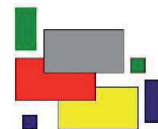


Visiedocument Van der Zeelaan



Inleiding

Het bedrijventerrein van der Zeelaan (hierna “VDZ”), gevestigd op het terrein van de voormalige Berghuizer Papierfabriek te Wapenveld, is vanaf begin 2008 gestart met de herontwikkeling van de fabriekslocatie.

Na een periode van sloopwerkzaamheden en investeringen door aandeelhouders, worden de resterende gebouwen tegenwoordig verhuurd aan veelal lokale ondernemers, waarmee het ondernemerschap en werkgelegenheid in deze regio een stimulans hebben gekregen. Deze ontwikkeling heeft geleid tot een volledige bezetting van alle opstallen op VDZ en een gecreëerde directe werkgelegenheid van circa 300 FTE. Ook indirect hebben de activiteiten een positieve bijdrage aan de lokale economie binnen de Gemeente Heerde.

Het USP's van VDZ zijn:

- i) de organisatiegraad, namelijk de aanwezigheid van een terreinbeheerder en parkmanagement;
- ii) een bewaakt bedrijventerrein, inclusief toegangscontrole;
- iii) een sterke infrastructuur qua transport, parkeren, nutsvoorzieningen en digitalisering met een redelijke bereikbaarheid vanaf de A-wegen;
- iv) overige faciliteiten waaronder de weegbrug, een centraal restaurant en unieke groenverbindingen.

Aanleiding

In 2017 kondigde “de buurman” Euroma haar vertrek aan uit Wapenveld. Na een periode van verkenning en afstemming met de Gemeente Heerde heeft VDZ de voormalige Euroma-locatie aan de Kloosterweg medio 2018 aangekocht.

Aanleiding hiervoor was de mogelijkheid tot combinatie en integratie van VDZ en de locatie Kloosterweg tot één regionaal bedrijventerrein, waarmee de strategische positie en toekomstbestendigheid van VDZ verder kon worden versterkt en passende werkgelegenheid groei van economische toegevoegde waarde in de Gemeente Heerde geborgd kan worden.

Na een intensieve verkenning tussen alle stakeholders van VDZ, zoals aandeelhouders, Gemeente Heerde, provincie Gelderland en huurders, is de afgelopen periode gewerkt aan het vormgeven van een toekomstbestendige visie voor de komende jaren, waarmee een aantrekkelijker vestigingsklimaat wordt gecreëerd.

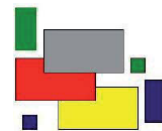
Hierbij is voor ons leidend geweest dat een toekomstbestendige bedrijventerrein een terrein is waar bedrijven, overheden en beheerders samenwerken aan kansen en aanpak van knelpunten op het gebied van economie, klimaat, duurzame energie en ecologie.

Kortom, toewerken naar een toekomstbestendige VDZ die een aantrekkelijke, groene en gezonde werkomgeving biedt, bijdraagt aan klimaatdoelstellingen en bestendig is voor de veranderende economie.

Deze verkenning heeft geleid tot de definiëring van een ambitie en visie voor de periode 2021-2030 waarin wij een aantal relevante thema's hebben bepaald, namelijk:

- i) Circulariteit.
- ii) Duurzaam en gezond.
- iii) Infrastructuur en fysiek ruimtelijk.
- iv) Sociaaleconomisch.

Visiedocument Van der Zeelaan



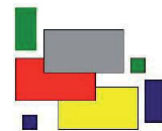
Ambitie 'Thema circulair bouwen'

Op diverse plekken in Nederland verschijnen thematische samenwerkingsinitiatieven, die succesvol blijken in het aantrekken van bedrijven en economische groei. Denk bijvoorbeeld aan Novio Tech Campus (Nijmegen), Foodvalley (Wageningen), Duurzaamheidsfabriek (Dordrecht), RDM Campus (Rotterdam) en Brainport Industries Campus (Eindhoven).

Hier in Wapenveld wordt gewerkt aan de totstandkoming en invulling van VDZ. Enkele toonaangevende bedrijven in diverse stadia van hun ontwikkeling werken al samen op het terrein van circulair bouwen. Vanuit deze kennis en voorsprong is de ambitie ontstaan om gericht met het thema "circulair bouwen" aan de slag te gaan.

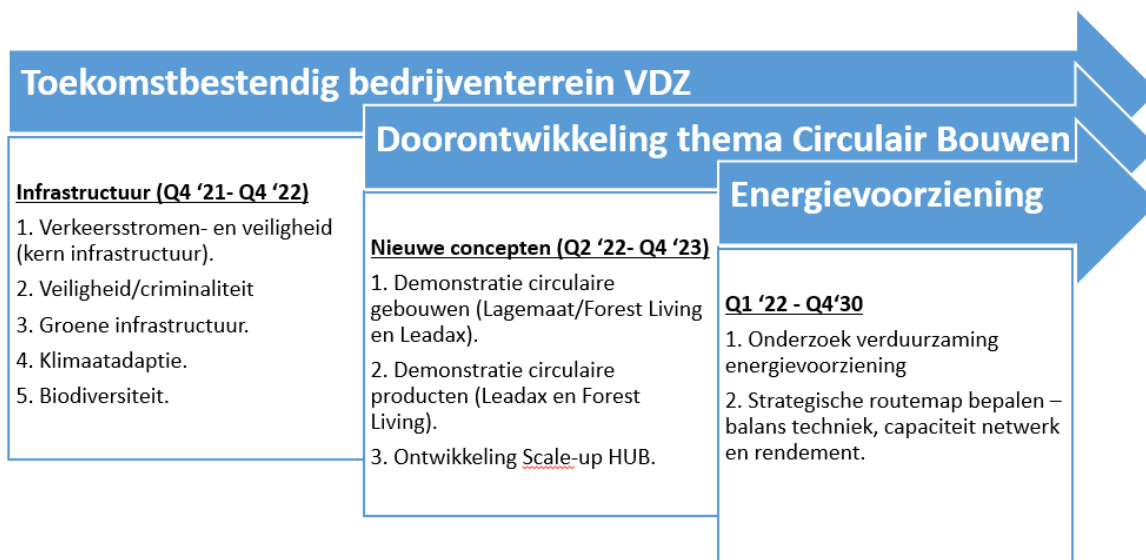
VDZ heeft de ambitie zich specifiek te richten op (en zorgt voor een goede balans tussen) partijen die zich bezighouden met Circulair bouwen. Met dit thematische terrein willen we als regio onze bijdrage leveren aan de wereldwijde verduurzamingsopgave, door te zorgen voor dynamiek en groei van het cluster. Dat doen we door kennis en kunde te delen, nieuwe ideeën te testen en in de praktijk te brengen, vraag en aanbod bij elkaar te brengen en het organiserend vermogen te versterken. Zeker voor startups en scale-ups is er momenteel een gebrek aan goede vestigingslocaties. Voor hen is het van belang dat de vestigingskosten niet te hoog zijn, dat er in het kader van kennisoverdracht meerdere partijen bij elkaar zitten, dat er goede faciliteiten in de directe omgeving zijn, dat er aantrekkingskracht is op startups, mkb'ers en grootbedrijf uit andere regio's, dat er een nauwe band is met onderwijs (zeker scale-ups hebben vaak een human capital-uitdaging) én dat er langdurig commitment is.

VDZ biedt plek voor de verschillende fasen van bedrijvigheid en innovatie waar je als ondernemer mee te maken hebt: van iets nieuws bedenken tot een product naar de markt brengen en elke stap daartussenin. In elke fase wordt gezocht naar kansrijke verbindingen met onderwijs en overheid. We zien een noodzaak en meerwaarde in het huisvesten en faciliteren van die mix; van startups en scale-ups, mkb en grootbedrijf, maatschappelijke organisaties, overheden en onderwijs. Op die manier wordt samenwerken bevorderd, kun je van elkaar leren en elkaar inspireren. En dat is precies de kracht die nodig is voor innovatie.



Een gefaseerd stappenplan

Om onze ambitie rondom de thematiek Circulair Bouwen handen en voeten te geven hebben wij een routekaart gemaakt om daarmee de relevante in stappen voor de periode 201-2030 in kaart te brengen.

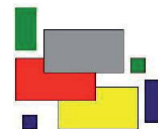


Fase 1 Infrastructuur

In de 1^e fase van het stappenplan zal op korte termijn worden geïnvesteerd op de volgende thema's:

1. **Infrastructuur:** aanleggen van een interne infrastructuur op VDZ om daarmee de Euroma locatie en het huidige Van der Zeelaan te verbinden. Deze inrichting is noodzakelijk om verkeersstromen te reguleren (verleggen) waardoor verkeersopstoppingen en gevaarlijke situaties aan de Kloosterweg/Groteweg voortaan worden voorkomen.
2. **Ecologische hoofdstructuur.** de herontwikkeling van de interne infrastructuur biedt de mogelijkheid om aanwezige groene zones op VDZ te verbinden met nieuw aan te leggen groene zones. Voorbeelden hiervan zijn: groene zone kanaalzijde en de aanleg van nieuwe houtwallen;
3. **Criminaliteit:** de herontwikkeling van de interne infrastructuur biedt de mogelijkheid om het totale terrein te omheinen en de hoofdingang te centraliseren. Hiermee wordt beveiliging, welke zeer relevant is voor de bedrijven gevestigd op VDZ, eenvoudiger.
4. **Biodiversiteit:** door de creatie van een ecologische hoofdstructuur is een verbinding te creëren die het bestaande groen verbindt aan de nieuwe groene gebieden. In relatie tot biodiversiteit is in de planvorming ruimte gecreëerd voor de aanplant van vele nieuwe bomen, bosplantsoen en bloemenweides.
5. **Klimaatadaptatie:** de laatste stap in de herinrichting van VDZ is het organiseren van de waterhuishouding voor VDZ maar ook voor derden. In de planvorming is ruimte gecreëerd voor aanvullende WADI's voor duurzame opvang van water. Dit initiatief ic.m. de groene maatregelen ter bevordering van de biodiversiteit zorgen eveneens voor een duurzame opvang van en verkoeling in warme periodes (hittestress).

Visiedocument Van der Zeelaan



Fase 2 Thema Circulariteit

In de 2e fase van het stappenplan zijn een aantal nieuwe concepten onderkend. Deze concepten zien toe op het concretiseren van de Circulaire ambities van VDZ, welke naadloos aansluiten bij de ambities van de regio, Nederland en Europa.

Demonstratie circulaire gebouwen: VDZ heeft de ambitie om samen met regionale partners een voortrekkersrol te nemen in de demonstratie en realisatie van circulaire gebouw(en) op basis van secundaire grondstoffen.

Deze trend is in Nederland op dit moment zeer actueel, waarbij juist in deze regio veel kennis aanwezig is op dit specifieke gebied. Hierin willen wij verbinden, faciliteren en tastbare resultaten realiseren.

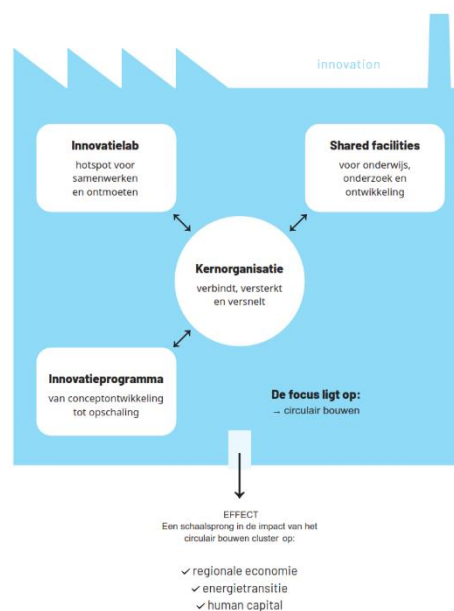
Demonstratie gebruik circulaire producten o.b.v. secundaire grondstoffen: VDZ heeft de ambitie om samen met haar huidige, maar ook toekomstige huurders, een voortrekkersrol te nemen in de demonstratie en realisatie van circulaire producten op basis van secundaire grondstoffen. Hierin willen wij verbinden, faciliteren en tastbare resultaten realiseren.

Scale-up HUB: Er is veel innovatiekracht in deze regio, maar toch wordt de volledige potentie niet benut. Om alle doelstelling te halen moet er een betere afstemming komen tussen alle betrokken partijen, met name op het gebied van Scale-up faciliteiten.

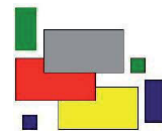
Het MKB in de regio Zwolle, Noord Veluwe en Stedendriehoek en andere relevante stakeholders hebben dit onderkend en de conclusie is dat er niet goed gefaciliteerd wordt in het creëren van de ideale omstandigheden. Zij zijn op zoek naar:

- Betaalbare vestigingslocaties
- Betaalbare huur lab en (test-)faciliteiten.
- Meer en makkelijkere samenwerking tussen MKB, grootbedrijf en kennisinstellingen.
- Toegang tot kennis, menselijk kapitaal en netwerk

De ambitie van VDZ is om het thema circulariteit te verbinden aan een Scale-Up omgeving. Hiermee voorzien we in een concrete marktvraag en creëren we een win-win voor de ondernemers, kennisinstellingen en lokale overheden.



Visiedocument Van der Zeelaan



Fase 3 Energievoorziening

In de laatste fase van het stappenplan heeft VDZ de ambitie om op middellange termijn om energieneutraliteit te realiseren.

In de huidige activiteiten wordt waar mogelijk al voorgesorteerd op deze ambitie door bijvoorbeeld de volgende zaken:

- Gas afsluiten en overgaan op elektriciteit (vb. locatie Kloosterweg)
- Verlichting in de opstallen, maar ook straatverlichting gefaseerd omzetten naar LED;
- Nieuw gebouwde en nieuw te bouwen opstallen gasloos en waar mogelijke voorzien van zonnepanelen;

Verdere uitrol van de elektrificatie van het terrein wordt momenteel verhinderd door de netcapaciteit van Liander. Er treedt nu al significante netcongestie op en dit zal verergeren naarmate er meer energie wordt opgewekt op het terrein.

Vanwege deze beperkingen krijgen andere maatregelen nu prioriteit, maar VDZ blijft wel onderzoek doen naar de mogelijkheden voor in de toekomst.

Zo zou VDZ energie zelf kunnen gaan opslaan of leveren aan woningen in de omgeving, maar hierbij is het afhankelijk van ontwikkelingen in energieopslagtechnologieën zodat dit soort investeringen rendabel worden en/of een verandering in wetgeving zodat verkoop mogelijk wordt gemaakt.



Bijlagen

- Plattegrond VDZ – visualisatie van ambities