

Bouwsteen Economie

Voor deze bouwsteen economie is een rapport opgesteld door een extern bureau. Dit rapport dient als aanbeveling aan gemeente Zwolle. Het rapport doet aanbevelingen over de toekomstige uitbreidingsbehoefte voor werklocaties, kantoren en leisure. Het rapport benoemt daarbij o.a. de uitbreiding van Hessenpoort. Dit ligt in lijn met de huidige Omgevingsvisie. Over de omvang van deze uitbreiding zal nog bestuurlijke besluitvorming plaats vinden. Hierover voert het college de komende periode nog gesprekken.

<u>Historie</u> Hoe heeft het thema zich in de openbare ruimte ontwikkeld tot wat het nu is? Welke ontwikkelingen/veranderingen hebben zich voorgedaan na vaststelling van de omgevingsvisie in 2021?	Door de economische ontwikkeling (groei en transitie) zien we een forse toename van de vraag naar ruimte voor economie. In het verleden is sprake geweest van overschotten aan bedrijventerreinen. Dat is aanleiding geweest om met de provincie Overijssel in regionaal verband afspraken te maken over het programmeren van bedrijventerreinen. Deze zijn in 2023 opnieuw vastgesteld. In deze afspraken is de ontwikkeling van HP 4 als zacht plan opgenomen. Dat betekent dat de programmeringsafspraken op dit moment in een andere context moeten worden gemaakt. Opgave is om voldoende passende ruimte te realiseren in de stad en de regio, waarbij het ook gaat over de verdeling van de opgave tussen Zwolle en de Regio. Nieuw is ook dat bij de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen de beschikbaarheid van energie (elektriciteit) een beperkende randvoorwaarde is. Tenslotte is nieuw dat het Rijk zich actief bemoeit met het thema “Ruimte voor Economie” In oktober 2023 heeft EZK het programma “Ruimte voor Economie” gepresenteerd. Dit programma benoemt vier actielijnen - Balans in vraag en aanbod van werklocaties; - Clusters van bedrijven: industrie, campussen en grootschalige (logistieke) bedrijfsvestigingen; - Beter benutten van bestaande bedrijventerreinen; - Bedrijventerreinen als katalysator van verduurzaming.
<u>Opgave(n)</u> En tot welke nieuwe opgave leiden deze ontwikkelingen/veranderingen t.o.v. het huidige beleid?	In essentie die zich twee nieuwe opgaven aan: 1) Realiseren van nieuwe ruimte voor economische activiteiten a) Voor bedrijventerreinen vanwege groeiende en veranderende economie en schuifruimte voor intensivering bestaande terreinen b) Voor kantooractiviteiten ten behoeve van ontwikkeling diensteneconomie c) Innovatieve werkmilieus om de innovatiekracht van de regio te vergroten d) Betaalbare bedrijfsruimte dicht bij de stad om een inclusieve stad te blijven voor onze inwoners en ruimte te blijven bieden voor lokale MKB. Bedrijfslocaties in/nabij de stad zijn essentiële plekken om de bereikbaarheid van banen te

	borgen. De relatie tussen wonen en werken bestaat namelijk uit verschillende aspecten. Eén daarvan is nabijheid. De literatuur toont namelijk een duidelijke relatie tussen het aantal bereikbare banen en de baankansen van mensen. Over het algemeen geldt dat voor praktisch geschoolden de geografische scope voor werk kleiner is dan voor theoretisch geschoolden. Ook staat de toegang tot passend werk onder druk voor mensen die niet altijd over het juiste vervoer beschikken en daarmee zijn aangewezen op een baan dichtbij waar ze wonen. In het bijzonder deze groep mensen heeft dan ook baat bij mogelijkheden tot werken in de eigen stad. Het is bovendien juist deze groep die relatief het vaakst haar inkomen verdient op de bedrijventerreinen die de stad rijk is. Aanvullend hierop kan nabijheid ook zorgen voor meer gebruik van alternatieve modaliteiten. Hierdoor wordt de druk op het lokale en regionale verkeersnet lager wat positief kan bijdragen aan de leefomgeving. Ook daarom is het van belang om banen dichtbij en goed bereikbaar te houden, zodat deze met de (elektrische) fiets of het openbaar vervoer bereikbaar zijn. 2) Beter benutten van de bestaande ruimte voor economische activiteiten Als gevolg van toenemende druk op de ruimte moeten we slimmer omgaan met de beschikbare ruimte. Er is in Zwolle immers ruimte nodig voor onder meer wonen, werken, energie en infrastructuur, en daarnaast is het ook belangrijk om cultuur- en natuurlandschap te behouden. Om toch te kunnen groeien, is bijvoorbeeld aandacht nodig voor intensiever en meervoudig ruimtegebruik. Denk aan het bouwen in de hoogte, collectieve parkeeroplossingen, het stimuleren van alternatieven voor de auto, en het combineren van wonen, werken en energieopwekking op pand- of bouwblokniveau. Dat vraagt om creatieve architectuur en stedenbouw, en een gezonde dosis ambitie en lef. Er is behoefte aan meer kantoorruimte op de juiste locaties in de stad. De huidige programmering is niet in balans. Er wordt de komende jaren meer ruimte onttrokken uit de markt dan erbij komt. Dit is een risico voor ons vestigingsklimaat. Bij eventuele plannen tot transformatie is een zorgvuldige afweging nodig. De kantorenstrategie moet richting geven aan hoe we met de situatie omgaan.
Achtergrond Uit welke onderzoeken/documenten blijkt wat de ontwikkelingen/veranderingen en opgaven voor Zwolle zijn? (Graag URL's toevoegen/ bestanden delen)	• Landelijk - programma ruimte voor economie EZK (Oktober 2023) (zie bijlage) • Regionaal - programmeringsafspraken West Overijssel (voorjaar 2023) (zie bijlage) • Provinciaal - ruimtelijke voorstel provincie Overijssel (zie bijlage) • Regionale Economische Bouwsteen (Regio Zwolle, 2024)
Ruimtelijke impact	

(De belangrijkste input voor de scenariostudie) Wat is de ruimtelijke impact van de ontwikkelingen/veranderingen en opgaven voor Zwolle?	- Er is een forse ruimtevraag naar werklocaties. Deze vraag is voor een beperkt deel op te vangen binnen de bestaande stedelijke omgeving. - Bedrijventerreinen aanwijzen die worden geïntensiveerd en monofunctioneel moeten blijven voor productie en maakbedrijven en grootschalige bedrijven met logistieke component. - Bedrijventerreinen met hoge milieucategorie koesteren en uitbreiden en multimodaal ontsluiten voor transitie naar circulaire economie - Herstructurering bestaande bedrijventerreinen prioriteit maken van de gemeente - Ook bedrijfsruimte (tot milieucategorie 2) projecteren in gemengde woon/werkbuurten (dus binnenstedelijk). Niet allemaal naar bedrijventerreinen drukken buiten de stad. - Significant meer kantoorruimte nodig (zowel uitbreidingsvraag als vervangingsvraag). - Steviger inzetten op de ontwikkeling van innovatieve werklocaties zoals innovatiedistrict en Vishay-terrein - De marktruimte voor commerciële voorzieningen is zeer beperkt. Bij de planvorming moet veel selectiever omgegaan worden met het programmeren van commerciële ruimten. - Er ligt een grote ruimtevraag vanuit leisurepartijen. Een aantrekkelijke en leefbare stad moet ruimte bieden op geschikte locaties voor dit soort functies. Ter toelichting nog het volgende: In de Bouwsteen Economie wordt geredeneerd vanuit drie Ontwikkelperspectieven. Hierbij ligt de focus op de volgende elementen: • Opgave • Type economische activiteit • Werklocaties • Rol in de regio • Welk type nieuwe banen • Ruimtelijke denkrichting • Innovatiestrategie • Aansluiting opleiding/onderwijs Perspectief 1: Sterker maken wat sterk is • Hoofddoel: Behoud evenwichtige economische structuur Perspectief 2: Zwolle als technologisch innovatiecentrum van de regio voor vernieuwende economie • Hoofddoel: Hoger kennisniveau/ hogere toegevoegde waarde per medewerker Perspectief 3: Zwolle als stad waar de transities praktisch uitgerold worden in economische activiteiten • Hoofddoel: Transities waarmaken en verantwoordelijkheid nemen
--	--

	Het gaat daarbij niet zozeer om een keuze. De perspectieven geven inzicht de elementen die van invloed zijn op het perspectief. De rapportage van BCI heeft uiteraard meer uitleg en duiding van deze ontwikkelperspectieven
1. Kwantitatief Wat en hoeveel? Maak hierbij ook onderscheid in verschillende typen/thema' (zie ook punten 2 en 3).	Bedrijventerreinen ● Ruimte vraag van 50 tot 135 hectare (<i>de additionele vraag die de transitie naar een circulaire economie meet zich mee zal brengen is hier niet in mee genomen</i>) ● Locaties korte termijn • 4 ha Voorst uitgeefbaar • 11 ha Hessenpoort III in ontwikkeling • 30 ha Hessenpoort IV (zoekgebied genoemd in Omgevingsvisie, 30 Ha netto uitgeefbaar opgenomen als zacht plan in de programmeringsafspraken West-Overijssel, 2023) ● Ruimtelijke opgaven lange termijn De uitbreidingsvraag voor werken op bedrijventerreinen in Zwolle tot en met 2040 varieert van 50 tot ≥ 135 hectare. • 50 hectare betreft de ondergrens, waarbij alleen kavels tot 3 hectare in een laag economisch scenario worden gefaciliteerd. Het aantal m2 bedrijventerrein per inwoner neemt dan af van 40 nu, naar 38 in 2040. Dit betekent dat de economie op slot gaat en er beperkt/geen uitbreiding van bestaande ondernemers kan worden gefaciliteerd. • Bij 135 hectare wordt ingespeeld op economisch tij en wordt tegemoetgekomen aan vraag naar kavels tot 3 hectare en kavels groter dan 3 hectare, duidend op een regionale rol als stad. Het aantal m2 bedrijventerrein per inwoner neemt toe van 40 nu, naar 44 in 2040. Dit betekent dat er meer ruimte voor werken wordt vrijgemaakt. • Dit is nog exclusief additionele ruimte voor grootschalige transitievraag. De komende jaren zal dit, mede vanuit regionaal perspectief, meer duidelijk worden. Het is dus aan te bevelen voldoende ruimtelijke flexibiliteit in te bouwen zodat op gewenste ontwikkelingen kan worden ingespeeld. • Zoekgebied voor deze opgave betreft heel Zwolle Kantoren De komende 4 jaar wordt nog circa 67.000 m² aan kantooruimte omgezet of getransformeerd tot woonruimte. Deze kantoren zijn grotendeels (87%) gevuld met bedrijven, wat leidt tot een vervangingsvraag van ruim 58.000 m² kantooruimte op korte termijn. Er wordt een autonome groei van de vraag naar kantooruimte verwacht van circa 30.000 m². Het aanbod (42.000 m²) concentreert zich vooral op secundaire kantoorlocaties zoals Oosterenk en Voorsterpoort. Naast deze kwantitatieve onderprogrammering is er sprake van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Dus: • Geen grootschalige, nieuwe – monofunctionele – kantoorlocaties ontwikkelen • Wel transformatie, maar alleen de kansarme voorraad • Kwaliteitsverhoging bestaande voorraad • Wees bewust: er dreigt een tekort aan kwalitatief hoogwaardige kantooruimte op de juiste locaties in de stad (Spoorzone & Centrum)

	Leisure De groei van huishoudens en de daarbij horende behoefte aan voorzieningen kan in heel Zwolle worden geacommodeerd. Er wordt al gewerkt aan een aantal gebiedsontwikkelingen (Stadshart, Spoorzone, Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan). Afgeleid uit recent onderzoek van Sweco (2023) blijkt een indicatieve ruimtevraag van 285.000 m² bvo voor leisure en niet-commerciële voorzieningen op stadsbreed niveau. Dus: • Vraag naar niet-commerciële voorzieningen vooral bevolkingsvolgend • Op strategische locaties focus op leisure/cultuur en maatschappelijke voorzieningen De mogelijke ontwikkeling van de Railterminal bij Hessenpoort zou aanvullende ruimtevraag met zich meebrengen van Ca 17 HA (startfase) tot Ca 25 HA (eindfase)
2. Kwalitatief Is er onderscheid te maken tussen verschillende onderdelen/typen/thema's?	Bedrijventerreinen • Beschermen van bestaande werklocaties voor behoud werkfunctie: Kansen benutten, Herontwikkeling waar mogelijk, Kwaliteitsverhoging, verduurzaming en intensivering, Juiste bedrijf op de juiste plek • Opzetten uitgiftebeleid voor lokale/regionale meerwaarde • Ontwikkeling Hessenpoort III voor lokale bedrijvigheid • Nieuw bedrijventerrein ontwikkeling met zoekgebied in heel Zwolle • Grootschalige bedrijvigheid in regionaal verband afstemmen en ontwikkelen Kantoren • Vraag met name in Spoorzone en in beperkte mate in het centrum huisvesten • Strategie nodig voor Oosterenk (Ceintuurbaan) Gemixt woon-werk milieu • Bij nieuwe woonwijken rekening houden met werkfunctie • Ontwikkeling gebied rondom IJsselhallen concreet voorbeeld • Waarde werkfunctie in woongebieden onderschrijven in Omgevingsvisie Leisure / niet-commerciële voorzieningen • Leisure verdient ruimte, zeker in Zwolle als spil van de regio • Terughoudendheid bij vestiging Leisure op bedrijventerrein is nodig. Uitgangspunt is nee-tenzij
3. Ruimtelijke consequenties - Welke ruimte vragen de kwantitatieve en kwalitatieve uitkomsten? Met andere woorden:	Uit de bouwsteen economie komt een kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar voren. Deze vraag is voor een klein deel op te vangen binnen de bestaande bebouwde omgeving. In opdracht van Port of Zwolle is recent onderzoek gedaan naar de mogelijke ruimtewinst op bestaande bedrijventerreinen. Voor Zwolle gaat het dan om Voorst. Inschatting is dat hierin voor de kortere termijn zeer-beperkt en tegen relatief hoge kosten ruimte valt te maken. De mogelijkheden van bouwen in de hoogte worden onderzocht. Concrete resultaten zijn nog niet bekend. Kortom, de ruimte die op de lange termijn binnen bestaand stedelijk gebied valt te winnen, is op dit moment niet volledig in te schatten. Duidelijk is wel dat de huidige omgevingsvisie te weinig ruimte biedt voor de ontwikkeling van werklocaties. De uitbreiding van Hessenpoort is wel

wat is het ruimtebeslag (m2/ha) om de opgave uit te voeren na 2030? - En wat is de ruimtelijke consequentie bovenop dat wat in de huidige omgevingsvisie staat aangegeven (wat is er extra nodig)? - Is er een prioritering te maken (bijv. in de kwalitatieve vraag: gaan we voor bedrijventerreinen of kantoren)?	benoemd maar niet gekwantificeerd. De 30 HA die als zacht plan in de programmeringsafspraken is opgenomen biedt ook te weinig ruimte. Kortom, de aanvulling op de omgevingsvisie moet ruimte bieden aan de ontwikkeling van nieuwe werklocatie(s). Ruimte voor bedrijventerreinen en ruimte voor kantoren zijn beide belangrijk voor de sociaaleconomische ontwikkeling van Zwolle. Hierbij is geen prioritering aan te brengen. We zien ook geen “concurrentie” tussen de opgaven. Beide ruimtelijk opgaven zijn relevant voor de stad. Wel is de opgave voor kantoren van een andere orde. Naast een kwantitatieve opgave – ook als gevolg van transformatie van kantoren naar wonen - is er ook sprake van een kwalitatieve mismatch. Leisure Afgeleid uit recent onderzoek van Sweco (2023) blijkt een indicatieve ruimtevraag van 285.000 m² bvo voor leisure en (niet-)commerciële voorzieningen op stadsbreed niveau. Er wordt uitgegaan van een brede definitie van leisure vanuit Locatus: namelijk Cultuur en Ontspanning. Hieronder valt cultuur (musea, bioscoop, poppodium), sport (commerciële sport) en commerciële vrijetijdsvoorzieningen (bijv. wellness, arcadehal, jeu de boules etc.). <i>Indicatieve ruimtevraag voorzieningen</i> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categorie</th><th>Ruimte vraag t/m 2040</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dagelijkse detailhandel</td><td>5.500 m²</td></tr> <tr> <td>Niet-dagelijkse detailhandel</td><td>0 m²</td></tr> <tr> <td>Commerciële dienstverlening</td><td>2.400 m²</td></tr> <tr> <td>Horeca</td><td>41.500 m²</td></tr> <tr> <td>Leisure & cultuur</td><td>98.600 m²</td></tr> <tr> <td>Maatschappelijke voorzieningen</td><td>137.000 m²</td></tr> <tr> <td>Totaal</td><td>285.000 m² bvo</td></tr> </tbody> </table> <i>Bron: SWECO, 2023</i> De omvang betreft een aanname en een modellering naar de toekomst. Het is echter wel gewenst om dit als uitgangspunt in de aanvulling op de Omgevingsvisie mee te nemen. Overigens zal op korte termijn nog een actualisatie plaats vinden van een in 2016 uitgevoerd onderzoek naar o.a. leisure.	Categorie	Ruimte vraag 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
Categorie	Ruimte vraag 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																
4. Randvoorwaarden - Wat is randvoorwaardelijk vanuit andere thema's nodig om jouw thema/ontwikkeling mogelijk te maken (mobiliteit, energie, voorzieningen, etc.) - Is er een prioritering te maken?	Voor het thema economie is bereikbaarheid en mobiliteit een belangrijke randvoorwaarde. Het is belangrijk om hierbij een onderscheid te maken tussen goederenvervoer en personenvervoer. Een deel van onze economie van de stad Zwolle is materiaal-georiënteerd. Goede logistiek is een randvoorwaarde voor deze bedrijven. Daarnaast is de energielevering op bedrijventerreinen een onmisbare randvoorwaarde. Voor de verduurzaming van de economie is elektrificering randvoorwaardelijk																
5. Risico's	Bij de opgaven op het gebied van de ruimte voor economie zien we de volgende risico's																

Welke inhoudelijke risico's worden voorzien om de opgave te realiseren (denk aan grondeigendom, gelden wet- en regelgeving, bodemgesteldheid, andere ruimteclaims etc.)?	- We beschikken niet over voldoende instrumenten om de betere benutting van bestaande bedrijventerreinen te realiseren - De ontwikkeling van nieuwe locaties verloopt te traag - Er is druk op bestaande locaties (met name kantoren) te benutten voor de woonopgave
<u>Sociaal domein</u> Wat is de impact van ontwikkelingen/veranderingen/opgaven binnen dit thema op het sociaal domein?	Vanuit het sociaal domein spelen de volgende aspecten een rol - Stimuleren van de inzet van werkzoekenden (deze zijn er nog steeds) - Aandacht voor opleiden en ontwikkelen- richten op beroepen voor de toekomst - Nabijheid en bereikbaarheid van werk voor inwoners van de stad (voor de verschillende opleidingsniveaus)
<u>Overige opmerkingen, ideeën etc.</u> Kun je iets niet kwijt onder bovenstaande? Daar is hier plek voor.	