

# **Bedrijventerreinenvisie gemeente Deventer**



**januari 2011**

# Inhoud

<b>Voorwoord</b> .....	2
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b> .....	4
1.1 Aanleiding en doel bedrijventerreinvisie .....	4
1.2 Leeswijzer .....	5
<b>Hoofdstuk 2 Analyse beleidskaders</b> .....	6
2.1 Landelijk beleid: kwaliteit bestaande bedrijventerreinen .....	6
2.2 Provinciaal beleid: Regisseur van het bedrijventerreinenbeleid .....	7
2.3 Regionale samenwerking in de Stedendriehoek, focus op kwaliteit .....	8
2.4 Lokaal niveau: Bedrijventerreinvisie moet de ambities Deventer weer .....	10
<b>Hoofdstuk 3 Economisch profiel Deventer</b> .....	15
3.1 Ontwikkeling (beroeps)bevolking sterker dan in andere regio's .....	15
3.2 Werkgelegenheid groeit licht, aantal bedrijfsvestigingen neemt toe .....	17
3.3 Bruto Regionaal Product blijft iets achter .....	18
<b>Hoofdstuk 4: Analyse bedrijventerreinenmarkt Deventer</b> .....	20
4.1 Beperkt aanbod in gemeente Deventer, uitstraling bedrijventerreinen voldoende	20
4.2 Ruimtevrage naar bedrijventerreinen in Deventer tot 2020 6,1 hectare per jaar ..	25
<b>Hoofdstuk 5: Visie op kwaliteit bedrijventerreinen Deventer</b> .....	29
5.1 Ambitie economie en bedrijventerreinen gemeente Deventer .....	29
5.2 Samenhang tussen bestaande en nieuwe bedrijventerreinen .....	30
5.3 Herstructurering en kwaliteit op bedrijventerreinen .....	31
5.4 Leegstand op bedrijventerreinen in Deventer .....	34
5.5 Bereikbaarheid van bedrijventerreinen in Deventer .....	36
5.6 Beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing, duurzaamheid op bedrijventerreinen	37
5.7 Parkmanagement op bedrijventerreinen in Deventer .....	39
5.8 Samenwerking op gebied van bedrijventerreinen .....	41
5.9 Grondprijzen in Deventer .....	42
<b>Hoofdstuk 6: Actiepunten bedrijventerreinen Deventer</b> .....	44
6.1 Geplande werkzaamheden 2010-2011 .....	44
6.2 Actiepunten bedrijventerreinen 2011-2015 .....	46

## Voorwoord

De uitstraling van de bedrijventerreinen over het geheel genomen is voldoende, dat is één van de belangrijkste conclusies uit deze bedrijventerreinenvisie. Dit is mede het resultaat van de investeringen sinds eind jaren '90 in de revitalisering en herstructurering op Bergweide en Kloosterlanden. De laatste herstructureringswerkzaamheden betroffen de demping van de Kieftenbeltskolk en de herstructurering van de Westfalenstraat. Om de kwaliteit op de bedrijventerreinen te behouden is daarnaast veel energie gestoken in de oprichting van een parkmanagementorganisatie, die inmiddels naar ieders tevredenheid functioneert. De stichting Bedrijvenparkmanagement Deventer heeft de afgelopen jaren veel resultaten geboekt, zoals de regie over het publiek groenonderhoud, het inzamelen van zwerfvuil, bewegwijzering, KVO-B (keurmerk veilig ondernemen bedrijventerreinen) en uitvoeren energiescans. Daarnaast is bedrijvenparkmanagement gesprekspartner als het gaat om de ontwikkeling van nieuwe terreinen en herstructurering op de bestaande terreinen.

Een tweede conclusie die getrokken kan worden is het feit dat het behoud van de kwaliteit van de bedrijventerreinen, en daaraan gekoppeld revitalisering en herstructurering, een doorlopend proces zijn. Naast de bekende herstructureringslocaties, zijnde het Havenkwartier, omgeving Harderwijkerstraat en het Essenterrein, zijn op andere locaties tekenen van veroudering zichtbaar. Door middel van een driejaarlijkse monitoring van het gebruik en de gebruikers van de bedrijventerreinen zal een vinger aan de pols gehouden gaan worden. Indien nodig zal samen met de ondernemers gezocht worden naar oplossingen voor geconstateerde knelpunten en probleemgebieden. Door middel van de bedrijventerreinenvisie zal een doorlopend proces van kwaliteitsbehoud in gang worden gezet en dit is, wat de gemeente Deventer betreft, de belangrijkste uitkomst van de visie.

Parallel aan het opstellen van de bedrijventerreinenvisie heeft de gemeente deelgenomen aan het pilotproject Stadsassen in het kader van het programma toekomstbeeld A1-zone. Dit project is inmiddels aangemerkt als boegbeeldproject. Aangezien een groot deel van de stadsassen over het bedrijventerrein en langs belangrijke kantorenlocaties loopt zijn de bedrijventerreinenvisie en de stadsassen tot elkaar verbonden. Het project Stadsassen heeft een prominente plek gekregen, omdat hiermee een ruimtelijke kader voor de komende tiental jaren wordt geschapen.

De leegstand op de bedrijventerreinen ligt, behoudens de benoemde herstructureringslocaties, rond het landelijk gemiddelde. In het op 7 juli 2010 vastgestelde ontwikkelingsplan Havenkwartier Deventer is een plan van aanpak beschreven om het gebied te herstructureren. Het ontwikkelingsplan is niet een traditioneel herstructureringsplan, waarin alle projecten met bijbehorende planning en benodigde financiering vastliggen. Het plan gaat uit van een geleidelijke ontwikkeling. Bewoners en ondernemers zijn en worden uitgedaagd te investeren in het Havenkwartier en krijgen daarvoor veel vrijheid. Het plan presenteert geen eindbeeld, maar is bedoeld om mensen en organisaties in beweging te zetten.

Uitkomst van deze visie is het opstellen van een verbeterplan voor het Hanzepark. De (langdurige) leegstand is er hoog. Het aantal te huur borden van de Deventer makelaars zijn het uithangbord van de problematiek in het gebied. Er is sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. De openbare ruimte is van voldoende niveau. De uitstraling van

de panden laat te wensen over, maar bouwtechnisch gezien zijn de panden nog in prima staat. De gemeente Deventer stelt daarom voor om samen met de stakeholders en in samenhang met het project stadsassen een verbeterplan op te stellen voor het Hanzepark en daarmee een kwaliteitsimpuls in dit gebied te bewerkstelligen.

De bedrijventerreinvisie levert wederom de bevestiging dat de ontwikkeling van het Bedrijvenpark A1 noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de vraag naar nieuw uitgeefbare terreinen in de komende jaren. Dat er een duidelijke samenhang is met de bestaande bedrijventerreinen onderkent de gemeente. Een gewone verplaatsing en daarmee verslechtering van de kwaliteit op de bestaande terreinen moet worden voorkomen. Daarom wordt een uitgifteprotocol opgesteld om hierin te voorzien. Overigens biedt leegstand in bepaalde situaties ook kansen voor het betrokken gebied!

Onze waardering gaat uit naar de Deventer ondernemers. Hun betrokkenheid bij het proces van het opstellen van de bedrijventerreinvisie is groot geweest en heeft geleid tot dit werkdocument voor de komende jaren.

Tot slot benadrukken wij dat kwaliteitsbehoud van de bedrijventerreinen niet slechts de verantwoordelijkheid is van de gemeente. Ondernemers, huurders, investeerders en beleggers hebben allen een gedeelde verantwoordelijkheid hierin.

Deventer, maart 2011

Marc-Jan Ahne  
Wethouder economische zaken gemeente Deventer

## Hoofdstuk 1 Inleiding

*Dit hoofdstuk beschrijft de aanleiding en het doel van de bedrijventerreinenvisie. Daarnaast een korte opsomming van geraadpleegde bronnen. Ten slotte volgt een leeswijzer van deze visie.*

### 1.1 Aanleiding en doel bedrijventerreinenvisie

#### *Aanleiding bedrijventerreinenvisie*

De provincie Overijssel heeft in haar omgevingsvisie de Overijsselse gemeenten verzocht een bedrijventerreinenvisie op te stellen. Met deze visies is sprake van een versterkte inzet op de herstructurering van verouderde terreinen en een zorgvuldige planning en programmering van eventuele nieuwe terreinen. Ook de gemeente Deventer ziet de noodzaak van het opstellen van een bedrijventerreinenvisie. Beleid over bedrijventerreinen staat nu veelal verspreid in verschillende nota's en de gemeente wil met deze visie de koers ten aanzien van bedrijventerreinen voor de komende jaren uitzetten. Ook is er een aantal andere redenen om nu een bedrijventerreinenvisie op te stellen. Deze zijn:

- de ontwikkeling van bedrijvenpark A1;
- de planontwikkeling voor herstructurering van het Havengebied;
- het Economische Programmerings- en Ontwikkelings document (in Stedendriehoek verband) waarin afspraken zijn vastgelegd, die verder uitgewerkt dienen te worden;
- de uitkomsten uit de kwaliteitsscans Kloosterlanden en het Havenkwartier (inclusief Essentlocatie), waarin een aantal verbeterpunten is benoemd, maar die ook van toepassing zouden kunnen zijn op de overige bedrijventerreinen;
- het blijven faciliteren van bedrijven om zorg te dragen voor een stabiele, lokale economie en daarmee een goede werkgelegenheid;
- de toekomstvisie Deventer 2030.

#### *Doel bedrijventerreinenvisie*

Deze bedrijventerreinenvisie moet de behoefte aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief onderbouwen en ambities op het gebied van bedrijventerreinen weergeven. Dit onder andere via een realistische behoefteeraming en richtinggevende uitspraken op thema's als herstructurering, parkmanagement, duurzaamheid en het verbeteren / behouden van ruimtelijke kwaliteit.

#### *Geraadpleegde bronnen*

Uitgangspunt voor de op te stellen bedrijventerreinenvisie is het bestaande beleid, opgenomen in diverse visies en overige kaders. Daarnaast is input verkregen van de verschillende ondernemersverenigingen (Bergweide, Kloosterlanden en de Weteringen), VNO-NCW, Deventer Kring Werkgevers, MKB en Stichting Bedrijvenparkmanagement Deventer. De gesprekspartners zijn toegevoegd in de bijlage.

## **1.2 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders op landelijk, provinciaal en lokaal niveau. Hoofdstuk 3 bespreekt het economisch profiel van Deventer. Vervolgens bespreken hoofdstuk 4 en 5 de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van de Deventer bedrijventerreinen. In hoofdstuk 6, ten slotte, volgt een samenvatting van de actiepunten die uit voorgaande hoofdstukken volgden.

## Hoofdstuk 2 Analyse beleidskaders

*Hoofdstuk 2 beschrijft het relevante beleid op het gebied van bedrijventerreinen en schetst het kader waarin deze bedrijventerreinenvisie is geschreven. Hierbij wordt achtereenvolgens het landelijke, provinciale en lokale beleid beschreven.*

### 2.1 Landelijk beleid: kwaliteit bestaande bedrijventerreinen

*Mooi Nederland: het tegengaan van verrommeling van het landschap*

Het Rijk wil de versnippering, verstening en verrommeling van het Nederlandse landschap voorkomen. Daarom heeft Mooi Nederland een hoge prioriteit gekregen. Doelstelling van Mooi Nederland is om zuinig en slim om te gaan met de ruimte en een betere ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Bedrijventerreinen staan als onderdeel hiervan volop in de belangstelling.

Om de veroudering van bestaande bedrijventerreinen aan te pakken en de herstructurering te versnellen, is in september 2008 de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen (THB) ingesteld. De belangrijkste aanbevelingen om de herstructurering van bedrijventerreinen op de rit te krijgen zitten in het vergroten van de regionale samenwerking, fondsvorming, verankering van parkmanagement en (financiële) koppelingen tussen oude en nieuwe bedrijventerreinen.

*Convenant Bedrijventerreinen 2010 – 2020*

Het in 2009, door provincies, het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de ministers van EZ en VROM, vastgestelde Convenant Bedrijventerreinen 2010 - 2020 is een concrete uitwerking van de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen. Dit convenant schetst de hoofdlijnen van een nieuw, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid. Daarin is onder andere aandacht voor een realistische programmering van nieuwe bedrijventerreinen en ligt de nadruk op het behouden en verbeteren van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen. De provincies worden aangewezen als regisseurs van het nieuwe bedrijventerreinenbeleid, terwijl gemeenten de uitvoering voor rekening nemen.

### *De SER-ladder als basis voor het bedrijventerreinenbeleid*

Op landelijk en provinciaal niveau staat de toepassing van de SER-ladder<sup>1</sup> centraal. Om te komen tot een verantwoord (regionaal) bedrijventerreinenbeleid moet deze SER-ladder toegepast en verankerd worden in lokaal en regionaal beleid. Concreet komt de SER-ladder erop neer dat eerst wordt gekeken naar de bestaande bedrijventerreinen en de bestaande vastgoedmarkt alvorens sprake is van nieuwe uitleg. De SER-ladder kan toegepast worden op niveau van regio en gemeente, maar ook bij individuele ondernemers met een uitbreidingswens. In feite betekent het toepassen van de SER-ladder dat er (nog meer) geïnvesteerd wordt in de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen.

### *Stedendriehoek is een stedelijk netwerk en een belangrijke economische kern*

De Stedendriehoek heeft de status van stedelijk netwerk in de Nota Ruimte. Samenwerking bevordert de kracht van de binnen het stedelijk netwerk gelegen gemeenten en zorgt voor een concurrerend vestigingsklimaat en een grote diversiteit aan stedelijke functies. De steden en centra in het stedelijk netwerk vullen elkaar aan en versterken elkaar, zodat zij samen meer te bieden hebben dan elk afzonderlijk. In de Nota Pieken in de Delta is de stedendriehoek opgenomen als belangrijke economische kern.

## **2.2 Provinciaal beleid: Regisseur van het bedrijventerreinenbeleid**

### *Omgevingsvisie Overijssel gaat uit van verbeteren kwaliteit bedrijventerreinen en beperken nieuwe uitleg*

Op provinciaal niveau wordt het rijksbeleid vertaald in de Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel. Hierin is verwoord de visie van de provincie Overijssel, de beleidskeuzes én de uitvoeringsstrategie in het ruimtelijk-fysieke domein. Ten aanzien van bedrijventerreinen staat regionale samenwerking en afstemming op het gebied van uitgifte en herstructurering centraal. Hiervoor werkt de provincie Overijssel al jaren in een projectgroep met als thema de herstructurering van bedrijventerreinen.

De focus ligt op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad en zo min mogelijk op de uitleg op nieuwe locaties. Op deze manier wil de provincie een betere aansluiting op de marktvraag realiseren en zorg dragen voor een optimale toepassing van

---

<sup>1</sup> De concrete toepassing van de SER-ladder (SER staat voor Sociaal Economische Raad) kan als volgt worden ingevuld:

- Als een bedrijf zich meldt voor een nieuw terrein wordt eerst – via een ruimtescan – gekeken of het bedrijf inderdaad niet kan uitbreiden.
- Kan het bedrijf niet uitbreiden op de huidige plek, dan wordt op bestaande bedrijventerreinen en in de bestaande bedrijfsruimtemarkt ruimte gezocht. De markt wordt transparant gemaakt en de gemeente doet aan matchmaking.
- Lukt het niet het bedrijf in de bestaande voorraad te laten slagen, dan wordt in beginsel ruimte aangeboden op het nieuwe bedrijventerrein. De bereidheid van een bedrijf om mee te willen werken aan de herinvulling van zijn oude plek binnen het gemeentelijk beleid, heeft daarbij een positieve invloed op de beoordeling van de aanvraag voor een nieuwbouwlocatie.



de SER-ladder. Vanuit de omgevingsvisie is de gemeenten gevraagd een bedrijventerreinvisie op te stellen die de ruimtebehoefte zowel kwantitatief als kwalitatief onderbouwt, mogelijkheden voor herstructurering bevat en is afgestemd met de buurgemeenten.

## **2.3 Regionale samenwerking in de Stedendriehoek<sup>2</sup>, focus op kwaliteit**

### *Regionaal-economische opgaven voor de Stedendriehoek*

De Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030 benoemt twee opgaven voor de Stedendriehoek met betrekking tot de economische structuur. Ten eerste dient de regio in te zetten op het investeren in een kennisintensieve economie om de economische concurrentiekracht te versterken. Daarnaast moet de regio inzetten op doorgroei naar een zelfstandig stedelijk netwerk. Het gaat er daarbij niet om de regio te specialiseren in een bepaald segment, of om de regio te profileren als een overloop gebied van de Randstad. De regio zet juist in op het verbeteren van het economisch vestigingsklimaat. Dit wordt bereikt door het versterken van het externe imago, het stimuleren van intensief en meervoudig ruimtegebruik en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast wil de regio het vestigingsklimaat versterken door een sterke koppeling te maken tussen de groene kwaliteiten, de rustige en aantrekkelijke woonomgeving, een goede bereikbaarheid en de aantrekkelijke stadscentra in de regio.

### *Drie strategische lijnen in de Economische Visie Stedendriehoek*

De Economische Visie Stedendriehoek stelt drie strategische lijnen centraal:

- versterken van het innovatief vermogen door het intensiveren van gerichte samenwerking en het verhogen van de ondernemingskracht;
- integrale en vraaggestuurde aanpak van de arbeidsmarktopgave;
- verbeteren van het vestigingsklimaat.

Voor deze visie is met name de lijn van vestigingsklimaat relevant. De werkgroep bedrijventerreinen van de Stedendriehoek pakt een aantal acties op om dit te verbeteren. Het gaat dan onder andere om het verminderen van de wet- en regelgeving en administratieve lasten voor bedrijven en organisaties, het verbeteren van de fysieke en digitale bereikbaarheid in de regio en het verbeteren van de informatievoorziening over van kavels en bedrijfspanden. Daarnaast worden de acties zoals verwoord in het Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocument (EPO) opgepakt. Zie ook hierna.

### *Samenwerking in de Stedendriehoek krijgt door EPO verder vorm*

In 2007 is de Bedrijventerreinvisie Stedendriehoek opgesteld onder andere als onderdeel van de Regionale Structuurvisie. In het Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocument (EPO) document gaat de regio nader in op de uitvoering van de belangrijkste thema's waarop samenwerking plaatsvindt. Hier wordt ingezet op zorgvuldig

---

<sup>2</sup> Samen met de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen maakt de gemeente Deventer deel uit van de Regio Stedendriehoek.

ruimtegebruik, versterken van de kwaliteit en een versnelling van de uitvoering van de herstructureringsprojecten. Er zijn daarom vier centrale thema's geformuleerd die hieronder nader zijn uitgewerkt:

- **Reële ruimtebehoefte**

In het EPO (2009) wordt niet langer van het GE-scenario<sup>3</sup> uitgegaan. Omdat provincie en Rijk nadrukkelijk inzetten op het TM-scenario wordt daarom ook in deze regio gewerkt met dit scenario.

- **SER-ladder**

De Stedendriehoek omarmt het principe van de SER-ladder en continueert dit principe in de toekomst, onder andere door regionale afstemming over segmentering. De geboekte ruimtewinst, door herstructureringen in het verleden, toont dat de SER-ladder in het verleden ook succesvol werd toegepast.

- **Kwaliteit van de terreinen**

Kwaliteit is een belangrijk thema in de Stedendriehoek. Er wordt daarom sterk ingezet op landschappelijke inpassing, kwaliteit, parkmanagement en duurzaam beheer.

- **Instrumentarium en organisatie**

Onder het motto 'naar een economisch vitale Stedendriehoek' overweegt de Regio Stedendriehoek een regionaal revitaliseringsprogramma te starten. Kern hiervan zijn afspraken op het gebied van:

- herstructurering;
- transformatie;
- bedrijventerreinplanning;
- promotie en acquisitie.

Het opstellen van het EPO heeft er toe geleid dat alle plannen van de gemeente onder de loep zijn genomen. Hierdoor is een aantal van deze plannen komen te vervallen.

De belangrijkste gevolgen van het EPO voor Deventer op dit moment zijn:

- er vindt inmiddels veelvuldig afstemming plaats over planning, programmering en uitgifte van bedrijventerreinen;
- de terreinen Apeldoorn-Zuid – bestaande uit de uitbreiding van de Ecofactorij en het deelgebied Beekbergsehoek – en Bedrijvenpark A1 krijgen een regionale opvangfunctie. Dit betekent dat de overige gemeenten de bedrijven met een regionaal karakter doorverwijzen naar deze terreinen. Dit zal in de praktijk een hogere ruimtebehoefte voor Deventer en Apeldoorn betekenen<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> De ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen is door het Rijk berekend aan de hand van een viertal groeiscenario's voor Nederland en de regio's daarbinnen. De belangrijkste scenario's waarmee de bedrijventerreinenbehoefte wordt bepaald zijn Global Economy (GE, oftewel het hoogste groeiscenario) en Transatlantic Markets (TM, oftewel het een na hoogste groeiscenario). Vanuit het Rijk en de provincie Overijssel (en Gelderland) wordt op dit moment geadviseerd te rekenen met het TM scenario.

<sup>4</sup> Het bedrijvenpark A1 in Deventer onderscheidt zich door een kantorencluster. Het terrein in Apeldoorn-Zuid onderscheidt zich door een reservering voor bedrijven vanaf milieucategorie 4.

In alle drie de beleidsdocumenten – structuurvisie, economische visie en EPO - staat kwaliteit centraal. Het gaat hierbij voornamelijk om kwaliteit op de bedrijventerreinen, kwaliteit van het vestigingsklimaat en de arbeidsmarkt. Het EPO is de basis van het beleid van de gemeente.

## **2.4 Lokaal niveau: Bedrijventerreinvisie geeft ambities Deventer weer**

*Economisch beleid Deventer is gericht op het faciliteren en versterken van ondernemers in de gemeente*

De toekomstvisie Deventer 2030 – die tot stand is gekomen in nauwe samenspraak tussen burgers, bedrijven, instellingen en de gemeente Deventer – en het sociaal economisch beleid van de gemeente benadrukken het belang van het faciliteren van ondernemers en het versterken van het ondernemersklimaat. Dit wordt onder andere bereikt door het faciliteren van startende ondernemers door begeleiding en huisvesting, impulsen bieden voor goede samenwerking tussen bedrijfsleven, gemeente en kennisinstellingen, het creëren van een optimale afstemming tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt, focus op kennis, opleiding en vakmanschap en het voortborduren op het succes van het expertisecentrum ICT-dienstinnovatie.

*Bedrijventerreinenbeleid nu verspreid in verschillende beleidsnota's*

De ambitie van de gemeente Deventer is gericht op het investeren in bestaande bedrijventerreinen om zodoende waardebehoud te realiseren en daarmee de kwaliteit van de verschillende terreinen op orde te houden en te verbeteren. Deventer heeft de afgelopen jaren geen specifiek beleid gehad op gebied van bedrijventerreinen. Wel zijn in verschillende beleidsnota's uitgangspunten opgenomen voor sturing op bedrijventerreinen. Momenteel is een aantal documenten in de maak. Dit zijn uitgifteprotocol bedrijvenpark A1, verkenning stadscampus, opstellen strategische economische visie, uitvoeringsprogramma milieu, MIRT verkenning A1 zone. Hieronder kort de verschillende nota's die de gemeente de afgelopen jaren heeft opgesteld en die invloed hebben op deze visie.

### **- Visie duurzaam Deventer (april 2009)**

Het koersdocument voor het nieuwe milieubeleidsplan 2009 – 2014 benoemt drie speerpunten in het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Deventer: klimaat, ecologie en afval. Door het benoemen van vier strategieën (1 vergroening Deventer, 2 gebiedsgerichte aanpak, 3 bewustwording bij alle inwoners en 4 participatie en samenwerking) en hieraan concrete projecten te koppelen wordt op elk van de speerpunten resultaat geboekt. Voor deze visie is met name de ontwikkeling van bedrijvenpark A1 interessant. Hierbij wordt ingezet op de drie speerpunten klimaat, ecologie en afval. In hoofdstuk 5 wordt hierop nader ingegaan.

- **Structuurvisie detailhandel gemeente Deventer (januari 2010)**

De gemeente Deventer heeft de ambitie haar positie als complete winkelstad te versterken. Deze ambitie en hoe deze te realiseren staat omschreven in de detailhandelvisie. Voor de bedrijventerreinvisie is met name relevant waar detailhandel op bedrijventerreinen is toegestaan. Momenteel komt er verspreid op bedrijventerreinen verschillende vormen van detailhandel voor. De gemeente streeft er naar om langs specifieke doorgaande routes op bedrijventerrein bepaalde vormen van volumineuze detailhandel toe te laten. Hierbij moet gedacht worden aan branches die grotere producten aanbieden alsmede groothandel, gericht op de zakelijke markt, maar waarbij ook verkoop aan particulieren plaatsvindt en waarvoor elders in Deventer binnen de detailhandelstructuur geen ruimte is of inpassing niet mogelijk is. Deze locaties zijn:



- Gotlandstraat, noordkant;
- Hanzeweg, met uitzondering van Havenkwartier, locatie Salcon en gedeelte ten zuiden van Hanzebrug;
- Zweedsestraat, gedeelte tussen Westfalenstraat en Knoop (zowel noord- als zuidkant);
- Snipperlingsdijk en Holterweg, gedeelte ten noorden van het Overijssels Kanaal en ten westen van de Westfalenstraat;
- Industrierweg, zuidkant.

- **Horecabeleid Deventer (juli 2009)**

De gemeente Deventer streeft naar groei van de lokale horeca met minder negatieve effecten. In het horecabeleidsplan werkt de gemeente uit hoe zij dit wil bereiken. Voor deze bedrijventerreinvisie is relevant op welke locaties op bedrijventerreinen horeca wordt toegelaten. Belangrijkste elementen uit het plan zijn:

- Op Bergweide bevindt zich langs de snelweg een Mc Donalds-restaurant en een hotel.
- Momenteel bevindt zich een snackbar voor werknemers op het bedrijventerrein Kloosterlanden. Eventueel bestaat de mogelijkheid voor uitbreiding met bijvoorbeeld een lunchroom of vergadercentrum.
- Het Havenkwartier wordt op dit moment ingevuld met een broedplaats waarin ook horeca is opgenomen (restaurant H2O).
- Er wordt gezocht naar een geschikte locatie voor een grote uitgangsgeschiedenis. Het terrein blijft echter de hoofdfunctie bedrijventerrein houden. De horecaontwikkelingen mogen dus niet onevenredig belemmerd werken voor bedrijven.



- In de bestemmingsplannen van Kloosterlanden en Bergweide wordt het mogelijk gemaakt dat horeca, mits gerelateerd aan het bedrijventerrein, zich langs hoofdontsluitingswegen kan vestigen op de terreinen.
- Hotelontwikkeling (eventueel in combinatie met een vergadercentrum) naast de bestaande binnenstedelijke locaties is mogelijk in ontwikkelgebieden zoals de Boreel, sportzone Holterweg, Sluiskwartier, Havenkwartier of het nieuwe bedrijventerrein A1.
- Bij Runshoppingcentre de Snipperling is er de mogelijkheid voor het ontwikkelen van een aan het Runshoppingcentre ondersteunende horecagelegenheid.

- **Ontwikkelingsplan Havenkwartier (mei 2010)**

Het ontwikkelingsplan Havenkwartier toont de stapsgewijze ontwikkeling van het Havenkwartier tot een levendig gebied voor wonen, werken en cultuur. Het Havenkwartier krijgt de functie van een stedelijk bedrijventerrein als schakel tussen binnenstad en Bergweide. De werkgelegenheid is binnen dit gebied op dit moment bescheiden. Versterking van de werkgelegenheid is één van de doelstellingen van het ontwikkelmodel. In dit model gaat het om relevante bedrijvigheid/ werkgelegenheid en een specifieke locatie, beide met een minder traditionele opzet. De gemeente ziet voornamelijk kansen voor ambachten, creatieve industrie, showrooms, groothandel, adviesdiensten, ICT, gezondheid- en welzijnzorg. Gemeente pakt hierin een kaderstellende rol, de markt pakt de verdere ontwikkeling op. Het terrein wordt via het 'Vlaamse model' ontwikkeld. Dit model gaat uit van een geleidelijke ontwikkeling met onder meer een doorontwikkeling van de broedplaatsen voor creatieve en culturele ondernemers en behoud en herbestemming van het cultuurhistorisch erfgoed.

- **Ontwerpbestemmingsplan Bergweide en Kloosterlanden (januari 2010)**

Op dit moment gelden voor Bergweide en Kloosterlanden meerdere, deels verouderde bestemmingsplannen. Mede door recente ontwikkelingen – onder andere revitalisering – is actualisering van deze bestemmingsplannen gewenst. Het nieuwe bestemmingsplan heeft voornamelijk een beheer karakter. Bestaande functies in het plangebied worden bestemd conform het huidige gebruik. Daarnaast worden op enkele locaties, waar dat mogelijk en wenselijk is (bijvoorbeeld Westfalenstraat), nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plangebied wordt getypeerd als een bedrijventerrein. Het overgrote deel van de functies is dus gerelateerd aan werken (industrie, kantoren, detailhandel, tankstations). Daarnaast wordt er gewoond op het terrein en zijn horeca en recreatie op het terrein aanwezig (hondenvereniging, paintballcentrum en kanovereniging).



- **Bestemmingsplan A1 (november 2009)**

Gezien de krapte op de bedrijventerreinenmarkt is Deventer op zoek naar uitbreidingsruimte. De realisatie van bedrijvenpark A1 is in vergevorderd stadium. De gemeente is voornemens om rond 2011/2012 kavels op het Bedrijvenpark A1 uit te geven. Momenteel ligt het plan bij de Raad van State. Het bestemmingsplan dient als planologisch kader voor de realisatie en het beheer van het bedrijventerrein. Verder hoort

bij dit plan een beeldkwaliteitplan, duurzaamheidsvisie en is de gemeente voornemens om een uitgifteprotocol op te stellen om een eventuele leegloop van bestaande bedrijventerreinen te beheersen. Met andere woorden, er wordt een uitgifteprotocol opgesteld conform het toepassen van de SER-ladder.

- **Kantorenonderzoek (april 2009)**

Deventer zet sinds enkele jaren in op een verbreding van de economie en wordt de laatste tien jaar gekenmerkt door een sterke groei in handel, dienstverlening en zorg- en welzijnsector. Om deze groei ook in de toekomst te kunnen opvangen is voldoende kantorenprogramma noodzakelijk. Het kantorenonderzoek (2009) geeft inzicht in de vraag en aanbod situatie op de kantorenmarkt in Deventer. Uit het onderzoek blijkt een leegstand van circa 19%. Het merendeel hiervan is in het Hanzepark en langs de Zutphenseweg, mr. H.F. de Boerlaan. Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat locaties met een uitstekende bereikbaarheid en een duidelijk profiel in trek zijn. Locaties die niet aan deze eisen voldoen bevinden zich in de gevarezone. Circa deze helft van de leegstaande kantoorruimte wordt 'kansloos' genoemd. Oproep in het kantorenonderzoek is dat de markt meer betrokken wordt bij de (her)ontwikkeling van kantoren, leegstand beter in kaart gebracht wordt en gerichte investeringen in bestaande kantoorlocaties. Een tweede conclusie is dat de gemeente Deventer kantoorontwikkeling mogelijk maakt op locaties met een goed bereikbaarheidsprofiel (combinatie van auto en openbaar vervoer). Het bedrijvenpark A1 met haar geplande voorstadhalte voldoet aan dit uitgangspunt. Daarnaast is een multifunctionele omgeving gewenst; een werkomgeving die ook aanvullende functies biedt zoals horeca met vergaderfaciliteiten, een sportschool of kinderdagverblijf.



- **Omgevingsvisie Externe Veiligheid (juli 2007)**

Het is de ambitie van de gemeente Deventer om door middel van het optimaal combineren van bedrijvigheid en ruimtelijke ontwikkeling een verantwoord niveau van fysieke veiligheid voor de samenleving binnen de gemeentegrenzen te creëren. Daarnaast is het de bedoeling om de veiligheid te handhaven en te voorkomen dat nieuwe onveilige situaties ontstaan. In de 'Omgevingsvisie Externe Veiligheid' is beleid geformuleerd dat dient als kader om deze ambitie te verwezenlijken. De visie geeft aan waar ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden. Dit is niet alleen belangrijk voor bestuurders, maar ook voor het ambtelijk apparaat. De visie kan verder gebruikt worden om duidelijk te communiceren naar externen zoals burgers, bedrijven en andere overheidsinstanties.

- **Pilotproject Stadsas Deventer**

In het kader van het programma A1-zone is de Stadsas Deventer als pilot uitgewerkt. Het programma A1-zone is vanuit de provincie Overijssel in samenwerking met Rijk, provincie Gelderland en regio's Twente en Stedendriehoek tot stand gekomen om via integrale gebiedsontwikkeling de ontwikkelkansen van de A1 en Berlijnlijn in samenhang te benutten en de waardevolle kwaliteiten te behouden en verder te versterken. Een van de opgaven binnen het programma betreft het verbeteren van de stedelijke invalswegen

tussen de snelwegafslag en het stationsgebied met het herstructureren van de aanliggende (werk)gebieden om zo de stedelijke invalswegen tot „stadsassen“ te ontwikkelen. Het is een integrale ontwerp-opgave waarin stedelijke ontwikkeling, ruimtelijke kwaliteit en mobiliteit in samenhang worden aangepakt. De Stadsas Deventer bestaat in dit project uit:

- de Centrum-as, de verbinding tussen A1 en station, en;
- het Hanzeweg-tracé met de aanliggende gebieden.

Voor het bedrijventerrein Bergweide, gelegen op het unieke kruispunt van A1 en IJsselvallei, wordt vanuit de pilotstudie een transformatie voorgesteld van traditioneel bedrijfengebied tot een werklandschap. De aanleg van bedrijvenpark A1 biedt kansen ruimte te scheppen op het bedrijventerrein Bergweide voor een innovatief werklandschap. Het eindproduct van de pilotstudie wordt aangeboden aan Deventer. Binnen de gemeente Deventer zal nader bekeken worden op welke wijze een vervolg gegeven zal worden aan de pilotstudie.

#### - **Economisch Businessplan (april 2005)**

Dit plan geeft een het kader van het economisch beleid voor de gemeente Deventer. Centraal staat dat kennis en kwaliteit zorgen voor voldoende en gevarieerde werkgelegenheid. Dit wordt bereikt door een aantrekkelijk vestigingsklimaat, ondernemersklimaat en arbeidsmarkt te creëren, Om dit te realiseren wordt langs drie sporen financiële middelen ingezet. Deze sporen zijn: 1) advisering economisch beleid, 2) bijdragen aan projecten en 3) indirecte stimulering door de overheid geïnitieerde investeringen.

#### *Het havengebied in Deventer*

Het havengebied van Deventer ligt op het bedrijventerrein Bergweide en heeft de beschikking over drie havenarmen waar bedrijven gevestigd zijn die gebruik maken van het vervoer over water. In totaal is ongeveer 50 hectare beschikbaar als nat terrein. De haven ligt aan de IJssel en is toegankelijk via de Prins Bernhardsluis. Via de weg is de haven ook intern (Hanzeburg en Prins Bernhardbrug) en extern (A1 en N344) goed bereikbaar. De openbare loswal van ongeveer 200 meter is in beheer van de gemeente.

De haven heeft het karakter van een industriehaven met vestiging van bedrijven waarvoor het belang van vervoer over water groot is. De belangrijkste gebruikers van de binnenhaven zijn gevestigd 'achterin' de haven zoals betoncentrales en veevoederbedrijven. De binnenhaven slaat ongeveer 1,4 miljoen ton op- en over-. De binnenhaven biedt een directe werkgelegenheid van ongeveer 250 arbeidsplaatsen. Het bedrijventerrein Bergweide heeft een werkgelegenheid van circa 9.400 arbeidsplaatsen. Het uitgangspunt / ambitie voor het havengebied is behoud.

## Hoofdstuk 3 Economisch profiel Deventer

*Dit hoofdstuk schetst het economisch profiel van de gemeente Deventer.*

### 3.1 Ontwikkeling (beroeps)bevolking sterker dan in andere regio's

*Inwoneraantal neemt tot 2020 relatief sterk toe, maar Deventer vergrijst en ontgroent relatief minder snel.....*

In lijn met de landelijke bevolkingsprognoses krijgt ook de gemeente Deventer te maken met vergrijzing en ontgroening. In vergelijking met andere gebieden in Nederland groeit de Deventer bevolking tot 2020 sterk. Circa 6.000 nieuwe inwoners krijgt Deventer waardoor de bevolking groeit tot ruim 103.000 inwoners<sup>5</sup>. Dit komt neer op een groei van 7%. In dezelfde periode neemt in Nederland de bevolking met 4% toe, in Overijssel met 3% en in Zuidwest-Overijssel<sup>6</sup> met 4%. De bevolkingsontwikkeling in de Stedendriehoek blijft met 2% duidelijk achter. Naast de omvang wijzigt de bevolkingssamenstelling naar leeftijd eveneens. Over het algemeen wordt de bevolking ouder. Deventer valt echter om drie redenen op:

- Deventer heeft momenteel weinig 65-plussers en in 2020 blijft dit aandeel relatief laag, ondanks de verdergaande vergrijzing. Terwijl in 2020 het aandeel 65-plussers in de Zuidwest-Overijssel is toegenomen tot 20% en in Overijssel en Nederland tot 19%, is dit aandeel in Deventer 18%;
- ook in het aandeel jongeren (jonger dan 29) wijkt Deventer af. Het aandeel van deze groep is in 2020 in Deventer gelijk gebleven (37%) terwijl dit in de Zuidwest-Overijssel, Overijssel en Nederland juist afneemt tot een aandeel tussen de 35% en 36%;
- ten derde kent Deventer een relatief sterke groei van de 45-64 jarigen. In Deventer neemt deze groep met 1,8% toe. Dit wijkt af van de Zuidwest-Overijssel (1,6%), de provincie (1,2%) en Nederland (0,6%).

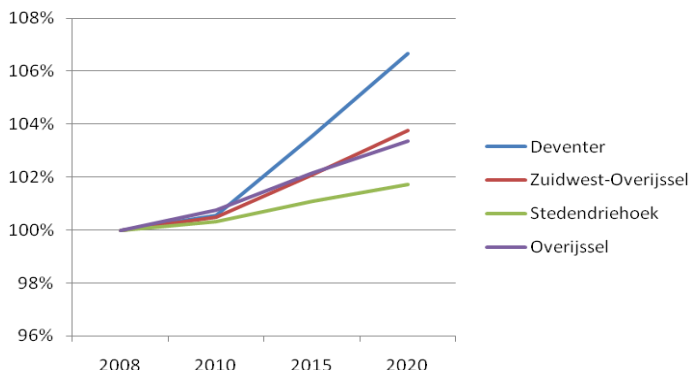
---

<sup>5</sup> De Primos cijfers zijn de prognose cijfers die het ministerie van VROM gebruik voor hun berekeningen op het gebied van bevolking, huishoudens en woningbehoefte. Deze zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.

<sup>6</sup> Tot deze regio behorende gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte.



**Figuur 1: prognose ontwikkeling bevolking in Deventer, Zuidwest-Overijssel, Stedendriehoek en Overijssel**

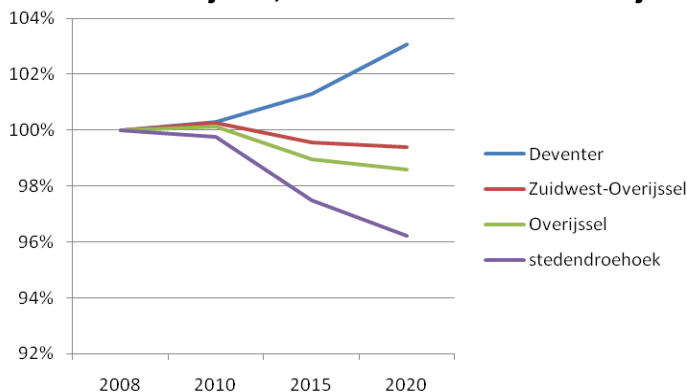


Bron: Primos, 2009

..... waardoor de potentiële beroepsbevolking<sup>7</sup> toeneemt

De potentiële beroepsbevolking van Deventer groeit tot 2020 met ruim 3% van 65.500 in 2008 naar 67.500 in 2020<sup>8</sup>. Deventer wijkt hiermee af van de Zuidwest-Overijssel (-0,6%), Overijssel (-1,4%), Nederland (-1,2%) en Stedendriehoek (-3,8%).

**Figuur 2: prognose ontwikkeling potentiële beroepsbevolking in Deventer, Zuidwest-Overijssel, Stedendriehoek en Overijssel**



Bron: Primos, 2009

*Ook neemt het opleidingsniveau van de Deventer beroepsbevolking sneller toe dan landelijk*

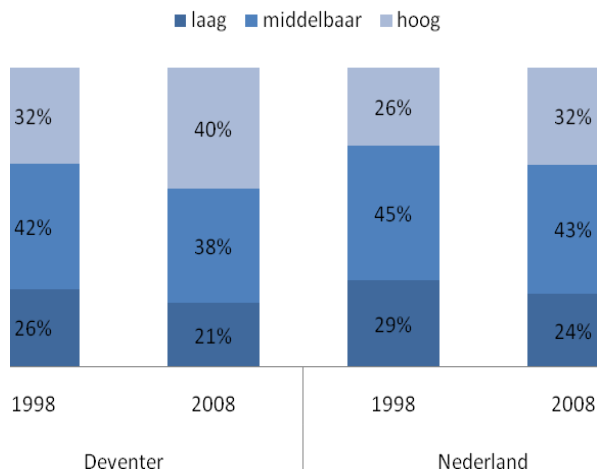
Het aandeel hoger opgeleiden (HBO en WO) is in Deventer groter dan landelijk. Deze groep heeft zowel landelijk als ook in Deventer een duidelijke groei doorgemaakt en het aandeel in de totale beroepsbevolking is aanzienlijk gestegen. Op dit moment is 40% van de werkzame beroepsbevolking in Deventer hoog opgeleid, acht procentpunt meer dan landelijk. De aanwezigheid van een hogeschool binnen de gemeentegrenzen en de groei van de adviesbranche in Deventer hebben mogelijkwjs aan de stijging van het

<sup>7</sup> Alle 15-65 jarigen.

<sup>8</sup> Volgens de Primosprognose.

opleidingsniveau bijgedragen. Het aandeel middelbaar en laag opgeleiden in Deventer nam conform landelijke trend af.

**Figuur 3: samenstelling opleidingsniveau werkzame beroepsbevolking Deventer en Nederland**



Bron: Economische verkenningen gemeente Deventer, 2009

### 3.2 Werkgelegenheid groeit licht, aantal bedrijfsvestigingen neemt toe

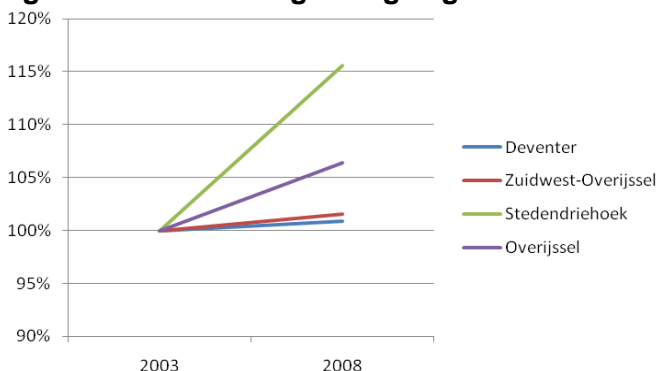
#### *Relatief beperkte groei werkgelegenheid*

In de gemeente Deventer is de werkgelegenheid tussen 2000 en 2009 met ruim 3.000 banen toegenomen. Dit is een stijging van 8%. Deze stijging is gelijk aan de werkgelegenheidsgroei in Zuidwest-Overijssel, maar blijft achter bij de groei in de provincie Overijssel (11%). Sectoren met een sterke toename zijn commerciële dienstverlening (met name in handel en reparatie en zakelijke dienstverlening) en niet-commerciële dienstverlening (met name gezondheids- en welzijnszorg). Onderstaande figuur toont een vergelijking voor de periode 2003 – 2008 (hierdoor zijn alle regio's met elkaar te vergelijken) en ook hier komt de beperkte groei in de Deventer werkgelegenheid naar voren. Opvallend is de sterke ontwikkeling van de Stedendriehoek.

De werkgelegenheid op bedrijventerreinen is tussen 2005 en 2009 met circa 350 banen toegenomen van 17.500 naar 17.850. Circa 40% van de werkgelegenheid in Deventer bevindt zich op een bedrijventerrein. Ter vergelijking, dit is in Nederland ongeveer 33%<sup>9</sup>. Bedrijventerrein zijn dus belangrijk voor de economie van Deventer.

<sup>9</sup> Planbureau voor de Leefomgeving (2008): Werkgelegenheidsgroei op bedrijventerreinen.

**Figuur 4: ontwikkeling werkgelegenheid**



Bron: Databank Overijssel, 2010 en gemeente Deventer, 2010

*Forse toename aantal bedrijfsvestigingen in de hele regio*

De gemeente Deventer heeft bijna 5.500 bedrijfsvestigingen. In de periode 2000 – 2008 zijn er bijna 2.000 vestigingen bijgekomen. Dit is een toename van ruim 50%. De toename van het aantal ZZP-ers en kleine zelfstandigen is één van de hoofdoorzaken van dit groeicijfer. Deze toename komt overeen met de groei in de provincie (55%), maar is lager dan in de regio (67%). Grootste toename is te zien in de groot- en detailhandel (ruim 300 nieuwe vestigingen) en onderzoek en advies (ruim 450 nieuwe vestigingen). Een afname van het aantal vestigingen is alleen te zien in de sectoren industrie (-20) en openbaar bestuur (-7).

**Tabel 1: ontwikkeling bedrijfsvestigingen**

Jaar	Deventer	Zuidwest-Overijssel	Overijssel
2000	3.465	5.285	44.026
2009	5.360	8.843	68.196
Relatieve groei	55%	67%	55%

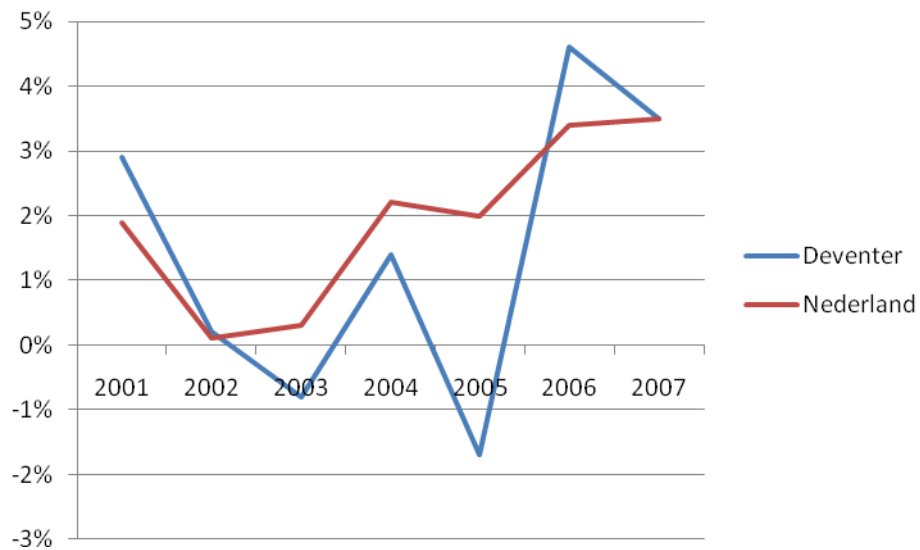
Bron: Databank Overijssel, 2010

**3.3 Bruto Regionaal Product blijft iets achter**

*Het Bruto Regionaal Product blijft iets achter ten opzichte van Nederland*

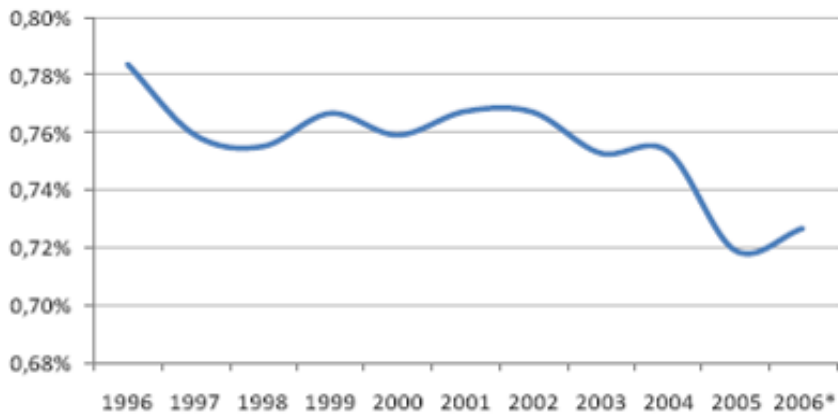
De afgelopen jaren bewoog de groei van de Deventer economie zich rond de landelijke groeivoet. Het ene jaar werden bovengemiddelde groeicijfers genoteerd en in andere jaren viel de groei lager uit. Over de gehele periode bezien ligt de groei in Deventer iets lager. Onderstaande figuur geeft hiervan een overzicht. Figuur 5 toont hiervan de gevolgen: Deventer vormt een steeds kleiner deel in de economie van Nederland.

**Figuur 5: Economische groei in de regio Deventer en Nederland (2001 – 2007)**



Bron: Economische verkenningen gemeente Deventer (2009)

**Figuur 6: Aandeel van Deventer en omgeving in de Nederlandse economie**



Bron: Economische verkenningen gemeente Deventer (2009)

## Hoofdstuk 4: Analyse bedrijventerreinenmarkt Deventer

*Hoofdstuk 4 analyseert de vraag – aanbod verhouding op de bedrijventerreinenmarkt in Deventer.*

### 4.1 Beperkt aanbod in gemeente Deventer, uitstraling bedrijventerreinen voldoende

*In totaal 345 hectare bruto aan bedrijventerreinen*

De gemeente Deventer heeft bruto 345 hectare bedrijventerrein. Dit komt overeen met 289 hectare netto uitgeefbare bedrijfsgrond. De laatste kolom in tabel 2 maakt duidelijk dat vrijwel alle bedrijventerreinen in Deventer zijn uitgegeven. De gemeente kent al enkele jaren een zeer krappe bedrijventerreinenmarkt. Figuur 4 toont de ligging van de terreinen.

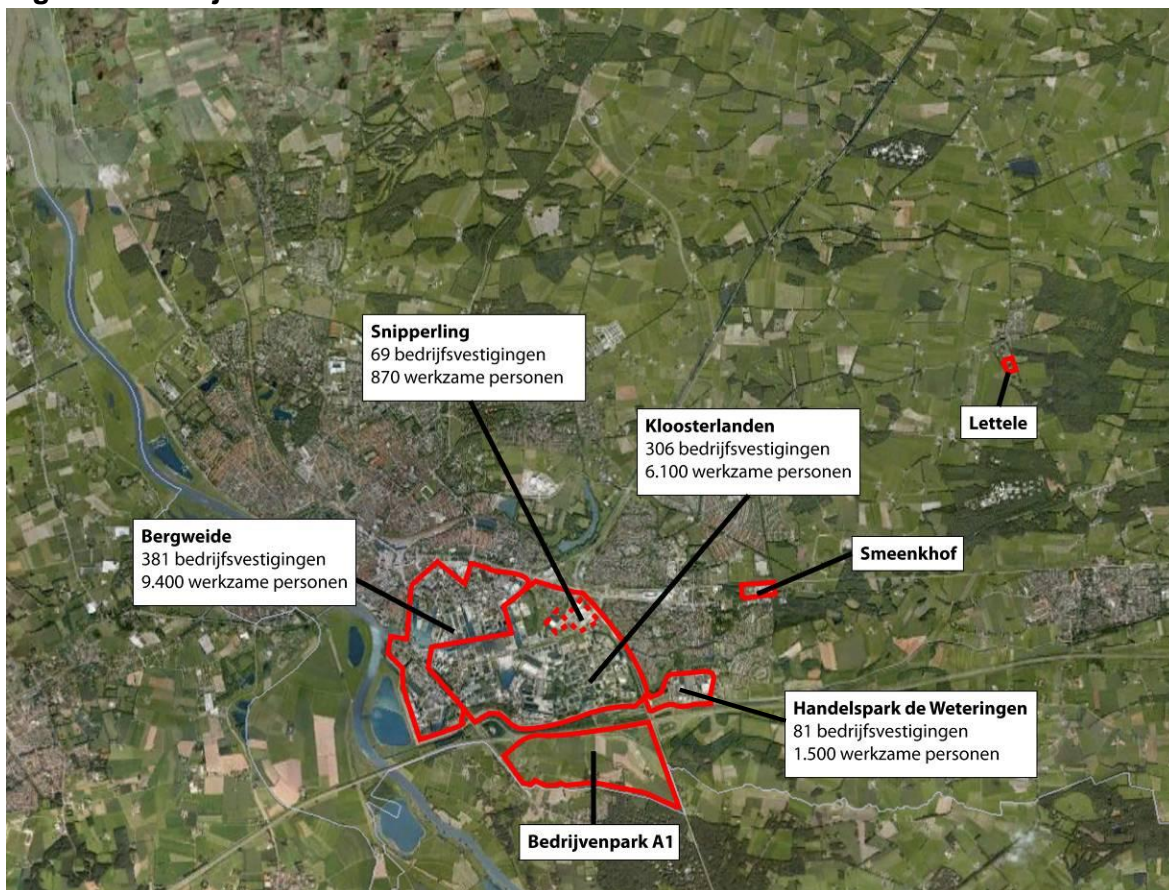
Door herstructurering is de afgelopen jaren 5,7 hectare bedrijfsgrond beschikbaar gekomen aan de Westfalenstraat (voormalige vuilstortplaats). De wens van de gemeente is om hier afval- en recyclingbedrijven te vestigen. Concreet liggen vrij harde afspraken voor de koop van circa 2 hectare bedrijfsgrond op deze locatie. Voor reguliere bedrijvigheid is beperkt ruimte beschikbaar. Onder deze tabel volgt een korte omschrijving van elk van de terreinen. In bijlage A zijn de verschillende bedrijventerreinen in Deventer nader uitgewerkt. Daarnaast komt er in Bathmen verspreid bedrijvigheid voor: o.a. de Looweg, het centrum en rond Traasterdijk / Koekendijk.

**Tabel 2: overzicht bedrijventerreinen in de gemeente Deventer**

Kern / terrein	Type terrein	Bruto hectare	Netto hectare	Nog uitgeefbaar
Deventer				
• Bergweide	Modern gemengd	184,4	156,3	0,6
• Kloosterlanden	Modern gemengd (incl. pdv-zone en kantoreng gebied)	130	105,2	5,7
• Weteringen	Modern gemengd	25	22,7	0,4
• Smeenk Hof	Modern gemengd	4	2,9	0
Lettele				
• Lettele	Lokaal bedrijventerrein	1,9	1,4	0,8
<b>Totaal</b>		<b>345,3</b>	<b>288,5</b>	<b>7,5</b>

Bron: IBIS, 2010

**Figuur 7: bedrijventerreinen in Deventer**



Bron: gemeente Deventer, bewerking Stec Groep, 2010

Hieronder een kort profiel van de bedrijventerreinen in Deventer op algemene kenmerken, veroudering en uitstraling. In de bijlage een uitgebreid profiel van de bedrijventerreinen.

*Bergweide*

Algemene kenmerken:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemengd bedrijventerrein</li> <li>• Eind jaren'90 is de revitalisering van Bergweide gestart en in 2008 is project afgerond</li> </ul>	
Kwaliteitsscan DHV	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Scan is alleen voor Havenkwartier en Essentterrein uitgevoerd.</li> <li>• Momenteel is het Havenkwartier een benedengemiddeld terrein (1 van de 5 sterren) onder andere door matige stedenbouwkundige</li> </ul>	



	samenhang en openbaar gebied en de forse leegstand. Terrein heeft de potentie om zich tot bovengemiddeld terrein (5 van de 5 sterren) te ontwikkelen.	
Leegstand <sup>10</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het Havenkwartier heeft veel structurele leegstand (30 tot 40%).</li> <li>• Overig Bergweide heeft te kampen met een leegstand rond of net iets boven het niveau van frictieleegstand. Het merendeel van de leegstand in dit deelgebied is <u>niet</u> van structurele aard,</li> </ul>	
Uitstraling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Havenkwartier heeft een matige uitstraling.</li> <li>• Openbare ruimte op Bergweide ten noorden van het water is na revitalisering goed op orde. Wel staat er op diverse plekken incurant vastgoed</li> <li>• Het deel van Bergweide ten zuiden van het water heeft een moderne, representatieve uitstraling. Zowel openbare ruimte als private kavels zien er goed onderhouden uit.</li> </ul>	


#### *Kloosterlanden*

Algemene kenmerken:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemengd bedrijventerrein met PDV-zone en kantorenpark (Hanzepark)</li> <li>• Eind jaren'90 is de revitalisering van Kloosterlanden gestart. Concreet resultaat is de zware herstructurering rond de Westfalenstraat.</li> </ul>	
Kwaliteitsscan DHV	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Momenteel is terrein een benedengemiddeld terrein (2 van de 5 sterren) onder andere door matige milieuprestaties en voorzieningen. Terrein heeft de potentie om zich tot bovengemiddeld terrein (4 van de 5 sterren) te ontwikkelen.</li> </ul>	
Leegstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hanzepark: het leegstandspercentage is circa 10-15% (DHV).</li> <li>• PDV-zone: hier is slechts sprake van frictie leegstand.</li> <li>• Kloosterlanden: leegstand van bedrijfsgebouwen is minimaal. Er is hier dus alleen sprake van frictie leegstand.</li> </ul>	
Uitstraling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op Hanzepark hebben de panden een verzorgde en moderne uitstraling. De openbare ruimte is eveneens goed op orde. Hier en daar zijn wat minder plekken.</li> <li>• In de PDV-zone (Snipperling) zijn panden en openbare ruimte goed</li> </ul>	


<sup>10</sup> In het kantorenonderzoek van de gemeente (2009) wordt de leegstand van de kantorenmarkt in Deventer op circa 19% geschat.

	<p>verzorgd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deelgebied Kloosterlanden is qua uitstraling op orde en heeft duidelijk een modernere uitstraling dan Bergweide, maar is duidelijk minder modern en representatief dan Snipperling en Hanzepark. Op diverse plekken staat incurant vastgoed (o.a. Koningbergenstraat, Hamburgweg).</li> </ul>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


### *Handelspark de Weteringen*

Algemene kenmerken:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modern gemengd terrein</li> <li>• Op het terrein is een groot aantal autobedrijven gevestigd en verder bedrijven in de zakelijke dienstverlening, groothandels, distributiecentra en productiebedrijven.</li> </ul>	
Leegstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op peildatum is de leegstand circa 10-15%. Het percentage ligt daarmee duidelijk boven de frictieleegstand.</li> </ul>	
Uitstraling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrein heeft een goede uitstraling. Openbare ruimte is goed op orde en panden zijn goed onderhouden. Minpunt is dat de stedenbouwkundige samenhang op diverse plaatsen ontbreekt.</li> </ul>	

### *Smeenkhof*

Algemene kenmerken:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modern gemengd terrein</li> <li>• De bedrijven op het terrein kennen een grote diversiteit, er zijn onder andere een fitnesscentrum, dierenartsenpraktijk, garagebedrijven, een schildersbedrijf en bedrijven in de zakelijke dienstverlening gevestigd.</li> </ul>	
Leegstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op terrein is slechts sprake van frictie leegstand</li> </ul>	
Uitstraling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrein heeft een moderne representatieve uitstraling. Panden en openbare ruimte zijn goed onderhouden. Er is geen sprake van veroudering op het terrein.</li> </ul>	

### *Lettele*

Algemene kenmerken:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinschalig terrein gericht op lokale ondernemer</li> <li>• Terrein is nog in uitgifte</li> </ul>	
Leegstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op terrein is slechts sprake van</li> </ul>	



	frictie leegstand	
Uitstraling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrein heeft een moderne uitstraling. Op het terrein is geen sprake van veroudering. Een duidelijke stedenbouwkundige samenhang ontbreekt echter wel.</li> </ul>	

*Nog circa 2,5 hectare restruimte.*

In totaal is momenteel circa 7,5 hectare uitgeefbaar. In het kader van deze bedrijventerreinvisie is ook gekeken naar eventueel beschikbare restruimte op uitgegeven kavels. Het betreft ruimte die in het verleden aan een bedrijf / intermediair verkocht is, maar nooit bebouwd is. Over het algemeen valt de restruimte op bedrijventerreinen in Deventer mee. Een rondgang over de bedrijventerreinen heeft geleerd dat circa 2,5 hectare bestempeld kan worden als restruimte. In potentie kan deze ruimte na overleg en compensatie met de eigenaar beschikbaar komen voor inbreiding.

*Ruimtewinst door herstructurering circa 1,5 tot 2 hectare*

De gemeente had en heeft hoge ambities op het gebied van herstructurering en intensivering. Veel bedrijventerreinen zijn al geherstructureerd (zoals Bergweide en Kloosterlanden). In de toekomst wordt onder andere het Havenkwartier en andere locaties met incourant vastgoed aangepakt. Landelijk wordt gerekend met 7 tot 8% ruimtewinst door herstructurering. De totale omvang van de drie locaties is circa 20 hectare. Dit betekent dat 1,5 tot 2 hectare aan ruimtewinst geboekt kan worden door herstructurering.

*Uitbreiding op Bedrijvenpark A1 en lokaal bedrijventerrein Bathmen*

Buiten het direct uitgeefbare aanbod is de gemeente voornemens om rond 2011/2012 kavels op het Bedrijvenpark A1 uit te geven. Voor het terrein is een uitgifteperiode van circa tien jaar vastgesteld. Momenteel ligt het plan bij de Raad van State. Het terrein is circa 136,7 hectare bruto en 48,1 hectare netto<sup>11</sup> en ligt ten zuiden van de A1. Aan de oostelijke kant wordt het terrein direct aangesloten op de snelweg A1 (afslag Deventer-Oost) en in de plannen is ook een westelijke ontsluiting voorzien. Daarnaast streeft Deventer naar een station nabij de locatie (spoorlijn Deventer - Arnhem). Hoogwaardige architectuur, goede landschappelijke inpassing en een duurzaam bedrijventerrein zijn de kern van het huidige plan.



Voor lokale bedrijven overweegt Deventer een bedrijventerrein in de kern Bathmen te ontwikkelen. De uitgangspunten voor deze ontwikkelingen zijn vastgelegd in de Dorpsvisie Bathmen en de structuurvisie bedrijventerreinen Bathmen. Na marktconsultatie blijkt dat er lokale behoefte is van circa 5 hectare netto bedrijventerrein. Deze behoefte wordt grotendeels veroorzaakt door uitbreiding en/of verplaatsing van bestaande bedrijvigheid in Bathmen (zie onderstaand kader). De ontwikkeling bevindt zich nog in de oriëntatiefase. Binnenkort wordt het college van B&W geïnformeerd over dit bedrijventerrein.

<sup>11</sup> Van deze 48,1 hectare is 44,7 hectare bestemd voor bedrijfsruimte en 3,4 hectare voor kantoren.

**Belangrijkste conclusies marktonderzoek bedrijfslocatie Bathmen:**

- Het aandeel van Bathmen in de totale ruimtevraag voor bedrijventerreinen in de gemeente Deventer is circa 2,5 tot 5%. Vertaald naar omvang is dit circa twee tot vierenhalf hectare tot 2020.
- In een meting onder lokale ondernemers (in 2010) is gebleken dat er een ruimtevraag boven de markt hangt van circa 5 hectare. Deze bedrijven zijn nu ook gevestigd in Bathmen en willen hier uitbreiden of naar een nieuwe bedrijfsomgeving. Veel bedrijven zijn nu gevestigd in de woonomgeving.
- Het merendeel van de ondernemers (70%) wil op korte termijn uitbreiden (<2 jaar). Dit staat gelijk aan een ruimtebehoefte van 3 hectare.
- Het grootste deel van de ondernemers (90%) geeft voorkeur aan vestiging op een bedrijventerrein. De locatie Woertmansweg wordt als meest reëel en gewenst gezien.
- De vraag van bedrijven is overwegend kleinschalig en lokaal. Het gaat om Bathmense ondernemers die graag in Bathmen gevestigd blijven. De kavelomvang is bij circa 85% van de bedrijven kleiner dan 3.000 m<sup>2</sup>.
- Vragers komen uit reguliere bedrijfsruimtesectoren zoals bouw, productie en handel. Deze ondernemers stellen eisen aan de bedrijfslocatie. Overwegend gaat het hierbij om een goede bereikbaarheid, prijs en de uitstraling van de locatie.

## 4.2 Ruimte­vraag bedrijventerreinen in Deventer tot 2020 6,1 hectare per jaar

### *Diverse methoden voor een behoefte­raming*

Bij het opstellen van behoefte­ramingen worden diverse methoden gebruikt. Ten eerste is de methode van extrapolatie een veel gebruikte methode. Daarnaast wordt de bedrijfslocatiemonitor (BLM) methodiek veel toegepast.

### **Box: BLM methodiek**

De BLM (bedrijfslocatiemonitor) raamt de toekomstige ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Nederland. Het vertrekpunt van de BLM zijn de vier toekomstscenario's van het CPB (nu Planbureau voor Leefomgeving) voor de economische en demografische ontwikkeling van Nederland op de lange termijn. Op dit moment wordt voor de bepaling van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen uitgegaan van het één na hoogste groeiscenario. De uitkomst van de BLM is een indicatie van de verwachte vraag naar de totale netto hoeveelheid grond in Nederland op formele werklocaties op een toekomstig tijdstip (respectievelijk tot 2020, 2030 en tot 2040). Opgemerkt dient te worden dat de BLM 'beleidsarm' is. Dat wil zeggen dat overheden nog ambities kunnen hebben die vertaald dienen te worden in de prognoses.

### *Uitgifte uit het verleden geeft een vertekend beeld*

De gemeente Deventer heeft tussen 2001 en 2008 gemiddeld 1,8 hectare per jaar uitgegeven, zo blijkt uit de landelijke database IBIS van het ministerie van VROM. Dit cijfer valt laag uit omdat de afgelopen jaar nauwelijks tot geen uitgeefbaar terrein in Deventer beschikbaar was. Uitgifte heeft voornamelijk op geherstructureerde terreinen plaats gevonden (Kieftenbeltskolk en Circulusterrein). Door de beperkte beschikbaarheid van

uitgeefbaar terrein is de methode van extrapolatie om de behoefte te ramen minder betrouwbaar.

**Tabel 3: gemiddelde uitgifte per jaar gemeente Deventer**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Deventer	1,4	1,6	1,5	2,6	1,6	3,1	2,1	0,4

Bron: IBIS, 2010 en Provincie Overijssel

*Ook de BLM kent beperkingen voor Deventer*

De behoefte aan bedrijventerreinen wordt bepaald door een vertaling te maken van de BLM op het niveau van Deventer. De totale uitbreidingsbehoefte voor bedrijventerreinen in Deventer is – uitgaande van de BLM – tot en met 2020 tussen de 10 en 12 hectare per jaar. Hierbij is de uitbreidingsvraag in Zuidwest-Overijssel vertaald naar de gemeente Deventer. Bij deze vertaling vallen twee zaken op:

- Deventer maakt deel uit van Zuidwest-Overijssel. De CPB-prognoses voor deze regio wijken sterk af van het algemene ontwikkelingsbeeld. Terwijl voor Nederland verwacht wordt dat in het TM-scenario de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de periode 2001-2020 terugvalt, wordt voor Zuidwest-Overijssel een toename voorzien. Redenen zijn de bevolkingsgroei en de daaraan gekoppelde (geplande) nieuwbouw. Bovendien was de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen in de regio relatief laag.
- Daarnaast is de stempel die Deventer op Zuidwest-Overijssel drukt, fors op gebied van werkgelegenheid en netto voorraad bedrijventerreinen.

De conclusie is daarom dat de uitbreidingsbehoefte van 10 tot 12 hectare per jaar te hoog uitvalt en daarom niet volledig bruikbaar is.

*De gemeente Deventer houdt rekening met een jaarlijkse behoefte van circa 6 hectare*  
Al met al wordt duidelijk dat elke methode nadelen kent. Voor het maken van een goede behoefte-raming is daarom een aantal ramingen naast elkaar gezet in onderstaande tabel. In de BLM methodiek, bijvoorbeeld, wordt een scenario gehanteerd waarbij Deventer afgezet wordt tegen de regio Zuidwest-Overijssel en tegen de provincie. Daarnaast berekent de raming op basis van zowel historische uitgifte als netto voorraad<sup>12</sup>. Dit levert de eerste vier resultaten in onderstaande tabel op.

Het vijfde resultaat in de tabel is de raming van de Stedendriehoek<sup>13</sup>. Daarnaast heeft de provincie Gelderland twee berekeningen voor Deventer uitgevoerd<sup>14</sup> en is in de tabel een extrapolatie (op basis van de uitgifte in IBIS) opgenomen.

De exacte jaarlijkse behoefte aan nieuw bedrijventerrein is zoals blijkt geen hard getal, maar een inschatting op basis van diverse parameters. De jaarlijkse behoefte zal schommelen tussen 2 en 11 hectare. De gemeente Deventer gaat hierbij uit van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van circa 6 hectare. Hierbij wordt rekening gehouden met

<sup>12</sup> Hierbij wordt het aandeel van Deventer in respectievelijk de historische uitgifte als in de netto voorraad ten opzichte van de Provincie en Zuidwest Overijssel berekend.

<sup>13</sup> Uitgevoerd door Twynstra Gudde gebaseerd op “Gelderland in vier bedrijven” van de Provincie Gelderland.

<sup>14</sup> In “Gelderland in vier bedrijven”.

extra vraag in goede jaren en mindere vraag in economisch slechtere tijden. Door van deze gemiddelde ruimtebehoefte uit te gaan is Deventer voorbereid op toekomstige vraag naar bedrijventerreinen en is een snelle reactie op actuele marktstandigheden mogelijk.

**Tabel 4: totale vraag naar bedrijventerreinen gemeente Deventer tot en met 2020 volgens diverse scenario's**

Scenario	Uitbreidin gsvraag	Vervanging s vraag	Boven regionale vraag	Totale vraag 2009 – 2020	Vraag per jaar
Aandeel Deventer in Provincie (netto oppervlakte)	38,3	6	2	46,3	3,9
Aandeel Deventer in Provincie (uitgifte)	19,2	6	1	26,2	2,2
Aandeel Deventer in Zuidwest Overijssel (netto oppervlakte)	113,4	6	5	124,4	10,4
Aandeel Deventer in Zuidwest Overijssel (uitgifte)	131,3	6	6	143,3	11,9
EPO Stedendriehoek	66	9,6	3,8	79,4	6,6
Provincie Gelderland variant 1	74,5	10,8	3,7	89	7,4
Provincie Gelderland variant 2	31,1	10,8	1,6	43,5	3,6
Extrapolatie IBIS					3,5
<b>Gemiddelde</b>					<b>6,1</b>

Bron: IBIS 2009, Twynstra Gudde 2009, Provincie Gelderland 2006 en Provincie Overijssel, bewerking Stec Groep 2010.

### 4.3 Confrontatie vraag en aanbod

#### *Vraag en aanbod nagenoeg in balans*

Tot en met 2020 zijn vraag en aanbod in Deventer nagenoeg in balans. Er is immers een behoefte van circa 73 hectare (12 jaar \* 6,1 hectare) en een aanbod van circa 60,5 (zie tabel 5) hectare. De vraag is dus iets groter dan het aanbod. Na de uitgifte van bedrijvenpark A1 kunnen de bedrijventerreinen in Apeldoorn-Zuid voorzien in de extra regionale vraag. Overigens wordt hier gerekend met de periode 2009 – 2020 omdat de gegevens over vraag en aanbod ook voor deze periode beschikbaar zijn. Daarnaast is het uitgangspunt dat de harde en zachte plannen (A1 en Bathmen) gerealiseerd worden. Wanneer dit niet het geval is bestaat er een tekort aan bedrijventerreinen in Deventer tot 2020.

<b>Box: Gevolgen huidige crisis</b>
-------------------------------------

De huidige crisis heeft gevolgen voor de werkgelegenheid, maar ook op de vastgoedmarkt zijn de gevolgen zichtbaar. Landelijke cijfers laten zien dat de transacties in bedrijfsruimtes zijn gehalveerd sinds begin 2008. Door de economische onzekerheid stellen bedrijven locatiebeslissingen uit. Bedrijven krijgen hun financiering immers lastiger rond omdat banken terughoudender zijn met het verlenen van kredieten. Bij laagconjunctuur zijn dit in de bedrijfsruimtemarkt 'normale' verschijnselen. Indien de economie weer aantrekt, is de bedrijfsruimtemarkt ook weer een markt die snel aantrekt. De uitgestelde beslissingen creëren dan een inhaalvraag. Langjarige uitgiftecycli van bedrijventerrein laten zien dat na een periode van economische teruggang er weer sprake is van een inhaalvraag zodat op heel lange termijn de invloed van de economische recessie beperkt is. De eerste tekenen van een (licht) economisch herstel zijn echter al weer zichtbaar: de wereldhandel groeit weer, de consumptie van de Nederlandse huishoudens neemt weer toe en de werkloosheid is licht gedaald.

**Tabel 5: vraag-aanbodconfrontatie in netto ha 2009 tot en met 2020**

Vraag-aanbod confrontatie	Netto hectares in 2020
Netto behoefte	73
Ruimtwinst door herstructurering	+/- 1 – 2
Restruimte op bedrijventerreinen	+/-2 – 3
<b>Totaal vraag Deventer</b>	<b>68 – 70</b>
<hr/>	
Huidig aanbod	7,5
A1 + Bathmen (harde plannen)	53
<b>Totaal aanbod</b>	<b>60,5</b>
<hr/>	
<b>Saldo</b>	<b>-/- 7,5 – 8,5</b>

Bron: Stec Groep, 2010

## Hoofdstuk 5: Visie op kwaliteit bedrijventerreinen Deventer

*In dit hoofdstuk wordt de visie van de gemeente Deventer op gebied van bedrijventerreinen weergegeven. Op verschillende thema's wordt ingegaan op de ambitie van de gemeente Deventer. Per aspect wordt ook ingegaan op de uitwerking van deze visie. Meer hierover in hoofdstuk 6.*

### 5.1 Ambitie economie en bedrijventerreinen gemeente Deventer

Deventer is trots op haar bedrijvigheid en trots op wat de stad heeft bereikt. Veranderingen door de jaren heen hebben de stad dynamisch en veerkrachtig gemaakt. De bedrijventerreinen hebben daar vanzelfsprekend een basis voor gelegd.

**Het is de ambitie van Deventer om ook de komende jaren, ondanks de economische crisis en de veranderingen die daarmee gepaard gaan, de diversiteit aan bedrijvigheid en de toegevoegde waarde te behouden en waar mogelijk te vergroten. Het behoud van de waarden van de bestaande bedrijventerreinen en de ontwikkeling van een nieuw bedrijvenpark A1 bieden de mogelijkheid deze ambitie te realiseren. Belangrijk hierbij is een nauwe samenwerking tussen de gemeente en Bedrijven Parkmanagement Deventer.**

#### *Bestaande bedrijventerreinen vitaal houden*

Het vitaal houden van de bestaande bedrijventerreinen is een continue proces. Er zijn permanent investeringen en initiatieven nodig om de kwaliteit van de bedrijventerreinen op peil te houden. Dit varieert van cameratoezicht, truckparking, energiescans, beveiliging, verbeteren bereikbaarheid en de aanpak van verouderde delen van de bedrijventerreinen. Als het gaat om de bestaande bedrijventerreinen is het nodig plannen te maken die tot doel hebben de waarde van de terreinen te behouden. Herontwikkelen was altijd al een complexe opgave maar daaraan worden de komende jaren nog hogere eisen gesteld. Er is wat dat betreft een parallel met binnenstedelijk ontwikkelen. Daarbij worden slimme plannen gevraagd gericht op slim –lees duurzaam- bouwen. Dit ter verbetering van de mogelijkheid om te ondernemen en ter verbetering van de uitstraling en de veiligheid op de bestaande bedrijventerreinen. De stadsassen vervullen hier een bijzondere rol in en geven richting aan de ruimtelijk economische ontwikkeling. Langs de grote uitvalswegen manifesteren zich nationale en internationale bedrijven. Het is de ambitie van de gemeente de ruimtelijke kwaliteit op te waarderen en de assen de allure te geven van een stadsallee met daarachter een samenhangend bedrijvengebied met diverse en gevarieerde werkmilieus. Des te hoger de dichtheid aan werknemers des te meer aandacht moet er zijn voor de openbare ruimte en landschappelijke inpassing van de bestaande bebouwing. Leegstand biedt daarbij de kans te verruimen en kwaliteit toe te voegen bijvoorbeeld door 'historische fouten' te herstellen en oude contouren op te nemen als ordenende structuren met eventueel langzaam verkeersroutes.

### *Ruimte voor uitbreiding met oog voor kwaliteit*

Maar er is ook nieuwe ruimte voor bedrijvigheid nodig waar - rekening houdend met water, landschap en ecologie - de vernieuwing van bedrijvigheid en stad zich manifesteert. Grote (inter)nationale bedrijven met een goede ruimtelijke uitstraling vinden aan de Rijksweg A1 een compact bedrijventerrein dat de ambitie van Deventer weergeeft voor duurzaam ondernemen. De benutting van dit gebied kan ruimtelijk economisch niet los gezien worden van de bestaande formele werklocaties.

Bij dit alles is samenwerking nodig met Bedrijvenparkmanagement, ondernemers, ontwikkelaars en beleggers. Van de gemeente mag worden verwacht dat plannen worden gericht op duurzame investeringen. Omgekeerd zal de gemeente Deventer private partijen in de toekomst meer aanspreken op een gedeelde verantwoordelijkheid om kwaliteit te behouden en waar nodig stimuleren tot actie.

In het kantorenonderzoek is geconcludeerd dat er in Deventer behoefte blijft aan nieuwe kantoorpanden die voldoen aan de moderne eisen ten aanzien van onder andere bereikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en flexibiliteit. Aan goed bereikbare, kwalitatief hoogstaande kantoorlocaties is dus blijvend behoefte. Met de ontwikkeling van het Bedrijvenpark A1 wordt hierin voorzien. Overigens wel onder de voorwaarde dat op andere locaties een restrictief kantorenbeleid geldt. Daarnaast is er fors afgewaardeerd op het kantorenprogramma naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek. Dit betreft de zogenaamde 'zachte' plannen welke nog niet vast lagen in de bestemmingsplannen en die niet op de genoemde bereikbare locaties waren gepland. De gemeente Deventer realiseert zich dat de ingeschatte ruimte vraag naar kantoren door de huidige economische ontwikkelingen kunnen tegenvallen of vertragen. Daarom is er in het bestemmingsplan A1 een wijzigingsbevoegdheid voor functiewijzigingen naar bedrijven opgenomen. En natuurlijk sluit de gemeente haar ogen niet voor de problematiek op het Hanzepark, de kantorenlocatie op Kloosterlanden, waar de (langdurige) leegstand inmiddels aanzienlijk is. Er is hier duidelijk sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod.

In de hierna volgende paragrafen is per thema deze ambitie verder uitgewerkt.

## **5.2 Samenhang tussen bestaande en nieuwe bedrijventerreinen**

### *Gemeente Deventer past de SER-ladder al toe*

De gemeente Deventer heeft door de krappe markt in het verleden met succes de principes van de SER-ladder toegepast. Door de relatieve krapte waren de gemeente en het bedrijfsleven genoodzaakt te investeren op bestaande bedrijfskavels. Het gevolg is relatief weinig restruimte en een goede uitstraling van de bedrijventerreinen.

### *Ook in de toekomst blijft Deventer de SER-ladder toepassen*

De ambitie van de gemeente is om ook in de toekomst de SER-ladder strikt te blijven toepassen, zoals ook is vastgelegd in de Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030. Zo geeft de gemeente aan de kwaliteit op Bedrijvenpark A1 te willen waarborgen door een zorgvuldige uitgifte: kwaliteit gaat voor kwantiteit. De gemeente is voornemens een

uitgifteprotocol voor Bedrijvenpark A1 op te stellen waarin extra aandacht uitgaat naar het tegengaan van de leegloop van bestaande terreinen en naar het borgen van kwaliteit op de bestaande terreinen. Het verhuizen van bedrijven naar Bedrijvenpark A1 kan echter ook als een kans gezien worden omdat de kavels van de verhuisde bedrijven kunnen worden aangepakt.<sup>15</sup>

#### **Conclusies en actiepunten/aanbevelingen:**

- De gemeente Deventer heeft in het verleden het principe van de SER-ladder toegepast.
- Om kwaliteit op de bedrijventerreinen te blijven borgen wil de gemeente ook in de toekomst dit principe blijven toepassen. Om dit goed te sturen, is de gemeente voornemens een uitgifteprotocol voor Bedrijvenpark A1 op te stellen.

### **5.3 Herstructurering en kwaliteit op bedrijventerreinen**

*Kwaliteit van bedrijventerreinen voldoende, op enkele plekken verouderingskenmerken*

De gemeente Deventer heeft de afgelopen jaren al veel van haar bedrijventerreinen aangepakt. De krapte op de bedrijventerreinenmarkt in Deventer is hier debet aan (zie ook paragraaf 4.1). Dit heeft de gemeente geen windeieren gelegd. De kwaliteit van de bedrijventerreinen is – op enkele plekken na – voldoende. In het verleden is met name de openbare ruimte van een facelift / revitalisering voorzien.

*In het verleden heeft de gemeente al veel geherstructureerd*

Bedrijventerreinen Bergweide en Kloosterlanden zijn gezamenlijk opgepakt vanaf eind jaren '90. In onderstaande box staan de belangrijkste deelprojecten en resultaten van de herstructurering.

#### **Box: herstructurering Bergweide en Kloosterlanden**

De herstructurering is per deelgebied aangepakt. Uitgevoerde werkzaamheden zijn onderverdeeld in vijf deelgebieden.

- Kloosterlanden: aanpak openbare ruimte (Dortmundstraat, Visbystraat, Zweedsestraat, Rigastraat, Danzigweg, Revalstraat, Noorwegenstraat (gedeeltelijk) en de Hamburgweg (gedeeltelijk). Effect: verbeterde verkeersveiligheid, sociale veiligheid en verschijningskwaliteit.
- Bergweide 3: zware herstructurering in het gebied rond de Schonenvaarderstraat: onder andere een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte en het vernieuwen van de ondergrondse infrastructuur;

<sup>15</sup> Ook is de bedoeling dat regionaal bedrijven doorverwezen worden naar de regionale locaties in Apeldoorn en Deventer. Er zijn op dit moment nog geen criteria hiervoor vastgesteld. In een soort gentlemen's agreement geven kleinere gemeenten aan regionale bedrijvigheid door te verwijzen en alleen lokale autonome groei binnen de gemeentegrenzen te faciliteren. In Overijssel hebben gemeenten in Twente ook een dergelijke afspraak gemaakt voor XL businesspark. Of de criteria voor doorverwijzing verder worden geconcretiseerd in de Stedendriehoek is op dit moment nog niet bekend,



- Bergweide 4: verbetering van de wegenstructuur, het verwijderen van het oude industriespoor en herinrichting van de openbare ruimte (oplossen parkeerproblemen, herstellen openbaar groen, aanpakken verlichting en civieltechnische inrichting). Effect: verbetering hoofdwegenstructuur en verschijningskwaliteit.
- Bergweide 5: zware herstructurering (aanpak infrastructuur, demping Kolk en ontwikkeling nieuw bedrijventerrein) bij de Zutphenseweg/Kieftenbelts Kolk;
- Westfalenstraat: opgave was tweeledig 1) reconstructie van de Westfalenstraat en 2) realisatie van 5,7 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein op een voormalige vuilstortplaats aan de Westfalenstraat. Effect: verbetering verkeerssituatie en knelpunten in ondergronds infrastructuur zijn opgelost. Daarnaast 5,7 hectare netto uitgeefbaar terrein in een verbeterde, groenere omgeving.
- op Bergweide als geheel, los van de genoemde gebieden, was sprake van lichte herstructurering, bestaande uit aanpak van de openbare ruimte.

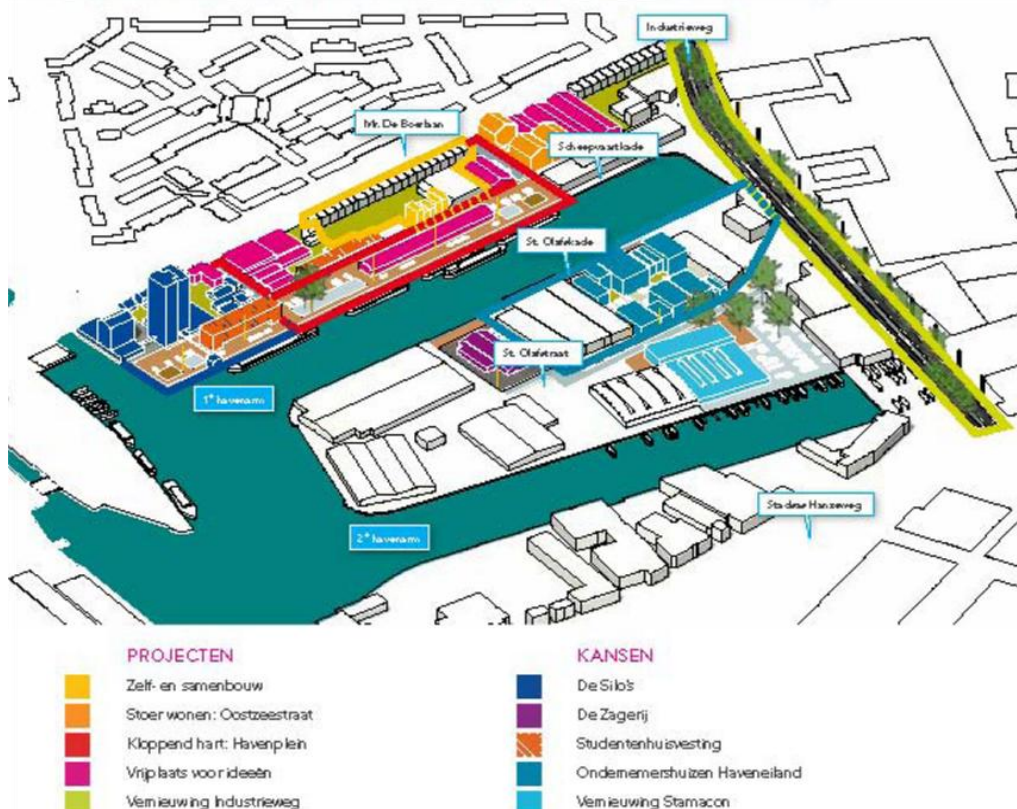
Het economisch effect van de ingrepen is moeilijk meetbaar. Wel bekend en zichtbaar is de halt in de daling van de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen Bergweide en Kloosterlanden. Er is nu zelfs sprake van een lichte groei. Daarnaast is ruimte voor nieuwe bedrijvigheid gecreëerd aan de Westfalenstraat. In totaal heeft de gemeente (samen met de provincie en Europese subsidies) vele miljoenen geïnvesteerd in het up to date houden van haar bedrijventerreinen.

*Momenteel ligt er echter ook nog een herstructureringsopgave*

Ondanks de successen die in de afgelopen periode geboekt zijn, ligt er momenteel nog een aantal opgaven om de kwaliteit van de Deventer bedrijventerreinen te verbeteren:

- Havenkwartier: in 2010 is voor een van de oudste bedrijventerreinen in Deventer, het Havenkwartier, een ontwikkelingsplan door de raad vastgesteld. Doel is het verouderde terrein op economische, sociaal en cultureel gebied geleidelijk weer betekenis te geven. Het ontwikkelingsplan voor het Havenkwartier Deventer is een strategisch plan dat richtinggevend is voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Het plan beschrijft de herontwikkeling van het gebied tot een multifunctionele woon-werklocatie met ruimte voor (creatieve) bedrijvigheid, wonen, recreatie, leisure en cultuur. Het plan presenteert geen eindbeeld, maar is bedoeld om mensen en organisaties in beweging te zetten, kortom nieuwe ontwikkelingen te stimuleren. Het initiatief voor ontwikkelingen ligt niet bij de gemeente maar bij partijen die bereid zijn te investeren in het gebied. Om dat mogelijk te maken vertaalt de gemeente het ontwikkelingsplan in beleid, plannen en procedures. De gemeente Deventer heeft met het ontwikkelingsplan kansen gecreëerd om in de komende periode het verouderde bedrijventerrein te transformeren naar weer een levendig, aantrekkelijk Havengebied. Een gebied dat weer voldoet aan de wensen van haar gebruikers.

**Figuur 8: overzicht plannen Havenkwartier**



Bron: ontwikkelingsplan Havenkwartier

- **Essent-terrein:** door het vertrek van Essent is een tussen de IJssel en de Zutphenseweg gelegen kavel van 4,2 hectare leeg komen te staan. De strategische locatie en de deels monumentale panden zijn voor de gemeente aanleiding voor een verkennende studie op het gebied van herontwikkeling van dit gebied. Grondvervuiling, eigendomsrechten en de veiligheidscontouren van de AKZO, maar ook de monumentale panden maken het tot een complexe opgave.
- **Omgeving Harderijkerstraat:** deze locatie komt op korte termijn leeg te staan door het vertrek van Friesland Foods. De aantrekkelijke ligging (onder andere aan het water) kan aanknopingspunten bieden voor herontwikkeling. Er zijn op dit moment nog geen concrete plannen voor deze locatie van circa 3 hectare, mede doordat het terrein privaat eigendom is.

De ruimtewinst door herstructurering zal in alle gevallen beperkt zijn. Op het Essent-terrein en aan de Melkfabriek kan ruimte beschikbaar komen voor (her)uitgifte, maar door het ontbreken van concrete plannen is onduidelijk wat daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Voor het Havenkwartier moet een aantal hectaren bedrijventerrein beschikbaar komen voor (her)uitgifte. Landelijk wordt gerekend met 7 tot 8% ruimtewinst door herstructurering. De totale omvang van de drie locaties is circa 20 hectare. Dit betekent dat 1,5 tot 2 hectare aan ruimtewinst geboekt kan worden door herstructurering.

#### **Conclusies en actiepunten/aanbevelingen:**

- De afgelopen jaren heeft Deventer veel geherstructureerd. Naast directe effecten (toename verkeerveiligheid, sociale veiligheid, ruimtewinst, werkgelegenheid, uitstraling en verbetering ondergrondse infrastructuur) traden er ook indirecte effecten op (werkgelegenheid en toegevoegde waarde).
- De komende jaren gaat de gemeente Deventer verder met de herontwikkeling van het Havenkwartier, het Essent-terrein en Melkfabriek en Harderwijkerstraat.
- De gemeente is voornemens in te zetten op een kwaliteitsimpuls van het kantorengedebied Hanzepark op bedrijventerrein Kloosterlanden.

## **5.4 Leegstand op bedrijventerreinen in Deventer**

Op bedrijventerreinen in Deventer zijn veel solitaire kantorenpannen aanwezig. Omdat de gemeente, maar ook de ondernemers zich zorgen maken over de leegstand op bedrijventerreinen is een onderscheid gemaakt tussen leegstand op de kantorenmarkt en op de bedrijfsruimtemarkt.<sup>16</sup>

### *Leegstand kantoren op bedrijventerreinen is hoog*

Deventer heeft globaal gezien vier grotere kantoorlocaties:

- Het Hanzepark (Keulenstraat, Munsterstraat e.o.)
- (Zutphenseweg en mr. H.F. de Boerlaan
- De As Binnenstad - Colmschate (Holterweg/Hunneperweg/Snipperlingsdijk)
- Het stationsgebied (Buitensingel, Verzetslaan, Leeuwenbrug, Boreel)

Met name de eerste twee gebieden zijn gelegen op bedrijventerrein Kloosterlanden en worden meegenomen bij de leegstandsanalyse. In het kantorenonderzoek van de gemeente (2009) wordt de leegstand op circa 19% geschat. Met name op bedrijventerreinen is de leegstand erg hoog. Landelijk is het leegstandspercentage op de kantorenmarkt 13%. Een leegstand van circa 6 tot 8% is frictieleegstand en is normaal op een gezonde kantorenmarkt. Conclusie uit de kantorenonderzoek is dat het aanbod te eenzijdig is en dat de markt voor kleinschalige gebruikers nu nauwelijks aangeboord wordt. Deze verouderde, leegstaande kantoren sluiten niet aan bij de wensen van gebruikers op het gebied van bereikbaarheid (per auto en openbaar vervoer), zichtbaarheid, levendigheid, duurzaamheid, inrichting en dergelijke.

### *Leegstand in de bedrijfsruimtemarkt niet zorgwekkend*

Op de bedrijfsruimtemarkt is de leegstand meer in proportie. Zoals blijkt uit figuur 8 is de leegstand op de meeste bedrijventerreinen in Deventer gemiddeld tot laag. Slechts op beperkte schaal komt leegstand voor. Hierbij is ook overwegend sprake van leegstand in courant vastgoed. Met andere woorden, leegstaande panden worden regelmatig betrokken door nieuwe huurders. Alleen in het Havenkwartier is de leegstand

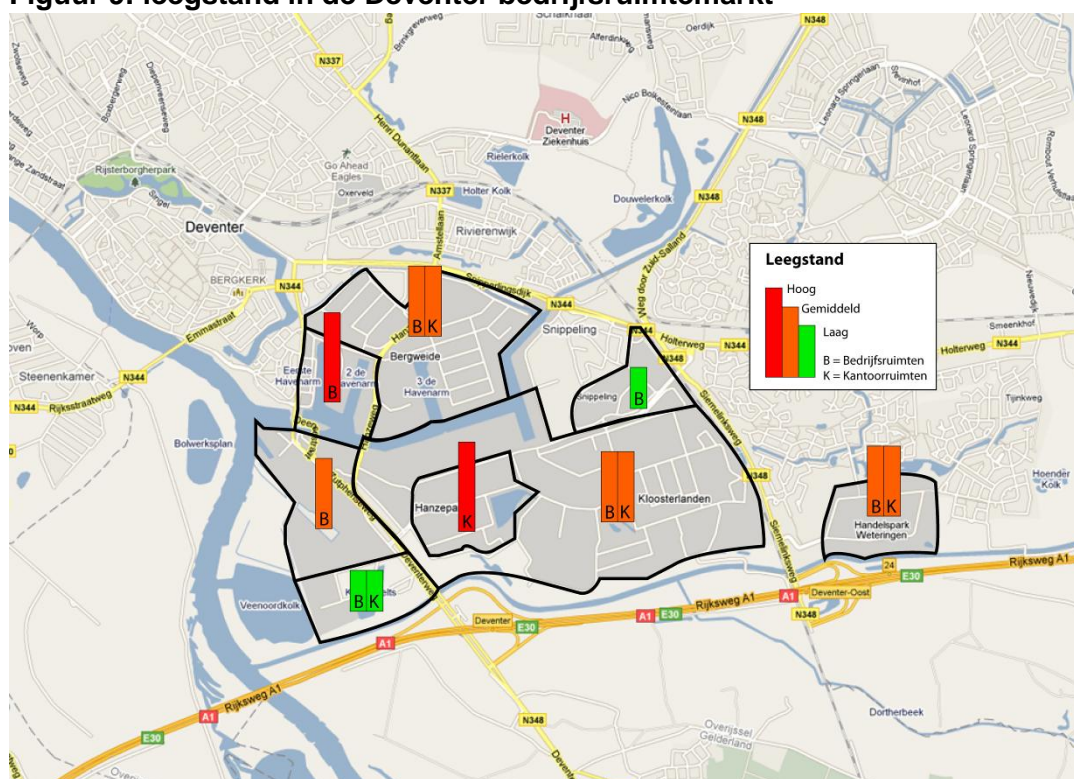
---

<sup>16</sup> Belangrijke beperking bij het bepalen van de leegstand op bedrijventerreinen is het ontbreken van een concreet overzicht van de leegstand in gebouwen en de duur daarvan. Nu is gebruik gemaakt van het aanbod van bedrijfsmakelaars en via aanbodgegevens op websites.

bovengemiddeld. Voor dit gebied is het ontwikkelingsplan opgesteld met onder andere als doel het gebied (economisch) te versterken.

Het leegstandspercentage op bedrijventerreinen ligt een fractie boven het Nederlands gemiddelde (3-4%)<sup>17</sup>. Uit een inventarisatie van bedrijfsmakelaars (2010) blijkt dat circa 5 tot 6% van de voorraad leeg staat, met name op het Havenkwartier. Per terrein zijn verschillen in de omvang en type van de leegstand in de bedrijfsruimtemarkt. Voorbeelden van (structureel) leegstaande panden zijn te vinden rond de Staverenstraat, de Antwerpenweg, Rigastaat, Industrieweg, Kamperstraat, Solingenstraat en de Duurstedeweg. De kwaliteit van de bedrijventerrein is overigens ruim voldoende (met uitzondering van de herstructureringslocaties). Zoals ook bleek uit paragraaf 5.3.

**Figuur 9: leegstand in de Deventer bedrijfsruimtemarkt**



Bron: gemeente Deventer, 2010, bewerking Stec Groep

### *Gemeente wil acties oppakken om leegstand te verminderen*

Veel leegstand is slecht voor de uitstraling en kwaliteit van de bedrijventerreinen. Vandaar dat de gemeente inzet op waardebehoud door beperking van de leegstand. De ambitie van de gemeente is om meer en beter zicht te krijgen op de leegstandsproblematiek. Samen met marktpartijen wil de gemeente aan de slag om de leegstand beter inzichtelijk te krijgen. Daarnaast wil de gemeente ook investeren in de verschillende plekken waar de leegstand bovengemiddeld is, bijvoorbeeld door investeringen in de openbare ruimte en de bereikbaarheid van de locaties. Maar ook door in het bestemmingsplan Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord specifiek voor het Hanzepark extra mogelijkheden te

<sup>17</sup> DTZ Zadelhoff, Nederland compleet. Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt, 2010

bieden voor ondersteunende functies. Te denken valt aan zakelijke horeca, sport en bedrijventerreinen ondersteunende kantoorbenodigdheden.

**Conclusies actiepunten/aanbevelingen:**

- De leegstand in Deventer in zowel de kantoren- als de bedrijfsruimtemarkt ligt boven het landelijk gemiddelde. De leegstand op de bedrijfsruimtemarkt is niet zorgwekkend.
- Ongeveer de helft van de leegstand in Deventer betreft structurele leegstand. Dit geldt met name voor het Havenkwartier.
- De gemeente Deventer wil beter inzicht in de leegstand. Onder andere regelmatig overleg met marktpartijen, investeringen en het opzetten van een leegstandsmonitor zijn acties die de gemeente komende jaren op gaat pakken.
- Ook gaat de gemeente aan de slag met een kwaliteitsimpuls voor het Hanzepark, het ontwikkelingsplan Havenkwartier en worden mogelijkheden onderzocht voor fondsvorming en private herontwikkeling.
- De gemeente Deventer neemt in de actualisering van het bestemmingsplan Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord de mogelijkheden voor functieverbreiding mee.

## **5.5 Bereikbaarheid van bedrijventerreinen in Deventer**

Bij bereikbaarheid wordt onderscheid gemaakt tussen interne en externe bereikbaarheid van het bedrijventerrein. Interne bereikbaarheid wordt bepaald door de ontsluiting op het bedrijventerrein. Externe bereikbaarheid is de ontsluiting van en naar het bedrijventerrein.

### *Huidige externe bereikbaarheid per auto moet beter*

De externe bereikbaarheid van werklocaties is van groot belang voor de gemeente Deventer omdat circa 60% tot 70% van de Deventer werknemers van buiten Deventer komt. Bovendien is voor bedrijven de bereikbaarheid voor de bedrijfsvoering van groot belang. Uit onderzoek van de gemeente blijkt dat de ontsluiting van de bedrijventerreinen via het openbaar vervoer over het algemeen goed is. Reizigers geven echter aan dat de bereikbaarheid van Kloosterlanden, met name in de middaguren, beter zou kunnen. De ontsluiting van de A1 is op dit moment echter matig vanwege de filedruk op de snelweg en op de invalswegen richting Deventer. Bedrijven ervaren dit als een probleem, omdat de externe bereikbaarheid een groot deel van de bedrijfsvoering bepaalt. Er wordt daarom op dit moment gesproken over de verbreding van de A1. Ook het ontbreken van busvervoer tijdens middaguren wordt als een probleem ervaren.

### *Voor de toekomst zet Deventer in op een verbeterde interne en externe bereikbaarheid*

Bij de ontwikkeling van bedrijvenpark A1 wordt sterk ingezet op bereikbaarheid. Een voorstadhalte van de NS is voor dit terrein daarom randvoorwaardelijk. Daarnaast wordt het bedrijvenpark aan de oostelijke kant direct aangesloten op de A1 en een westelijke ontsluiting is eveneens voorzien. Voor de interne en externe bereikbaarheid van de bestaande terreinen wordt gekeken naar de uitkomsten van het Pilotproject stadsas Deventer (beschreven in 2.4). In dit pilotproject worden stedelijke ontwikkeling, ruimtelijke kwaliteit en mobiliteit in samenhang gezien. Dit ter verbetering van de doorstroming van

de stadsassen (Hanzeweg, Zutphensweg en Mr de Boerlaan) vanaf de A1. De gemeente zet sterk in op de interne bereikbaarheid van de bedrijventerreinen door herstructurering.

Bovendien zal de gemeente Deventer zich inspannen om uitvoering te geven aan de uitwerking van het uitvoeringsconvenant mobiliteitsmanagement regio stedendriehoek. Dit convenant is in mei 2009 samen met het rijk en het bedrijfsleven overeengekomen. Op dit moment is de gemeente Deventer betrokken bij de ontwikkeling van projecten die hieruit voortvloeien. Op dit moment wordt hieraan samengewerkt door de koepelorganisaties van het bedrijfsleven en een aantal grotere werkgevers (koplopers) in de regio.

Daarnaast worden mogelijkheden onderzocht om de aansluiting op het hoofdnet van het openbaar vervoer te optimaliseren vanuit de bedrijventerreinen. Begin 2010 is opdracht gegeven voor een studie naar concrete en betaalbare maatregelen hiertoe.

#### **Conclusies actiepunten/aanbevelingen:**

- De bereikbaarheid van de Deventer terreinen met het openbaar vervoer is redelijk tot goed. Reizigers geven echter aan dat de bereikbaarheid van Kloosterlanden beter kan.
- De bereikbaarheid van Deventer per auto is niet optimaal vanwege filevorming op de A1. Er wordt daarom op dit moment door het landsdeel Oost-Nederland met het ministerie gesproken over een verbreding van de A1.
- Voor de toekomst wordt sterk ingezet op de bereikbaarheid van de werklocaties. Voor bedrijvenpark A1 is een voorstadhalte van de NS randvoorwaardelijk en zowel aan de oostelijke als aan de westelijke kant van het terrein is een ontsluiting voorzien. Daarnaast zet de provincie in op verbetering van de stadsassen.

## **5.6 Beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing, duurzaamheid op bedrijventerreinen**

### *Verbeteren van ruimtelijke kwaliteit van assen en op bedrijvenpark A1*

Uit de vorige paragraaf komt naar voren dat de provincie inzet op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de assen vanaf de A1 (Hanzeweg, Zutphensweg en Mr de Boerlaan) en het gebied rondom deze assen.

Bij de ontwikkeling van Bedrijvenpark A1 wordt sterk ingezet op beeldkwaliteit. In het beeldkwaliteitsplan worden criteria genoemd voor de inrichting van de openbare ruimte en private kavels. Onderstaande criteria worden gehanteerd ten aanzien van de bedrijfskavels en gebouwen:

- eigentijdse hoogwaardige uitstraling met een representatief front naar de weg;
- de bebouwingsdichtheid op de kavel dient minimaal 50% te zijn van de kavel;
- het hoofdmateriaal van het bedrijfsgebouw dient te bestaan uit uniform materiaal;
- de hoofdkleur van het gebouw is grijs;

- het kantoorgebouw of showroom is opgenomen in het bedrijfsgebouw. Kantooringangen oriënteren zich op de hoofdontsluitingsweg;
- parkeren dient op eigen erf opgelost te worden;
- inritten mogen een maximale breedte hebben van 10 meter. Bij een kavelbreedte groter dan 50 meter zijn twee inritten toegestaan;
- de reclameuiting dient opgenomen te zijn in de gevel of aan de gevel te zijn bevestigd.

#### *Landschappelijke inpassing en duurzaamheid<sup>18</sup>*

Naast beeldkwaliteit wordt er bij de ontwikkeling van Bedrijvenpark A1 veel aandacht besteed aan landschappelijke inpassing. Aan de zuidzijde is ruimte voor water en natuur als bufferzone tussen Epse en het bedrijventerrein en als groene verbinding tussen gebieden buiten het plangebied. Deze bufferzone zorgt voor een afschermdende werking tegen visuele, geluids-, licht- en verkeersshinder. Daarnaast zorgen retentiebekkens voor een landschappelijke inpassing en optimalisatie van de waterberging. Overigens kent ook bedrijventerrein de Weteringen een dergelijke buffer (zowel in het zuiden richting de A1 als in het noorden richting de woonwijk Colmschate).

Hoofdstuk 2 noemt de duurzaamheidsvisie van Deventer met de drie speerpunten klimaat, ecologie en afval. Hiermee is in brede zin vastgelegd dat er ook in de stad veel meer ruimte moet zijn voor natuur waarbij de gierwaluw en de huismus als ambassadeur fungeren. Met betrekking tot ecologie is de gemeente Deventer zich er van bewust dat natuur van grote toegevoegde waarde kan zijn op bedrijventerreinen. Groen in en om het bedrijventerrein zorgt onder meer voor het vasthouden van water, schaduw en verkoeling in de zomer en een hogere biodiversiteit. Een bedrijventerrein wordt door natuur mooier, duurzamer en leefbaarder. Omdat de visie slechts kaders en keuzen op hoofdlijnen beschrijft, is de gemeente voornemens hiervan een uitvoeringsprogramma te maken. Hierin wordt ingegaan op hoe de gemeente omgaat met het ruimtelijk aspect, materiaalgebruik, energiegebruik, windenergie, zonne-energie et cetera. Op dit moment is de gemeente actief met het uitvoeren van energiescans in samenwerking met de stichting bedrijvenparkmanagement Deventer.

In december 2009 zijn specifiek voor Bedrijvenpark A1 de duurzaamheids-doelstellingen opgesteld. De belangrijkste doelstellingen zijn:

- leefbaarheid: creëren van een leefbaar en maatschappelijk relevant bedrijventerrein;
- werkgelegenheid: creëren van duurzame werkgelegenheid voor Deventer;
- aantrekkelijk voor bedrijven: o.a. goede bereikbaarheid, verzorgde uitstraling, hoogwaardige kwaliteit en zichtbare duurzaamheid;
- het Bedrijvenpark dient energieneutraal te worden gerealiseerd en op langere termijn energieleverend te zijn, waarbij de energievraag wordt verminderd;
- afvalvrije kringloopeconomie: voorkomen van het ontstaan van afval en terugbrengen van afval als grondstof in de kringloop;

---

<sup>18</sup> Definitie van 'duurzaamheid' zoals bedoeld in de bedrijventerreinvisie Deventer: economische ontwikkelingen waarbij rekening wordt gehouden met zowel de behoeften van nu als van de toekomst, waarbij de bereikbaarheid van een gebied een belangrijke rol speelt.



- gesloten waterkringloop: verminderen van drinkwatergebruik, beperken afvalwater en terugbrengen schoon hemelwater in de kringloop door infiltratie in de bodem en/of lozing op oppervlaktewater;
- vergroten van biodiversiteit: Bedrijvenpark A1 dient een optimale integratie te vormen tussen ecologie en economie;

#### **Conclusies en actiepunten/aanbevelingen:**

De gemeente Deventer zet in op kwaliteit van bedrijventerreinen door:

- herstructurering van bestaande bedrijventerreinen in het verleden en in de toekomst om het vestigingsklimaat te verbeteren;
- aandacht voor duurzaamheid, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing bij de ontwikkeling van Bedrijvenpark A1.
- Deventer beschikt over een duurzaamheidsvisie en is voornemens deze verder uit te werken in een uitvoeringsprogramma.

## **5.7 Parkmanagement op bedrijventerreinen in Deventer**

### *Waarom parkmanagement?*

Parkmanagement is een middel om op een gestructureerde manier de kwaliteit van bedrijventerreinen af te stemmen op de wensen van betrokkenen en om het bereikte kwaliteitsniveau ook op lange termijn vast te kunnen houden. Dit betekent continu werken aan vernieuwing en verbetering: *parkmanagement is kwaliteitsmanagement*.

Parkmanagement leidt in het algemeen tot waardeinstijging van het vastgoed, behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen en kostenbesparing door gezamenlijke inkoop. Dus zowel de ondernemer als de overheid profiteert van parkmanagement. Dit wordt bereikt door onder andere:

- Het direct invloed hebben op de kwaliteit van de omgeving onder meer op bereikbaarheid/bewegwijzering, veiligheid, groenvoorzieningen, zwerfvuil;
- het collectief afsluiten van contracten (ICT, energie, afvalverwerking, et cetera);
- het bevorderen van collectieve beveiliging;
- en meer samenwerking tussen bedrijven en gemeente.

De gemeente Deventer hecht daarom grote waarde aan de strategische rol van Stichting Bedrijvenparkmanagement Deventer als verbindende factor tussen het bedrijfsleven en de overheid. Parkmanagement ziet op haar beurt een belangrijke rol weggelegd voor het zogenaamde relatiebeheer (accountmanagement) door de gemeente, zodat er ook op het niveau van de dagelijkse praktijk sprake is van een goede samenwerking tussen bedrijfsleven en de gemeente.

### *Stichting Bedrijvenparkmanagement Deventer*

De gemeente Deventer en het bedrijfsleven hebben in 2000 het initiatief genomen tot het oprichten van een stichting parkmanagement. Sinds 2003 is de stichting actief op Bergweide en vanaf 2006 op de overige bedrijventerreinen. De ondernemersverenigingen



van Bergweide, de Weteringen, Kloosterlanden en de gemeente Deventer vormen het bestuur van de organisatie. Doel van de parkmanagement organisatie is om op een gestructureerde manier de kwaliteit van bedrijventerreinen af te stemmen op de wensen van betrokkenen en om het bereikte kwaliteitsniveau ook op lange termijn vast te houden. Tot op heden zijn veel resultaten geboekt. Enkele voorbeelden zijn: regierol publiek groenonderhoud, beveiliging, keurmerk KVO-B (Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijventerreinen), bewegwijzering, inzamelen van zwerfvuil, energiescans en duurzaamheid. Daarnaast waarborgt parkmanagement de bereikbaarheid en een betrouwbare energievoorziening van/op de Deventer bedrijventerreinen. De groei van het aantal bedrijven dat zich bij de ondernemersverenigingen heeft aangesloten, toont dat de bedrijven zich kunnen vinden in bovenstaande aanpak. Zie de bijlage voor het Businessplan van Parkmanagement Deventer.

#### *Toekomstige ambities voor parkmanagement in Deventer*

De weg die in 2006 is ingeslagen, wordt, vanwege de geboekte resultaten, voortgezet. Zo heeft parkmanagement een actieve rol bij de ontwikkeling van Bedrijvenpark A1 (inclusief de inrichting van parkmanagement op het nieuwe terrein en opstellen van het uitgifteprotocol) alsmede bij herstructurerings- en revitaliseringsprojecten. Bedrijvenparkmanagement en de gemeente hebben de ambitie de komende jaren de samenwerking nog verder te versterken.

Op Bedrijvenpark A1 zijn ondernemers verplicht lid te worden van de parkmanagement organisatie. Het zogenaamde 'freeriders-probleem' zal worden aangepakt door contributie via gemeentelijke belasting.

Het businessplan Bedrijvenparkmanagement Deventer 2009-2011 is als bijlage bijgevoegd.

#### *Overige samenwerkingsverbanden*

De samenwerking tussen gemeente en de ondernemersverenigingen illustreert het actieve Deventer ondernemersleven. Naast de drie ondernemersverenigingen, verenigd in Stichting Bedrijvenparkmanagement Deventer, zijn er ook een Deventer Kring Werkgevers, MKB en enkele winkeliersverenigingen. Deze organisaties versterken het Deventer ondernemerschap, de onderlinge contacten en de economische ontwikkeling en vormen een spreekbuis richting gemeente.

#### **Conclusies en actiepunten / aanbevelingen:**

- De gemeente werkt in de stichting Bedrijvenparkmanagement Deventer nauw samen met de ondernemersverenigingen van Bergweide, de Weteringen en Kloosterlanden.
- Doel van deze stichting is om op een gestructureerde manier de kwaliteit van bedrijventerreinen af te stemmen op de wensen van betrokkenen en om het bereikte kwaliteitsniveau ook op lange termijn vast te houden.
- Gezien de geboekte resultaten over de periode 2006-2009 wijkt het programma over 2009 – 2011 hiervan niet veel af.
- Op bedrijvenpark A1 worden ondernemers verplicht gesteld lid te worden van de parkmanagement organisatie.

## 5.8 Samenwerking op gebied van bedrijventerreinen

De gemeente Deventer stemt de planning en herstructurering af met gemeenten in de Stedendriehoek en met buurgemeenten.

### *Nauwe samenwerking in de Stedendriehoek*

De gemeente Deventer hecht grote waarde aan regionale samenwerking. Zo wordt er in de Stedendriehoek al enkele jaren nauw samengewerkt in het ruimtelijk domein, zoals vastgelegd in De Regionale Structuurvisie. Kern van deze samenwerking is dat lokaal gebeurt wat lokaal kan en dat regionale afstemming plaats vindt op vlakken waar lokale oplossingen niet voldoende zijn of wanneer regionale samenwerking tot meerwaarde leidt. De kleine gemeenten hebben daarom het doel om te voorzien in eigen autonome groei en verwijzen regionale bedrijvigheid door (gentlemen's agreement). Samenwerking vindt op een aantal vlakken plaats: ten eerste vindt er een programmatische afstemming op kwantitatief en kwalitatief niveau plaats onder andere de werkgroep bedrijventerreinen, het aeps (ambtelijk economisch platform Stedendriehoek) en beps (bestuurlijk economisch platform Stedendriehoek) opgericht, waarin de Stedendriehoekgemeenten gezamenlijk werken aan het realiseren van de ambities uit de economische visie Stedendriehoek. De afgelopen periode is gewerkt aan het opstellen van het EPO. Daarnaast werpt Stedendriehoek Onderneemt haar resultaten af. Aan verschillende innovatieve projecten is een vergoeding toegekend. Hieronder het innovatienetwerk Stedendriehoek. Nog ander voorbeeld is gezamenlijk stand van Apeldoorn en Deventer op de Provada ter promotie van onze nieuwe bedrijventerreinen.



### *Afstemmingsoverleg met gemeenten Olst-Wijhe en Raalte*

Buiten de samenwerking in de Stedendriehoek vindt er ook afstemming plaats met de buurgemeenten Olst-Wijhe en Raalte. In het najaar van 2010 heeft een bestuurlijk afstemmingsoverleg plaats gevonden en zijn de verschillende bedrijventerreinvisies besproken. Afgesproken is dat dit overleg jaarlijks plaats zal vinden.

### **Conclusies en actiepunten/aanbevelingen:**

- De gemeente Deventer hecht grote waarde aan regionale samenwerking.
- Ten eerste vindt er in de Stedendriehoek een programmatische afstemming op kwantitatief en kwalitatief niveau plaats (herstructurering, transformatie, bedrijventerreinplanning en promotie en acquisitie). Daarnaast worden er momenteel afspraken opgesteld over de twee regionale bedrijventerreinen (Apeldoorn-Zuid en Bedrijvenpark A1) over acquisitie, grondprijzen en uitgifte.
- Ten tweede wordt in de tweede helft van 2010 een afstemmingsoverleg met de buurgemeenten Olst-Wijhe en Raalte opgestart waarin de bedrijventerreinvisies besproken worden.

## 5.9 Grondprijzen in Deventer

*Grondprijzen liggen in lijn met vergelijkbare gemeenten, kleinere gemeenten zijn goedkoper*

De grondprijzen voor de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Deventer liggen gemiddeld tussen de € 130 en € 170 per m<sup>2</sup> exclusief btw. Voor bedrijvenpark A1 wordt voor bedrijfslocaties een grondprijs tussen de € 165 en € 225 per m<sup>2</sup> exclusief btw gehanteerd. De grondprijzen van de gemeente Deventer zijn in lijn met de buurgemeente Apeldoorn. De prijzen liggen hoger dan in de gemeenten Epe, Voorst en Zutphen. Zie ook tabel 6.

De gemeente Deventer gebruikt de comperatieve methode voor het bepalen van de grondprijzen. Vervolgens wordt gedifferentieerd naar ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid.

### **Hoe werkt de residuele berekening?**

Bij de residuele methode is de grondwaarde van een vastgoedobject gelijk aan het verschil (residu) tussen de commerciële waarde van het vastgoedobject en de stichtingskosten van datzelfde vastgoedobject. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. De beleggingswaarde wordt berekend op basis van de markthuur en is daarnaast afhankelijk van het (bruto) aanvangsrendement (BAR) dat op een project/locatie van toepassing is. De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van het object.

- Huurniveau: huurprijs per m<sup>2</sup> verhuurbaar oppervlak per jaar, exclusief BTW voor een courant object.
- Vormfactor: verhouding tussen bruto vloeroppervlak (bvo) en het verhuurbare vloeroppervlak (vvo) van een gebouw. Het geeft aan hoeveel vloeroppervlak in een gebouw in gebruik is voor liften, galerijen, dikte muren, etc. In de bedrijfsruimtemarkt is een factor van 0,9 standaard. Bij kantoren/kantoorachtigen geldt een factor van 0,85.
- BAR: het bruto aanvangsrendement (BAR) is een in de vastgoedwereld veel gebruikt instrument om de marktwaarde van een object en daarmee het rendement van een investering te bepalen. Het bruto aanvangsrendement wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering. Globaal geldt: hoe lager het BAR, hoe gunstiger het rendementrisicoprofiel van een gebouw. Omgevingskwaliteit en kwaliteit van het gebouw hebben een belangrijke invloed op het BAR. Zo zijn huurders veelal bereid hogere huren te betalen voor een pand/kavel op een hoogwaardige of unieke plek. Het BAR, berekend als huuropbrengst gedeeld door de totale investering, kan naar beneden bijgesteld worden.
- Bouw- en bijkomende kosten: In de berekeningen is uitgegaan van bouw- en bijkomende kosten voor panden in het basis- en middensegment. Dit zijn panden met een verzorgde uitstraling, maar zonder al te hoogwaardige poespas.

De residuele grondprijs wordt als volgt berekend:

Grondwaarde = commerciële waarde – bouw- en bijkomende kosten

Waarbij: commerciële waarde = (huurniveau\*vormfactor)/BAR

**Tabel 6: grondprijzen in de Stedendriehoek**

Gemeente	Terrein	Terstond uitgeefbaar	Minimum verkoopprijs in euro per m <sup>2</sup>	Maximum verkoopprijs in euro per m <sup>2</sup>
Apeldoorn	Apeldoorn Noord (2e fase)	11,9	169	211
Apeldoorn	Stadhoudersmolen uitbreiding	12,2	138	169
Epe	Eekterveld 3	0,2	79	104
Epe	Kweekweg VI	1,6	120	150
Voorst	De Zwaan	0,2	125	
Voorst	Engelenburg	0,4	125	285
Voorst	Regionale Vliegveld Teuge	0,8	125	125
Zutphen	Revelhorst III	1,9	113	124

Bron: provincie Gelderland, 2010

**Conclusies en actiepunten/aanbevelingen:**

- De gemeente Deventer gebruikt de comperatieve methode voor het bepalen van de grondprijzen. Vervolgens wordt gedifferentieerd naar ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid.
- De grondprijzen liggen in lijn met vergelijkbare gemeenten zoals Apeldoorn. De prijzen liggen hoger dan in omliggende gemeenten zoals Zutphen, Voorst en Epe.

## Hoofdstuk 6: Actiepunten bedrijventerreinen Deventer

*In dit hoofdstuk de actiepunten die volgen uit deze bedrijventerreinenvisie.*

Voor het behoud en verbetering van de kwaliteit van de bedrijventerreinen zijn in het voorgaande hoofdstuk de ambities, conclusies en aanbevelingen geformuleerd voor de periode 2011 – 2015.

Een aantal noodzakelijke acties en werkzaamheden, die de kwaliteit van de bedrijventerreinen mede bepaalt, is al gepland voor eind 2010 en 2011 (paragraaf 6.1). Ze zijn onderstaand per item uitgewerkt. Daarnaast volgen uit de analyse van het bestaand beleid en de geconstateerde knelpunten 'actiepunten bedrijventerreinen' die de komende jaren uitgewerkt worden (paragraaf 6.2).

### 6.1 Geplande werkzaamheden 2010-2011

#### *Strategische economische visie*

Na een eerste verkenning van de Deventer economie begin 2010 krijgt de strategische economische visie een vervolg na afronding van de discussies over de bezuinigingsmogelijkheden voor de gemeente Deventer.

In de vorm van een interactief proces wordt in 2011 met de stakeholders uit de gemeente Deventer gediscussieerd over de ontwikkelingen en gesignaleerde trends in de landelijke, regionale en lokale economie, die zullen leiden tot vaststelling van speerpunten voor de gemeente Deventer voor de langere termijn. In het 2<sup>e</sup> half jaar van 2011 zal Economische visie afgerond zijn.

#### *Ontwikkelingsplan Havenkwartier*

Na vaststelling door de raad van het ontwikkelingsplan Havenkwartier in juli 2010 worden de komende periode vervolgstappen gezet, die nodig zijn om de geformuleerde ambities te verwezenlijken. In 2011 vinden de eerste investeringen plaats in de vorm van de herinrichting Industrieweg (randvoorwaarde: toekenning subsidie) en de openbare ruimte in het Havenkwartier alsmede het maken van een definitieve opzet voor de broedplaatsen.

#### *Uitgiftevoorwaarden bedrijvenpark A1*

Om de gewenste kwaliteit op zowel het nieuw aan te leggen bedrijventerrein aan de A1 als die van de bestaande bedrijventerreinen te waarborgen zijn uitgiftevoorwaarden noodzakelijk.

In deze uitgiftevoorwaarden worden afspraken vastgelegd over onder andere:

- Het hebben van toegevoegde waarde van nieuw te vestigen bedrijven voor de Deventer economie in termen van werkgelegenheid, technologische ontwikkeling, bouwimpuls, innovatie etc. bij het te vestigen bedrijf of toeleveranciersverplicht parkmanagement;

- duurzaamheid.

Maar ook is een inspanning nodig in het geval een bedrijf op een bestaand bedrijventerrein belangstelling toont voor een kavel op het nieuwe terrein. Indien niet kan worden voldaan aan de voorwaarden voor ontwikkeling van dit bedrijf op de huidige locatie en een verhuizing noodzakelijk blijkt, dan bekijken beide partijen hoe de achterblijvende kavel dan weer worden ingevuld. Dit is conform de principes van de SER-ladder.

De uitgiftevoorwaarden worden mede opgesteld in overleg met parkmanagement en zullen begin 2011 bekend zijn.

#### *Promotie Deventer bedrijventerreinen*

In 2011 wordt een promotieplan voor de Deventer bedrijventerreinen opgeleverd en in het bijzonder voor het bedrijvenpark A1. Deventer wil zich lokaal, regionaal en landelijk profileren als werkstad met toegevoegde waarde op het gebied van wonen, historie, cultuur en recreatie.

Om de afstemming binnen de regio verder vorm te geven pakken Deventer en Apeldoorn de promotie van de bedrijventerreinen aan de A1 in Deventer en Apeldoorn gezamenlijk op.

#### *Regionale afstemming*

Het is niet langer gewenst om als gemeente solitair op te treden binnen de regio. Daarom hecht de gemeente grote waarde aan de samenwerking binnen de Stedendriehoek in het bijzonder met Apeldoorn. Daarnaast zijn in september met de gemeente Olst-Wijhe en Raalte afspraken gemaakt voor afstemmingsoverleggen in de komende jaren.

#### *Uitvoeringsprogramma*

Het programma milieu heeft het afgelopen jaar ingezet op het uitvoeren van concrete projecten, die samenhangen met de in de visie duurzaam Deventer verwoorde ambities. Het devies is doen!

Binnenkort wordt besproken hoe nadere invulling te geven aan de bestuursopdracht regie duurzaamheid.

#### *Bestemmingsplan Bergweide, Kloosterlanden en Snipperling*

Het voorontwerp bestemmingsplan Bergweide, Kloosterlanden en Snipperling heeft ter inspraak gelegen. Eind 2010 zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. In het bestemmingsplan is onder andere concreet uitwerking gegeven aan de in de detailhandelsvisie en het horecabeleidsplan geformuleerde ambities. Bovendien zijn mogelijkheden benoemd om op aangewezen locaties functiemenging toe te staan. De gemeente geeft hiermee ruimte om levendigheid en leefbaarheid op de bedrijventerreinen te vergroten.

### *Uitvoeringsconvenant mobiliteitsmanagement regio stedendriehoek*

De gemeente Deventer zal zich inspannen om uitvoering te geven aan de momenteel in ontwikkeling zijnde projecten die voortvloeien uit het hierboven genoemde convenant. Op dit moment wordt hieraan samengewerkt door de koepelorganisaties van het bedrijfsleven en een aantal grotere werkgevers (koplopers) in de regio.

Daarnaast worden mogelijkheden onderzocht om de aansluiting op het hoofdnet van het openbaar vervoer te optimaliseren vanuit de bedrijventerreinen. Begin 2010 is opdracht gegeven voor een studie naar concrete en betaalbare maatregelen hiertoe.

### *Business Plan Stichting Bedrijvenparkmanagement Deventer*

Het programma voor de komende drie jaar wijkt niet veel af van het programma van de afgelopen jaren. Voorbeelden van activiteiten van algemene aard zijn: waarborgen bereikbaarheid bedrijven bij uitvoering infrastructurele werken, regie publiek groen, regie onderhoud straatmeubilair, regie parkeerproblematiek, regie KVO en collectieve beveiliging. Specifieke activiteiten kunnen zijn: gecontroleerde toegang Teugseweg, Bergweidedijkje en de Weteringen, ondersteuning bij energiescans en energiebesparingsmaatregelen, verwijdering zwerfvuil en regie afstemming noodplannen. Daarnaast kunnen leden van de ondernemersverenigingen optioneel voordeel halen uit bijvoorbeeld deelname aan collectieve dienstverlening en/of inkoopcontacten op het gebied van energie, inzameling afval, telefonie, breedbanddiensten en opleidingen tot bedrijfshulpverlening (BHV) en besturen vorkheftruck. In de bijlage is het business plan 2009-2011 opgenomen.

## **6.2 Actiepunten bedrijventerreinen 2011-2015**

<b>Actie</b>	<b>Kwaliteitsimpuls Hanzepark</b>
Inhoud	Opstellen verbeterplan voor het kantoreengebied Hanzepark (op bedrijventerrein Kloosterlanden) met aandacht voor onder andere. stedenbouw, bereikbaarheid, openbare ruimte.
Deelprojecten	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Opstellen plan van aanpak voor een verbeterplan en passend maken binnen het project stadsassen.</li><li>2. Opstellen verbeterplan samen met de stakeholders en eigenaren in het gebied.</li></ol>
Betrokken partijen	Gemeente en stakeholders, waarbij gemeente trekker is.
Termijn	PM

<b>Actie</b>	<b>Monitor bedrijventerreinen</b>
Inhoud	Drie-jaarlijkse monitoring gebruik en gebruikers bedrijventerreinen
Deelprojecten	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Opstellen plan van aanpak voor monitoring gebruik en gebruikers bedrijventerreinen.</li> <li>2. Uitvoering plan van aanpak door: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitvoeren van een gedegen nulmeting.</li> <li>- In kaart brengen historisch en huidig gebruik van bedrijventerreinen.</li> <li>- In kaart brengen ervaringen en wensen huidige gebruikers van de Bedrijventerreinen (SWOT-analyse).</li> <li>- Uitkomsten bespreken met bestuur parkmanagement en voorzitters ondernemersverenigingen en de zogenaamde quick-wins bepalen.</li> </ul> </li> </ol>
Betrokken partijen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Team economie doet voorstel voor plan van aanpak uiterlijk 1 april 2011</li> <li>• Uitvoering door parkmanagement en ondernemersverenigingen in samenwerking met team economie.</li> </ul>
Termijn	Fase 1: 1 januari – 1 april 2011 Fase 2: 1 mei – 31 december 2011

<b>Actie</b>	<b>Onderzoek Stadsas</b>
Inhoud	Onderzoek naar gemeentelijk vervolg op pilotproject stadsas Deventer met aandacht voor de bedrijventerreinen.
Deelprojecten	PM
Betrokken partijen	Gemeente en stakeholders, waarbij gemeente trekker is.
Termijn	PM

<b>Actie</b>	<b>Herontwikkeling private kavels</b>
Inhoud	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Inzetten op een actievere verkoopstrategie voor het Essent-terrein.</li> <li>2. Opstellen businesscase voor de Harderwijkerstraat en omgeving.</li> <li>3. In gesprek gaan met eigenaren van de zogenaamde incurante bedrijfsruimten.</li> </ol>
Deelprojecten	Zie inhoud.
Betrokken partijen	Trekker programma economie en vastgoed Accountmanager bedrijven. Medewerking van de eigenaren is randvoorwaardelijk.
Termijn	2011



Actie	Onderzoek fondsvorming
Inhoud	Mogelijkheid van fondsvorming onderzoeken als voorbeeld voor meer verzakelijking <sup>19</sup> op de Deventer bedrijventerreinenmarkt. Hoe meer private partijen betrekken bij het op orde houden of brengen van bedrijventerreinen in Deventer?
Deelprojecten	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Opstellen plan van aanpak onderzoek verzakelijking.</li> <li>2. Uitvoeren plan van aanpak.</li> </ol>
Betrokken partijen	Team ruimte en economie doen voorstel voor plan van aanpak uiterlijk 1 april 2011. Medewerking van de eigenaren is randvoorwaardelijk.
Termijn	Fase 1: 1 januari – 1 september 2011 Fase 2: 1 vanaf 2012

---

<sup>19</sup> Verzakelijking is een langetermijnstrategie, gericht op behoud en groei van de waarde van bedrijventerreinen door een professionele en gebiedsgerichte aanpak, via een grotere (financiële) betrokkenheid van private partijen (beleggers, ontwikkelaars, eindgebruikers, regionale ontwikkelingsbedrijven) in samenspraak met overheden.