveau bieden van voldoende ruimte voor grootschalige bedrijvigheid en de doorontwikkeling van innovatiemilieus.

- A. Regio Zwolle in nationaal perspectief
- B. Centrale positie in de Regio Zwolle
- C. Toekomstig economisch profiel Regio Zwolle



A) Regio Zwolle in nationaal perspectief

Regio Zwolle maakt steeds meer onderdeel uit van een netwerk van belangrijke steden en regio's in Nederland. Het gaat om de Randstad, maar ook steden als Deventer, Enschede, Apeldoorn, Arnhem, Nijmegen en deels Brabant. Tegelijkertijd is Zwolle de poort naar Noord-Nederland. De bijzondere ligging maakt Zwolle economisch aantrekkelijk om er te (gaan) ondernemen en te wonen.

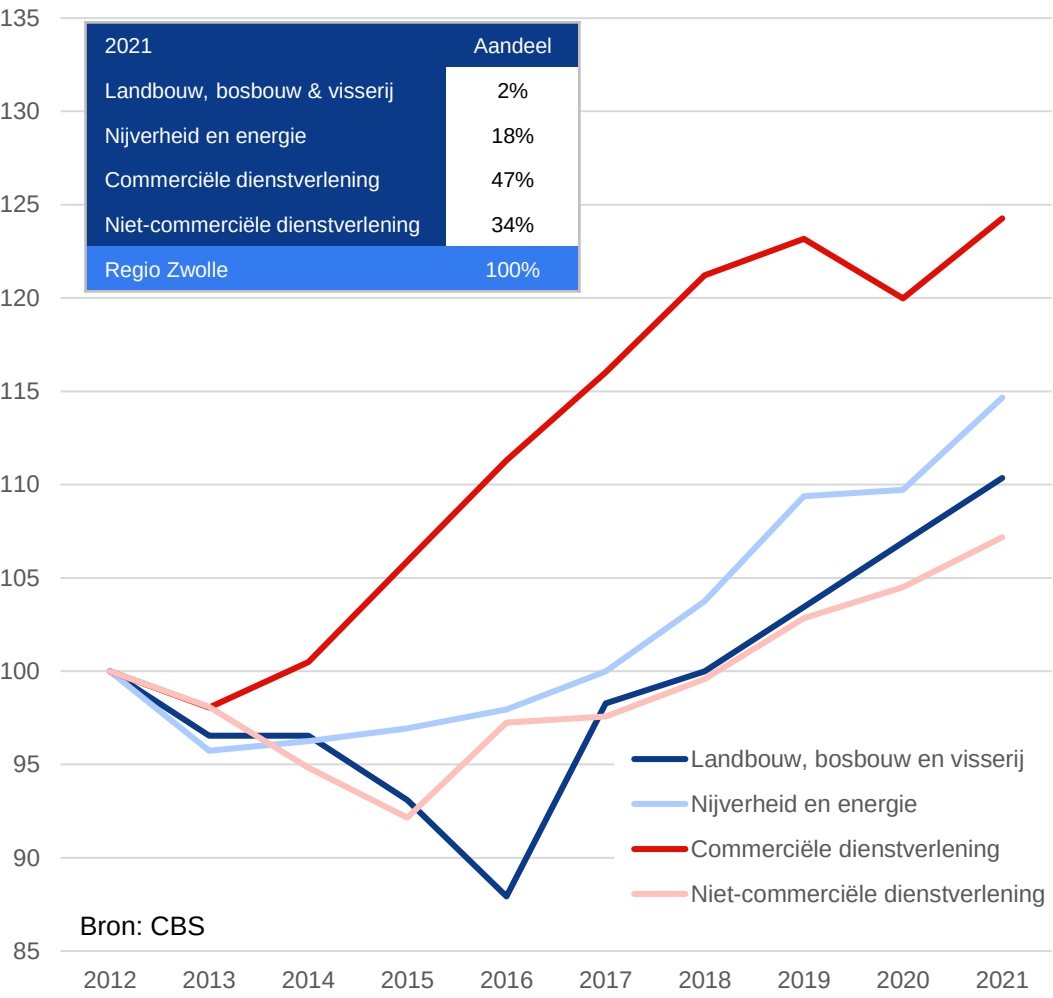
De positieve ontwikkeling is terug te zien in de gunstige ontwikkeling in de afgelopen jaren. Er is een flink herstel geweest van de stuwende sectoren nijverheid en energie, net als een groei van de commerciële dienstverlening (mede door handel & logistiek). De regio wordt gekleurd door regionale accenten, met verschillende (historisch) sterke sectoren in Zuid-Drenthe, Noordelijk Flevoland, Kop van de Veluwe en West-Overijssel. Onderstaande tabel toont Regio Zwolle in vergelijking met andere stedelijke regio's. Door als regio bewust te zijn van de positie op nationaal niveau, kan de regio zich toekomstbestendig en klimaatbestendig blijven ontwikkelen.

Kerncijfers t.o.v. vergelijkbare regio's

Bron: CBS, 2023

Regio	Inwoners 2022	Groei 2013-2022	Banen 2021	Groei 2012-2021
Groene Metropoolregio	793.500	+5%	375.600	+12%
Regio Zwolle	791.000	+5%	380.800	+15%
Twente	634.000	+4%	309.700	+12%
Groningen-Assen	542.600	+1%	273.300	+13%
Stedendriehoek	448.000	+1%	218.300	+2%
Nederland		+5%		+11%

Geïndexeerde ontwikkeling banen Regio Zwolle 2012-2021 (2012=100)



B) Centrale positie in de Regio Zwolle

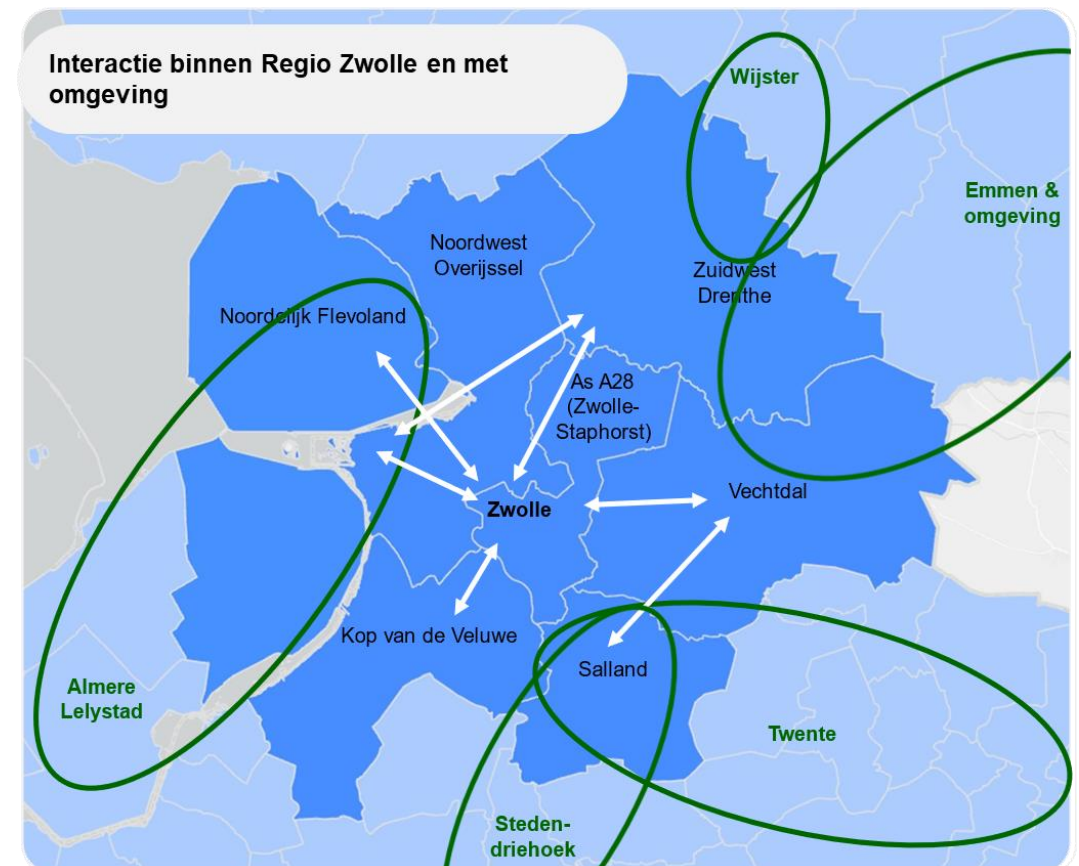
In de Omgevingsvisie van de gemeente wordt gesteld dat Zwolle en de omliggende regio onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn op vele vlakken. Als één van de sterkst groeiende economische regio's is de Regio Zwolle de verbindende schakel tussen West-, Oost- en Noord-Nederland. In regionaal verband wordt gezamenlijk opgetrokken om voldoende ruimte te bieden voor grootschalige bedrijvigheid en de doorontwikkeling van innovatiemilieus.

In de Omgevingsvisie van de gemeente wordt gesteld dat Zwolle en de omliggende regio onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn op vele vlakken. Als één van de sterkst groeiende economische regio's is de Regio Zwolle de verbindende schakel tussen West-, Oost- en Noord-Nederland. De regio bestaat uit 22 gemeenten verdeeld over 4 provincies en meerdere waterschappen. De overheden in de regio werken samen aan een aantal thema's, waaronder **economie**, **werkgelegenheid**, **innovatie**, de aanpak van het **woningtekort**, de **bereikbaarheid** en in deelverbanden ook aan **klimaat** en **energie**.

Zwolle heeft een sterke **regionale werkgelegenheidsfunctie**. De gemeente Zwolle huisvest 27% van de werkgelegenheid in de Regio Zwolle.

Kenmerkend voor de gemeente Zwolle is het zogenaamde **Daily Urban System**. Dat systeem vertelt hoe men zich in de regio verplaatst met auto en ov. De stad Zwolle neemt daarin letterlijk een centrale plaats in. Zwolle is de draaischijf in de regio als het gaat om vervoer, zowel per auto, als per trein, bus en fiets.

In regionaal verband wordt gezamenlijk opgetrokken om voldoende ruimte te bieden voor **grootschalige bedrijvigheid** en de **doorontwikkeling van innovatiemilieus**.

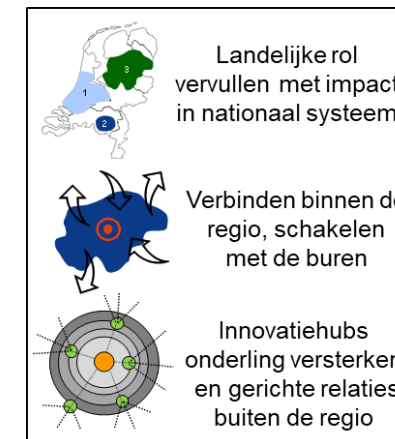


C) Toekomstig economisch profiel Regio Zwolle

- Bestaande bedrijven bepalen voor een groot deel de toekomst
 - Brede economische basis met behoud stuwend deel van industrie en handel
 - Koesteren van niches: tapijt, kunststof, maritiem, vis, eiwitten, etc.
 - Doorgroei van al aanwezige bedrijven jagen transitie aan
- Transitie economie (inspelen op trends) vanuit regionale speerpunten
 - Circulaire topregio en vernieuwer in agrofoodketens
 - Maakindustrie versnelt transitie met nieuwe machines en systemen
- Samenhangend netwerk van innovatie-omgevingen
 - Toegepast toponderzoek in agro, maak en circulair
 - Beter benutten kracht in samenwerking met onder meer de RUG en UT
 - Samenhangend netwerk van innovatie-omgevingen: geconcentreerd rond specifieke faciliteiten, in koploperbedrijven en via regionale ecosystemen
 - **Zwolle Innovatiedistrict als centrum** voor opleidingen, aantrekken talent en innovatieversnelling
- Ruimtelijk concentreren op knooppunten in samenhang met bestaand
 - Biedt kansen om het in één keer goed te doen, o.b.v. regionale meerwaarde
 - Ook ruimte bieden aan bedrijven van elders die het profiel versterken
 - Bundeling van grootschalige ontwikkeling aansluitend op nationale corridors in het gebied op knooppunten vanwege infrastructuur, energie en schaalgrootte
 - Met inzet van **Port of Zwolle** voor natte kavels voor transitie circulaire economie en de **A28-as** als zoekgebied voor grootschalig en bovenregionaal
 - Maakt elders schuifruimte (voor bestaand MKBA) en herontwikkeling absolute prioriteit.

Naar de toekomst toe is er namelijk een combinatie van **een andere én een toenemende vraag naar fysieke ruimte** voor economische activiteit. Enkele voorbeelden:

- De ombouw 'van fossiel naar duurzaam' bij bestaande bedrijven en de vestiging van nieuwe duurzame bedrijven vragen in elk geval tijdelijk en mogelijk ook op de langere termijn extra ruimte op werklocaties;
- De omschakeling naar een circulaire economie vraagt om plek en milieuruimte voor grondstoffenverwerking en -opslag en voor het hergebruik van goederen;
- De digitale transitie vraagt ruimte voor de groei van e-commerce, logistieke processen en ontwikkeling van 'smart industry';
- De bevolkingsgroei vraagt om meer ruimte voor wonen, werken en recreëren.



**REGIO
ZWOLLE**

Hoofdstuk 4 Economische structuur en ruimtegebruik Zwolle

De economische structuur en het ruimtegebruik van Zwolle wordt in beeld gebracht aan de hand van verschillende onderwerpen.

- A. Ontwikkeling (beroeps)bevolking
- B. Ontwikkeling werkgelegenheid & vestigingen
- C. Secundaire sector en speerpuntsectoren
- D. Beeld toegevoegde waarde (per sector)
- E. Dynamiek en situering bedrijventerreinen
- F. Werk op bedrijventerreinen in beeld
- G. Dynamiek Zwolse kantorenmarkt
- H. Innovatieomgevingen Zwolle
- I. Pendel in de gemeente
- J. Samenvatting economische structuur en ruimtegebruik



A) Ontwikkeling (beroeps)bevolking

De bevolking in Zwolle zal de komende jaren toenemen (+20.000 in 2040), terwijl de beroepsbevolking naar verwachting krimpt. Dit is een nieuw, landelijk fenomeen en geldt voor 31 van de 40 regio's in Nederland.

- Onderstaande tabel toont de verwachte groei van het aantal inwoners in Zwolle
- De tabel laat ook zien dat de beroepsbevolking naar verwachting krimpt in Zwolle
- Een belangrijke ontwikkeling is dat de bevolking in de beroepsleeftijden hoogstens een bescheiden groei zal laten zien. De komende dertig jaar is er dus sprake van een relatieve krimp van de beroepsbevolking
- Deze krimp kan worden gedempt, maar niet volledig goedgeemaakt, door een toename van arbeidsmigranten en door een hogere arbeidsdeelname (bijvoorbeeld van vrouwen en ouderen)
- Deze krimp in combinatie met een toenemende vergrijzing zal leiden tot capaciteitsproblemen in de zorg en het sociaal domein en tot concurrentie op de arbeidsmarkt. Concurrentie op individueel niveau was er altijd al, maar nu zal er ook concurrentie tussen sectoren komen

Ontwikkeling inwoners en beroepsbevolking Zwolle

	2013	2022	2030	2040
Inwoners	123.000	130.000	142.000	150.000
Beroepsbevolking*	75.500	78.900	78.500	75.300

*Gebruik gemaakt van categorie 20-65 jarigen, CBS (Statline)

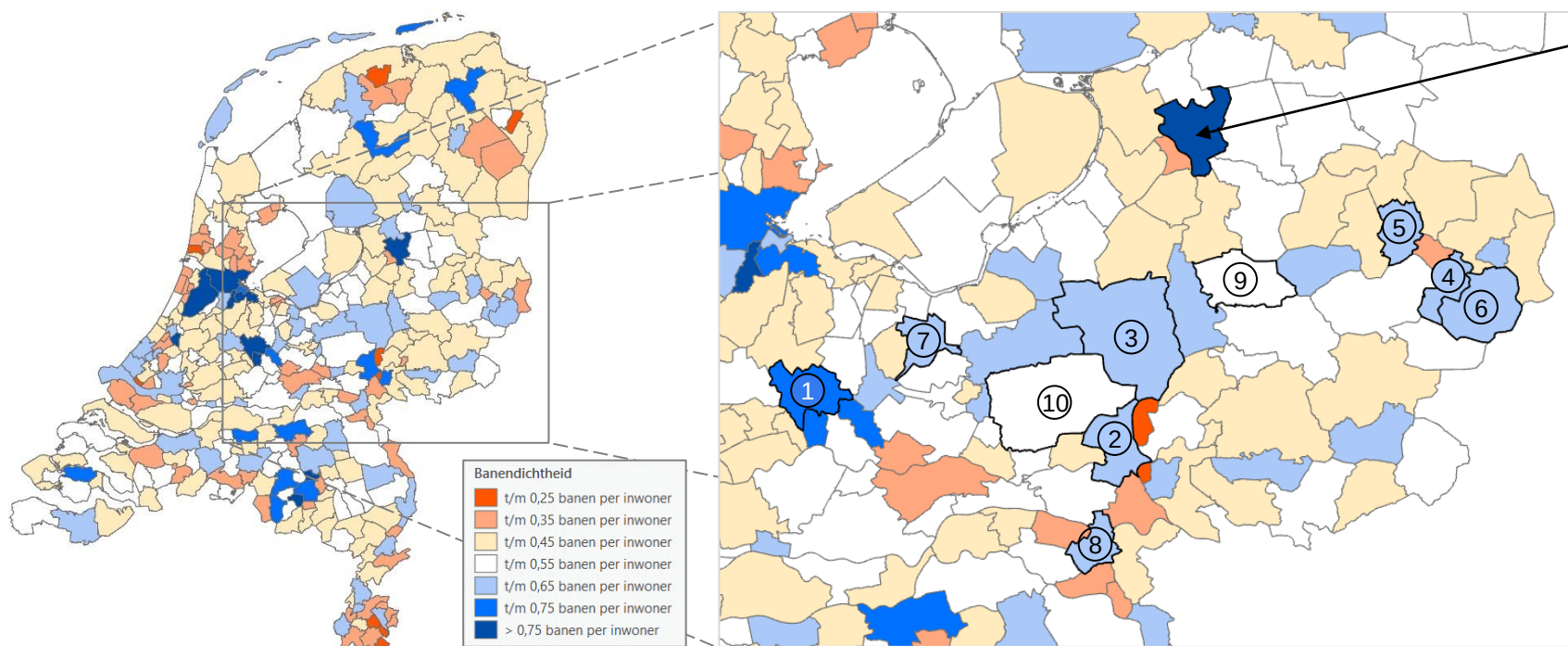
Bron: gemeente Zwolle, CBS, PBL



Verhouding banen en beroepsbevolking in perspectief

Zwolle heeft een sterke regionale werkgelegenheidsfunctie (aantal banen ten opzichte van de beroepsbevolking)

Banen	106.000
Beroepsbevolking	75.000



Gemeente *Banen gedeeld door beroepsbevolking*

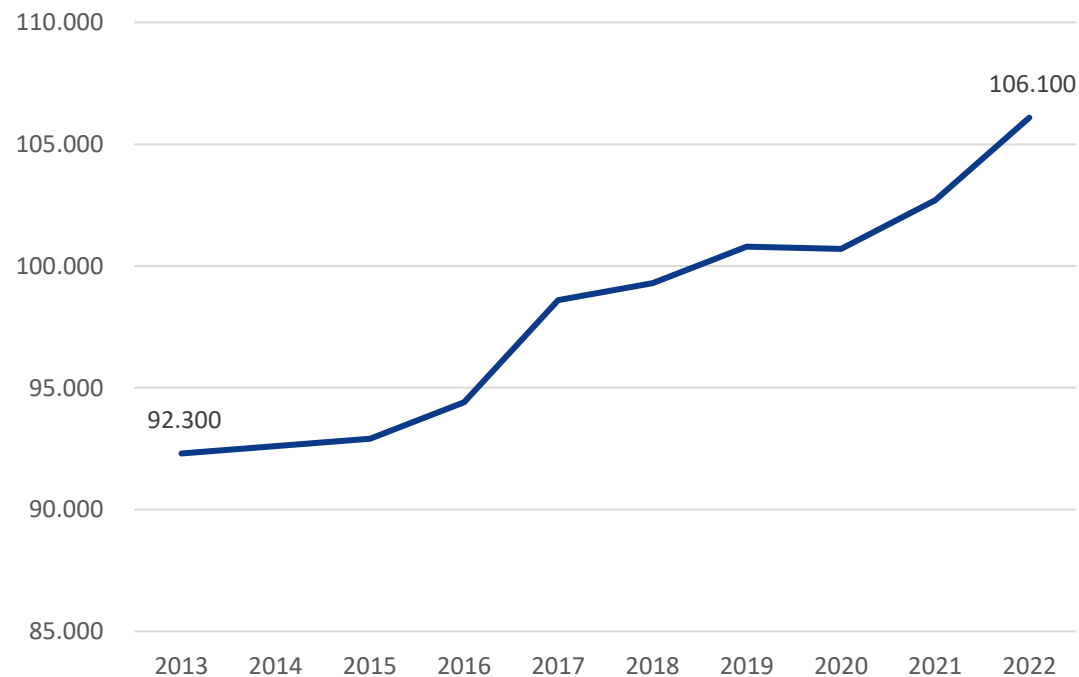
	Zwolle	1,41
1	Utrecht	1,30
2	Arnhem	1,19
3	Apeldoorn	1,18
4	Hengelo	1,14
5	Almelo	1,14
6	Enschede	1,05
7	Amersfoort	1,03
8	Nijmegen	1,01
9	Deventer	0,97
10	Ede	0,91

Bron: LISA, CBS

B) Ontwikkeling werkgelegenheid & vestigingen

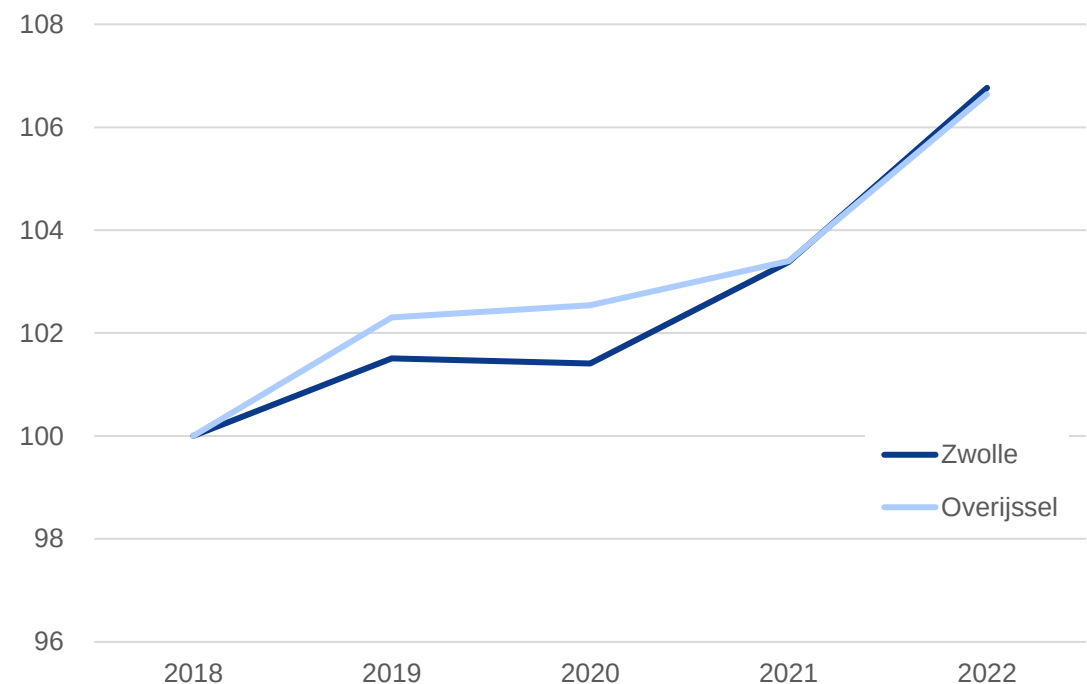
Het aantal banen in Zwolle is in de periode 2013-2022 met 15% toegenomen. Het gaat om een groei van bijna 1.400 banen per jaar. Dit is in lijn met de provinciale trend.

Ontwikkeling banen Zwolle (2013-2022)



Bron: BIRO, 2022

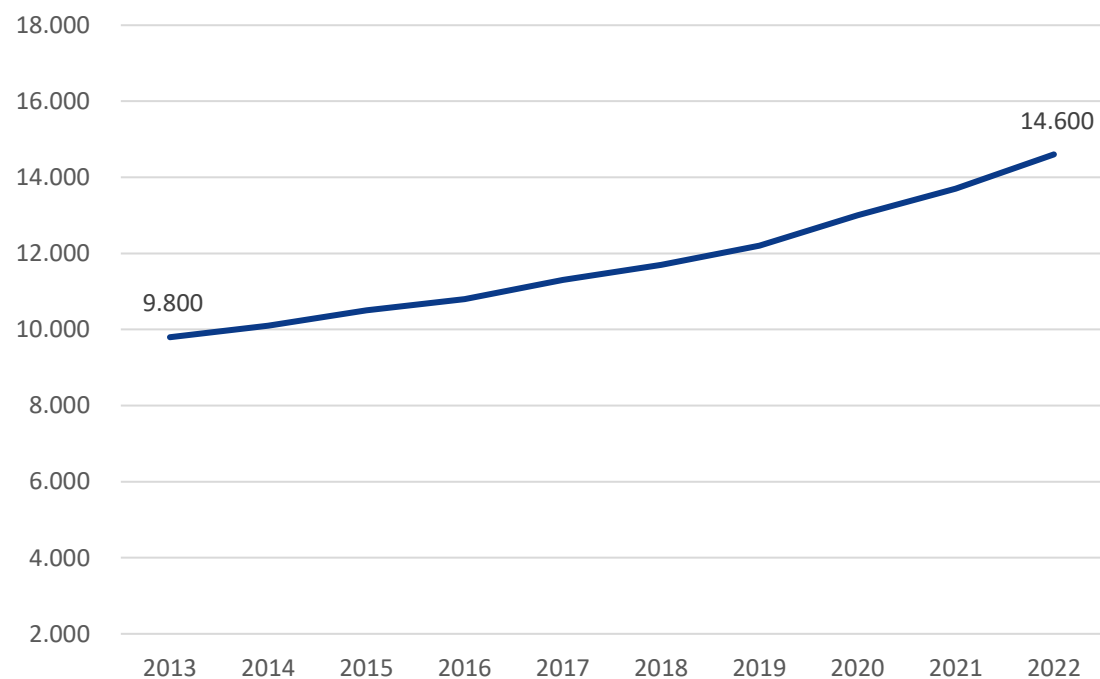
Ontwikkeling banen 2018-2022 t.o.v. Overijssel (index 2018 = 100)



Bron: LISA, 2023

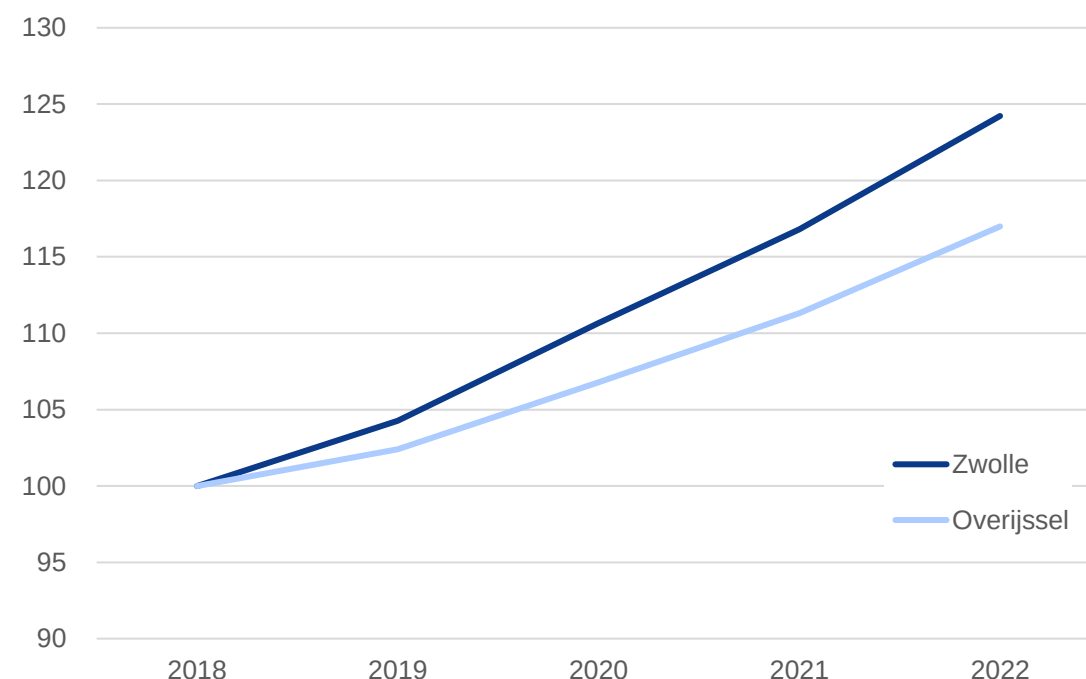
Het aantal vestigingen is in de afgelopen 10 jaar met 48% gegroeid. Het gaat om ca. 475 vestigingen per jaar. De groei van het aantal vestigingen komt overeen met het beeld in andere gemeenten, veelal veroorzaakt door een toename van het aantal zelfstandigen in verschillende branches. Wat opvalt is dat het aantal vestigingen in Zwolle de afgelopen 5 jaar harder groeide dan in de provincie Overijssel.

Ontwikkeling vestigingen Zwolle (2013-2022)



Bron: BIRO, 2022

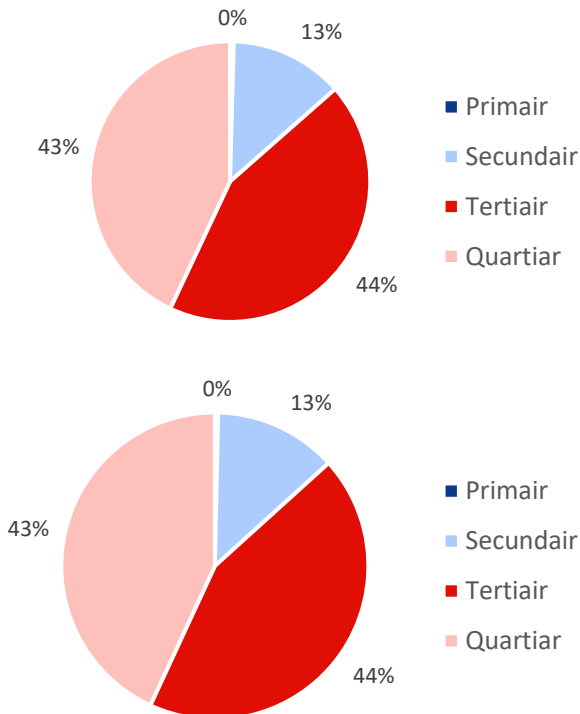
Ontwikkeling vestigingen 2018-2022 t.o.v. Overijssel (index 2018 = 100)



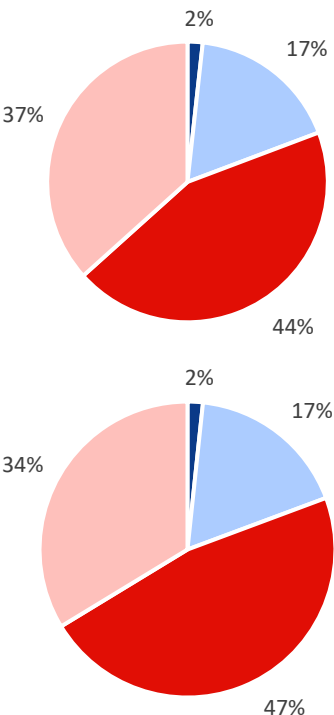
Bron: LISA, 2023

Gemeente Zwolle is verantwoordelijk voor 27% van de werkgelegenheid in de Regio Zwolle (22 gemeenten, verdeeld over 4 provincies). Tussen 2013 en 2021 heeft er een stabiele ontwikkeling plaatsgevonden in alle vier de hoofdcategorieën, zowel op gemeentelijk als op regionaal niveau. In 2021 was de gemeente Zwolle verantwoordelijk voor 6% van de primaire werkgelegenheid in de hele regio. Voor de secundaire sector was dit 20% en voor de tertiaire sector 25%. Maar liefst 34% van alle quataire werkgelegenheid in de regio is gevestigd in de gemeente Zwolle.

Verdeling werkgelegenheid
Zwolle (2013 en 2021)



Verdeling werkgelegenheid
Regio Zwolle (2013 en 2021)



Ontwikkeling banen naar hoofdcategorieën (2013-2021)

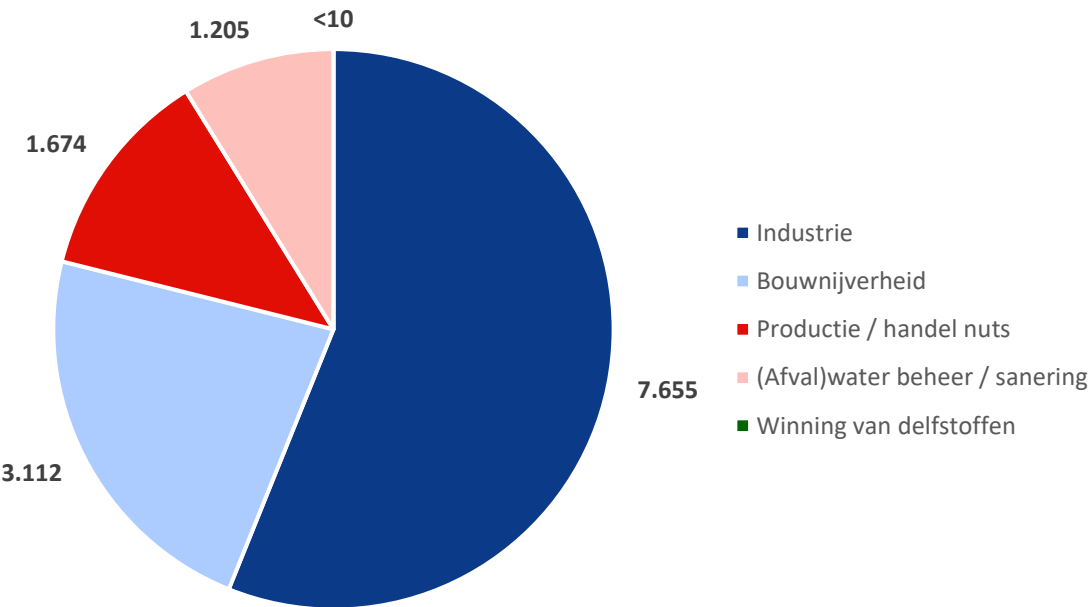
	Gemeente Zwolle		Regio Zwolle	
	2013	2021	2013	2021
Primair	400	400	5.600	6.400
Secundair	12.100	13.300	56.200	67.300
Tertiair	40.100	44.800	141.400	179.200
Quartair	39.700	44.300	117.600	128.500
Totaal	92.300	102.800	320.800	381.400

Bron: CBS, BIRO

C) Secundaire sector en speerpuntsectoren

De secundaire sector (in totaal 13.650 banen) in Zwolle vertegenwoordigt 13% van de totale economie. Binnen de secundaire sector zijn vijf branches aan te wijzen, waarvan de industrie het grootst is (7.655 banen, oftewel 56%). De top-10 bedrijven in de secundaire sector bestaat voornamelijk uit industriebedrijven. In totaal is de top-10 goed voor 7.660 banen, wat neerkomt op 56% van de secundaire sector (en 7,2% van de totale Zwolse economie).

Samenstelling secundaire sector Zwolle (2022) – 13.650 banen



Top-10 bedrijven secundaire sector Zwolle

#	Bedrijfsnaam	Branche	Werkplekken
1	Scania Production	Industrie	>2.500
2	Enexis Meetbedrijf	Productie / handel nuts	750 - 1.000
3	Vitens	(Afval)water beheer / sanering	750 - 1.000
4	Abbott Laboratories	Industrie	750 - 1.000
5	Tiem	Industrie	500 - 750
6	ENGIE Energie Nederland	Productie / handel nuts	500 - 750
7	Euroma	Industrie	250 - 500
8	Rova Holding	(Afval)water beheer / sanering	250 - 500
9	Zehnder Group Nederland	Industrie	250 - 500
10	Altrex	Industrie	100 - 250
Totaal			7.660

Van alle banen in de secundaire sector in Zwolle is 78% gehuisvest op bedrijventerreinen. Met name de industrie (88%) en de productie / handel in nuts (94%) zijn op bedrijventerreinen gevestigd. Aan de rechterkant zijn de 20 grootste bedrijven (in termen van werkgelegenheid) in de secundaire sector op bedrijventerreinen weergegeven.

Verdieping secundaire sector op bedrijventerreinen (2022)

Branche	Banen			Aandeel	
	Op bedrijven- terrein	Buiten bedrijventerrein	Totaal	Secundaire sector	Totale economie Zwolle
Industrie	88%	12%	7.650	56%	7,2%
Bouwnijverheid	64%	36%	3.100	23%	2,9%
Productie / handel nuts	94%	6%	1.700	12%	1,6%
(Afval)water beheer / sanering	29%	71%	1.200	9%	1,1%
Winning van delfstoffen	0%	100%	<10	0,02%	0,003%
Totaal	78%	22%	13.650	100%	13%

Bron: BIRO, 2022

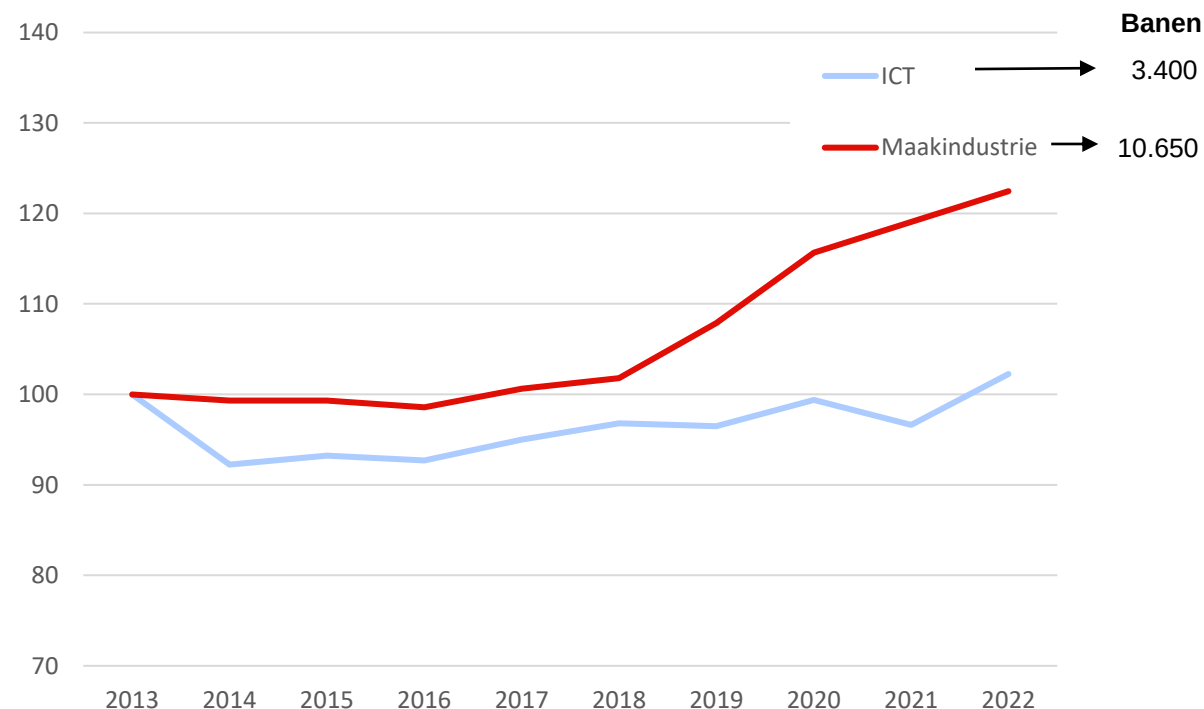
Top-20 bedrijven secundaire sector Zwolle op bedrijventerreinen

#	Bedrijfsnaam	#	Bedrijfsnaam
1	Scania Production	11	Trebbe Bouw
2	Enexis Meetbedrijf	12	Keolis Nederland
3	Abbott Laboratories	13	Van Wijhe Verf
4	Tiem	14	Unica Installatietechniek
5	ENGIE Energie Nederland	15	Eurosafe
6	Euroma	16	IJssel Technologies
7	Rova Holding	17	AKROH Industries
8	Zehnder Group Nederland	18	Tosec
9	Altrex	19	Energiewacht
10	Breman Utiliteit	20	Axxor Industry

Bron: BIRO, 2022

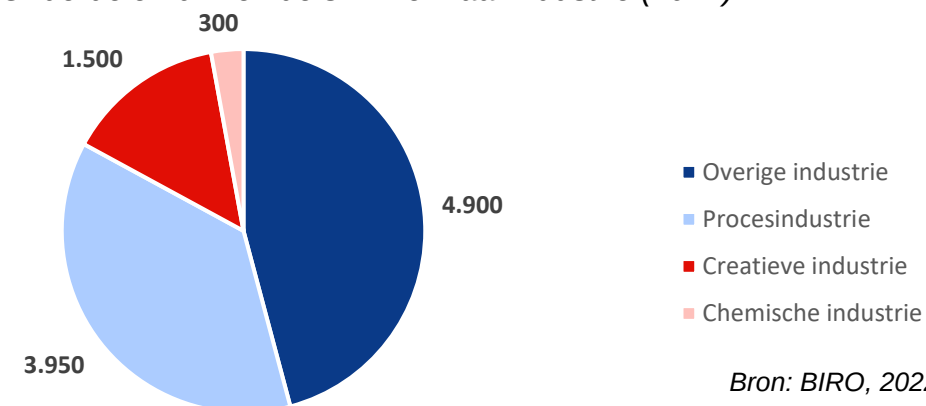
In Zwolle zijn een aantal speerpuntsectoren aangewezen waar de gemeente de komende jaren op wil inzetten: ICT, Health en de Maakindustrie. Dit zijn belangrijke stuwende sectoren die bijdragen aan het verdienvermogen. Een goed voorbeeld is de Health sector; de innovatieve bedrijven in deze sector zijn lastig te herleiden (o.b.v. SBI-codes) en zijn dienend aan een veel grotere verzorgende sector Gezondheids- en Welzijnzorg. De ICT huisvest 3.400 banen en de creatieve en slimme maakindustrie telt circa 10.700 banen.

Geïndexeerde ontwikkeling speerpuntsectoren 2013-2022 (index 2013 = 100)



Bron: BIRO, 2022

Onderdelen binnen de slimme maakindustrie (2022)



Bron: BIRO, 2022

Ontwikkeling 2013-2022

Segment	Relatieve toename	Absolute toename
Overig	12%	+540
Proces	26%	+800
Creatief	55%	+540
Chemisch	36%	+80
Totaal	22%	+1.960

D) Beeld toegevoegde waarde (per sector)

De toegevoegde waarde van de Zwolse economie is €5,9 miljard. Bedrijventerreinen zijn verantwoordelijk voor 36% van de toegevoegde waarde (€2,1 miljard). In Zwolle zijn zakelijke- en overige dienstverlening, zorg en onderwijs de sectoren met de meeste toegevoegde waarde. Deze meer regionaal-verzorgende activiteiten zijn traditioneel sterk vertegenwoordigd in stedelijke gebieden.

In 2022 heeft het EIB een actualisatie uitgevoerd van bedrijfstakramingen. Dit onderzoek geeft inzicht in de ontwikkeling van werkgelegenheid en arbeidsproductiviteit voor 18 bedrijfstakken per COROP-regio. Dit onderzoek is gebruikt om een beeld te schetsen van de toegevoegde waarde van de Zwolse economie.

- Zwolle is gelegen in COROP-regio Noord-Overijssel. De getallen voor die COROP-regio staan centraal
- Allereerst is de toegevoegde waarde per sector en het arbeidsvolume per sector vastgesteld voor 2023 in Noord-Overijssel
- Toegevoegde waarde delen door het arbeidsvolume levert de toegevoegde waarde per arbeidsjaar op sectorniveau op voor Noord-Overijssel
- Het BIRO-bestand van de gemeente Zwolle gaat uit van werkzame personen. Om de werkzame personen om te zetten naar arbeidsjaren (deeltijdbanen worden omgerekend naar fulltime banen) is gebruik gemaakt van gegevens die ook in het EIB-onderzoek worden gehanteerd
- De tabel op de volgende pagina laat de toegevoegde waarde per sector in Zwolle zien, en welk aandeel de bedrijventerreinen vertegenwoordigen
- In Zwolle zijn zakelijke dienstverlening, overige dienstverlening, zorg en onderwijs de sectoren met de meeste toegevoegde waarde. Deze meer regionaal-verzorgende activiteiten zijn traditioneel sterk vertegenwoordigd in stedelijke gebieden

Actualisatie en regionalisering bedrijfstakramingen

Ontwikkeling van de werkgelegenheid en
arbeidsproductiviteit tot 2032 naar 18
bedrijfstakken en 40 COROP-gebieden

eib
Economisch Instituut
voor de Bouw

Toegevoegde waarde Zwolse economie

#	Sector	Toegevoegde waarde per arbeidsjaar (€)	Arbeidsjaren Zwolle	Toegevoegde waarde Zwolse economie (€)	Waarvan op bedrijventerreinen (€)
1	Voedings- en genotmiddelenindustrie	131.993	1.132	149.386.535	135.604.290
2	Textiel- en kledingindustrie	83.013	82	6.811.967	4.541.299
3	Aardoliebasisindustrie*	-	-	-	-
4	Chemische industrie	137.523	282	38.823.482	34.195.393
5	Staalindustrie	82.327	397	32.722.753	29.241.699
6	Scheepsbouw	66.734	89	5.942.847	0
7	Bouwmaterialenindustrie	87.083	114	9.945.745	8.181.219
8	Metaalelektro	133.702	2.103	281.126.869	253.697.494
9	Overige industrie	58.478	1.484	86.800.143	71.463.960
10	Bouwnijverheid	80.435	2.491	200.328.405	124.761.707
11	Groothandel	120.202	3.764	452.495.923	347.260.862
12	Opslag en dienstverlening voor vervoer	104.028	1.323	137.625.416	128.305.163
13	Vervoer	73.465	4.110	301.933.544	223.057.629
14	Detailhandel en horeca	50.150	9.551	479.000.334	114.777.656
15	Zakelijke dienstverlening	94.830	15.201	1.441.516.818	505.134.440
16	Onderwijs	71.012	8.721	619.276.427	29.930.014
17	Zorg	56.468	16.082	908.104.866	29.691.155
18	Overige quartaire sector	75.247	10.675	803.284.229	85.023.571
Totaal			77.601	5.955.126.302	2.124.867.552

* Niet aanwezig in Noord-Overijssel / Zwolle

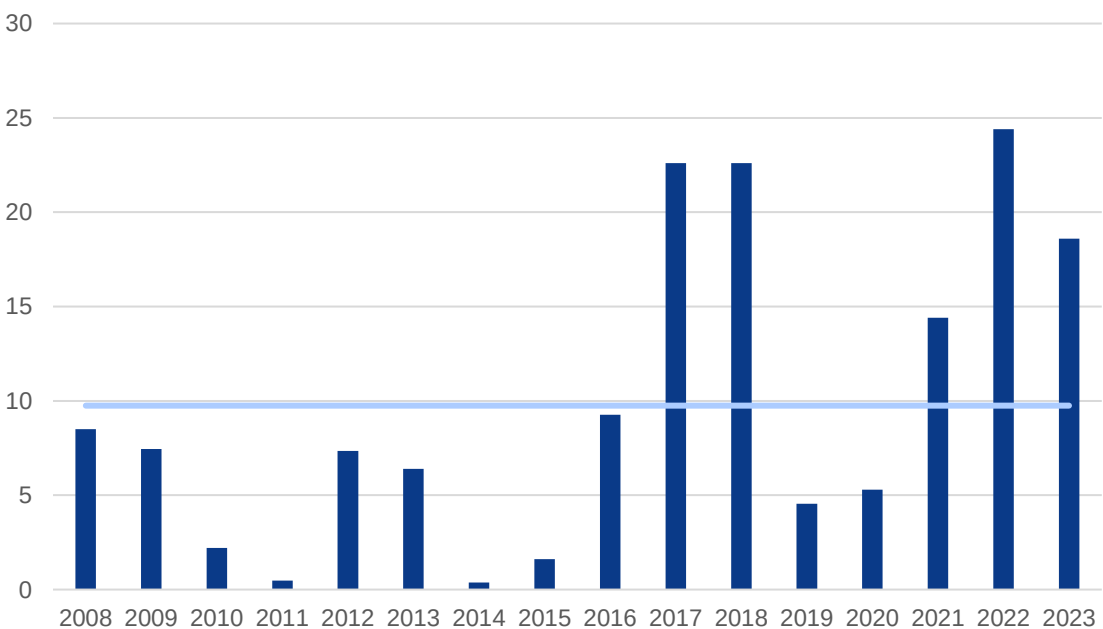
** Bijna volledige economie weergegeven, o.a. landbouw niet meegenomen in onderzoek EIB

Bron: EIB, BIRO

E) Dynamiek en situering bedrijventerreinen

In de periode 2008-2023 is er 156 hectare uitgegeven op bedrijventerreinen in Zwolle. Gemiddeld komt dit neer op 9,8 hectare per jaar. In 2017, 2018 en vanaf 2021 lag de uitgifte boven het jaarlijkse gemiddelde. Bedrijventerreinen in Zwolle hebben een netto omvang van 580 hectare, waarvan 520 hectare is uitgegeven (90%). Op Hessenpoort is het meeste harde aanbod: 54,3 hectare, waarvan 39,3 bij de notaris, 2,5 in optie uitgegeven en nog slechts 12,5 hectare vrij uitgeefbaar. Daarnaast is er met Hessenpoort IV een zoekgebied voor aanvullend (zacht) planaanbod.

Historische uitgifte bedrijventerreinen Zwolle (2008-2023)



Bron: IBIS Nederland, 2021; aangevuld gemeente, januari 2024

Gegevens bedrijventerreinen Zwolle (per 1-1-2024)

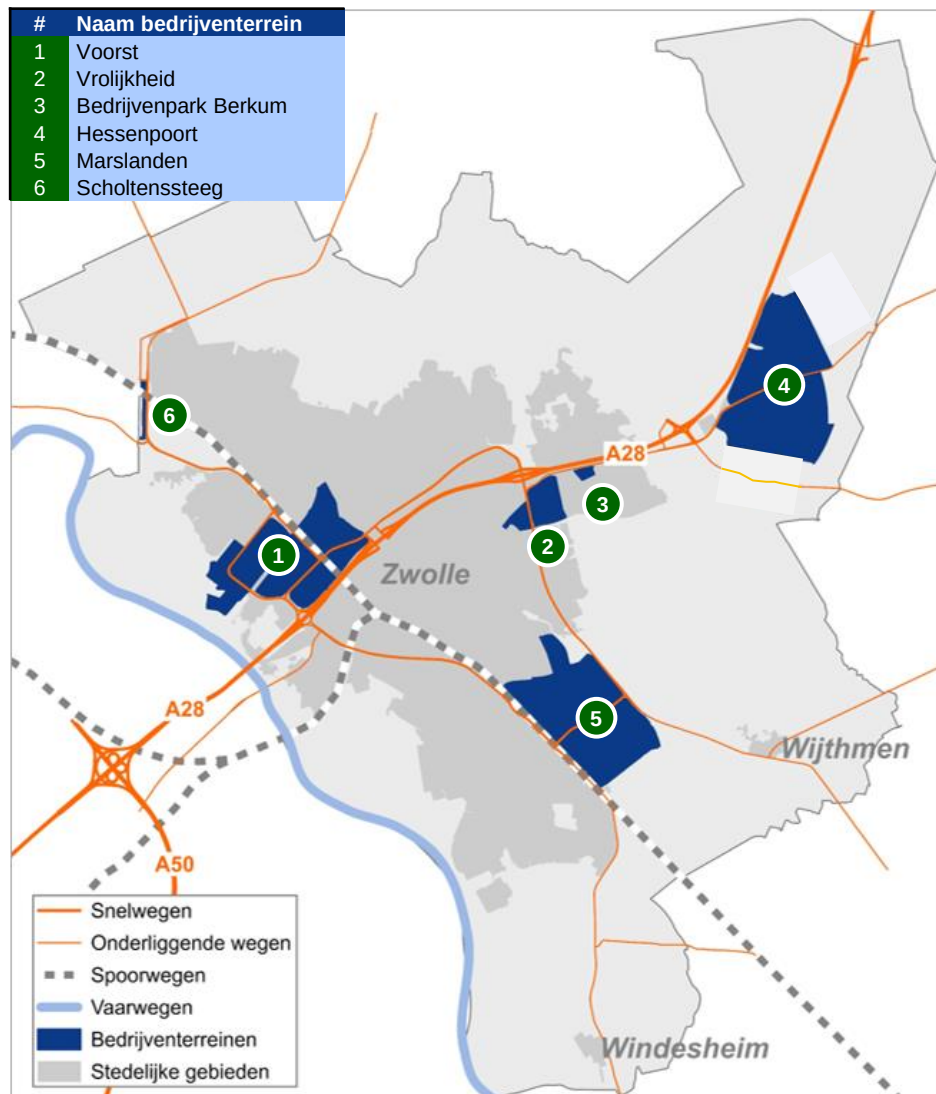
Bedrijventerrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Uitgegeven (ha) per 1-1-2024	Hard aanbod (ha)
Bedrijvenpark Berkum	3,9	3,1	3,1	0,0
Hessenpoort	296,8	215,7	171,0	54,3*
Hessenpoort III	13,0	10,0	0,0	0,0
Marslanden	250,7	160,4	160,3	0,1
Scholtenssteeg	3,9	2,2	0,4	1,0
Voorst	227,7	153,8	150,3	3,5**
Vrolijkheid	39,5	34,9	34,9	0,0
Zwolle	835,4	580,0	520,2	58,9

Bron: IBIS Nederland, 2021; aangevuld gemeente, januari 2024

* Aanbod Hessenpoort: 39,3 bij notaris, 2,5 in optie en 12,5 hectare vrij uitgeefbaar

** Aanbod Voorst: reeds in optie

Bedrijventerreinen Zwolle (conform IBIS)



In Zwolle liggen 6 bedrijventerreinen verspreid over de stad. Met qua omvang als belangrijkste van oudsher Voorst en Marslanden en meer recentelijk de ontwikkeling van Hessenpoort. Momenteel zijn bijna alle terreinen volledig uitgegeven.

In totaal hebben de terreinen een uitgegeven areaal van 520 hectare en huisvesten ze 31% van de Zwolse werkgelegenheid. Dit is conform het landelijk gemiddelde. Onderstaande tabel toont een benchmark met andere gemeenten in Nederland.

Benchmark uitgegeven areaal (ha)

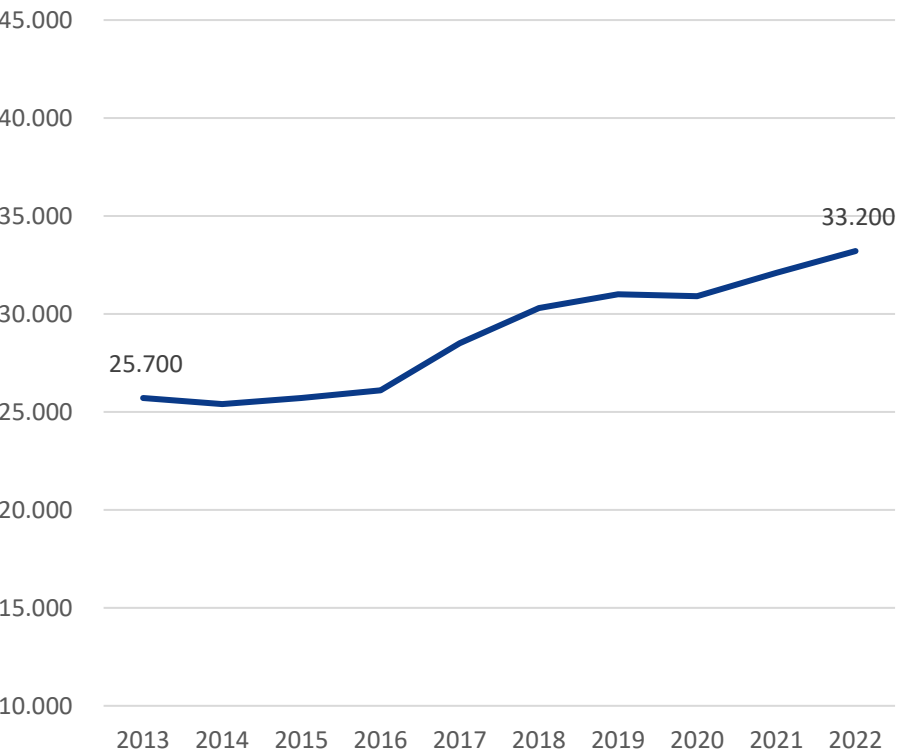
#	Gemeente	Uitgegeven (ha)
1	Enschede	607
2	Apeldoorn	604
3	Almelo	563
4	Nijmegen	539
5	Zwolle	520
6	Leeuwarden	515
7	Alkmaar	388
8	Deventer	338
9	Arnhem	235
10	Haarlem	143

Bron: IBIS Nederland, 2021; aangevuld gemeente, januari 2024

F) Werk op bedrijventerreinen in beeld

Het aantal banen op bedrijventerreinen is gegroeid in de afgelopen 10 jaar met gemiddeld 750 banen per jaar. De sectoren industrie, vervoer & opslag en bouwnijverheid in Zwolle hebben volgens het rechter figuur een sterke voorkeur voor bedrijventerreinen. Zorg, overige dienstverlening en onderwijs kiezen (logischerwijs) het minst vaak voor een bedrijventerrein als vestigingslocatie.

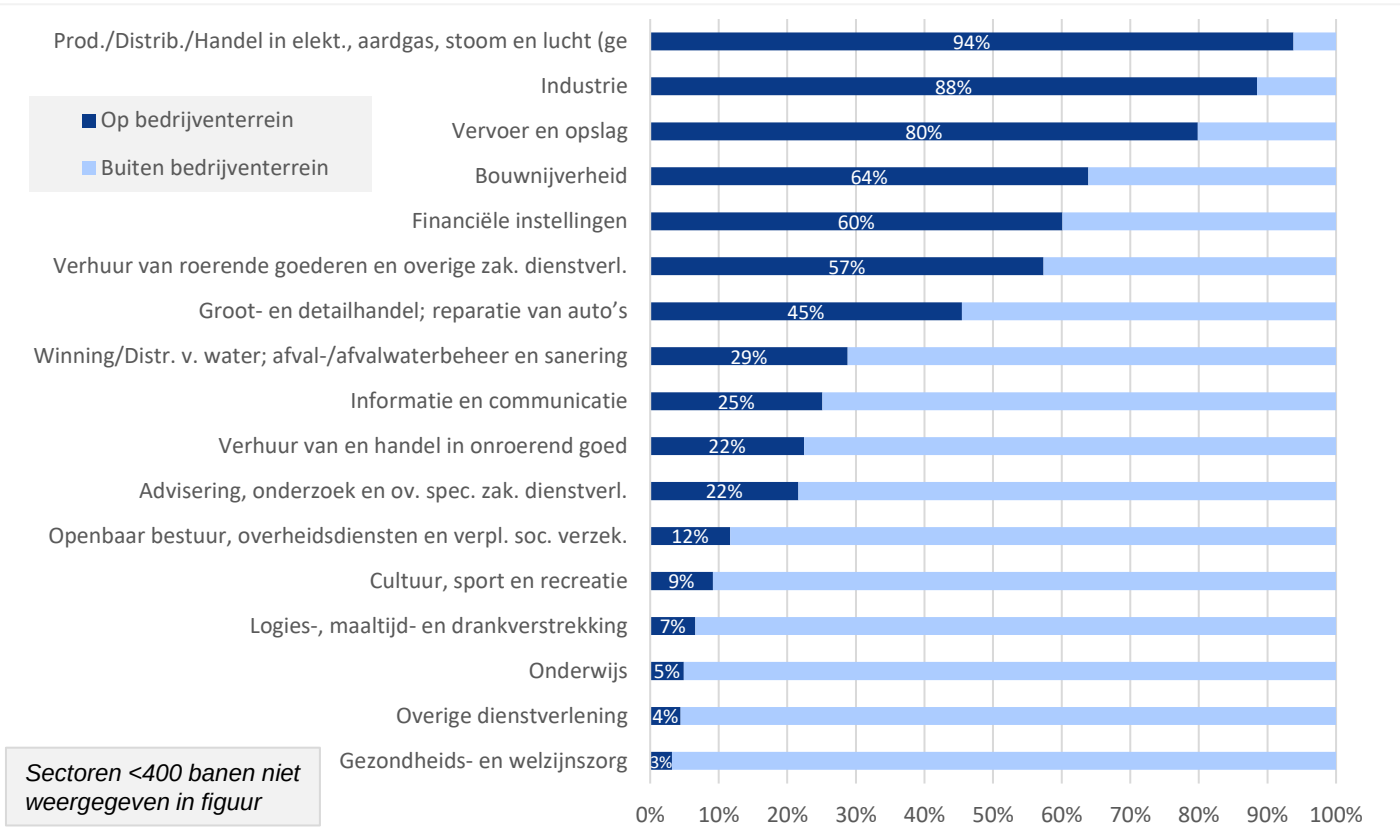
Ontwikkeling banen op bedrijventerreinen (conform IBIS)



Bron: BIRO, 2022

Voorkeur Zwolse bedrijven voor bedrijventerreinen

Bron: BIRO, 2022



Sectoren <400 banen niet weergegeven in figuur

G) Dynamiek Zwolse kantorenmarkt

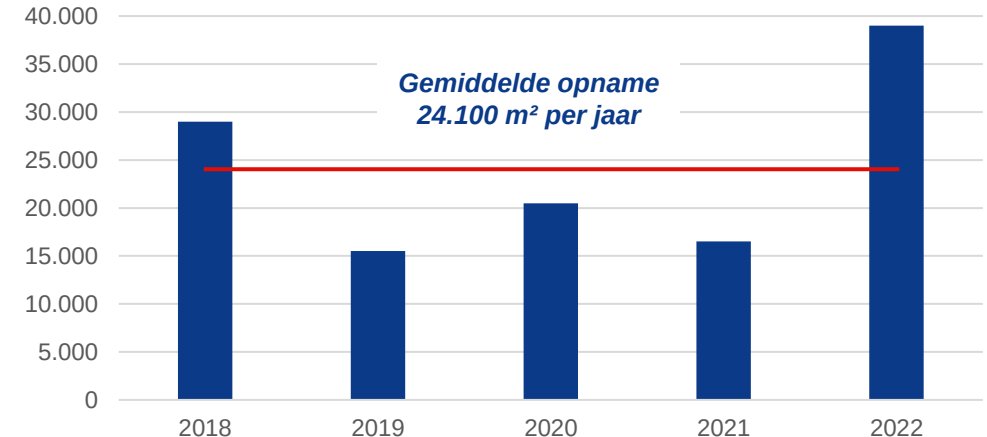
In Zwolle bedraagt de totale kantorenvoorraad momenteel 783.000 vierkante meter, de voorraad is sinds 2018 afgenomen grotendeels door onttrekkingen ten behoeve van woningen. De kantorenvoorraad in Zwolle is deels verouderd en deels beperkt gedateerd (bouwjaar 1990 – 2005). Die laatste categorie heeft moeite om aan de duurzaamheidsverplichtingen te voldoen. De totale leegstand van kantoorruimte bedraagt momenteel 41.700 m². De leegstand is in 2022 substantieel afgenomen van 10,6% in 2018 naar 5,3% in 2022. De oorzaak is te vinden in het hoge opname cijfer.

Kernpunten Zwolse kantorenmarkt

- Het aanbod van kantoren zit met 5,3% op frictieniveau, terwijl er sprake is van een toenemende vraag naar kantoorruimte. De kantorenvoorraad moet dus niet verder afnemen (5% frictieleegstand is de norm voor gezonde kantorenmarkt)
- De komende 4 jaar wordt nog circa 67.000 m² aan kantoorruimte omgezet of getransformeerd tot woonruimte. Deze kantoren zijn grotendeels (87%) gevuld met bedrijven dus er is een vervangingsvraag van ruim 58.000 m² kantoorruimte op korte termijn (CBRE, 2022)
- Daar bovenop wordt een autonome groei van de vraag naar kantoorruimte verwacht van circa 30.000 m² (CBRE, 2021)
- Het aanbod was 42.000 m². Dit concentreert zich vooral op secundaire kantoorlocaties zoals Oosterenk en Voorsterpoort (CBRE, 2021). Er is dus sprake van een kwantitatieve onder programmering en een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod
- Er is/dreigt een tekort aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op de juiste/beste locaties in de stad (Spoorzone & Centrum)

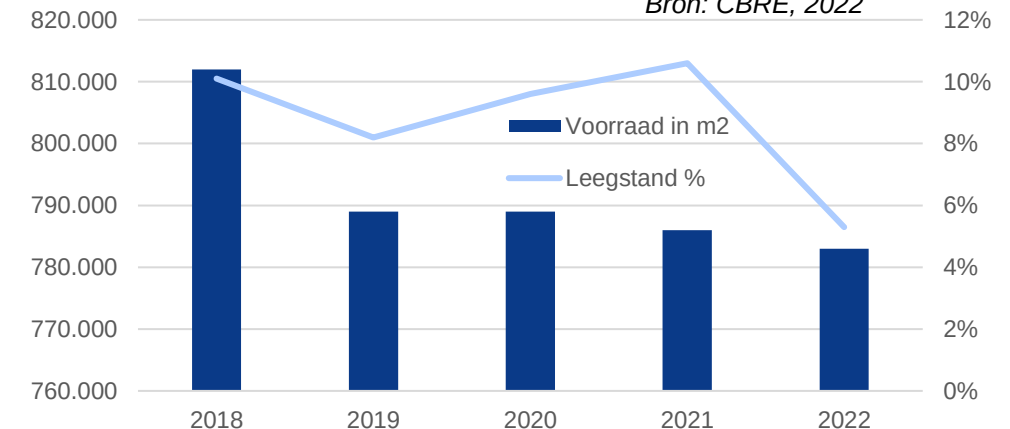
Kantorenopname in m² (2018-2022)

Bron: CBRE, 2022



Ontwikkeling totale voorraad en leegstand in Zwolle (2018-2022)

Bron: CBRE, 2022



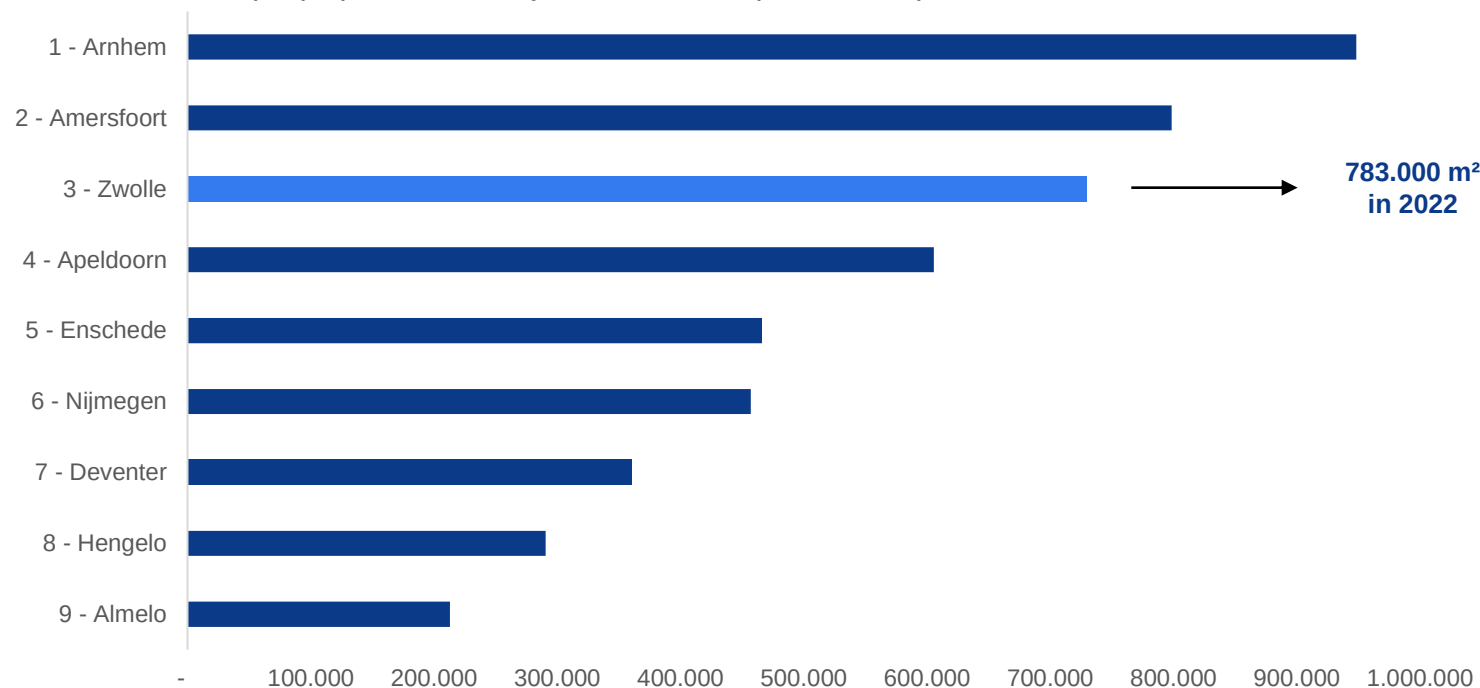
De kantorenmarkt van Zwolle is relatief groot, de voorraad is bijvoorbeeld groter dan in Apeldoorn en Enschede. In Zwolle liggen de tophuren in 2022 op € 190 per vierkante meter, per jaar, terwijl de gemiddelde huurprijs in Zwolle € 135, per vierkante meter per jaar bedraagt. De tophuren laten sinds 2018 een stijgende trend zien en zijn de afgelopen 5 jaar toegenomen met 21,4%, in het afgelopen jaar is de top huur gestegen met 8,3%.

Benchmark Oost- en Midden-Nederland



Kantorenvoorraad (m2) op basis van cijfers eind 2020 (Bron: NVM)

Bron: NVM



H) Innovatieomgevingen Zwolle

Het innovatiedistrict Spoorzone Zwolle is van bovenregionale betekenis. Het is een belangrijk concentratiepunt voor kennis en R&D. Met magneetfunctie voor aantrekken en binden van talent in een hoogwaardige stedelijke omgeving. Daarnaast zijn er een viertal plekken in de stad waar innovatie op een specifiek cluster/thema plaatsvindt.

Innovatiedistrict Spoorzone Zwolle (o.a. Perron 038)

In de Spoorzone wordt gewoond en gewerkt. Het is een innovatief gebied waar de hele Regio Zwolle samenkomt. Aan de hand van verschillende thema's wordt er tussen bedrijven, scholen en overheden samengewerkt aan innovatie. Perron 038 is gelegen in de Spoorzone: dé plek voor innovatieve maakindustrie in de regio. Daarnaast zijn focusgebieden ook: creatieve industrie, ICT/E-commerce, klimaatadaptatie/Smart Sustainable Living.



Dutch Circular Polymer Valley (DCPV)

DCPV is een samenwerkingsverband van overheden, bedrijven en kennisinstellingen in Regio Zwolle. Er vinden innovaties plaats om het aandeel gerecycled kunststof materiaal te laten stijgen. Doel is om een circulaire, toekomstbestendige en concurrerende kunststofsector te realiseren. PSP/ZWINC maakt hier ook onderdeel van uit.

Polymer Science Park (PSP) / ZWINC

PSP is een innovatiecentrum voor toegepaste kunststof-technologie. PSP ondersteunt bedrijven bij het ontwikkelen van duurzame en circulaire kunststofproducten en -technologieën. ZWINC – gehuisvest op PSP - is dé plek voor innovatieve startups in de maakindustrie en IT in Regio Zwolle.

Digital District

Digitals en IT professionals uit de Regio Zwolle verenigen zich om het verschil te maken. Digital District organiseert evenementen, themabijeenkomsten en kennissessies. Men werkt samen aan een digitale toekomst vol mogelijkheden en hoogwaardige oplossingen.

Health Innovation Park

Health Innovation Park huisvest zich rondom het Isala ziekenhuis, waar zorg gerelateerde dienstverlening de kernactiviteit is.

I) Pendel in de gemeente

Zwolle kent meer ingaande pendel (104.100 banen) dan uitgaande pendel (66.100). De top-10 van ingaande pendelbewegingen laat zien dat Zwolle vooral werknemers uit Kampen, Dalfsen en Raalte ontvangt. Uitgaande pendel gaat vooral richting Kampen, Apeldoorn en Deventer. De pendelcijfers laten een sterke verbintenis met nabijgelegen gemeenten en plaatsen zien.

N.B. De CBS-cijfers hebben betrekking op 2020 en kunnen zodoende door Covid zijn beïnvloed (thuiswerken e.d.)

Ingaande pendel (top-10 gemeenten)

Van	Naar	Pendel
Kampen	Zwolle	4.800
Dalfsen	Zwolle	4.100
Raalte	Zwolle	2.900
Hardenberg	Zwolle	2.700
Meppel	Zwolle	2.600
Deventer	Zwolle	2.400
Zwartewaterland	Zwolle	2.400
Steenwijkerland	Zwolle	2.200
Enschede	Zwolle	2.000
Oldebroek	Zwolle	1.900

Bron: CBS, december 2020

Uitgaande pendel (top-10 gemeenten)

Van	Naar	Pendel
Zwolle	Kampen	1.700
Zwolle	Apeldoorn	1.600
Zwolle	Deventer	1.200
Zwolle	Elburg	1.100
Zwolle	Zwartewaterland	900
Zwolle	Dalfsen	800
Zwolle	Raalte	800
Zwolle	Almere	700
Zwolle	Amsterdam	700
Zwolle	Arnhem	700

Bron: CBS, december 2020

J) Samenvatting economische structuur en ruimtegebruik

Banen, vestigingen en ontwikkeling

- Het aantal banen in Zwolle is in de periode 2013-2022 met 15% toegenomen (bijna 1.400 banen per jaar). Gemeente Zwolle is verantwoordelijk voor 27% van de werkgelegenheid in de Regio Zwolle. Het aantal vestigingen is in de afgelopen 10 jaar met 48% gegroeid (ca. 475 vestigingen per jaar).
- Onderverdeeld naar hoofdcategorieën is de Zwolse economie al jaren stabiel. In landen met een hoge welvaart zoals Nederland is de tertiaire sector (commerciële dienstverlening) vaak het grootst. De grote omvang van de quataire sector (niet-commerciële dienstverlening) valt op, vooral veroorzaakt door een groot aantal banen in de zorg en het onderwijs.
- Een belangrijke ontwikkeling is dat de bevolking in de beroepsleeftijden hoogstens een bescheiden groei zal laten zien. De komende dertig jaar is er dus sprake van een relatieve krimp van de beroepsbevolking.

Waarde economie en speerpuntsectoren

- De toegevoegde waarde van de Zwolse economie is €5,9 miljard. Bedrijventerreinen zijn verantwoordelijk voor 36% van de toegevoegde waarde (€2,1 miljard).
- ICT, Health en de Maakindustrie (speerpuntsectoren) zijn belangrijke stuwende sectoren die bijdragen aan het verdienvermogen van Zwolle.

Bedrijventerreinen

- In de periode 2008-2023 is er 156 hectare uitgegeven op bedrijventerreinen in Zwolle. In 2017, 2018 en vanaf 2021 lag de uitgifte boven het jaarlijkse gemiddelde (9,8 hectare).

- Het aantal banen op bedrijventerreinen is de afgelopen 10 jaar met gemiddeld 750 banen per jaar gegroeid. Bedrijventerreinen zijn verantwoordelijk voor 31% van de werkgelegenheid in Zwolle.
- De industrie, vervoer & opslag en bouwnijverheid hebben een sterke voorkeur voor bedrijventerreinen in Zwolle.

Kantoren

- De kantorenvorraad is sinds 2018 afgenomen grotendeels door onttrekkingen ten behoeve van woningen.
- De kantorenmarkt van Zwolle is relatief groot, de voorraad is bijvoorbeeld groter dan in Apeldoorn en Enschede. In Zwolle liggen de tophuren in 2022 op € 190 per vierkante meter, per jaar, terwijl de gemiddelde huurprijs in Zwolle € 135, per vierkante meter per jaar bedraagt.
- Er is/dreigt een tekort aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op de juiste/beste locaties in de stad (Spoorzone & Centrum).

Innovatieomgevingen

- Het innovatiedistrict Spoorzone Zwolle is van bovenregionale betekenis. Het is een belangrijk concentratiepunt voor kennis en R&D. Met magneetfunctie voor aantrekken en binden van talent in een hoogwaardige stedelijke omgeving. Daarnaast zijn er een viertal plekken in de stad waar innovatie op een specifiek cluster/thema plaatsvindt.

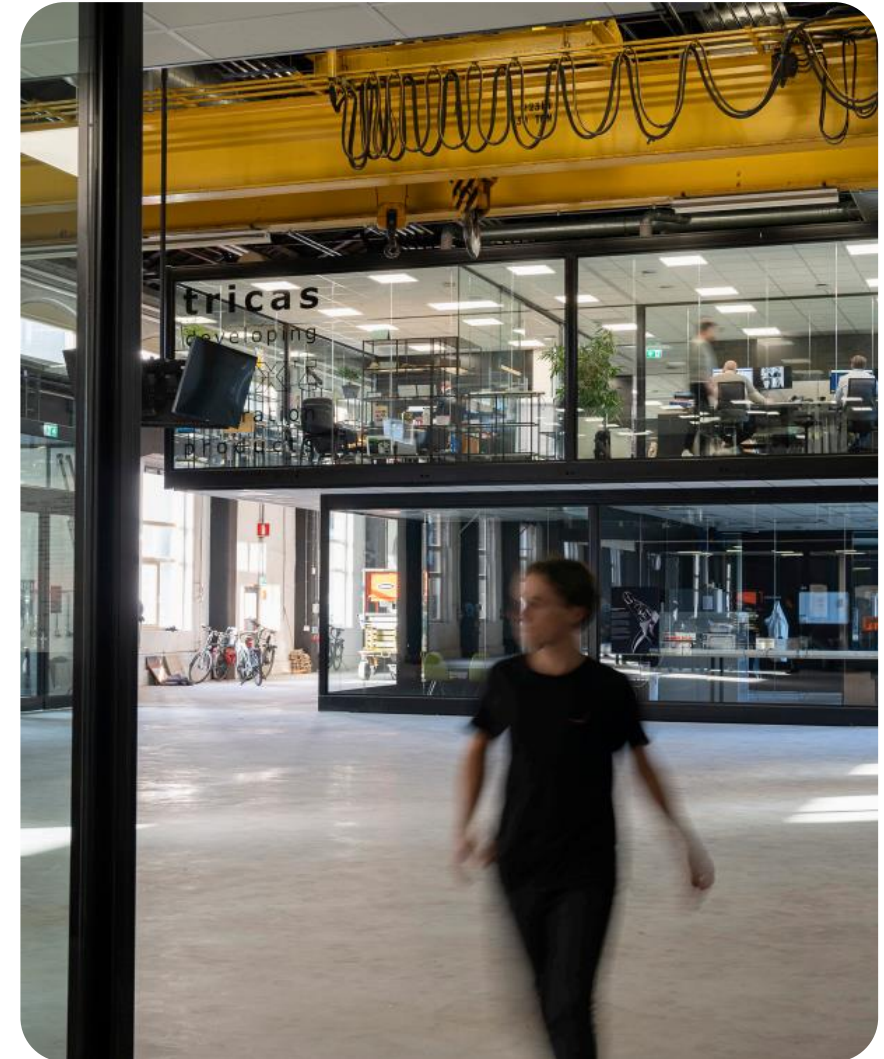
Pendel

- Zwolle kent meer ingaande pendel dan uitgaande pendel. Zwolle ontvangt vooral werknemers uit Kampen, Dalfsen en Raalte. Uitgaande pendel gaat vooral richting Kampen, Apeldoorn en Deventer.

Hoofdstuk 5 Opgaven voor werken

Aan de hand van een uitwerking van belangrijke trends en ontwikkelingen, met focus op economische speerpunten en ruimtevraag vanuit de economie, worden de opgaven voor werken richting 2040 inzichtelijk gemaakt.

- A. Ontwikkeling economie richting 2040
- B. Doorgroei naar een stedelijke economie met ruimte voor werken
- C. Vraag naar bedrijventerreinen gemeente Zwolle tot 2040
- D. Oplopend tekort aan bedrijventerreinen: vraag-aanbod confrontatie
- E. Ontwikkeling logistiek en speerpuntsectoren
- F. Ruimtevraag, kansen en risico's Zwolse kantorenmarkt
- G. Ruimtevraag naar voorzieningen



A) Ontwikkeling economie richting 2040

De economie is continue onderhevig aan verschillende trends en ontwikkelingen. Ten aanzien van de economie van Zwolle en werklocaties worden de volgende trends als het meest belangrijk gezien: digitalisering & thuiswerken, robotisering & automatisering, geopolitieke spanningen, kennis- en arbeidsmigratie, transformatie bedrijventerreinen, deeltijdeconomie & ZZP, doorgroei kenniseconomie en duurzaamheid & circulariteit.

Korte omschrijving trends/ontwikkelingen

- **Digitalisering & thuiswerken:** leidt tot snel veranderende eisen aan kennis en vaardigheden, met in het verlengde vooral een veranderende vraag naar kantoren. Vooral goed ontsloten locaties zijn populair (nabij hoogwaardig ov), waarbij de ontmoetingsfunctie steeds belangrijker wordt
- **Robotisering & automatisering:** machines vervangen banen in met name de logistiek en industrie. Tegelijkertijd leidt dit tot vraag naar nieuwe banen, zoals ontwerp en onderhoud van machines, digitale veiligheid en kunstmatige intelligentie
- **Geopolitieke spanningen:** zorgt ervoor dat bedrijven 'reshoren' (terughalen onderdelen productieproces), regionaal produceren in trek is (minder afhankelijkheid) en circulair/energieneutraal ondernemen steeds belangrijker worden
- **Kennis- en arbeidsmigratie:** van groot belang voor het draaiende houden van bepaalde sectoren. Tegelijkertijd leidt dit tot woning- en voorzieningsvraagstukken
- **Transformatie bedrijventerreinen:** vooral binnenstedelijk zorgt dit voor een verlies aan werkplekken. Dit zorgt voor intensiveringsvraagstukken en de vraag naar zoeklocaties voor accommoderen ruimtevraag bedrijven
- **Deeltijdeconomie & ZZP:** er komen steeds meer informele werklocaties (in woonwijken in plaats van bedrijventerreinen/kantoorlocaties). Hier is meer aandacht voor de menselijke maat, sociale dimensies en een mix van wonen, werken en voorzieningen
- **Doorgroei kenniseconomie:** tekort aan praktisch opgeleide werknemers stijgt, anderzijds neemt de populariteit van campussen en innovatiedistricten steeds verder toe
- **Duurzaamheid & circulariteit:** werklocaties kunnen een belangrijke rol spelen in verduurzamingsvraagstuk. Er is een toenemende vraag naar locaties waar circulaire bedrijfsactiviteiten plaats kunnen vinden, wat leidt tot ruimtevraag en vraag naar milieuruimte. Stikstof en netcongestie hangen hier mee samen

B) Doorgroei naar een stedelijke economie met ruimte voor werken

Opgave wonen

- Inwoners: groeit met 12.000 tot 2030 en nog eens 8.000 tot 2040
- Beroepsbevolking: ontwikkeling stagneert volgens regionale prognoses CBS Statline – exclusief beleidsmatige woningbouw impuls
- Woningvoorraad: 10.000 woningen extra tot 2030 en nog eens 5.000 tot 15.000 woningen tussen 2030 en 2040
- Banen: groei 17.000 banen, bij aanhouden huidige verhouding inwoners / banen (regionale functie stad Zwolle)

Zwolle:	2013	2022	2030	2040	Groei 2022-2040
Inwoners	123.000	130.000	142.000	150.000	+ 20.000
Beroepsbevolking	75.500	78.900	78.500	75.300	- 2.600
Woningvoorraad	54.000	60.000	70.000	75.000 – 85.000	+ 15.000 tot + 25.000
Banen	92.000	106.000	116.000	123.000	+ 17.000

Ontwikkeling ruimte voor werken

- De groei van Zwolle leidt tot een opgave voor werken
- Hoeveel banen hier uiteindelijk mee gemoeid zijn, hangt af van de intensiteit en het type banen
- Hierna wordt een bandbreedte voor de behoefte aan ruimte voor werken gegeven

C) Vraag naar bedrijventerreinen gemeente Zwolle tot 2040

Scenario EIB WLO Laag

Grote vraag naar bedrijventerreinen oplopend naar >75 ha :

- 45 ha voor kavels kleiner dan 3 ha
- 30 ha grootschalige regionale vraag (uitgaande van 20% regionale opgave)
- ? ha additionele vraag door transitie economie

Scenario EIB WLO Hoog

Tot > 135 ha:

- 85 ha voor kavels kleiner dan 3 ha
- 50 ha grootschalige regionale vraag (uitgaande van 20% regionale opgave)
- ? ha additionele vraag door transitie economie

Regio West-Overijssel		Periode 2022-2030		Periode 2030-2040		Periode 2022-2040	
		EIB WLO Laag	EIB WLO Hoog	EIB WLO Laag	EIB WLO Hoog	EIB WLO Laag	EIB WLO Hoog
Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel Dalfsen, Deventer, Hardeberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland, Zwolle Bron: STEC Groep (24 januari 2023) Situatie per 1-1-2022	Uitbreidingsvraag	164	292	122	219	286	511
	W.v. grootschalige productie	41	83	26	60	67	143
		25%	28%	21%	27%	23%	28%
	W.v. grootschalig distributie	60	97	46	68	106	165
		37%	33%	38%	31%	37%	32%
	Vervangingsvraag	n.b.	n.b.				
	Totale vraag	n.b.	n.b.				
	Planaanbod < afspraken 2019	190 ha				190 ha	
	Planaanbod > afspraken 2019	33 ha				33 ha	
	Zachte plannen	106 ha				106 ha	
Conclusie WLO Laag		Meer aanbod dan	Zachte plannen			Zachte plannen	Aanzienlijk
Conclusie WLO Hoog		vraag	nodig voor balans			nodig voor balans	tekort
Inschatting extra mogelijk aan te trekken additionele ruimtevraag		n.b.		n.b.		n.b.	

Bandbreedte meer ruimte voor werken, periode 2022-2040

- Onderstaande tabel geeft, onder meer op basis van de WLO scenario's, aan dat de uitbreidingsvraag voor werken varieert van 50 tot 135 hectare
- Naast het aantal hectaren varieert ook het aantal vierkante meters bedrijventerreinen per inwoner (meest rechter kolom)
- Dit geeft aan of er even intensief, minder intensief of juist intensiever met de ruimte wordt omgegaan

Invalshoek	Uitbreidingsvraag (in netto hectares)*	Toelichting	m ² bedrijventerrein per inwoner in 2040
Ondergrens	50 hectare	▪ Behoeft scenario WLO Laag ○ Vraag van kavels tot 3 hectare ▪ Dit betreft 10% van het huidig areaal (cruciaal voor schuifruimte)	38 (-5%)
Werkterrein voor nieuwe inwoners	75 hectare	▪ Behoeft scenario WLO Laag ○ Vraag van kavels tot 3 hectare ○ Vraag van kavels groter dan 3 hectare ▪ Sluit aan bij verstedelijkingsopgave: +20.000 inwoners en 40 m²/inwoner ▪ Uitbreidingsvraag conform landelijk gemiddelde +15%**	40 (=)
Beperkt faciliteren economie	85 hectare	▪ Behoeft scenario WLO Hoog ○ Vraag van kavels tot 3 hectare	40 (+1%)
Inspelen op economisch tij	135 hectare	▪ Behoeft scenario WLO Hoog ○ Vraag van kavels tot 3 hectare ○ Vraag van kavels groter dan 3 hectare	44 (+9%)

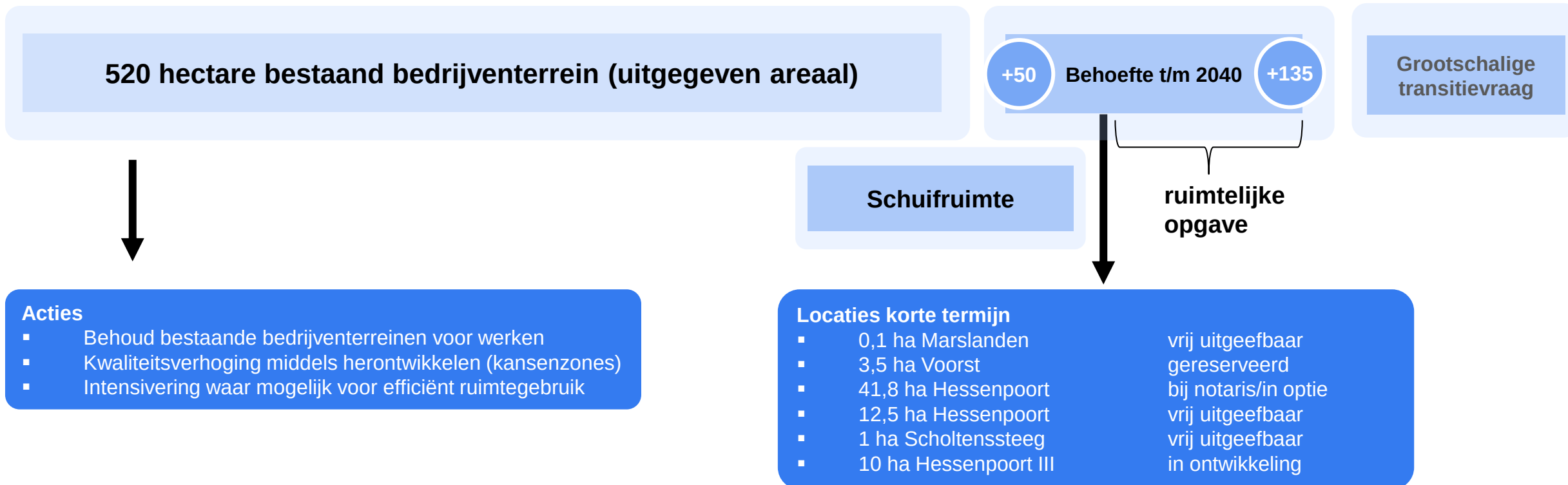
* Exclusief eventuele additionele, grootschalige transitievraag in het kader van de circulaire economie.

** Kabinetsbrief Ruimte voor Economie, 2023

D) Oplopend tekort aan bedrijventerreinen: vraag-aanbod confrontatie

Ruimte voor werken op bedrijventerreinen, periode 2022/2023-2040

- Het uitgegeven bedrijventerrein areaal bedraagt 520 hectare
- Het resterend aanbod bedraagt per 1-1-2024: 45,3 reeds gereserveerd, 13,6 vrij uitgeefbaar en 10 hectare in ontwikkeling
- Dit is onvoldoende om volledig tegemoet te komen aan de behoefte oplopend tot 135 hectare (+ additioneel ruimte voor grootschalige transitievraag)



E) Ontwikkeling logistiek en speerpuntsectoren

In de **logistiek** zijn 'value added logistics', modal shift en smart logistics de belangrijkste trends. Dit leidt tot meer ruimtevraag op werklocaties en in warehouses, behoefte aan multimodaal ontsloten locaties en meer vraag naar grotere logistieke terreinen.

Wat speelt er?

- 'Value added logistics': steeds meer wordt er toegevoegde waarde gecreëerd in logistieke vestigingen, zoals het verpakken, ompakken, labelen en assembleren van goederen
- Door modal shift verschuiving van unimodaal- naar multimodaal transport
- Met smart logistics kan bereikbaarheid en doorstroming van de logistiek worden vergroot. Door verkeers- en logistieke data te combineren kunnen bedrijven kosten beheersen en service aan klanten verbeteren



Wat betekent dat voor werklocaties?

- Value added logistics vraagt om meer ruimte op werklocaties en in warehouses, om toegevoegde waarde te kunnen creëren
- Voor modal shift moeten werklocaties zoveel mogelijk multimodaal ontsloten zijn. Dit betekent nabijheid van onder meer spoor- en binnenvaartterminals
- Smart logistics leidt tot meer vraag naar grotere logistieke terreinen. Verschillende logistieke partijen kunnen een logistiek terrein gebruiken t.b.v. gezamenlijke platooning/ bundeling van stromen. Ook is er meer ruimte nodig voor webwinkels en daaraan gebonden logistiek

In de **maakindustrie** zijn 'servitization' en het ontstaan van smart industry de belangrijkste trends. Dit leidt tot meer ruimtevraag op werklocaties, ook bij een gelijkblijvend aantal werknemers.

Wat speelt er?

- 'Servitization': meer dienstverlening door maakbedrijven aan klanten, met onder meer toenemende digitalisering, automatisering en robotisering
- Ontstaan van smart industry, waardoor innovatie centraal komt te staan in het bedrijfsproces, er behoefte is aan grotere flexibiliteit in het productieproces en er toenemend gezamenlijk belang is bij clustering en samenwerking



Wat betekent dat voor werklocaties?

- Kwaliteit en dienstverlening komt centraal te staan, waarbij er niet lange (uniforme) voorraden worden aangehouden. Hierom worden steeds meer activiteiten gebundeld op één werklocatie, wat zorgt voor extra ruimtevraag
- Door smart industry kan met minder arbeidskrachten meer toegevoegde waarde gerealiseerd worden, wat leidt tot een grotere ruimtevraag bij een gelijk aantal werknemers

In de **ICT** spelen diverse trends. Hybride werken en het werken in de cloud zijn bezig aan een opmars, wat ervoor zorgt dat vooral goed ontsloten (ov-)locaties in trek zijn. Kantoren krijgen steeds meer een ontmoetingsfunctie dan een werkfunctie, als gevolg van ICT-mogelijkheden (werken aan huis)

Wat speelt er?

- Hybride werken: sinds de coronacrisis is het hybride werken niet meer weg te denken. Een aantal dagen thuiswerken is voor veel werknemers in bijvoorbeeld de zakelijke dienstverlening een gewoonte geworden
- Werken in de cloud: steeds meer organisaties stappen van traditionele werkwijzen af en kiezen voor werken in de cloud. Zo is altijd en overal toegang tot data en hoeft niet te worden geïnvesteerd in dure hardware wat zorgt voor minder behoefte aan ICT-kennis bij bedrijven



Wat betekent dat voor type ruimtevraag?

- Belangrijkste voor de ruimtevraag is dat vooral hybride werken zorgt voor een andersoortige vraag naar werklocaties. Waar voorheen vooral kantoren een werkfunctie hadden, zijn het nu veelal ontmoetingsplaatsen voor collega's en klanten
- Vooral goed ontsloten ov-locaties zijn in trek, wat leidt tot extra vraag naar deze locaties
- Tegelijkertijd kan werken aan huis zorgen voor meer behoefte aan voorzieningen in (woon)wijken

In de **Health** sector is er enerzijds sprake van groei aan de vraagzijde (vergrijzing en technologie), anderzijds is er een tekort aan de aanbodzijde (personeel en decentralisatie). Dit leidt tot meer ruimtevraag door specialisatie en andersoortige vraag door decentralisatie (kleinere locaties)

Wat speelt er?

- Er is sprake van een groeimarkt aan de vraagzijde: steeds meer vergrijzing en technologische mogelijkheden
- Anderzijds is er een tekort aan de aanbodzijde: steeds minder personeel en inefficiëntie door decentralisatie
- Er is steeds meer focus op preventie. Dit terwijl financiering en verdienmodellen vaak nog contraproductief zijn



Wat betekent dat voor type ruimtevraag?

- Er is enerzijds meer ruimte nodig voor de concentratie van zorginstellingen en specifiek onderwijs
- Tegelijkertijd is er decentralisatie in de vorm van kleinere locaties, zoals zorg in de woonwijk (nabijheid)
- Zorg op afstand leidt tot andersoortige ruimtevraag. Denk aan thuismonitoring en behandeling door middel van digitale producten

F) Ruimte vraag, kansen en risico's Zwolse kantorenmarkt

CBRE heeft onderzoek gedaan naar de Zwolse kantorenmarkt. Ten aanzien van de speerpuntsectoren zijn verschillende kansen en risico's in kaart gebracht. Zorg is weinig kantoor gebonden en daardoor beperkt gerelateerd aan de kantorenmarkt. De ICT sector is kleinschalig in Zwolle (daarmee ook de vraag naar kantoren), maar kent een grote vraagdynamiek. De maakindustrie is traditioneel sterk in Zwolle, kantoren zijn vooral onderdeel van productiefaciliteiten.

Zorg (Health & Social Care)



Kansen

- Bestaand ruimtelijk cluster rond het ziekenhuis op Oosterenk
- In algemene zin een groeisector met voortdurende banengroei

Risico

- Het aandeel kantoor gebonden werkgelegenheid in de sector is in algemene zin gering
- Het gaat in Zwolle vooral om uitvoerende, regionaal verzorgende functies

ICT (Technology & Media)



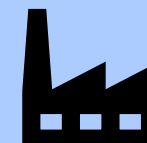
Kansen

- Combinatie met e-commerce
- Spin-off vanuit digitalisering overheid en financiële dienstverlening, Scale-ups vanuit business centres

Risico

- Voorspelde daling werkgelegenheid in regio
- Ontbreken van betaalbare kantoorruimte voor startups en scale-ups op hoogwaardige locaties

Maakindustrie (slim & creatief)



Kansen

- Met Perron 038 en PSP heeft Zwolle gevestigde R&D-centra in het kantorenlandschap
- Voor zowel de maakindustrie als de cultuursector wordt een hoge banengroei voorspeld

Risico

- Het belang voor de kantorenmarkt is en blijft voor deze sector relatief gering
- Er is geen ruimtelijke samenhang in de sector

Kern ruimtelijke opgave voor kantorenmarkt Zwolle

- Voor een gezonde kantorenmarkt en om de werkgelegenheidsgroei op te vangen is een beperkte groei van de kantorenvorraad nodig. Ook om alle bestaande transformatieplannen op te vangen
- Verdere transformatie van kantoorpanden, en dus verkleining van de voorraad, is ongewenst en moet worden beperkt tot alleen het kansarme deel van de kantorenvorraad (de nog op te stellen kantorenvisie is hiervoor leidend)
- De gemeente zet in op herontwikkeling van kansrijke bestaande kantoorpanden (vernieuwen en verduurzamen) en het toevoegen van kwalitatieve kantoorconcepten op kansrijke locaties, zoals Centrum en Spoorzone (goed ontsloten, bijvoorbeeld nabij een ov-knooppunt)
- Kantoorlocaties voor specifieke doelgroepen waar ingezet zou moeten worden op doorontwikkeling zijn Spoordereiland (Voorsterpoort) en Oosterenk

Kortom: een rem op het onttrekken van kantoren en beter inspelen op de kwalitatieve ruimtevraag van gebruikers en opvangen van de vervangingsvraag.



G) Ruimte­vraag naar voor­zie­nin­gen

Zwolle is een snel groeiende en economisch sterke stad. Om de groei (van huishoudens en daarmee behoefte aan voorzieningen) te accommoderen, wordt al gewerkt aan een aantal gebiedsontwikkelingen (Stadshart, Spoorzone en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan). Echter, in heel Zwolle kunnen leisure en niet-commerciële voorzieningen landen. Afgeleid uit een recent onderzoek van Sweco (2023) blijkt een indicatieve ruimte­vraag van 285.000 m² bvo voor leisure en niet-commerciële voorzieningen.

De gegevens in onderstaande tabel zijn afgeleid uit het Sweco onderzoek uit 2023. Er is op basis van de drie onderzochte deelgebieden (Stadshart, Spoorzone en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan) en van kengetallen een doorvertaling gemaakt naar Zwolle als geheel. Er is uitgegaan van een lineaire doorgroei van 2023-2035 naar 2023-2040, waarbij rekening is gehouden met een groei van 20.000 inwoners en 15.000-25.000 woningen.

Indicatieve ruimte­vraag voor­zie­nin­gen

Categorie	Ruimte­vraag t/m 2040
Dagelijkse detailhandel	5.500 m²
Niet-dagelijkse detailhandel	0 m²
Commerciële dienstverlening	2.400 m²
Horeca	41.500 m²
Leisure & cultuur	98.600 m²
Maatschappelijke voorzieningen	137.000 m²
Totaal	285.000 m² bvo

Bron: SWE­CO, 2023

Voor­zie­nin­gen­on­der­zoek Zwolle

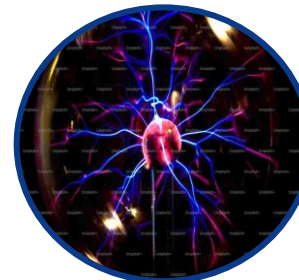
Stadshart, Spoorzone, Nieuwe Veemarkt/
Meeuwenlaan



Hoofdstuk 6 Ruimtelijke opgave 2040

Langs drie stedelijke perspectieven is een ontwikkelingsfilosofie geschetst. Deze kunnen de basis vormen om nadere strategische invulling te geven aan de grootste opgaven voor de economie richting 2040. Deze opgaven, op basis van de analyses en gegevens in de voorgaande hoofdstukken, zijn samengevat weergegeven. We zoomen hierbij specifiek in op de ruimtelijke opgave voor bedrijventerreinen. Het hoofdstuk sluit af met majeure ruimtelijke ontwikkelingen tot 2040.

- A. Economische ontwikkelingsfilosofieën
- B. De grootste opgaven voor de economie richting 2040
- C. Verdieping opgave bedrijventerreinen
- D. Samenvattend beeld: voor de majeure ruimtelijke ontwikkelingen 2040



1. Sterker maken wat sterk is



2. Zwolle als technologisch innovatiecentrum van de regio voor vernieuwende economie



3. Zwolle als stad waar de transitie praktisch uitgerold worden in economische activiteiten

A) Economische ontwikkelingsfilosofieën

Aan de hand van drie economische ontwikkelingsfilosofieën zijn de kwantitatieve opgaven en daarmee samenhangende (ruimtelijke) hoofdkeuzes voor werken richting de economie van 2040 in Zwolle uitgewerkt.

Hierbij is rekening gehouden met:

- Afdekken van de breedte aan onderwerpen en keuzes
- Passend bij Zwolse DNA en context
- Dienend als input voor de varianten in de Omgevingsvisie
- Bruikbaar voor destilleren van majeure ruimtelijke opgaven

Uitwerking aan de hand van 8 thema's (zie ook pagina 47)

1. Opgave
2. Type economische activiteit
3. Werklocaties
4. Rol in de regio
5. Type nieuwe banen
6. Ruimtelijke denkrichting
7. Innovatie strategie
8. Opleiding/onderwijs strategie



B) De grootste opgaven voor de economie richting 2040

Ruimte voor bedrijventerreinen

1. Realiseren uitgeefbaar areaal op korte termijn
2. Behoud van bestaande werklocaties als werkgebieden
3. Herontwikkeling van bestaande werklocaties waar mogelijk
4. Voldoende nieuwe bedrijventerreinen voor ontwikkeling en schuifruimte
5. Grootschalige vraag in regionaal verband o.b.v. regionale meerwaarde

Ruimte voor kantoren

6. Vernieuwingsopgave (bestaand) kantoren areaal en opvangen vervangingsvraag bij onttrekking
7. Ontwikkelen hoogwaardige kantooruimte, primair in de Spoorzone met hierbinnen het Innovatiedistrict Zwolle

Versterken innovatie gericht op maatschappelijke transitie

8. Transitiegericht versterken van innovatieve en onderscheidende clusters en ketens
9. Investeren in Innovatiedistrict Zwolle als belangrijk bovenregionaal concentratiepunt van kennis en R&D

Versterken ondernemersdienstverlening en selectief vestigingsbeleid

10. Sturen op stuwende bedrijvigheid en toekomstgerichte banen
11. Aantrekken, stimuleren en laten groeien van startups en snelle groeiers

Aansluiting op de arbeidsmarkt

12. Aantrekken van talent
13. Verbeteren nabijheid van banen op aantrekkelijke en goed ontsloten locaties

Type economie per ontwikkelingsfilosofie

Ontwikkelingsfilosofie	Thema	Omschrijving
Sterker maken wat sterk is 	▪ Opgave ▪ Type economische activiteit ▪ Werklocaties ▪ Rol in de regio ▪ Type nieuwe banen ▪ Ruimtelijke denkrichting ▪ Innovatie strategie ▪ Opleiding/onderwijs strategie	▪ Behouden evenwichtige economische structuur ▪ Productie behouden (bedrijven die nu in Zwolle zitten blijven faciliteren) ▪ Bestaande werklocaties vernieuwen/verduurzamen (herontwikkeling) ▪ Zwolle als banenmotor voor de regio, verzorgend karakter ▪ Vooral dienstverlenend / groei MKB conform bevolkingsgroei ▪ Leunen op verzorgende economische functie regio ▪ Toekomstbestendig maken huidige economische functies ▪ Breed pallet (MBO tot WO) aanbieden
Zwolle als technologisch innovatiecentrum van de regio voor vernieuwende economie 	▪ Opgave ▪ Type economische activiteit ▪ Werklocaties ▪ Rol in de regio ▪ Type nieuwe banen ▪ Ruimtelijke denkrichting ▪ Innovatie strategie ▪ Opleiding/onderwijs strategie	▪ Hoger kennisniveau / hogere TW per medewerker ▪ Innovatief en technologisch ▪ Focus op (nieuwe) innovatiedistrict(en) ▪ Sterke verbinding met (inter)nationale kennisspelers en ecosystemen ▪ Innovatief / technologisch, gevestigd op een kennispark (relatie met UT) ▪ Specialiseren economische functie regio ▪ Internationaal talent aantrekken en vasthouden, innovatiemilieus (incubator) faciliteren, branding (keuzes/niches/clusters) ▪ Goede verbinding met UT
Zwolle als stad waar de transitie praktisch uitgerold wordt in economische activiteiten 	▪ Opgave ▪ Type economische activiteit ▪ Werklocaties ▪ Rol in de regio ▪ Type nieuwe banen ▪ Ruimtelijke denkrichting ▪ Innovatie strategie ▪ Opleiding/onderwijs strategie	▪ Transitie waarmaken en verantwoordelijkheid nemen ▪ MBO/HBO-profiel als kracht ▪ Ruimte voor toekomstgericht MKB (o.a. bouw) ▪ Naast verzorgend, ook werkstad (maak, logistiek, digitaal) ▪ Naast autonome groei, extra ruimte voor productiebanen ▪ Grootchalig circulair initiatief / passende grote logistiek ▪ Aanjagen circulaire economie ▪ Praktische en theoretische opleidingen (o.a. digitalisering, automatisering)

C) Verdieping opgave bedrijventerreinen

Uitbreidingsopgave bedrijventerreinen in relatie tot ontwikkelfilosofieën

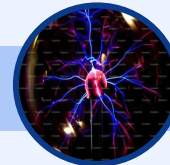
De ruimtelijke opgave voor bedrijventerreinen tot en met 2040 bedraagt afhankelijk van het scenario 50 tot 135 hectare (+ additioneel voor transitievraag). Gezien het aanbod bij de notaris/in optie (circa 40 hectare) en het uitgeefbaar/in ontwikkeling zijnde aanbod (circa 25 hectare) resteert een ruimtelijke (zoek)opgave oplopend tot 70 hectare (+ eventuele grootschalige ruimte voor faciliteren transitievraag).

Locaties korte termijn – circa 70 ha

- 0,1 ha Marlanden vrij uitgeefbaar
- 3,5 ha Voorst gereserveerd
- 41,8 ha Hessenpoort bij notaris/in optie
- 12,5 ha Hessenpoort vrij uitgeefbaar
- 1 ha Scholtenssteeg vrij uitgeefbaar
- 10 ha Hessenpoort III in ontwikkeling



+50



+135

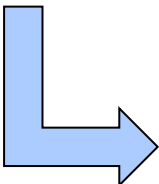
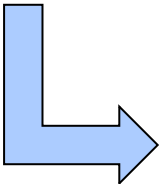
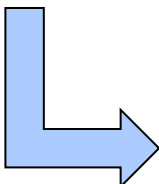


Grootschalige
transitievraag

Ruimtelijke (zoek)opgave lange termijn (in orde grootte)

- 00 - 35 ha perspectief 2
- 35 - 70 ha perspectief 1
- > 70 ha perspectief 3

D) Samenvattend beeld: voor de majeure ruimtelijke ontwikkelingen 2040

Ontwikkelfilosofie	Naar thema			Waar?	Instrumentarium
	Bestaand	Innovatie	Nieuw & grootschalig		
1. Sterker maken wat sterk is	- Juiste bedrijf op juiste plek - Herontwikkelen en intensivering werklocaties - Creëren schuifruimte op/nabij bestaande werklocaties - Werkplekken op goed ontsloten locaties	Beperkt	Beperkt	- Herontwikkeling bestaand, m.n. Voorst - Gerichte uitgifte Hessenpoort III - Reservering Hessenpoort IV voor doorgroei bestaand LT	- Aanscherpen Omgevingsplannen - Scan bestaand MKB - Selectief uitgiftebeleid - Kansenzones opsporen - Herontwikkeling i.s.m. HMO - Start locatieonderzoek
2. Zwolle als technologisch innovatiecentrum van de regio voor vernieuwende economie		- Investeren in Zwolle als magneet van de regio - Innovatiehubs onderling versterken en gerichte relaties buiten de regio	Beperkt	- Maximale inzet Innovatie District Zwolle - Impuls overige innovatie omgevingen in de stad: DCPV, Digital District, PSP/ ZWINC, HIP	Investeringsplan versterking economisch profiel IDZ
3. Zwolle als stad waar de transitie praktisch uitgerold worden in economische activiteiten			Nieuw bedrijventerrein in de stad voor invulling regionale opgave	- Hessenpoort IV grootschalig - Mogelijk i.c.m. realisatie Railterminal	Regionale afstemming en uitgiftebeleid