

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-BLD

**Onderwerp**

Uitvoeringsagenda toekomstbestendige bedrijventerreinen

**1- Notagegevens**

Notanummer 2020-001934  
Datum 02-03-2021  
Programma:  
10a Economie en Internationaal beleid  
Portefeuillehouder Weth. Rorink

**2- Bestuursorgaan**

B & W 16-03-2021  
 Raad --  
 Burgemeester --

**College van B & W**

- Burgemeester - Weth. Grijsen  
- Weth. De Geest - Weth. Verhaar  
- Weth. Walder - Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten --

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	09-03-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	11-03-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	11-03-2021
portefeuillehouder	09-03-2021	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-03-25

Bijlagen

Toekomstbeeld "Toekomstbestendige bedrijventerreinen 2030"

Uitvoeringsagenda

Nulmeting Stec groep

B & W d.d.: 16-03-2021

Besloten wordt:

- 1 Kennis te nemen van het rapport "Nulmeting bedrijventerreinen - werken aan toekomstbestendige werklocaties in Deventer" en het toekomstbeeld "Toekomstbestendige bedrijventerreinen 2030";
- 2 Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen;
- 3 De stukken aan te bieden aan de raad;
- 4 De nota en het besluit openbaar te maken

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente? Nee  
Begrotingswijziging Ja

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken  
 De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht  
 De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

**Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

## ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## Toelichting

### Inleiding

#### **Bestuursakkoord 2018-2022**

De gemeente werkt sinds vorig jaar samen met de economische partners in het Deventer Economisch Perspectief (DEP) aan het project 'toekomstbestendige bedrijventerreinen Deventer 2030'. Hiermee geeft het college invulling aan de opgave uit het bestuursakkoord 2018-2022 om te komen tot een voorstel voor de bedrijventerreinen Bergweide en Kloosterlanden met als doel een modernisering en herinrichting en het geven van impulsen op het gebied van duurzaamheid, toegankelijkheid en leefbaarheid. Hiervoor is in de begroting 2018-2022 een bedrag van € 2.000.000 beschikbaar gesteld.

#### **Samengewerkt aan uitvoeringsagenda**

Aan de basis van de agenda liggen het rapport Nulmeting bedrijventerreinen van de STEC dat in opdracht van de gemeente en het DEP is opgesteld, de uitkomsten van werksessies en ondernemersbijeenkomsten, individuele gesprekken met ondernemers, beleidsmatige en projectmatige inbreng door de gemeente en de regiodeal.

De opgave is vertaald in het toekomstbeeld "Toekomstbestendige bedrijventerreinen 2030" en in een uitvoeringsagenda.

De uitvoeringsagenda beslaat het totaal van de Deventer bedrijventerreinen: Bergweide 3, Bergweide 4 inclusief de beroepshaven, Bergweide 5, Haveneiland, Kloosterlanden, Handelspark De Weteringen en A1 Bedrijvenpark.

#### **Toekomstbeeld en uitvoeringsagenda**

- Het toekomstbeeld beschrijft de ontwikkelrichting (investeringsperspectief) van de verschillende deelgebieden. Deze varieert van gebieden met een ruime verkaveling en hogere milieucategorie voor de grote(re) maakindustrie en logistiek, een industriehaven, autoluwe kantorenlocaties, innovatiemilieus tot gebieden die passen bij de wens van bedrijven die beter gedijen in een levendige en gemengde varieerde werkomgeving. Er is veel aandacht voor een prettig, gezond en groen werkklimaat en schone mobiliteit. Uiteraard staat de energietransitie centraal en is het de uitdaging om waardevermindering van vastgoed en deelgebieden een halt toe te roepen door het aanjagen van herontwikkeling en herstructurering. Dit alles draagt bij aan toekomstbestendige bedrijventerreinen.

- In de uitvoeringsagenda staan 4 thema's centraal, die bijdragen aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. Per thema zijn projecten opgenomen die op korte termijn uitvoerbaar zijn en kunnen rekenen op steun van het bedrijfsleven. De agenda is erop gericht om een fundament onder een gezamenlijke aanpak te leggen, gericht op waardeverbetering en vergroten van de investeringsbereidheid van private partijen en andere overheden. De verwachting is dat deze eerste fase een veelvoud aan private investeringen in de volgende fase uitlokt in de vorm van o.a. herontwikkeling, herstructurering en verduurzamen/vergroenen van het private vastgoed.

#### **Uitvoeringsagenda nader toegelicht**

Hieronder volgt een korte samenvatting van de uitvoeringsagenda inclusief het aantal zichtbare projecten in 4 centrale thema's, voortkomend uit overleg met het bedrijfsleven en hun geraamde investering, met een gemeentelijke aandeel van 1 mio euro voor de eerste tranche. Met de zichtbaarheid willen we bekendheid voor het project verwerven en daarmee de investeringsbereidheid van private partijen en andere overheden vergroten.

#### Leefbaarheid

Een prettige en gezonde werkomgeving wordt door (potentiële) werknemers en ondernemers op de bedrijventerreinen steeds belangrijker gevonden. Vandaar de inzet op het bevorderen van de fietsbereikbaarheid en pauzerecreatie.

Aantal projecten: 8

Investering: € 669.000

#### Ruimte voor ondernemen

Uiteindelijk bepaalt de kwaliteit van het private vastgoed in hoge mate of terreinen toekomstbestendig zijn. Daarom ligt de focus de komende jaren op het aanjagen van herontwikkeling en herstructurering van privaat vastgoed. Niet alleen in die gebieden die verouderd zijn, maar ook op locaties waar zich investeringskansen voordoen bijvoorbeeld omdat een bedrijfspand leeg komt te staan.

Aantal projecten: 3

Investering: € 120.000

#### Duurzame mobiliteit

Stimuleren van schone mobiliteit en goederenvervoer, robuuste parkeeroplossingen en een bijdrage leveren aan het oplossen van verkeersknelpunten vallen onder dit thema.

Aantal projecten: 4

Investering: € 70.000

#### Energietransitie en klimaatadaptatie

In de RES is het bod gedaan om 60 ha bedrijventerrein te voorzien van zonnepanelen. Het bedrijfsleven ziet kansen een bijdrage te leveren aan deze doelstelling met het project zon op bedrijfsdaken. Daarnaast zijn maatregelen nodig op het gebied van klimaatadaptatie.

Aantal projecten: 4 projecten

Investering: € 165.000

#### **Herstructurering in de 2e tranche van 1 mio.**

Er is daarnaast € 1.000.000 gereserveerd voor uitvoering van herstructureringsprojecten die voortvloeien uit deze aanpak. Dit onder voorwaarde van cofinanciering door private eigenaren, medeoverheden en/of de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) e.e.a. ter beoordeling en besluitvorming door college en raad (2<sup>e</sup> tranche). Een voorstel hiertoe wordt later dit jaar separaat voorgelegd t.b.v. inzet en verkrijging van de middelen.

#### **Beoogd resultaat**

Modernisering van en investeren in waardeverbetering en toekomstbestendigheid van de Deventer bedrijventerreinen via het aanjagen van publieke-private investeringen in de openbare ruimte en het private vastgoed op het gebied van herontwikkeling, herstructurering, verduurzaming en vergroening.

#### **Kader**

Bestuursakkoord 2018-2022

Begroting 2018-2022

#### **Argumenten voor en tegen**

##### Voor:

- Met de uitvoeringsagenda toekomstbestendige bedrijventerreinen wordt, vanuit een breed draagvlak en in coproductie met vertegenwoordigers van het bedrijfsleven, invulling gegeven aan het bestuursakkoord 2018-2022;

- Het belang van de bedrijventerreinen voor de Deventer economie is groot. Er zijn bijna 1.100 bedrijven waar meer dan 18.000 personen werken (ruim een derde van de directe werkgelegenheid in Deventer). Deze bedrijven generen daarnaast indirecte werkgelegenheid voor o.a. ICT bedrijven, adviesbureaus gevestigd

in de kenniscampus, mkb bedrijven en ZZP-ers;

- Investerings zijn bovendien nodig vanuit de wetenschap dat de gemeente en het bedrijfsleven voor tal van uitdagingen staan in de komende jaren op het gebied van de energietransitie, klimaatadaptatie, verduurzaming goederenvervoer, circulariteit en waardebehoud;

- De bereidheid van de overheid om te investeren in de toekomst van de bedrijventerreinen op basis van een gedragen agenda bepaalt mede of ondernemers het kansrijk achten te investeren in Deventer. Men wil immers waardevast ondernemen;

- Provincie en Cleantechregio zijn voornemens mee te investeren op onderdelen. Op dit moment lopen er gesprekken met de provincie en met de Cleantechregio over bijdragen aan onderdelen van TBBT via de invulling van de Regiodeal.

#### Tegen:

- Behoudens bijdragen in enkele deelprojecten van de uitvoeringsagenda is er nog geen zekerheid over grote investeringen van private partijen. Er zijn wel intenties bij bedrijven, maar de gemeente is tot nu toe met 2 x 1 mio euro de meest zekere investeerder. We verwachten uiteraard dat het bedrijfsleven per saldo tientallen miljoenen euro's privaat zal gaan investeren de komende jaren. Dit is randvoorwaardelijk voor de inzet van 1 mio van de 2e tranche.

### **Extern draagvlak (partners)**

De uitvoeringsagenda toekomstbestendige bedrijventerreinen is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met het Deventer economisch perspectief (DEP) waarin bestuurlijke vertegenwoordigers van de Stichting Bedrijvenparkmanagement Deventer, MKB en DKW, VNO NCW Midden en het onderwijs zitting hebben. Daarnaast is de input van individuele ondernemers opgehaald tijdens bijeenkomsten, werksessies en overleggen.

Diverse ondernemers hebben al aangegeven eveneens te willen investeren in private opgaven.

Vertegenwoordigers van de Cleantechregio, provincie en HMO zien in het programma een belangrijke stap naar toekomstbestendigheid. Deventer loopt met dit programma voorop in de provincie.

### **Financiële consequenties**

#### ***Budget herstructurering***

In het bestuursakkoord 2018-2022 is € 2 mln ter beschikking gesteld aan gebiedsexploitatie Bergweide en Kloosterlanden. De ambitie uit het bestuursakkoord is daarna via de begroting op stelpost gezet als nieuw beleid. Er is toen afgesproken dat de raad op basis van een inhoudelijk voorstel het budget vrij geeft waarbij het budget defacto vanuit programma 12 wordt overgeheveld naar programma 10a.

In de begroting 2019 (pg. 12 Algemene dekkingsmiddelen) is het budget opgenomen en verdeeld over de volgende jaren:

- 2020 € 850.000
- 2021 € 850.000
- 2022 € 300.000

Op dit moment heeft nog geen besteding van het budget plaatsgevonden en is in de 3e kwartaalrapportage in 2020 het budget 2020 overgeheveld naar 2021. Daarmee komt het budget in 2021 op € 1,7 mln en in 2022 op € 0,3 mln.

#### **Gemeentelijke investering**

Op basis van de uitvoeringsagenda komt de totale gemeentelijke investering uit op:

- 1<sup>e</sup> tranche: € 1.000.000 met name voor uitvoering van publieke voorzieningen zoals bijvoorbeeld fietspaden en pauzerecreatie in de openbare ruimte en bijdragen daaraan zoals omschreven in de uitvoeringsagenda (de vier centrale thema's);



- 2<sup>e</sup> tranche: € 1.000.000 ten behoeve van voor uitvoering van herstructureringsprojecten (bijdrage in onrendabele top) in de vorm van sloop/nieuwbouw/herverkaveling/uitbreiding etc. van privaat vastgoed. Dit bedrag wordt gereserveerd voor de cofinanciering van herstructureringsprojecten.

Wij stellen de raad voor dit bedrag in 2 fasen beschikbaar te stellen conform de uitvoeringsagenda.

### **In 2 fasen beschikbaar**

Fase 1 van het uitvoeringsprogramma beschikbaar te stellen vanaf 2021. Van dit budget is € 65.000 bestemd voor de cofinanciering van de regiodeal.

Voor het beschikbaar stellen van fase 2 (het resterende budget van € 1mln) wordt later dit jaar een voorstel gedaan. Aan deze 2<sup>e</sup> tranche wordt de nadrukkelijke voorwaarde verbonden van cofinanciering door het bedrijfsleven en andere partijen.

Voor zowel fase 1 als fase 2 geldt dat de onderliggende projectplannen nog worden voorgelegd aan het college ter beoordeling om daadwerkelijk over de middelen te kunnen beschikken voor de uitvoering.

Indien het college instemt met een voorstel zal het financiële effect worden voorgelegd aan de raad waarna het budget wordt overgeheveld vanuit programma 12 (algemene dekkingsmiddelen) naar programma 10a (economie).

## **Aanpak/uitvoering**

### ***Programmatistische aanpak***

- **stuurgroep:** Om uitvoering mogelijk te maken wordt gekozen voor een programmatistische aanpak. Er wordt een stuurgroep aangesteld met bestuurlijke vertegenwoordigers van de gemeente en het bedrijfsleven (DEP). De rol van de stuurgroep is die van regisseur en bewaker van het uitvoeringsprogramma "Toekomstbestendige bedrijventerreinen 2030".

- **per project een projectplan:** Elk project wordt nader uitgewerkt in een projectplan. Waar expertise nodig is wordt deze ingehuurd. De stuurgroep waakt over de haalbaarheid en draagt projectplannen voor aan de feitelijke opdrachtgevers (gemeentelijke programma's, Bedrijvenparkmanagement of derden). De aanpak omvat een periode van ca. 10 jaren. Dit vereist commitment van alle deelnemers.

#### **- projectleider(s):**

\* Bij instemming gaat de projectleider TBBT in 2021 starten met de uitvoering. Hij coördineert de uitvoering en heeft de taak om cofinanciering te zoeken waar mogelijk.

\* De projecten uit de 1e tranche van de uitvoeringsagenda, waarop de gemeente investeert, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit betreft de projecten in de openbare ruimte en projecten die leiden tot aanpassing van bestaand beleid en kaders. Hiervoor gaan gemeentelijke projectleiders aan de slag. De uitvoeringscapaciteit hiervoor is gedekt vanuit de projecten. De inhoudelijke en financiële verantwoording loopt via de reguliere planning- en control cyclus van de betreffende organisatie.

Regelmatig vindt afstemming plaats over de stand van zaken van de projecten richting partners van het DEP. Deze taak ligt bij de secretaris van de stuurgroep.

### **Commitment partners en intern**

- **extern:** De economische partners, parkmanagement, MKB, DKW en VNO, committeren zich namens het bedrijfsleven nadrukkelijk aan dit uitvoeringsprogramma. Men levert expertise, neemt zitting in projectteams. De economische partners, parkmanagement, MKB, DKW en VNO, committeren zich namens het bedrijfsleven nadrukkelijk aan dit uitvoeringsprogramma. Men levert expertise, neemt zitting in projectteams, levert projectcapaciteit en mobiliseert haar achterban om mee te investeren bij de uitvoering van projecten.

Wanneer blijkt dat een van de projecten onverhoopt op onvoldoende steun en commitment kan rekenen van het bedrijfsleven dan behoudt het college zich in overleg met de economische partners het recht voor om te besluiten het project niet te starten of te beëindigen.

- intern: De uitvoeringsagenda is intern besproken met de programmamangers leefomgeving, ruimtelijke ontwikkeling, herstructurering en vastgoed. Het programma kan op draagvlak rekenen. Men wacht nadere projectvoorstellen af. Tijdige inbedding en aansluiting bij de programmabegrotingen en eventuele voorstellen t.b.v. voorjaarsnota is van belang bij de realisatie.

### ***Proces/planning 2021***

De planning van het hierboven beschreven proces ziet er als volgt uit:

- Februari 2021: bespreking toekomstbeeld en uitvoeringsagenda door besturen van DEP en college van B&W
- Maart 2021: behandeling gemeenteraad en besluiten uitvoeringsagenda toekomstbestendige bedrijventerreinen
- Q2 2021: Na instemming raad start uitvoering
- Q4 2021: voorstel besteding 2e tranche herstructurering bedrijventerreinen
- Eind 2021 e.v.: jaarlijkse tussenrapportage.

## RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Uitvoeringsagenda toekomstbestendige bedrijventerreinen

**Agendapunt**

**Voorstelnummer**

**Team**

2020-001934

DEV-BLD

**Portef.houder**

**BenW-besluit d.d.:**

Weth. Rorink

16 maart 2021

### Voorstel

1. De "uitvoeringsagenda Toekomstbestendige bedrijventerreinen" op basis van het toekomstbeeld "Toekomstbestendige bedrijventerreinen 2030" vast te stellen;
2. Uit de algemene dekkingsmiddelen de eerste tranche van 1 miljoen euro beschikbaar te stellen aan het programma economie;
3. Het college opdracht te geven om de uitvoering ter hand te laten nemen door het programma economie in samenwerking met de projectleider DEP.
4. De begroting voor 2021 en 2022 hierop te wijzigen.

### Kern van het raadsvoorstel

In het bestuursakkoord 2018-2022 van de gemeente Deventer is voor de modernisering en herinrichting van verouderde bedrijventerreinen Bergweide en Kloosterlanden en het geven van impulsen op het gebied van duurzaamheid, toegankelijkheid en leefbaarheid, € 2.000.000 beschikbaar gesteld.

In dit voorstel wordt een investeringspakket voorgesteld dat invulling geeft aan de doelstellingen uit het bestuursakkoord. Een dergelijke overheidsinvestering heeft een positief effect op zowel de werkgelegenheid, de duurzaamheid als de productiviteit.

Wij doen hierbij een voorstel voor de besteding en beschikbaarstelling van € 1.000.000 van de in de inleiding genoemde € 2.000.000 in de vorm van een uitvoeringsagenda toekomstbestendige bedrijventerreinen.

### Beoogd resultaat

Modernisering van en investeren in waardeverbetering en toekomstbestendigheid van de Deventer bedrijventerreinen Bergweide en Kloosterlanden via het aanjagen van publiek-private investeringen in de openbare ruimte en het private vastgoed op het gebied van herontwikkeling, herstructurering, verduurzaming en vergroening.

Wij vragen u om instemming met deze uitvoeringsagenda en, gegeven de toelichting en voorwaarden, de middelen van 1 miljoen euro in een eerste tranche daartoe beschikbaar te stellen.

### Kader

Bestuursakkoord 2018-2022

Begroting 2018-2022

### Argumenten ten behoeve van de raad

Publieke en private investeringen versterken elkaar. De gemeente heeft primair de verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte. Eigenaren en gebruikers zijn verantwoordelijk voor de private ruimte. Gezamenlijk zijn ze verantwoordelijk voor duurzaam beheer en onderhoud van hun bedrijventerreinen. .

Voor:

- Met de uitvoeringsagenda toekomstbestendige bedrijventerreinen wordt, vanuit een breed draagvlak en in coproductie met vertegenwoordigers van het bedrijfsleven, invulling gegeven aan het bestuursakkoord 2018-2022;
- Het belang van de bedrijventerreinen voor de Deventer economie is groot. Er zijn bijna 1.100 bedrijven waar meer dan 18.000 personen werken (ruim een derde van de directe werkgelegenheid in Deventer). Deze bedrijven generen daarnaast indirecte werkgelegenheid voor o.a. ICT bedrijven, adviesbureaus gevestigd in de kenniscampus, mkb bedrijven en ZZP-ers;
- Investerings zijn bovendien nodig vanuit de wetenschap dat de gemeente en het bedrijfsleven voor tal van uitdagingen staan in de komende jaren op het gebied van de energietransitie, klimaatadaptatie, verduurzaming goederenvervoer, circulariteit en waardebehoud;
- De bereidheid van de overheid om te investeren in de toekomst van de bedrijventerreinen op basis van een gedragen agenda bepaalt mede of ondernemers het kansrijk achten te investeren in Deventer. Men wil immers waarde vast ondernemen;
- Provincie en cleantechregio zijn voornemens mee te investeren op onderdelen. Op dit moment lopen er gesprekken met de provincie en met de Cleantechregio over bijdragen aan onderdelen van TBBT via de invulling van de Regiodeal.

Tegen:

- Behoudens bijdragen in enkele deelprojecten van de uitvoeringsagenda is er nog geen zekerheid over grote investeringen van private partijen. Er zijn wel intenties bij bedrijven, maar de gemeente is tot nu toe met 2 x 1 mio euro de meest zekere investeerder. We verwachten uiteraard dat het bedrijfsleven per saldo tientallen miljoenen euro's privaat zal gaan investeren de komende jaren. Dit is randvoorwaardelijk voor de inzet van 1 mio van de 2e tranche.

**Ketenpartners/ participatie**

De uitvoeringsagenda "toekomstbestendige bedrijventerreinen" is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met het Deventer economisch perspectief (DEP) waarin bestuurlijke vertegenwoordigers van de Stichting Bedrijvenparkmanagement Deventer, MKB en DKW, VNO NCW Midden en het onderwijs zitting hebben. Daarnaast is de input van individuele ondernemers gedaan tijdens bijeenkomsten, werksessies en overleggen, meegenomen.

De economische partners van het DEP, parkmanagement, MKB, DKW en VNO, committeren zich namens het bedrijfsleven nadrukkelijk aan dit uitvoeringsprogramma. Men levert expertise, neemt zitting in projectteams, levert projectcapaciteit en mobiliseert haar achterban om mee te investeren bij de uitvoering van projecten.

Diverse ondernemers hebben al aangegeven eveneens te willen investeren in private opgaven. (Ambtelijke) vertegenwoordigers van de Cleantechregio, provincie en HMO zien in het programma een belangrijke stap naar toekomstbestendigheid. Deventer loopt met dit programma voorop in de provincie.

**Financiële consequenties**

In het bestuursakkoord 2018-2022 is € 2 mln ter beschikking gesteld aan gebiedsexploitatie Bergweide en Kloosterlanden. De ambitie uit het bestuursakkoord is daarna via de begroting op stelpost gezet als nieuw beleid. Er is toen afgesproken dat de raad op basis van een inhoudelijk voorstel het budget vrijgeeft waarbij het budget defacto vanuit programma 12 (Algemene Dekkingsmiddelen) wordt overgeheveld naar programma 10a, Economie.

In de begroting 2019 (pg. 12 Algemene dekkingsmiddelen) is het budget opgenomen en verdeeld over de volgende jaren:

- 2020 € 850.000
- 2021 € 850.000
- 2022 € 300.000

Op dit moment heeft nog geen besteding van het budget plaatsgevonden en is middels de 3e kwartaalrapportage in 2020 het budget 2020 overgeheveld naar 2021. Daarmee komt het budget in 2021 op € 1,7 mln. en in 2022 op € 0,3 mln.

Wij vragen u dit bedrag in 2 fasen beschikbaar te stellen conform de uitvoeringsagenda en de begroting hierop aan te passen. De totale gemeentelijke investering komt neer op:

Op basis van de uitvoeringsagenda komt de totale gemeentelijke investering uit op:

- 1<sup>e</sup> tranche: € 1.000.000 met name voor uitvoering van publieke voorzieningen zoals bijvoorbeeld fietspaden en pauzerecreatie in de openbare ruimte en bijdragen daaraan zoals omschreven in de uitvoeringsagenda (de vier centrale thema's);
- 2<sup>e</sup> tranche: € 1.000.000 ten behoeve van voor uitvoering van herstructureringsprojecten (bijdrage in onrendabele top) in de vorm van sloop/nieuwbouw/herverkaveling/uitbreiding etc. van privaat vastgoed. Dit bedrag wordt gereserveerd voor de cofinanciering van herstructureringsprojecten. Aan de 2<sup>e</sup> tranche wordt de nadrukkelijke voorwaarde verbonden van voldoende private investeringen. Hiertoe zal in de loop van dit jaar separaat een voorstel ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college en de raad.

Op dit moment lopen er gesprekken met de provincie en met de Cleantechregio over bijdragen aan onderdelen van TBBT via de invulling van de Regiodeal.

#### **Betrokkenheid van de raad**

Bij instemming met dit voorstel komt dit budget beschikbaar voor realisatie en wordt de uitvoering ter hand genomen. Naar verwachting zijn meerdere jaren nodig voor realisatie. De budgetbevoegdheid blijft gedurende deze looptijd liggen bij het college en de gemeenteraad. Via jaarlijkse budgetoverheveling blijven de middelen beschikbaar voor beoogde projecten.

De gemeenteraad wordt twee keer per jaar over de voortgang geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

## **RAADSBSLUIT**

<b>Onderwerp</b>	Uitvoeringsagenda toekomstbestendige bedrijventerreinen
<b>Voorstelnummer</b>	2020-001934
<b>Raadstafel d.d.</b>	--
<b>Raadsvergadering</b>	

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 maart 2021, nummer 2020-001934.

### **BESLUIT**

- 1 De "Uitvoeringsagenda Toekomstbestendige bedrijventerreinen" op basis van het toekomstbeeld "Toekomstbestendige bedrijventerreinen 2030" vast te stellen;
- 2 Uit de algemene dekkingsmiddelen de eerste tranche van 1 miljoen euro beschikbaar te stellen aan het programma economie;
- 3 Het college opdracht te geven om de uitvoering ter hand te laten nemen door het programma economie in samenwerking met de projectleider DEP;
- 4 De begroting voor 2021 en 2022 hiervoor te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van  
De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



**stec  
groep**



# Nulmeting bedrijventerreinen

Werken aan toekomstbestendige  
werklocaties in Deventer

Stec Groep aan Deventer Economisch Perspectief & Provincie Overijssel

**Juriën Poulussen, Peter Stopel & Anneloes Bouma**  
**8 november 2019**



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Leeswijzer .....	4
<b>2</b>	<b>Next economy: vijf megatrends</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Aanpak</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Resultaten</b>	<b>10</b>
4.1	Kenmerken bedrijventerreinen Deventer.....	10
4.2	Resultaten per bedrijventerrein .....	12
4.2.1	Positie op de levenscyclus .....	13
4.2.2	Next Economy-potentie.....	13
4.3	Opgaven per bedrijventerrein.....	15
4.4	Overkoepelende opgaven .....	18
	<b>Bijlage</b>	<b>20</b>
	Resultaten per bedrijventerrein .....	20
	Bronnen .....	34

# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond

### Nulmeting als bouwsteen voor visie op bedrijventerreinen

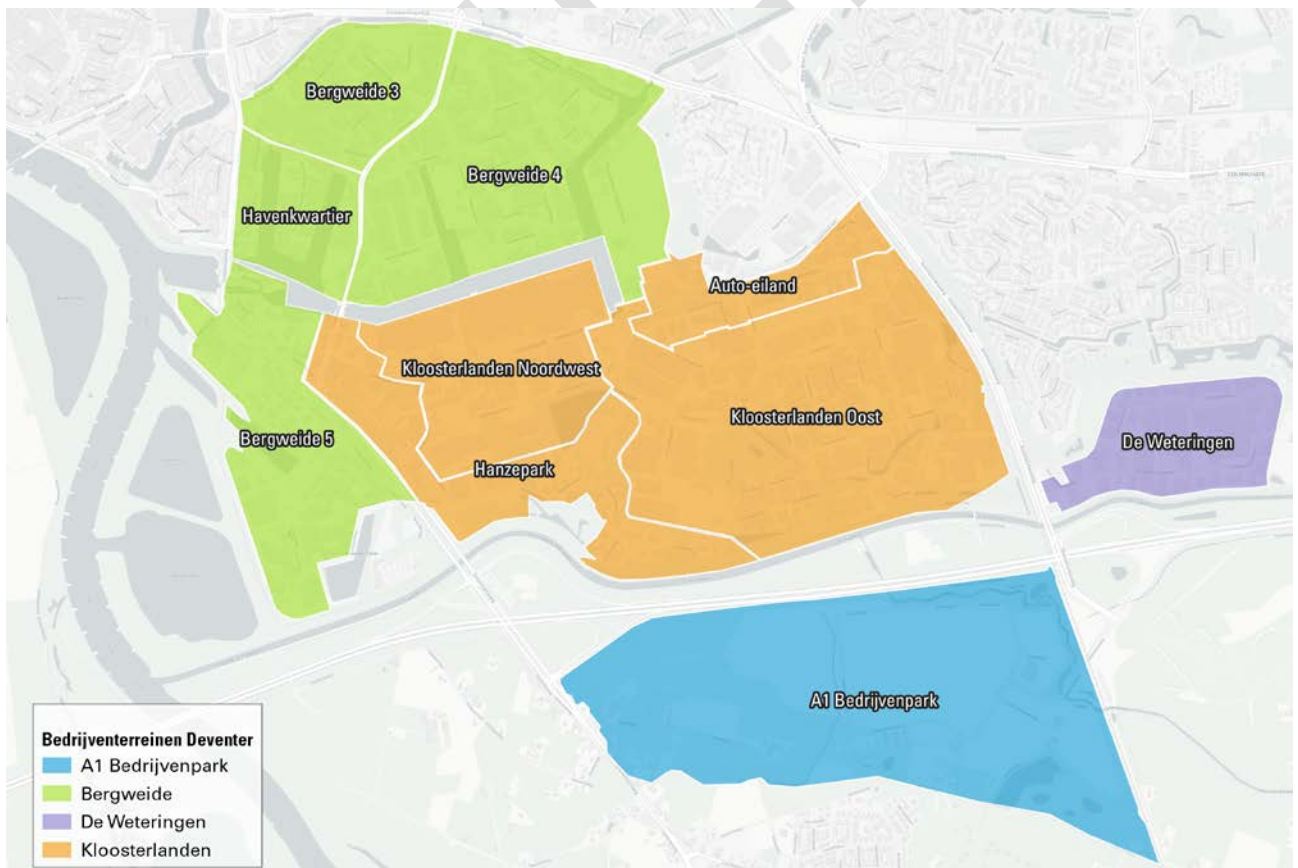
Deventer Economisch Perspectief (afgekort: DEP) wil een visie ontwikkelen op de Deventer bedrijventerreinen. DEP is een strategisch samenwerkingsverband van het georganiseerde bedrijfsleven en de gemeente Deventer, dat zich inzet – naast bestaande samenwerkingsverbanden – om krachten en initiatieven te bundelen voor de economisch ontwikkeling en groei van werkgelegenheid van Deventer. De plannen van DEP zijn gericht op drie pijlers: de slimme campusstad, werklocaties van de toekomst en verbindende kennisstad.

Als startpunt van het toekomstbeeld op de Deventer bedrijventerreinen in 2030 wil DEP een '0-meting voor de toekomstbestendigheid van de Deventer bedrijventerreinen' uitvoeren. In de 0-meting worden vier locaties tegen de meetlat gehouden:

- Hoe toekomstbestendig zijn de bedrijventerreinen?
- Waar liggen kansen, uitdagingen en oplossingsrichtingen?
- Wat is de 'ideale' samenwerking tussen bedrijfsleven en overheid om dit op te pakken?

De nulmeting heeft betrekking op de bedrijventerreinen (1) A1 Bedrijvenpark, (2) Bergweide, (3) Handelpark Weteringen en (4) Kloosterlanden. In figuur 1 zijn de bedrijventerreinen weergegeven, inclusief de deelgebieden die daar onderdeel van uit maken.

**Figuur 1: Overzicht bedrijventerreinen Deventer en deelgebieden daarbinnen**



De nulmeting is een beoordeling van de huidige situatie op de Deventer bedrijventerreinen en verkenning van de kansen en opgaven, op basis van objectieve en meetbare criteria en kwalitatieve inzichten. Per bedrijventerrein is een beoordeling gemaakt en de resultaten hiervan zijn weergegeven in dit rapport. Het rapport moet gezien worden als een middel om met elkaar (ondernemers, eigenaren, gemeente, etc.) het gesprek te voeren over de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen, en hoe daar aan te werken.

## 1.2 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 leest u een beknopt overzicht van de next economy-trends (bron: prognose bedrijventerreinen Overijssel, 2018).
- In hoofdstuk 3 lichten we onze aanpak en werkwijze toe.
- In hoofdstuk 4 leest u een overzicht van de belangrijkste resultaten. We gaan achtereenvolgens in op (4.1) de algemene kenmerken van en ontwikkelingen op de vier bedrijventerreinen, (4.2) de resultaten per bedrijventerrein en (4.3 en 4.4) de belangrijkste opgaven. Een toelichting op de gebruikte bronnen en verdere uitwerking van de scores van de bedrijventerreinen vindt u in de bijlage.


# 2 Next economy: vijf megatrends

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in de hedendaagse markt in hoog tempo op. Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) herstructureren bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor een andere vormen van samenwerking. Technologische vooruitgang zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze en het gebruik van robots, digitale innovaties en de 'internet of things' leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Er wordt ook wel gesproken over de 'vierde industriële revolutie' (industrie 4.0). De oude verticale, hiërarchische economische structuur verandert steeds meer in een netwerkeconomie. Samenwerking, diversiteit en kennisuitwisseling zijn daarbij steeds belangrijker om innovatie te creëren.


De 'next economy' is het gevolg van meerdere op elkaar passende ontwikkelingen, die op dit moment in de markt worden waargenomen. Hieronder beschrijven we vijf prominente ontwikkelingen hierbinnen, die naar verwachting de grootste invloed op (de vraag naar) bedrijventerreinen gaan hebben:

1. Duurzaamheid & energietransitie
2. Circulaire economie
3. Automatisering & robotisering
4. Smart industry & Smart logistics
5. E-commerce

## 1. Duurzaamheid en energietransitie

 <p>Wat is het?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Duurzaamheid en de energietransitie vormen één van de belangrijkste maatschappelijke opgaven. Doel is om fors te investeren in energiebesparing en schone, hernieuwbare energieopwekking en daarmee de uitstoot van CO<sub>2</sub> (broeikasgassen) en andere vervuilende stoffen drastisch te verminderen. De overheid is bezig met het maken van een nationaal klimaat- en energieakkoord, om te voldoen aan de afspraken vanuit het Klimaatakkoord van Parijs. Dit is een vervolg op het Energieakkoord, dat in 2013 werd gesloten.</li> <li>• De aanpak en doelstellingen uit deze akkoorden hebben invloed op bedrijven en hun omgeving en vastgoed. Bedrijventerreinen zijn verantwoordelijk voor zo'n 20 à 25% van het energieverbruik in Nederland. Bedrijven zullen steeds meer gestimuleerd dan wel gedwongen worden om bijvoorbeeld duurzamer te produceren en hun (fossiele) energieverbruik te reduceren. Diverse grote – veelal industriële – bedrijven moeten bijvoorbeeld komende 5 jaar van het (Groningen)gas af. Een concrete maatregel is bijvoorbeeld de verplichte investering in maatregelen die een korte terugverdientijd hebben (voor grootverbruikers). Daarnaast ontstaat er ook een nieuwe 'economie' rondom energie en duurzaamheid die bedrijven kansen biedt.</li> </ul>
<p>Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er ontstaan meer investeringen bij bestaande bedrijven in de energievoorziening. Het gaat dan om investeringen om gebruik te verminderen, denk aan isolatie, maar ook in duurzame energievoorziening en –opwekking. Zowel individueel als collectief.</li> <li>• Er komen nieuwe bedrijven op die actief zijn op het vlak van energie en duurzaamheid, die mogelijk vraag uitoefenen op bedrijventerreinen. Het gaat echter om een nichesegment.</li> </ul>

## 2. Circulaire economie

 <p>Wat is het?</p>	<p>De circulaire economie gaat uit van een economisch systeem waarin de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen wordt gemaximaliseerd en waardevernietiging (en afval) wordt verminderd. Denk o.a. aan het winnen van bouwmaterialen, afvalstoffen en schaarse metalen uit de stad ('urban mining') en het benutten van restwarmte of CO<sub>2</sub> als energiebron om hiermee weer nieuwe producten te produceren. Voor bedrijven en (kennis)instellingen loont het bijvoorbeeld steeds meer om dicht bij elkaar te zitten en/of dicht bij de herkomst van grote reststromen en afnemers.</p>
<p>Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is meer ruimtevraag vanuit industrie (recycling, nieuwe grootschalige productie/fabricage) en logistiek (transport reststromen). We zien het aandeel van industrie in de bovenregionale locatiedynamiek in Nederland de laatste jaren stijgen van 15% (2010) naar 20% (2017), mede door deze circulaire investeringen. Naar verwachting groeit dit aandeel door naar zo'n 25% komende tien jaar.</li> <li>• De dynamiek concentreert zich in belangrijke mate op lokaal en regionaal niveau. Op dat schaalniveau kunnen het makkelijkst kringlopen gesloten worden en worden onnodige vervoersbewegingen over grote afstand (met hogere kosten en nadelige milieueffecten) voorkomen.</li> </ul>

## 3. Automatisering & robotisering

 <p>Wat is het?</p>	<p>In de productiesector en de logistiek zien we robots steeds meer (routine)werkzaamheden overnemen. Dit is nodig om de productie en toegevoegde waarde te kunnen blijven verhogen en om (internationaal) concurrerend te blijven. Inmiddels zijn er in Nederland 155 robots per 10.000 werknemers in de industrie, fors meer dan wereldwijd (74, bron: International Federation of Robotics). De jaarlijkse groei is zo'n 10%. Na de elektronische- en auto-industrie, gaat de robotisering nu vooral hard in de voedingsmiddelen- en chemische industrie. Ook in de logistieke sector wordt een sterke automatiserings- en robotiseringsslag verwacht, maar denk ook aan de bouwsector waar er een verschuiving plaatsvindt naar steeds meer <i>prefab</i>-productie.</p>
<p>Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?</p>	<p>Robotisering en automatisering betekenen veelal meer ruimtevraag, vooral vanuit industrie en logistiek. Een meting van ons onder ruim 100 bedrijven uit deze sectoren<sup>1</sup>, laat zien dat 75% van deze bedrijven in de komende drie jaar verwacht te investeren in vernieuwing en uitbreiding van productielijnen en warehousing met robots. 55% van de bedrijven verwacht hierdoor meer of andere ruimte nodig te hebben, 38% verwacht een stabiel ruimtegebruik en maar 8% verwacht een afname.</p>


## 4. Smart industry & smart logistics

 <p>Wat is het?</p>	<p>Smart industry &amp; smart logistics gaan over de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie en logistieke processen via slimme sensoren, big data, internet of things, automatisering/robots et cetera. Bestaande producten en processen worden hierdoor slimmer en efficiënter. Er ontstaan bovendien nieuwe producten, diensten en processen. Samenwerking tussen bedrijven in de (high tech) waardeketen wordt belangrijker om innovatief en concurrerend te blijven. Op locatieniveau leidt dit o.a. tot het delen van bedrijfsgebouwen, voorzieningen en faciliteiten.</p>
<p>Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Smart industry draagt de opleving en reshoring van de industrie naar Nederland. Hier is de kennis én infrastructuur voor innovatieve high tech maakindustrie van veel toegevoegde waarde. Smart industry zorgt voor meer ruimtevraag en investeringsbeslissingen vanuit de industrie, nu en in de komende 10 à 15 jaar. In het kielzog daarvan ontstaat een impuls aan de vraag vanuit logistiek, dienstverleners, onderzoeks- en kennisinstellingen, et cetera.</li> <li>• Smart logistics stuwt de verdere groei van de logistiek op in de komende jaren en zorgt voor nieuwere vormen van logistieke services, kennisintensieve logistiek, lastmile logistiek en retourlogistiek. Maar bijvoorbeeld ook het ontstaan van digitale warehouses, van waaruit vele producten aangeboden kunnen worden, maar waarvoor slechts een klein (print)oppervlak nodig is.</li> </ul>

## 5.

<sup>1</sup> Multiclient onderzoek lange termijn ruimtebehoefte industrie voor 10 provincies, waaronder Overijssel. Stec Groep, 2018

## E-commerce

	<p>E-commerce is de verzamelnaam voor online handel, wat in de praktijk neerkomt op verkoop via webshops. In vergelijking met het verleden gaan veel goederen vaker door een distributiecentrum. 1x bij de producent/leverancier, 1x door het distributiecentrum van de retailer (zoals Bol.com, Wehkamp, of Zalando) en tot slot voor een substantieel deel nogmaals, omdat de e-commerce grote retourstromen kent. Dit terwijl voorheen een fysieke winkel bevoorrad werd vanuit het distributiecentrum van de leverancier (uitgezonderd grote retailers) en retournering vond plaats in de winkel zelf. Deze trend wordt nog versterkt omdat in e-commerce veel meer artikelen getoond worden en dus ook beleverd moeten worden.</p>
<p>Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de groei van e-commerce is extra ruimte nodig. E-commerce blijft nog gestaag groeien, ook de komende periode, met name de crossborder markt voor online winkelen. Van belang is verder dat e-commerce een heel andere inrichting van een magazijn kent dan 'reguliere' distributie (picktowers met veel legborden vs. palletstellingen). Hierdoor zijn een e-commerce operatie en een reguliere operatie vaak fysiek van elkaar gescheiden in een warehouse. Dus; ook als bedrijven een omnichannel operatie uitvoeren (zowel e-commerce als traditionele winkelbelevering) zal een warehouse meer ruimte vragen dan voorheen gebruikelijk was.</li> <li>• Belangrijke vraag is wanneer deze <i>disruptive</i> eindigt. Voorlopig is het einde van de e-commerce revolutie nog niet in zicht. Online bestedingen zijn nog niet uitgegroeid. We verwachten dan ook dat de komende jaren nog steeds veel bedrijven vanuit deze ontwikkeling kiezen voor een ander type warehouse.</li> </ul>

CONCEPT

# 3 Aanpak

## Beoordeling met Next Economy Effect Rapportage

Om de toekomstbestendigheidsopgave in beeld te brengen gebruiken we een analysemodel: de Next Economy Effect Rapportage (NEER). De NEER is een meetlat van robuuste, objectieve indicatoren waarlangs bedrijventerreinen worden gelegd en beoordeeld. Het model vormt zo input voor ondernemersverenigingen, investeerders, bedrijventerreinen, gemeenten en regio's om met het beleid en investeringsbeslissingen maximaal in te spelen op de toekomstbestendigheid van een terrein, met de trends en ontwikkelingen die de 'next economy' (hierna: NE) met zich meebrengt (zie ook kader).

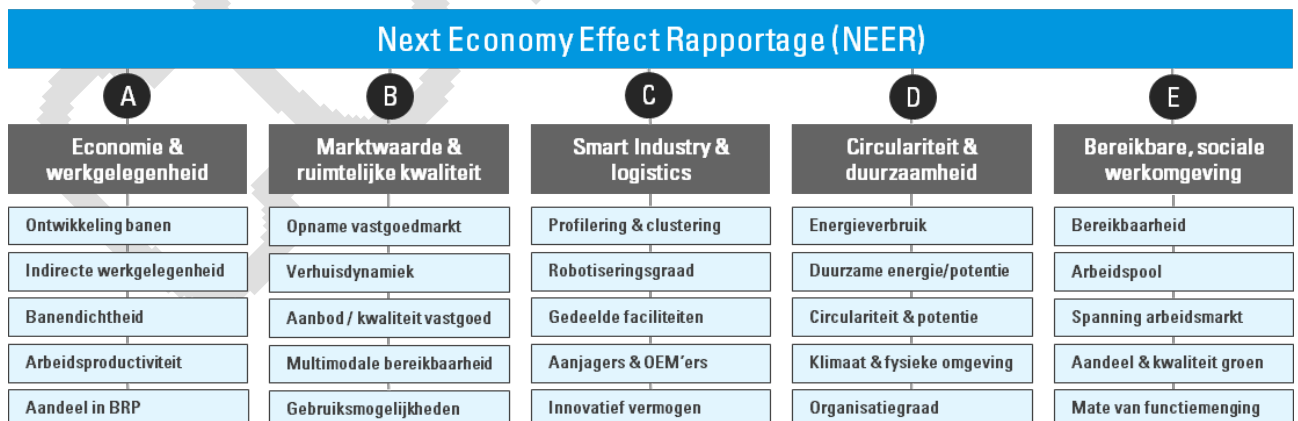
### WAT IS NEXT ECONOMY? EN WAT MAAKT EEN TERREIN NEXT ECONOMY-PROOF?

De economie verandert en er komt veel op bedrijventerreinen af. Tegelijkertijd zijn niet alle NE-trends van even grote invloed op de locatiekeuze en ruimtevrage van bedrijven en daarmee op het toekomstperspectief van bedrijventerreinen. Met ons NEER-model toetsen we de bedrijventerreinen aan aspecten waaraan een toekomstbestendig bedrijventerrein in onze optiek moet voldoen. Daarbij gaan we in op megatrends als digitalisering en robotisering, en op aspecten als gedeelde faciliteiten, interactiemilieus en innovatief vermogen. In het bijzonder kijken we ook naar kansen voor circulaire economie en verduurzaming voor de locatie, zoals energieverbruik en -transitie, aardgasverbruik, energielabels, duurzaamheids- en gezondheidscertificeringen, potentie zonnepanelen, warmtenet, afvalstromen, hittestress, waterhuishouding en CO2-footprint. Daarnaast komen natuurlijk ook meer ruimtelijk-economische onderwerpen aan bod, zoals leegstand en ontwikkeling van de vastgoedwaarden. Elk onderwerp is geoperationaliseerd in een of meerdere indicatoren, waarvan de beoordeling vervolgens worden vertaald in een score voor het terrein.

### Input voor het NEER-model bestaat uit zowel kwantitatieve data als kwalitatieve inzichten

In onderstaand figuur een overzicht van de indicatoren die input zijn voor het NEER-model, onderverdeeld op vijf hoofdcriteria. Voor iedere indicator zijn de meest actuele, beschikbare data gehanteerd. Daarnaast is een schouw uitgevoerd op alle deelgebieden, om ook ter plekke een beeld te vormen van de kwaliteiten. In de bijlage zijn de uitkomsten per terrein uitgewerkt.

Figuur 2: Indicatoren NEER-model



Bron: Stec Groep, 2019.

De scores op de hoofdindicatoren A (Economie & werkgelegenheid) en B (Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit) geven gezamenlijk de positie op de levenscyclus van bedrijventerreinen weer. De indicatoren C, D en E vormen gezamenlijk de score voor NE-potentie. In paragraaf 2.2 lichten we dit uitgebreid toe. De



NE-potentie is geen oordeel over de kwaliteit of het economisch belang van een terrein. Niet alle terreinen hoeven circulair te worden, hightech maakindustrie of bedrijven in hogere milieucategorieën te huisvesten. De NE-potentie moet daarom vooral worden gezien als een aanvulling op de analyse van veroudering en herstructurering.

CONCEPT


# 4 Resultaten

## 4.1 Kenmerken bedrijventerreinen Deventer

### Vier bedrijventerreinen goed voor meer dan een derde van werkgelegenheid

De vier onderzochte terreinen in dit onderzoek zijn goed voor zo'n 290 hectare aan netto areaal. Zij huisvesten bijna 1.100 bedrijven, die gezamenlijk werk bieden aan meer dan 18.000 werkzame personen. Dat is meer dan een derde van de totale werkgelegenheid in de gemeente. De totale vastgoedwaarde van het gehele gebied is (exclusief woningen) meer dan € 500 miljoen. De veelal stuwende bedrijvigheid in het grote aaneengesloten bedrijfengebied zorgt daarnaast ook voor indirecte werkgelegenheid in andere sectoren, denk aan civieltechnische adviesbureaus, financiële dienstverlening en ICT-bedrijven. De bedrijventerreinen zijn kortom een cruciaal onderdeel in het ruimtelijk-economisch functioneren van gemeente Deventer.

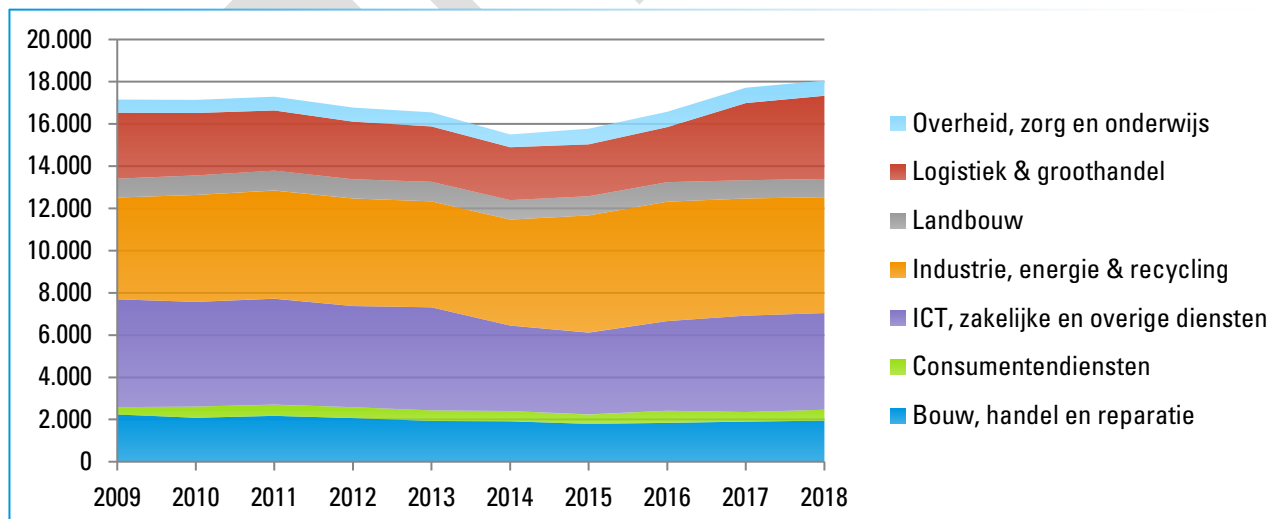
Tabel 1: Ruimtelijk-economisch belang onderzochte bedrijventerreinen Deventer

			
1.090 bedrijfsvestigingen	18.050 werkzame personen	290 netto uitgegeven hectare	€ 503 miljoen vastgoedwaarde
<i>12% van totaal aantal vestigingen</i>	<i>34% van totale werkgelegenheid</i>	<i>2,2% van totale landoppervlakte</i>	<i>26% van totale WOZ-waarde van niet-woningen</i>

Bron: BIRO/Provincie Overijssel, 2019; IBIS, 2019; Gemeente Deventer, 2019.

De werkgelegenheid op de terreinen nam in de crisisjaren af, maar is inmiddels al vier jaren op rij gegroeid. Het aantal werkzame personen zit daarmee sinds 2017 weer boven het pré-crisis niveau. De verdeling naar sectoren is in die periode nauwelijks veranderd. Het aandeel van de industrie is het meest toegenomen. Het faillissement van Roto Smeets kan daar weer verandering in brengen. Tegelijkertijd kan dit ook juist de arbeidskrachte bij andere industriebedrijven (deels) oplossen en verdere groei faciliteren.

Figuur 3: Ontwikkeling werkgelegenheid naar sector op onderzochte bedrijventerreinen



Bron: BIRO/Provincie Overijssel, 2019.

### Strategische ligging, multimodale ontsluiting en ruime gebruiksmogelijkheden

Opvallend aan de structuur van de Deventer bedrijventerreinen is dat het feitelijk om één groot aaneengesloten gebied gaat. Hoewel we dus vier bedrijventerreinen onderscheiden, zijn de grenzen in de

praktijk minder hard. Dit geldt met name voor het onderscheid tussen Bergweide en Kloosterlanden. De A1 en de N348 vormen wel een fysieke barrière richting De Weteringen en A1 Bedrijvenpark.

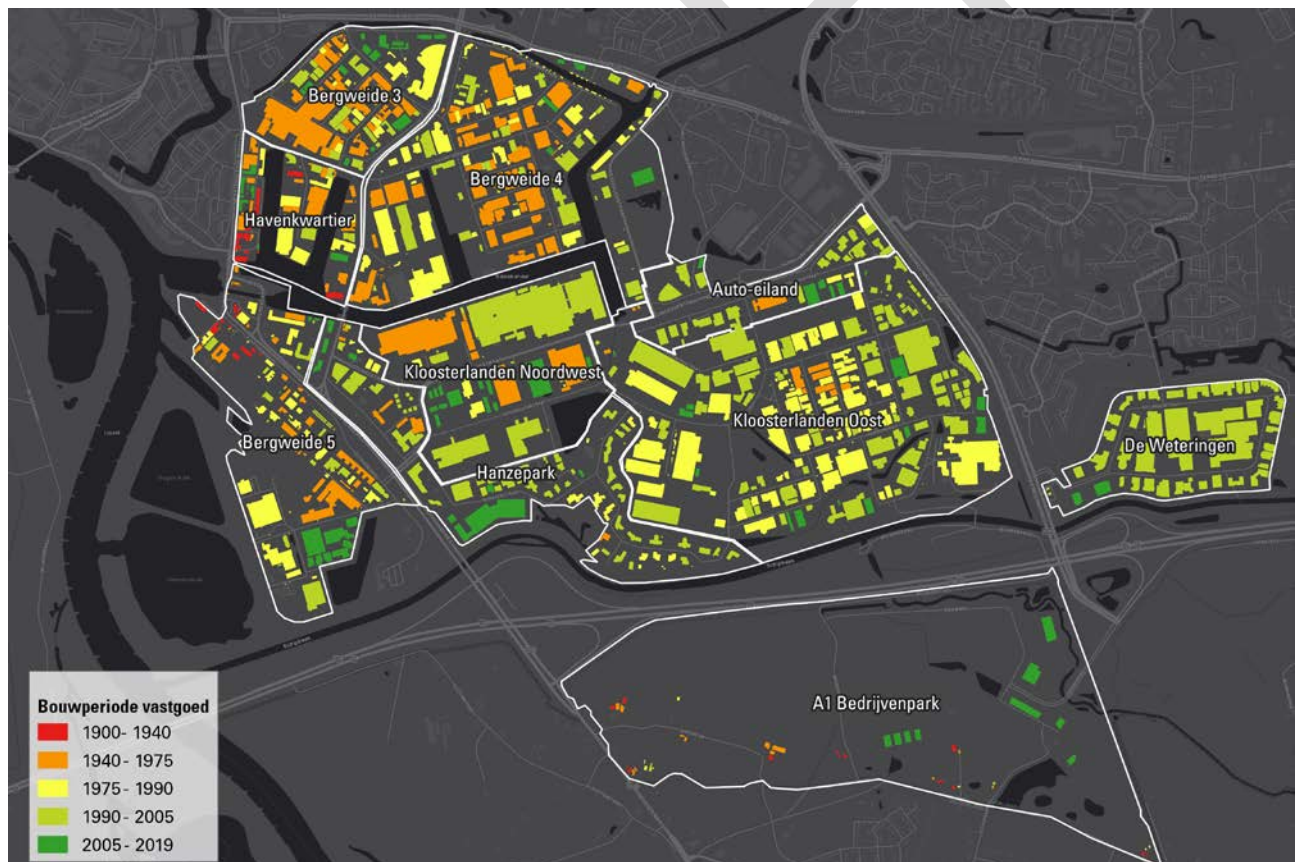
We constateren dat de bedrijventerreinen belangrijke en economisch sterke organisaties huisvesten en daarnaast over passende ruimtelijke randvoorwaarden beschikken:

- De bedrijventerreinen huisvesten diverse grote, lokaal gewortelde en veelal industriële bedrijven zoals Auping, Continental Bakeries, Deventrade, Senzora, Nefit/Bosch, Byk Cera, Nouryon en Ardagh.
- De bedrijventerreinen zijn strategisch gelegen tussen de binnenstad van Deventer en de A1. Direct ten noorden van Bergweide zijn de onderwijsinstellingen Saxion (HBO) en Aventus (MBO) gevestigd.
- Het gebied wordt aan twee zijden ontsloten door de hoofdwegen Hanzeweg/Zutphenseweg enerzijds en de N344/N348 anderzijds. Aan de westzijde wordt het gebied via het water ontsloten door de IJssel, en er wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een containerterminal.
- De bestemmingsplannen zijn marktconform en bieden ruime mogelijkheden (in bijvoorbeeld milieucategorie en bouwhoogte).

#### Deelgebieden gefaseerd ontwikkeld richting A1

De verschillende deelgebieden zijn in uiteenlopende periodes uitgegeven. Dat is goed terug te zien in de leeftijd van het vastgoed (figuur 4), maar ook zichtbaar in bijvoorbeeld de kwaliteit van openbare ruimte, onderhoud private kavels en ruimtedruk (parkeren, ruimte op kavels, etc.).

**Figuur 4: Vastgoedvoorraad naar bouwperiode**

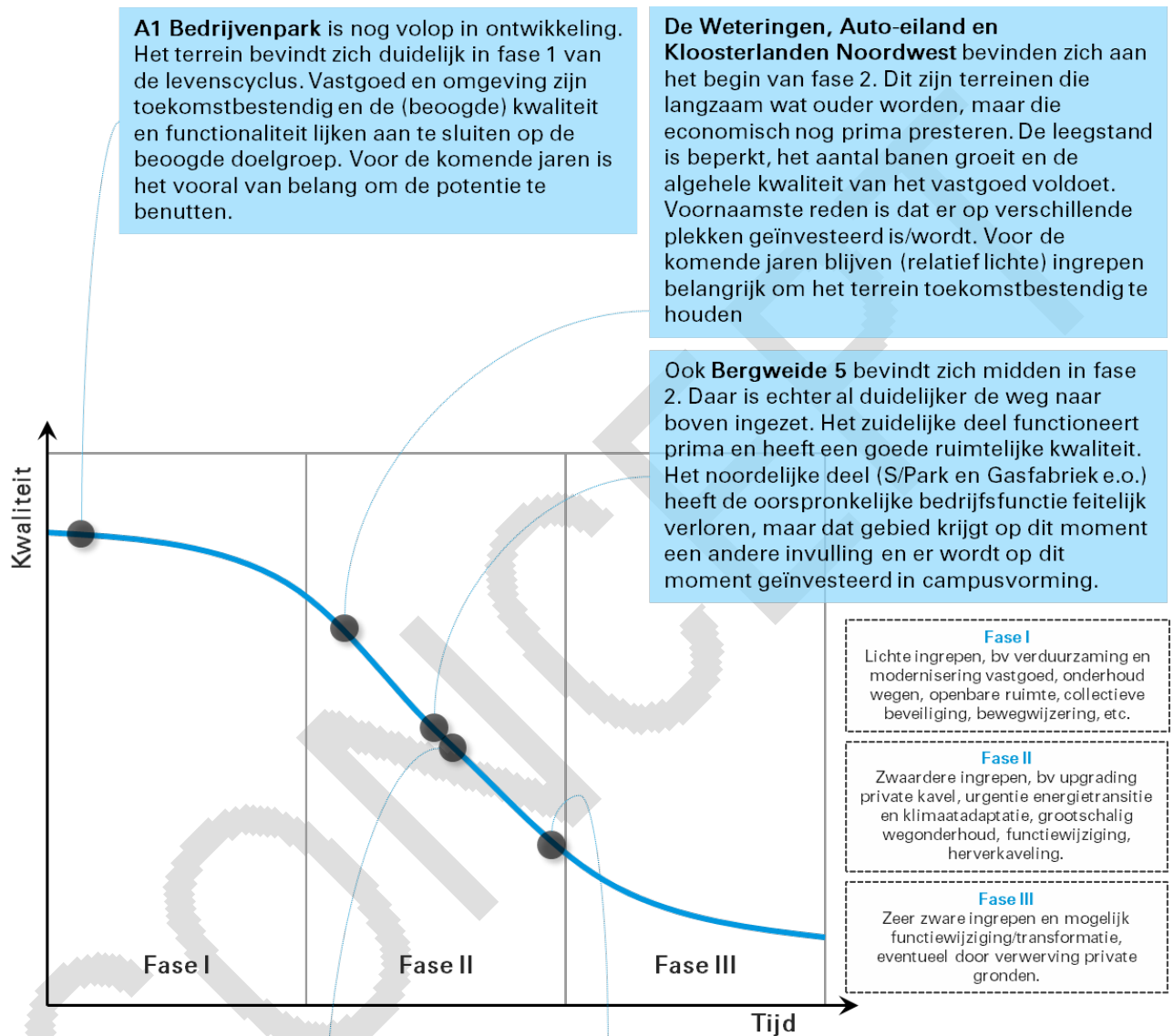


Bron: BAG, juli 2019 (panden die op 1 juli 2019 als in gebruik zijnde geregistreerd staan).

## 4.2 Resultaten per bedrijventerrein

De vier bedrijventerreinen zijn beoordeeld met het NEER-model, dat bestaat uit vijf hoofdindicatoren. Op basis van dit model geven we inzicht in de positie van de terreinen op de levenscyclus (zie 2.2.1) en de Next Economy potentie (zie 2.2.2).

**Figuur 5: Deelgebieden op de levenscyclus van bedrijventerreinen**



**Bergweide 3 en Havenkwartier** bevinden zich op dit moment aan het eind van fase 2. Hier staat de oorspronkelijke bedrijfsfunctie onder druk en is een relatief groot deel van het vastgoed aan het einde van de economische levensduur. De vastgoedwaarden en het vestigingsklimaat staan onder druk, en verduurzaming en klimaatbestendigheid zijn er grote opgaven. Er zijn relatief zware ingrepen nodig om deze locaties voor bedrijven toekomstbestendig te maken. (Op het Havenkwartier heeft aan de eerste havenarm al herontwikkeling plaatsgevonden, maar deze heeft de bedrijventerreinfunctie daarbij voor een belangrijk deel verloren.)

#### 4.2.1 Positie op de levenscyclus

Wanneer een bedrijventerrein op de markt komt, dan heeft het terrein een kwaliteitsniveau (zowel ruimtelijk, technisch als economisch) dat past bij het type bedrijven en het kwaliteitssegment waarop dit terrein zich richt. Met andere woorden: het ene terrein heeft een heel hoogwaardig kwaliteitsniveau en mikt op het topsegment van de bedrijfsruimtemarkt, het andere terrein is vooral een functioneel verzorgd milieu voor het gros van de bedrijfsruimtevrage. In de huidige praktijk loopt de kwaliteit van de bedrijventerreinen in de jaren daarna langzaam terug. Het bedrijventerrein, en ook het vastgoed op dat terrein, gaat op die manier door verschillende fasen van de levenscyclus. Naarmate het terrein ouder wordt zijn ingrepen nodig om de kwaliteit en functionaliteit op niveau te houden. In onderstaand figuur is de positie van de bedrijventerreinen in Deventer weergegeven, waarbij we een uitsplitsing hebben gemaakt naar deelgebieden.

##### HANZEPARK: MARKTVERKENNING KANTOREN DEVENTER (STEC GROEP, MAART 2019)

In een eerdere verkenning van de kantorenmarkt in Deventer constateerden we dat de vraag naar traditionele kantooruimte aan radialen en snelweglocaties, waaronder het Hanzepark, afneemt ten faveure van creatieve werkomgevingen en OV-locaties (nabij intercitystations). Op dit moment trekt Hanzepark aan, maar de leegstand ligt nog wel boven frictieniveau. De hiervoor genoemde marktontwikkeling leidt tot een aanvullende (beleids)uitdaging om dit deelgebied ook voor de komende jaren toekomstbestendig te houden.

**Figuur 6: Voorbeelden veroudering en incurant vastgoed**



#### 4.2.2 Next Economy-potentie

Met het NEER-model bekijken we in hoeverre ze zijn uitgerust om een transitie naar de 'next economy' te kunnen maken. We kijken hiervoor bijvoorbeeld naar gebruiksmogelijkheden (hoge milieucategorie, ruime bebouwingmogelijkheden), de aanwezigheid van bedrijven in (hightech) maakindustrie of andere clusters, de aanwezigheid van recyclingbedrijven of bedrijven met relatief veel restproducten- en stromen (om afvalstromen binnen het terrein te kunnen houden), een hoge organisatiegraad (die van belang is om stappen te zetten op gezamenlijke energievoorziening of inzamelen van afval). Een volledig overzicht van de gebruikte indicatoren is terug te vinden in de bijlage.

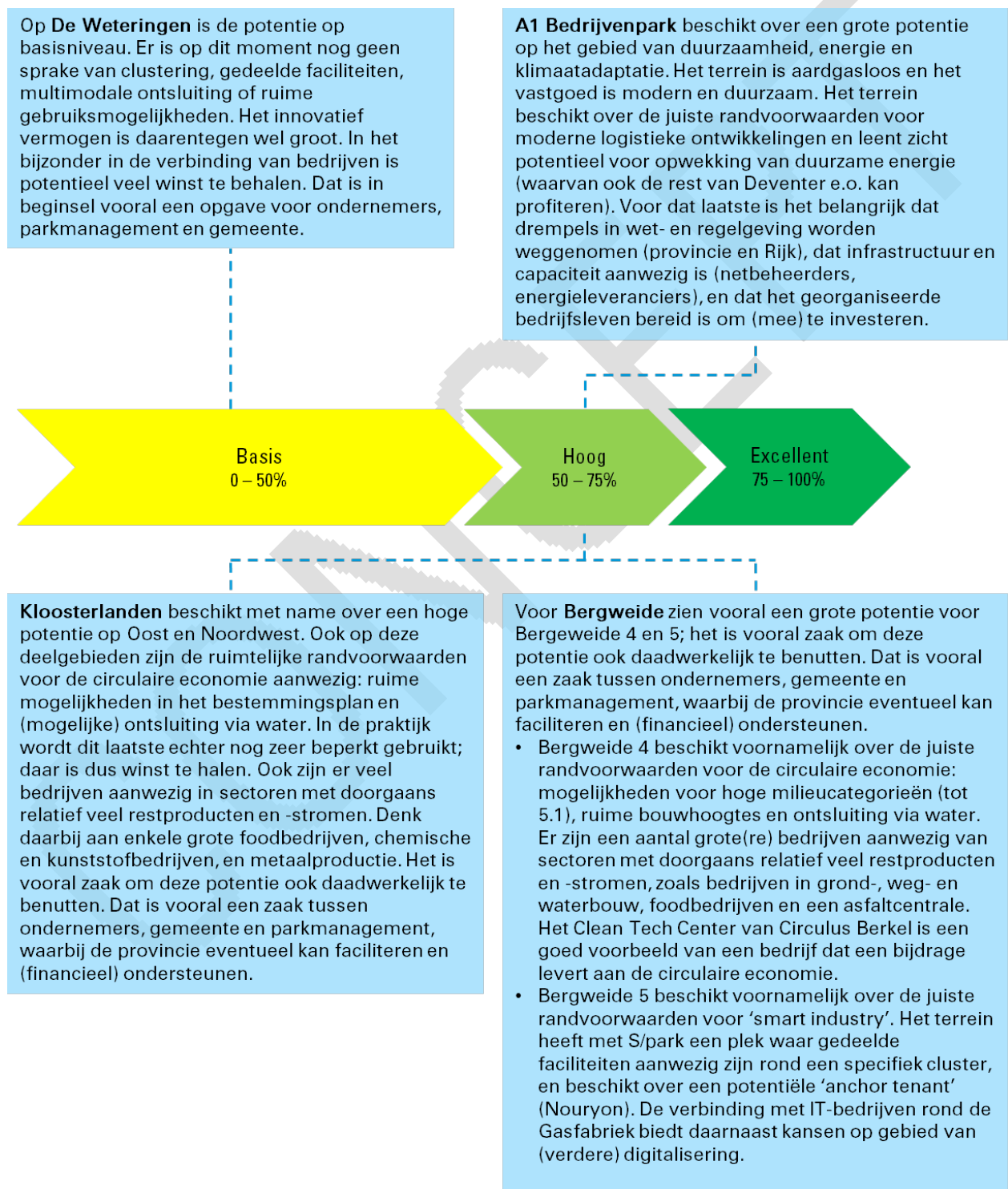
De analyse laat zien welke terreinen op dit moment het beste geëquipeerd zijn voor bedrijven om stappen te zetten richting next economy. De transitie vindt immers vooral binnen de bedrijfsmuren plaats, en per bedrijventerrein is geanalyseerd in hoeverre hiervoor de juiste randvoorwaarden in de omgeving aanwezig zijn. Dit is vertaald naar drie potentieniveaus: basis, hoog of excellent. Hoe hoger de potentie, des te meer het terrein is geëquipeerd voor de next economy.



Let op, het potentieniveau is geen oordeel over het economisch belang van een terrein. Op een terrein dat lager scoort is de opgave enkel groter. Bovendien is profilering en kiezen slim. Niet alle bedrijventerreinen hoeven ook direct klaar te zijn voor dezelfde soort initiatieven, zoals bijvoorbeeld een circulaire bouwhub. Sterker nog, het is een gemeentelijke (of zelfs regionale) opgave om initiatieven en bedrijven op de beste plek te clusteren en op die manier zoveel mogelijk synergie te creëren. Het gros van de bedrijventerreinen in Nederland zit op dit moment op het potentieniveau 'basis'.

Hieronder de belangrijkste bevindingen voor Deventer. De uitgebreidere toelichting vindt u in de bijlage.

**Figuur 7: Next Economy potentie per bedrijventerrein**



Op onderstaande kaart hebben we een aantal belangrijke randvoorwaarden voor circulaire economie in beeld gebracht. Zo is aangegeven waar een multimodale ontsluiting aanwezig is, en op welke kavels activiteiten met een hogere milieucategorie (4.2 of hoger) mogelijk zijn. Ook is weergegeven waar bedrijven gevestigd zijn (groene stippen) die mogelijk veel afval- en reststromen produceren (op basis van CBS-onderzoek Materiaalstromen), zoals foodbedrijven, kunststofproductie en metaalproductie. Om een indicatie van de omvang van deze bedrijven te geven, is de omvang in werkgelegenheid gebruikt.

**Figuur 8: Randvoorwaarden circulaire economie in beeld**



### 4.3 Opgaven per bedrijventerrein

Aan de hand van het NEER-model hebben we voor de vier bedrijventerreinen de belangrijkste opgaven op een rij gezet. Ter herinnering, niet voor ieder bedrijventerrein is de urgentie voor ingrepen even groot, zie ook de score op de levenscyclus en het (al bestaande) potentieel voor de next economy.

De Weteringen	
Behoud van economische en ruimtelijke kwaliteit	De Weteringen presteert economisch gezien prima en de ruimtelijke kwaliteit is goed. Op dit terrein spelen, ten opzichte van de andere deelgebieden, weinig urgente opgaven. Voor De Weteringen gaat het vooral om het behoud van kwaliteit, via onder andere een goede organisatiegraad, verduurzaming en blijvende investeringen in private kavel en openbare ruimte.
Samenwerken aan de circulaire economie	De Weteringen ligt er als bedrijventerrein keurig bij, maar qua next economy-potentie is er potentieel nog veel te winnen. Op het terrein zijn bijvoorbeeld verschillende bedrijven gevestigd uit sectoren die doorgaans relatief veel restproducten en -stromen produceren en gebruiken. Daar lijkt een belangrijke winst te behalen. Het loont om te verkennen waar dit tot circulaire initiatieven/pilots kan leiden.



Bergweide	
Private herstructurering	<p>In verschillende deelgebieden zijn de panden verouderd, incurant en aan het eind van hun economische levensduur gekomen. Dat heeft een negatieve impact op het vestigingsklimaat van het bedrijventerrein. Het gaat met name om het middengebied van Bergweide 3 (Groningerstraat, Nijmegenstraat, Kamperstraat) en het middengebied van Bergweide 4 (Staverenstraat en rondom Emmerikstraat). Veel panden zijn echter nog wel in gebruik en het eigendom is versnipperd. De sleutel voor verbetering ligt in de handen van vastgoedgebruikers en -eigenaren. Parkmanagement en gemeente kunnen een verbindende, faciliterende rol spelen. De provincie kan drempels wegnemen en waar nodig (al dan niet financieel) ondersteunen.</p>
Vormen van een aantrekkelijke toekomstperspectief	<p>Bergweide heeft zich historisch gevormd in de huidige vorm, maar nu komt langzaam het moment in zicht dat er een nieuw, aantrekkelijk toekomstperspectief nodig is. Die urgentie tekent zich door het vrijkomen van de Roto Smeets-locatie, waar nu een passende nieuwe invulling voor gezocht moet worden. Afgelopen jaren is in het Havenkwartier bijvoorbeeld succesvol getransformeerd naar een gemengd woon-werkgebied. Aan de oostzijde van de eerste havenarm (Sint Olafstraat) is ook al enige verkleuring zichtbaar (Escape Room, Bounz, Burnside). Het grootste deel van de overige panden heeft het eind van de economische levensduur bereikt en de bedrijfsfunctie dreigt langzaam te verdwijnen. Een toekomstperspectief helpt bij het maken van nieuwe afwegingen: wat heeft de meest waarde voor het bedrijventerrein, bedrijfsleven en voor Deventer als stad?</p> <p>De opgave is om in de visie verder te kijken dan de huidige vorm van het vastgoed. Bergweide heeft op zichzelf een uitstekende ligging, met name Bergweide 3 en het Havenkwartier. De huidige ontsluiting is echter niet meer voldoende voor moderne logistiek, dus herinvulling van grotere panden kan een probleem opleveren. Op deze plekken, dichtbij binnenstad en station, passen eerder kleinschalige, op de stad gerichte bedrijven, terwijl grootschalig industrieel of logistiek zal kiezen voor op een uitstekend bereikbare plek als A1 Bedrijvenpark. De ontwikkeling van de Technicampus Stedendriehoek, maar ook ontwikkelingen in recente jaren als de nieuwbouw van Themans, The Art Group, DAVO en Wolters, vinden we daar ook uitstekend bij passen. In de visie kan de nadruk worden gelegd op de ligging nabij binnenstad en station, synergie met het al getransformeerde Havenkwartier en Saxon/Aventus.</p>
Doorontwikkeling broedplaatsfuncties en innovatiemilieu (Bergweide 5)	<p>In 2016 is besloten om de voormalige locatie van AkzoNobel te ontwikkelen tot S/park. We zien, ook op plekken elders in het land, dat het bij dit soort innovatiemilieus vooral belangrijk is om vast te houden aan de visie en het profiel. Dit vraagt om een lange adem en langjarige commitment van alle betrokkenen. Er zijn veel goede randvoorwaarden voor een innovatiemilieu aanwezig: de aanwezigheid van een zogenaamde 'anchor tenant' (namelijk de R&amp;D afdeling van Nouryon), gezamenlijke laboratoriumfaciliteiten en procesinfrastructuur en mogelijkheid tot open innovatie. Aan de bereikbaarheid per openbaar vervoer kan nog worden gewerkt.</p>
Verduurzaming en klimaatadaptatie	<p>Er is een groot potentieel aan dakoppervlak dat geschikt is voor zonnepanelen, en er is veel verouderd vastgoed wat doorgaans slecht geïsoleerd is en een hoger energieverbruik heeft. Op Bergweide is bijvoorbeeld 60% van het vastgoed gebouwd vóór 1985. Via verduurzaming van het vastgoed is dan ook een hoop te winnen. Daarnaast is ook het aandeel groen relatief laag, en is er dus veel verhard oppervlak. Ook werken aan een groenere omgeving (waterberging; tegengaan van hittestress) is een belangrijke opgave. Het vergroenen van grote oppervlakken (daken, maar bijvoorbeeld ook parkeerplaatsen) kan bijvoorbeeld helpen wateroverlast bij piekbuien te verminderen, draagt bij aan de biodiversiteit en maakt van bedrijventerreinen een comfortabelere werkomgeving.</p>

A1 Bedrijvenpark	
Logistiek en circulaire economie	<p>Logistiek neemt in de circulaire economie een prominente positie in. Via inzameling, het vervoer van reststromen en grondstoffen van A naar B en door de groeiende vraag naar retour- en servicelogistiek vanuit onder andere de e-commerce. Nieuwe product-als-dienst-verdienmodellen (huren, leasen, abonnementen) zorgen voor een grotere logistieke bedrijfscomponent in de industrie.</p> <p>Hierdoor ontstaat meer ruimtevraag en dynamiek op bedrijventerreinen. Uit ons recente onderzoek blijkt dat meer dan de helft van de industriebedrijven in de komende drie jaar verwacht te gaan investeren in oplossingen rond hergebruik en retourstromen. Zij denken daarvoor meer ruimte nodig te hebben. Logistieke marktpartijen verwachten meer ruimtebehoefte door de opkomst van distributiecentra voor verwerking van retourstromen en recycling van producten. In het vizier zijn vooral centraal gelegen locaties dicht bij de stad met mogelijkheden voor – of de aanwezigheid van – een inzamelingshub, reviseringsfaciliteit of recyclingsinstallatie.</p> <p>Veel van de huidige distributiecentra zijn hiervoor nog niet geschikt, blijkt uit een eigen inventarisatie (klik hier). Er ligt dus een belangrijke herontwikkelingsopgave op bestaande bedrijventerreinen. Er is behoefte aan een logistiek centrum van de toekomst; een innovatief ‘re-commerce’ centrum dat optimaal uitgerust is om de steeds groter wordende retourstromen te verhandelen en als spil te kunnen dienen rond inzameling, revisering, recycling en daarmee het sluiten van de circulaire keten. Daarbij neemt de noodzaak toe om de logistiek duurzaam te organiseren. Toenemende logistieke bewegingen over de weg zorgen voor grotere druk op de huidige infrastructuur, congestie en meer CO<sub>2</sub>-uitstoot. De circulaire transitie biedt een perfect momentum om een modal shift van logistieke stromen op gang te brengen: van weg naar barge, rail of buis. Zo wordt de totale CO<sub>2</sub>-uitstoot in de keten verkleind.</p> <p>Hier kan A1 Bedrijvenpark een rol in spelen, in het bijzonder na de investeringen in de containerterminal.. Primair zijn hierin ondernemers, branche- en ondernemersverenigingen en de gemeente aan zet, maar ook voor de provincie ligt er een belangrijke rol in het borgen van de regionale positie van A1 Bedrijvenpark. Een ontwikkeling van logistieke activiteit en circulaire economie bedient immers de regio.</p>
OV-bereikbaarheid	<p>De andere opgave is de OV-bereikbaarheid. Dit ontbreekt op dit moment nog. Voor werknemers, maar ook voor bijvoorbeeld het Van der Valk Hotel en de Truckpoint faciliteit, is een OV-bereikbaarheid naar de stad toe van groot belang. Een goede OV-bereikbaarheid draagt in bredere zin ook bij aan de verduurzaming van de werklocatie.</p>
Profiel handhaven	<p>De uitbreidingsvraag bestaat in komende jaren voor een groot deel uit grootschalige ruimtevragers (bron: Prognose bedrijventerreinen Overijssel, 2018). A1 Bedrijvenpark is daar bij uitstek de geschikte vestigingslocatie voor in de regio, en is daar binnen de regio ook voor aangewezen. Het is dan ook van groot belang om het terrein voor dat type bedrijvigheid beschikbaar te houden; kleinschalige bedrijvigheid (met name kleinschalige units in bedrijfsverzamel panden) kan namelijk ook prima gefaciliteerd worden op de bestaande terreinen, al dan niet door herontwikkeling van bestaand, grootschalig vastgoed. Er wordt op dit moment al circa 9.500 m<sup>2</sup> aan kleinschalige en middelgrote bedrijfsruimte aangeboden op A1 Bedrijvenpark.</p>

Kloosterlanden	
Private herstructurering en herontwikkelingslocaties	<p>Op verschillende deelgebieden is sprake van een (sterk) verouderde vastgoedvoorraad, met als gevolg incourant vastgoed, lage vastgoedwaardes, panden die aan het eind van hun economische levensduur zijn gekomen, laagwaardige activiteiten en risico op ondermijning. Op Kloosterlanden gaat het met name om het middengebied van Kloosterlanden Oost (rondom Emdenstraat, Rostockstraat, Elbingstraat).</p> <p>Er zijn daarnaast een aantal (grootschalige) herontwikkelingslocaties op Kloosterlanden, zoals de locaties van PostNL en Stegeman. Tegelijkertijd zijn er vaak voldoende ruimtevrage bedrijven, die door sterke groei (zeker nu in de hoogconjunctuur) te krap in hun huisvesting zitten. De gemeente kan hier een belangrijke rol spelen in het verbinden van vraag en aanbod. Dit doet de gemeente al enkele jaren via accountmanagement.</p>
Toekomstbestendig Hanzepark	<p>Er zijn veel positieve ontwikkelingen geweest in recente jaren op het Hanzepark. Delen van kantoren zijn weer gevuld met bedrijven, de parkeerplaatsen raken weer voller en er is meer reuring. Toch is er nu, op het toppunt van de hoogconjunctuur, nog steeds sprake van een te ruime leegstand. Onderzoek heeft uitgewezen dat er ook naar de toekomst toe minder vraag is naar kantoren langs snelwegen in Deventer. Ondanks de hoge leegstand is Hanzepark nog steeds een belangrijke vestigingsplaats voor onder andere ICT-bedrijven en dienstverleners in Deventer en daarmee ook voor behoud van werkgelegenheid voor hoger opgeleiden. Deze doelgroep stelt steeds hogere eisen aan de werkomgeving, en vraagt om een aantrekkelijke en bereikbare werkomgeving met voldoende voorzieningen. Werken aan een aantrekkelijke werkomgeving (voorziening, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid) is hier de belangrijkste opgave.</p>
Verduurzaming vastgoed	<p>Er is een groot potentieel aan dakoppervlak dat geschikt is voor zonnepanelen, en er is veel verouderd vastgoed wat doorgaans slecht geïsoleerd is en een hoger energieverbruik heeft. Op Kloosterlanden is bijvoorbeeld slechts 10% van het vastgoed gebouwd na 2005. Er liggen op Kloosterlanden grote kansen voor de verduurzaming van vastgoed.</p>

#### 4.4 Overkoepelende opgaven

Een aantal opgaves zijn niet beperkt tot bepaalde terreinen of specifieke deelgebieden, maar zijn bedrijventerreinen overstijgend. We lichten de belangrijkste overkoepelende opgaves toe.

##### Stimuleren samenwerking voor Next Economy

Voor circulaire initiatieven met impact is een bedrijventerrein-overstijgende blik nodig. Op het gemiddelde bedrijventerrein gebeurt nog weinig echt bewust op dit vlak. En als het gebeurt, blijft het vaak beperkt tot de eigen bedrijfsvoering. Uiteraard zijn er koplopers en innovatieve bedrijven die het goede voorbeeld (kunnen) geven. Voor Deventer is een belangrijke eerste stap het bij elkaar brengen van de relevante partijen, en de organisatiegraad te verhogen. Ondernemers kunnen de circulaire potenties dan beter benutten. Denk aan het voorbeeld van de nieuwe grondstoffabriek in Zutphen die gebruik maakt van het afvalwater van FrieslandCampina in Lochem. Het Deventer bedrijfsleven is goed georganiseerd en heeft een actieve parkmanager, maar concrete samenwerking is een volgende stap. Verder zijn informatievoorziening over pilots en subsidies (zoals DEI+ of SDE+) en voldoende test- en experimenteeruimte voor pilots en demoprojecten cruciaal. We zien voor de circulaire economie de meeste kansen op Bergweide 4 en op Kloosterlanden Oost & Noordwest.

##### Doorontwikkeling multimodale ontsluiting Deventer bedrijventerreinen

De nieuwe Container Terminal Deventer is naar verwachting vanaf het tweede kwartaal van 2020 operationeel. Daarmee wordt vervoer over water in de Deventer binnenhaven gestimuleerd. Naast de overslag via de containerterminal beschikt Deventer ook over veel watergebonden kavels. We constateren dat er op een aantal plekken watergebonden kavels niet worden gebruikt voor vervoer over water, bijvoorbeeld De Roos Internationaal Transport op Bergweide 4, maar ook Ardagh en Nefit op Kloosterlanden. Kansen voor de multimodale ontsluiting van de Deventer binnenhaven zijn om de juiste bedrijven op de juiste plekken te huisvesten, en/of vervoer over water te stimuleren bij bedrijven die dit in de huidige situatie niet doen.

**Schoon, heel en veilig**

De kwaliteit van de openbare ruimte laat op enkele plekken te wensen over, met name waar het gaat om onderhoud van het groen en kwaliteit van infrastructuur (o.a. ook beschikbaarheid fiets- en voetpaden). Op een aantal locaties, met name op de middegebieden van Kloosterlanden en Bergweide, zien we een concentratie van laagwaardige activiteiten (weinig economische/toegevoegde waarde). Ook laagwaardige activiteiten zijn onderdeel van de economie en moeten een plek hebben op bedrijventerreinen. Echter, waar concentraties ontstaan en dit de overhand krijgt, ontstaat een negatieve werking op de omgeving en zijn de risico's op ondermijning groot. Zeker op plekken waar je wil werken aan een stedelijker/intensiever, hoogwaardiger en/of innovatiever milieu wil je dit soort activiteiten voorkomen. Daarmee samenhangend is veiligheid ook een belangrijk thema om voortdurend aan te blijven werken, via onder andere handhaving en beveiliging. Zo zijn onlangs weer stappen gezet in het cameratoezicht.

CONCEPT

# Bijlage

## Resultaten per bedrijventerrein

In onderstaande tabel zijn de scores van de bedrijventerreinen op de subindicatoren weergegeven. Op de pagina's daarna vindt u per bedrijventerrein een factsheet en een toelichting op de indicatoren.

Per subindicator hebben we aangegeven of deze ondergemiddeld, gemiddeld of bovengemiddeld scoort. Dit is geen waardeoordeel. Niet alles hoeft bovengemiddeld te scoren om een toekomstbestendig te zijn. Denk bijvoorbeeld aan banendichtheid: dit ligt op een logistiek terrein doorgaans lager dan bijvoorbeeld op een terrein met meer kantoorachtige bedrijvigheid. Ook niet elk terrein hoeft klaar te zijn voor Smart Industry, en een innovatiemilieu te zijn voor high tech industrie. Bovendien: achter de data ligt vaak nog een wereld van nuance. In de profielen/factsheets die na de tabel volgen, hebben we de belangrijkste nuances uitgewerkt.








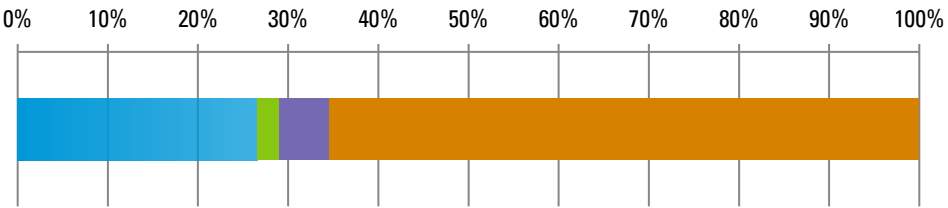
A1 Bedrijvenpark is nog maar deels uitgegeven, en dus nog volop in ontwikkeling. Diverse indicatoren hebben op dit moment daardoor een beperkte verklarende waarde. Dit heeft met name impact op de economische indicatoren (A+B). Zo is de bijdrage aan de regionale toegevoegde waarde ondergemiddeld door de nog niet volledige uitgifte van het terrein. Bij volledige uitgifte wordt naar verwachting een aanzienlijk hogere score behaald.

**Tabel 2: Scores bedrijventerreinen op subindicatoren; per terrein is per subindicator aangegeven of deze benedengemiddeld (links), gemiddeld (midden) of bovengemiddeld scoort.**

Indicatoren	A1 Bedrijvenpark			Bergweide			De Weteringen			Kloosterlanden		
<b>A. Banen &amp; Vestigingen</b>												
A1. ontwikkeling banen			X	X					X			X
A2. Indirecte werkgelegenheid		X			X			X			X	
A3. banendichtheid	X				X				X			X
A4. arbeidsproductiviteit		X		X					X			X
A5. bijdrage aan regionale toegevoegde waarde	X					X			X			X
<b>B. Marktwaarde &amp; vastgoed</b>												
B1. Verhuisdynamiek			X	X					X	X		
B2. Leegstand		X		X					X		X	
B3. Voorraad vastgoed			X	X				X			X	
B4. Bereikbaarheid		X			X			X				X
B5. Gebruiksmogelijkheden		X				X			X			X
<b>C. Smart Industry &amp; logistics</b>												
C1. Profilering & clustering		X				X		X			X	
C2. Robotiseringsgraad		X		X			X				X	
C3. Gedeelde faciliteiten			X			X	X				X	
C4. Aanjagers & OEM'ers	X					X	X					X
C5. Innovatief vermogen		X			X				X			X
<b>D. Circulariteit &amp; duurzaamheid</b>												
D1. Energieverbruik bedrijven			X			X		X			X	
D2. Verduurzamingspotentie		X				X		X				X
D3. Circulariteit & potentie circulariteit			X			X		X			X	
D4. CO2 & klimaatadaptie			X	X				X		X		
D5. Organisatiegraad		X			X			X			X	
<b>E. Bereikbare, sociale werkomgeving</b>												
E1. Bereikbaarheid werknemers	X				X		X			X		
E2. Sociale werkomgeving		X			X			X			X	






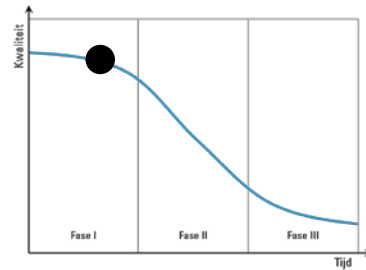
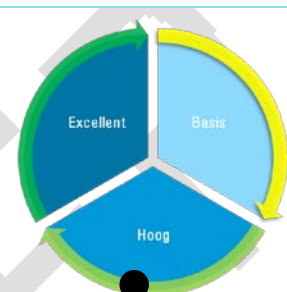
CONCEPT

**A1 Bedrijvenpark**




<p>Locatie</p>									
<p>Omvang &amp; aanbod</p>	<p>Bruto oppervlakte <b>123 ha</b></p>					<p>Netto uitgegeven <b>14 ha</b></p>			
<p>Bereikbaarheid</p>	<p> Autobereikbaarheid</p>			<p> Multimodaliteit</p>			<p> OV-bereikbaarheid</p>		
	<p>Lokale weg</p>	<p>N-weg</p>	<p><a href="#">Snelweg</a></p>	<p><a href="#">Niet aanwezig</a></p>	<p>Barge</p>	<p>Rail</p>	<p><a href="#">Niet aanwezig</a></p>	<p>Bus</p>	<p>Trein</p>
<p>Gebuiksmogelijkheden (bestemmingsplan)</p>	<p> Milieucategorie</p>			<p> Bouwhoogte</p>			<p> Bebouwingspercentage</p>		
<p>Uitstraling</p>	<p>Functioneel</p>			<p>Modern gemengd</p>			<p>Hoogwaardig</p>		
<p>Vastgoed</p>	<p>Omvang: <b>50.637m<sup>2</sup></b></p>					<p>Aanbod: <b>9.500m<sup>2</sup></b></p>			
<p>Banen en vestigingen</p>	<p>Aantal werkzame personen (2018) <b>160</b></p>					<p>Aantal bedrijfsvestigingen (2018) <b>13</b></p>			
<p>Sectorverdeling (banen)</p>	 <p>0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> Bouw, handel en reparatie</li> <li><span style="color: green;">■</span> Consumentendiensten</li> <li><span style="color: purple;">■</span> ICT, zakelijke en overige diensten</li> <li><span style="color: orange;">■</span> Industrie, energie &amp; recycling</li> <li><span style="color: grey;">■</span> Logistiek &amp; groothandel</li> <li><span style="color: red;">■</span> Overheid, zorg en onderwijs</li> </ul>								





**Tabel 3: Scoreoverzicht A1 Bedrijvenpark**

A.		B.		C.		D.		E.	
									
Werkgelegenheid & Economie		Marktwaarde & Vastgoed		Smart Industry & Logistics		Circulariteit & Duurzaamheid		Bereikbare, sociale werkomgeving	
	42 %		67 %		52 %		80 %		31 %
<b>A + B</b> Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Fase 1					<b>C + D + E</b> Next Economy Potentie Hoog				
									

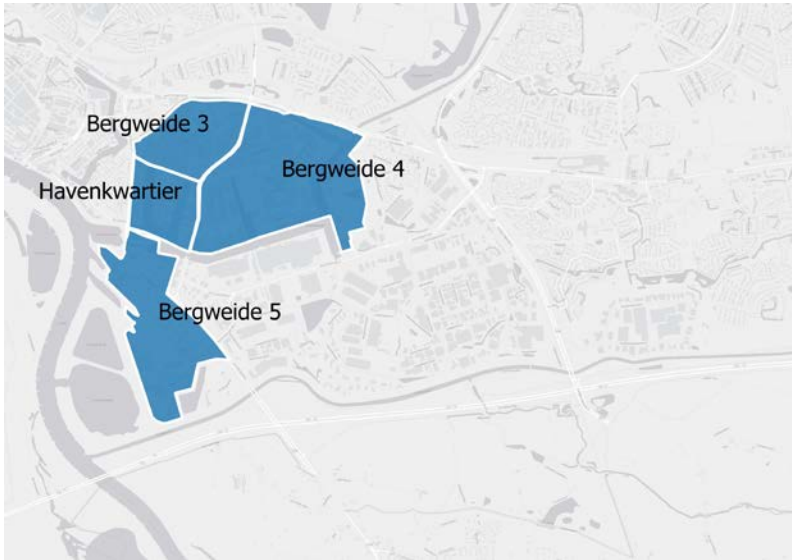






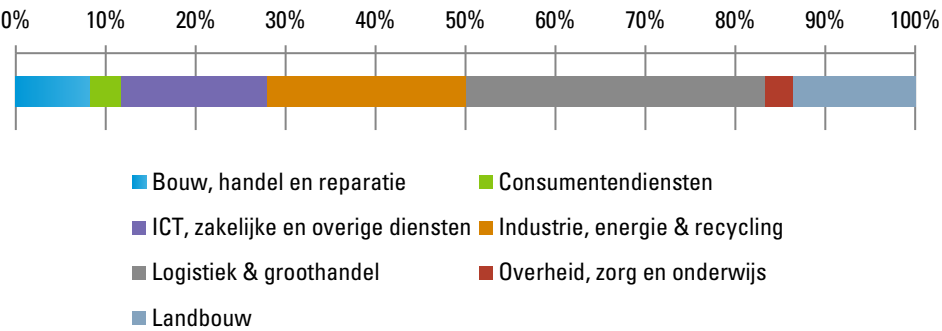
**Tabel 4: Toelichting hoofdindicatoren (indicatief, nog volop in ontwikkeling)**

Hoofdindicator	Wat valt daarbij op?
 A. Economie & werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sligro heeft onlangs de nieuwe locatie geopend en is (wanneer het volledig operationeel is) de grootste werkgever op het terrein. De vestiging van Sligro, maar ook die van bijvoorbeeld Van der Valk, Metos en Hortilife zijn belangrijk voor het behoud en groei van werkgelegenheid in Deventer en omgeving.</li> <li>De banendichtheid van dit type (logistieke) activiteiten ligt met zo'n 40 banen per hectare lager dan op andere terreinen in Deventer, maar is wel gemiddeld voor vergelijkbare locaties elders in het land.</li> </ul>
 B. Marktwaarde & ruimtelijke kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wat opvalt is dat er al relatief veel vastgoed op het terrein wordt aangeboden. Het aanbod bestaat vooral uit kleinschalige tot middelgrote bedrijfsunits, die recent zijn opgeleverd. Omdat het om net opgeleverde (of zelfs nog op te leveren) units gaat, is dit nu niet problematisch. Aandachtspunt is wel dat het aanbod op deze plek daardoor direct concurreert met het kleinschaligere en oudere aanbod op de bestaande terreinen in Deventer.</li> <li>Qua ruimtelijke kwaliteit valt op dat de ambities voor dit terrein erg hoog zijn, maar dat dit tot nu toe nog beperkt zichtbaar is op het terrein. Er ligt nog een grote opgave om te werken aan een 'groene en duurzame omgeving'.</li> </ul>
 C. Smart industry & logistics	<ul style="list-style-type: none"> <li>Smart logistics is een belangrijk thema in relatie tot A1 Bedrijvenpark. Het is een overkoepelende term die staat voor trends en ontwikkelingen in de logistieke sector op gebied van innovatie en technologie, duurzaamheid, infrastructuur en arbeidsmarkt. Dit vraagt een zekere clustering en samenwerking van en tussen bedrijven, waarbij het delen van faciliteiten, concentreren van goederenstromen en samenwerking op gebied van arbeidsmarkt belangrijke thema's zijn.</li> <li>Een concrete gedeelde faciliteit op het terrein is Truckpoint, dat qua voorzieningen nog in ontwikkeling is.</li> <li>Voor clustering en profilering is het vooral van belang om strak aan het (logistieke) profiel vast te houden.</li> </ul>






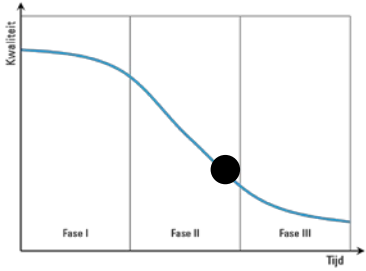

 <p>D. Circulariteit &amp; duurzaamheid</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A1 Bedrijvenpark heeft hoge duurzaamheidsdoelstellingen. Het terrein is aardgasloos, en de windmolens langs de A1 zijn aangesloten op het terrein. Ook wordt er een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van LNG/CNG en waterstof als brandstof voor mobiliteit en energie in batterijsystemen.</li> <li>• We constateren dat er veel kansen liggen op gebied van energie, duurzaamheid en klimaat. In de toekomst kan op A1 Bedrijvenpark op nog grotere schaal duurzame energie opgewekt worden, zodat ook andere bedrijventerreinen kunnen profiteren. Dit vraagt echter ook om betere samenwerking tussen overheid (ook Rijk en Provincie), bedrijfsleven, netbeheerders en energieleveranciers. Zo zien we nu dat mede daardoor nog niet alle daken zijn benut voor het aanleggen van zonnepanelen of groene daken. Als A1 Bedrijvenpark 'het meest duurzame bedrijvenpark in de regio' (visie en ambitie) wil worden dan zit de opgave vooral in de samenwerking tussen eerder genoemde partijen. De potentie op dit vlak is zeker aanwezig, en omdat het terrein nog volop in ontwikkeling is liggen er ook veel kansen.</li> </ul>
 <p>E. Bereikbare, sociale werkomgeving</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positief aan A1 Bedrijvenpark is de groene setting en omgeving (rondom). Het terrein zorgt voor behoud en aantrekken van werkgelegenheid, in diverse segmenten van de arbeidsmarkt.</li> <li>• Het bedrijventerrein is wel via de fiets bereikbaar, maar langs de wegen op het terrein zijn (nog) niet overal voet- en fietspaden aanwezig. Ook is er nog geen verbinding met het openbaar vervoer. De bereikbaarheid voor werknemers is daardoor op dit moment nog matig.</li> </ul>

CONCEPT

Bergweide




<p>Locatie</p>									
<p>Omvang &amp; aanbod</p>	<p>Bruto oppervlakte <b>248 ha</b></p>					<p>Netto uitgegeven <b>111 ha</b></p>			
<p>Bereikbaarheid</p>	<p> Autobereikbaarheid</p>			<p> Multimodaliteit</p>			<p> OV-bereikbaarheid</p>		
	<p>Lokale weg</p>	<p>N-weg</p>	<p><u>Snelweg</u></p>	<p>Niet aanwezig</p>	<p><u>Barge</u></p>	<p>Rail</p>	<p>Niet aanwezig</p>	<p><u>Bus</u> Trein</p>	
<p>Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)</p>	<p> Milieucategorie</p>			<p> Bouwhoogte</p>			<p> Bebouwingspercentage</p>		
<p>Uitstraling</p>	<p>Functioneel</p>			<p>Modern gemengd</p>			<p>Hoogwaardig</p>		
<p>Vastgoed</p>	<p>Omvang voorraad: <b>577.600 m<sup>2</sup></b></p>					<p>Aanbod: <b>44.900 m<sup>2</sup></b></p>			
<p>Banen en vestigingen</p>	<p>Aantal werkzame personen (2018) <b>6.160</b></p>					<p>Aantal bedrijfsvestigingen (2018) <b>398</b></p>			
<p>Sectorverdeling (banen)</p>	 <p>0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> Bouw, handel en reparatie</li> <li><span style="color: green;">■</span> Consumentendiensten</li> <li><span style="color: purple;">■</span> ICT, zakelijke en overige diensten</li> <li><span style="color: orange;">■</span> Industrie, energie &amp; recycling</li> <li><span style="color: grey;">■</span> Logistiek &amp; groothandel</li> <li><span style="color: red;">■</span> Overheid, zorg en onderwijs</li> <li><span style="color: lightblue;">■</span> Landbouw</li> </ul>								

**Tabel 5: Scoreoverzicht Bergweide**








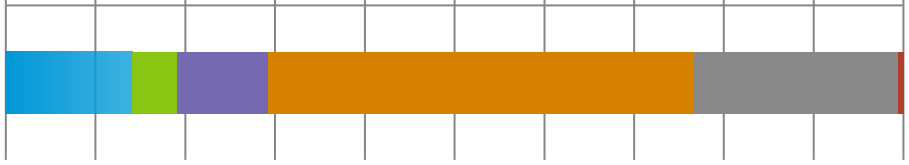
A.		B.		C.		D.		E.	
 Werkgelegenheid & Economie		 Marktwaarde & Vastgoed		 Smart Industry & Logistics		 Circulariteit & Duurzaamheid		 Bereikbare, sociale werkomgeving	
50 %		44 %		55 %		64 %		45 %	
<b>A + B</b> Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Fase 2					<b>C + D + E</b> Next Economy Potentie Hoog				
									

**Tabel 6: Toelichting hoofdindicatoren**

Hoofdindicator	Wat valt daarbij op?
 A. Economie & werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bergweide is met meer 6.100 banen een enorm belangrijk bedrijventerrein voor de werkgelegenheid in Deventer en een belangrijke vestigingsplaats voor MKB- en stadsverzorgende bedrijvigheid, gemengd met enkele grootschalige industriële bedrijven.</li> <li>Tegelijkertijd staat deze werkgelegenheidsfunctie sterk onder druk in de laatste jaren. Het aantal banen is met 430 afgenomen in de periode 2009-2018 (excl. faillissement Roto Smeets). Deze afname komt voornamelijk door het vertrek van de productie van AkzoNobel en eerdere krimp van Roto Smeets. Over diezelfde periode is het aantal vestigingen wel toegenomen. Bedrijven zijn dus gemiddeld kleiner geworden.</li> <li>De banendichtheid (banen per hectare) ligt op Bergweide lager dan op andere deelgebieden in Deventer. Dat komt voornamelijk door een aantal ruimte-extensieve industriële en logistieke bedrijven in deelgebieden Bergweide 4 en 5 (bijv. For Farmers en Nouryon). Overigens ligt de banendichtheid voor Bergweide wel boven het gemiddelde in de provincie.</li> <li>De gemiddelde toegevoegde waarde per arbeidsplaats (arbeidsproductiviteit) ligt op Bergweide iets lager dan op andere deelgebieden. Dit heeft te maken met een hoge vertegenwoordiging van bedrijven in sectoren met een lagere productiewaarde, denk aan handel en reparatie, of verhuurbedrijven. Ook heeft dit te maken met een lagere vertegenwoordiging van grote bedrijven (waar de arbeidsproductiviteit gemiddeld hoger ligt vanwege schaalvoordelen).</li> </ul>
 B. Marktwaarde & ruimtelijke kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>De vastgoedvoorraad op Bergweide is sterk verouderd: meer dan 60% van het vastgoed is gebouwd vóór 1985. Veel panden zijn daarmee aan het einde van hun economische levensduur gekomen (afhankelijk van investeringen die in de tussentijd zijn uitgevoerd). Dit geldt met name voor Bergweide 3.</li> <li>De leegstand ligt op Bergweide met 8% boven een gezond frictieniveau van zo'n 5%. Uit analyse van verhuisdata blijkt dat er in de afgelopen tien jaar ook meer bedrijven zijn vertrokken dan dat er bedrijven zich hebben gevestigd op Bergweide.</li> <li>De externe bereikbaarheid van Bergweide is goed. Het Havenkwartier en Bergweide 3 zijn daarbij ook goed bereikbaar vanuit de binnenstad. Deze locaties lenen zich beter voor ruimte intensievere bedrijvigheid dan Bergweide 4 en 5. Een andere kwaliteit van Bergweide is de ontsluiting via het water, waarbij het grootste deel van de watergebonden kavels ook daadwerkelijk gebruikt wordt voor watergebonden activiteiten (zoals de Asfaltcentrale en ForFarmers).</li> </ul>






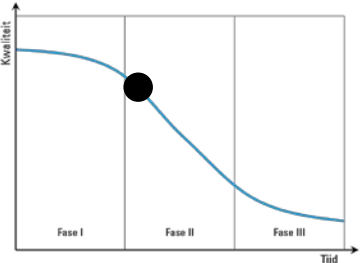

 <p>C. Smart industry &amp; logistics</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op Bergweide 5 biedt het voormalige terrein van Akzo een vestigingslocatie (S/park) voor chemische en technologische bedrijven, waarbij gebruik gemaakt kan worden van gedeelde faciliteiten (o.a. gezamenlijke laboratoriumfaciliteiten en procesinfrastructuur). Hiermee is sprake van een unieke propositie voor een chemisch/technisch cluster. De mogelijke combinatie en verbinding met ICT-bedrijven in en rondom de Gasfabriek biedt daarnaast kansen.</li> <li>• Op Bergweide 4 is een daarnaast een concentratie van food-bedrijven zichtbaar, denk aan ForFarmers, Promessa, Trouw Nutrition en Bobeldijk.</li> <li>• Op Bergweide 3 is de Technicampus Stedendriehoek gevestigd. Een samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven om de instroom van jonge mensen in de techniek te bevorderen.</li> </ul>
 <p>D. Circulariteit &amp; duurzaamheid</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op Bergweide staan relatief veel grotere bedrijfspanden die potentieel geschikt zijn voor het plaatsen van zonnepanelen. We schatten in dat zo'n 15 tot 20% van de voorraad geschikt is voor het plaatsen van zonnepanelen. Aandachtspunt hierbij is de leeftijd en daarmee samenhangend de draagconstructie van gebouwen.</li> <li>• Van de circa 680 objecten op Bergweide hebben zo'n 610 panden nog geen geregistreerd energielabel. Van de panden met een geregistreerd label heeft 34% een label D of lager. De verduurzamingspotentie van de vastgoedvoorraad op Bergweide is hoog.</li> <li>• De randvoorwaarden om ruimte te bieden aan circulaire initiatieven zijn uitstekend op Bergweide. Bergweide heeft met de watergebonden kavels en de ontwikkeling van een containerterminal een bijzondere propositie als bedrijventerrein, en kan daarmee inspelen op de circulaire economie. Ook de nieuwbouw van het Clean Tech Center draagt hier aan bij. Bovendien biedt ook het bestemmingsplan ruime mogelijkheden (zoals milieucategorie en bouwhoogte).</li> <li>• Aandachtspunten voor Bergweide zijn dat enkele watergebonden kavels worden ingevuld door niet-watergebonden bedrijven, en dat het aandeel groen op het terrein erg laag is.</li> </ul>
 <p>E. Bereikbare, sociale werkomgeving</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bergweide kent over het algemeen een vrij functionele en verouderde uitstraling, met veel verhard terrein en weinig groen. Voor met name Bergweide 3 en 4 geldt dat er sprake is van een weinig inspirerende werkomgeving, met een lage verblijfskwaliteit.</li> <li>• Het recente faillissement van Roto Smeets kan een negatieve invloed hebben op het straatbeeld (bij langdurige leegstand en gebrek aan onderhoud). In de straten achter Roto Smeets (met name Groningerstraat, Nijmegenstraat en Kamperstraat) staat de ruimtelijk-economische kwaliteit al sterk onder druk (sterk verouderd vastgoed, laagwaardige uitstraling en activiteiten, risico op ondermijning, lage vastgoedwaardes, etc.). Dit geldt ook voor enkele straten op Bergweide 4, zoals de Emmerikstraat, Staverenstraat en Venlostraat.</li> <li>• Sterke kanten van Bergweide zijn de ontwikkelingen in het Havenkwartier, waar de herontwikkeling van de eerste havenarm een sterke boost heeft gegeven aan dit deelgebied. Door het mengen van wonen, werken en voorzieningen is een levendig gebied ontstaan, met een positief imago. Hiermee is ook voor werknemers een aantrekkelijk gebied ontstaan.</li> <li>• Ook net ten zuiden van het Havenkwartier, rond de Gasfabriek op Bergweide 5, heeft herontwikkeling een positieve ontwikkeling teweeg gebracht. Het Ondernemershuis geeft ruimte voor coaching, subsidieadvies en innovatiebevordering.</li> </ul>

Handelspark de Weteringen

<p>Locatie</p>									
<p>Omvang &amp; aanbod</p>	<p>Bruto oppervlakte <b>25,9 ha</b></p>					<p>Netto uitgegeven <b>22,9 ha</b></p>			
<p>Bereikbaarheid</p>	<p> Autobereikbaarheid</p>			<p> Multimodaliteit</p>			<p> OV-bereikbaarheid</p>		
	<p>Lokale weg</p>	<p>N-weg</p>	<p><u>Snelweg</u></p>	<p><u>Niet aanwezig</u></p>	<p>Barge</p>	<p>Rail</p>	<p>Niet aanwezig</p>	<p><u>Bus</u></p>	<p>Trein</p>
<p>Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)</p>	<p> Milieucategorie</p>			<p> Bouwhoogte</p>			<p> Bebouwingspercentage</p>		
<p>Uitstraling</p>	<p>Functioneel</p>			<p>Modern gemengd</p>			<p>Hoogwaardig</p>		
<p>Vastgoed</p>	<p>Omvang: <b>140.486 m<sup>2</sup></b></p>					<p>Aanbod: <b>4.585 m<sup>2</sup></b></p>			
<p>Banen en vestigingen</p>	<p>Aantal werkzame personen (2018) <b>1.600</b></p>					<p>Aantal bedrijfsvestigingen (2018) <b>97</b></p>			
<p>Sectorverdeling (banen)</p>	 <p>0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;"><span style="color: blue;">■</span> Bouw, handel en reparatie</li> <li style="width: 50%;"><span style="color: green;">■</span> Consumentendiensten</li> <li style="width: 50%;"><span style="color: purple;">■</span> ICT, zakelijke en overige diensten</li> <li style="width: 50%;"><span style="color: orange;">■</span> Industrie, energie &amp; recycling</li> <li style="width: 50%;"><span style="color: grey;">■</span> Logistiek &amp; groothandel</li> <li style="width: 50%;"><span style="color: red;">■</span> Overheid, zorg en onderwijs</li> </ul>								






**Tabel 7: Scoreoverzicht Handelspark De Weteringen**








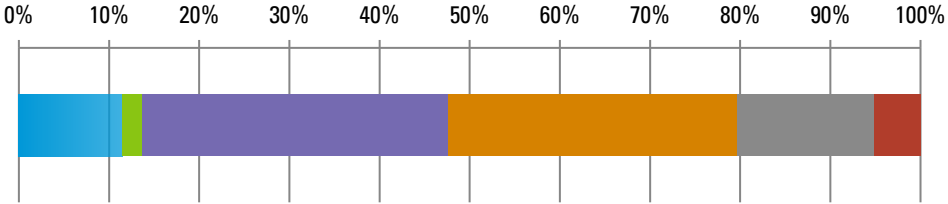
A.				B.				C.				D.				E.			
 Werkgelegenheid & Economie				 Marktwaarde & Vastgoed				 Smart Industry & Logistics				 Circulariteit & Duurzaamheid				 Bereikbare, sociale werkomgeving			
			88 %				77 %				50 %				47 %				38 %
<b>A + B</b> Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Begin Fase 2								<b>C + D + E</b> Next Economy Potentie Basis											
																			

**Tabel 8: Toelichting hoofdindicatoren Handelspark De Weteringen**






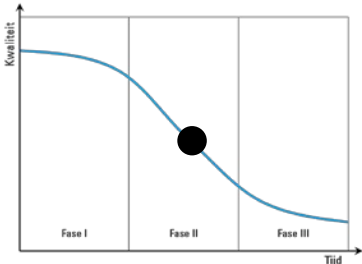

Hoofdindicator	Wat valt daarbij op?
 A. Economie & werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>De werkgelegenheidsontwikkeling op De Weteringen is sterk positief: +18% in de afgelopen tien jaar. Een groot deel van de banengroei vond plaats bij industriebedrijven. Grote industriebedrijven op het terrein zijn Auping en Smurfit Kappa.</li> <li>De banendichtheid is op De Weteringen met 70 banen per hectare het hoogst van de vier onderzochte terreinen. Dit heeft te maken met de relatief arbeidsintensieve bedrijvigheid aan met name de zuidzijde van het terrein, zoals het hoofdkantoor van Auping.</li> <li>De toegevoegde waarde van het terrein is relatief hoog. Dat komt doordat het terrein sectoren huisvest met een relatief hoge arbeidsproductiviteit, zoals de industrie en enkele dienstverleners.</li> </ul>
 B. Marktwaarde & ruimtelijke kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>De leegstand van bedrijfstvastgoed is met 3% relatief laag op Handelspark de Weteringen.</li> <li>Het vastgoed is relatief jong. 96% van de voorraad is in de periode 1995-2005 gebouwd. Mede dankzij de leeftijd van het vastgoed, maar ook de inrichting van de openbare ruimte met veel groen, ziet het terrein er verzorgd uit. De gemiddelde vastgoedwaardes zijn op De Weteringen het hoogst van alle terreinen in Deventer.</li> <li>De externe bereikbaarheid van het terrein is uitstekend, dankzij de ligging aan de A1. Een nadeel van de ligging is de verbinding met de andere bedrijventerreinen in Deventer. De N348 vormt een fysieke barrière, waardoor het in de beeldvorming als een solitair bedrijvengebied ervaren kan worden.</li> <li>Qua interne bereikbaarheid bestaat het terrein feitelijk uit één weg. Dit is daardoor voor al het verkeer op het terrein de doorgaande weg. Tegelijkertijd is het terrein relatief intensief bebouwd (de Floor Space Index is 0,61), waardoor er op de kavels niet heel veel vrije ruimte is. In de combinatie met enkele grootschalige logistieke activiteiten (o.a. Coop, Auping) ontstaan hierdoor problemen met laden/lossens en het parkeren van vrachtwagens.</li> </ul>

 <p>C. Smart industry &amp; logistics</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De Weteringen huisvest vooral veel handelsbedrijven (o.a. automotive), met daarnaast drie bedrijven die er qua schaalgrootte en ruimte uitspringen: Auping, Coop en Smurfit Kappa. Er is daarmee geen sprake van clustering binnen een specifiek industrieel of logistiek segment. Hoewel er met Auping wel een bedrijf aanwezig is die aan het begin van de waardeketen staat en als aanjager kan functioneren voor innovatie en samenwerking in de productieketen, zijn er (ogenschijnlijk) weinig dwarsverbanden tussen bedrijven op het terrein.</li> <li>• Handelsonderzoek de Weteringen huisvest relatief weinig vestigingen in sectoren die, op basis van CBS-kengetallen, veel investeren in innovatie en R&amp;D.</li> <li>• Er is geen sprake van gedeelde faciliteiten op gebied van bijvoorbeeld productie- of testfaciliteiten.</li> </ul>
 <p>D. Circulariteit &amp; duurzaamheid</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het energieverbruik door bedrijven op het terrein blijkt uit CBS-cijfers relatief hoog te zijn. Tegelijkertijd valt op dat er nog relatief weinig daken benut worden met zonnepanelen. Op basis van actuele luchtfoto's (augustus 2019) blijken er drie daken benut te zijn, waaronder zeer recent het dak van Auping. Dit terwijl er op het terrein veel jong vastgoed staat, dat daarmee constructief geschikt zou moeten zijn voor het dragen van zonnepanelen. De potentie voor verduurzaming is daarmee hoog.</li> <li>• Hoewel het terrein groen oogt dankzij de bomen en groenstroken langs de weg, gaat het qua oppervlakte om zo'n 14%. Het terrein is relatief intensief bebouwd met veel verhard terrein. Hiermee scoort het terrein op gebied van klimaatadaptie en hittestress licht benedengemiddeld. Voordeel van het terrein is wel de groene omgeving.</li> </ul>
 <p>E. Bereikbare, sociale werkomgeving</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein is uitstekend bereikbaar via snelweg en N-weg, en per auto goed bereikbaar voor werknemers. Recent zijn zogenaamde fietssuggestiestroken toegevoegd op het terrein. Er zijn ook verbindingen met de omliggende wijk. Er is een bushalte op het terrein, waar elk half uur een bus stopt. Nadeel is dat het terrein perifeer gelegen is ten opzichte van de binnenstad en een groot deel van de woonwijken.</li> <li>• Het terrein heeft een prettige en (ten opzichte van de andere terreinen) hoogwaardige uitstraling. Bovendien is het terrein omgeven door groen, met aan de zuidkant o.a. de Schipbeek. Wel is het een sterk monofunctioneel terrein, puur gericht op de 'werkfunctie'. Op het terrein is een horecavoorziening aanwezig, maar dit restaurant is niet gericht op werknemers van het terrein.</li> </ul>



Kloosterlanden




<p>Locatie</p>									
<p>Omvang &amp; aanbod</p>	<p>Bruto oppervlakte <b>208 ha</b></p>					<p>Netto uitgegeven <b>149 ha</b></p>			
<p>Bereikbaarheid</p>	<p> Autobereikbaarheid</p>			<p> Multimodaliteit</p>			<p> OV-bereikbaarheid</p>		
	<p>Lokale weg</p>	<p>N-weg</p>	<p>Snelweg</p>	<p>Niet aanwezig</p>	<p>Barge</p>	<p>Rail</p>	<p>Niet aanwezig</p>	<p>Bus</p>	<p>Trein</p>
<p>Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)</p>	<p> Milieucategorie</p>			<p> Bouwhoogte</p>			<p> Bebouwingspercentage</p>		
<p>Uitstraling</p>	<p>Functioneel</p>			<p>Modern gemengd</p>			<p>Hoogwaardig</p>		
<p>Vastgoed</p>	<p>Omvang: <b>812.995 m<sup>2</sup></b></p>					<p>Leegstand: <b>45.800 m<sup>2</sup></b></p>			
<p>Banen en vestigingen</p>	<p>Aantal werkzame personen (2018) <b>10.140</b></p>					<p>Aantal bedrijfsvestigingen (2018) <b>582</b></p>			
<p>Sectorverdeling (banen)</p>	 <p>0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;"><span style="color: blue;">■</span> Bouw, handel en reparatie</li> <li style="width: 50%;"><span style="color: green;">■</span> Consumentendiensten</li> <li style="width: 50%;"><span style="color: purple;">■</span> ICT, zakelijke en overige diensten</li> <li style="width: 50%;"><span style="color: orange;">■</span> Industrie, energie &amp; recycling</li> <li style="width: 50%;"><span style="color: grey;">■</span> Logistiek &amp; groothandel</li> <li style="width: 50%;"><span style="color: red;">■</span> Overheid, zorg en onderwijs</li> </ul>								

**Tabel 9: Scoreoverzicht Kloosterlanden**






A.		B.		C.		D.		E.	
									
Werkgelegenheid & Economie		Marktwaaarde & Vastgoed		Smart Industry & Logistics		Circulariteit & Duurzaamheid		Bereikbare, sociale werkomgeving	
	79 %		67 %		62 %		60 %		55 %
<b>A + B</b> Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen <b>Fase 2</b>				<b>C + D + E</b> Next Economy Potentie <b>Hoog</b>					
									

**Tabel 10: Toelichting hoofdindicatoren Kloosterlanden**

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Economie & werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>De werkgelegenheid op Kloosterlanden is in de afgelopen tien jaar met 10% toegenomen. Na een dip (en afname) tijdens de crisis nam het aantal banen daarna weer snel toe. De crisisdip in banen was vooral merkbaar op het Hanzepark.</li> <li>Kloosterlanden Oost is het enige gebied dat in de afgelopen tien jaar een afname van banen kende. Het banenverlies vond in dat deelgebied met name plaats in de logistiek &amp; groothandel en de dienstensectoren.</li> <li>Kloosterlanden kent als geheel een hoge banendichtheid (69 banen per hectare), maar heeft dat vooral te danken aan de kantoren op het Hanzepark (145 banen per hectare). Exclusief het Hanzepark ligt het aantal banen per hectare op 52, wat nog wel boven het gemiddelde van de provincie ligt.</li> <li>De gemiddelde arbeidsproductiviteit is relatief hoog op Kloosterlanden. Het terrein huisvest veel werkgelegenheid in sectoren waarin de toegevoegde waarde hoog is, zoals veel ICT en dienstensectoren (Hanzepark) en industrie (Kloosterlanden Noordwest). Gecombineerd met de omvang van het terrein levert Kloosterlanden een belangrijke bijdrage aan de regionale economie.</li> </ul>
 B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>In het gehele gebied ligt de leegstand met 6% net boven een gezond frictieniveau. Wanneer we inzoomen op de verschillende deelgebieden valt vooral de leegstand op het Hanzepark op. Circa 20% van de voorraad van het Hanzepark wordt aangeboden. Hoewel er dus meer reuring is ontstaan in het gebied, staat zelfs op het hoogtepunt van de hoogconjunctuur nog steeds ongeveer een vijfde van de voorraad leeg.</li> <li>De vastgoedvoorraad op Kloosterlanden is deels verouderd. Bijna 60% van de voorraad is gebouwd voor 1995. De vastgoedwaardes van bedrijfstvastgoed op Kloosterlanden liggen rond het gemiddelde voor Deventer.</li> <li>De externe bereikbaarheid van Kloosterlanden is goed. Het terrein is gelegen tussen de twee afslagen van de A1. Het terrein grenst daarnaast aan de binnenhavens. De bedrijven op deze locaties maken echter zeer beperkt gebruik van deze mogelijkheid. In de praktijk gebeurt dit alleen bij Dyckerhoff Basal.</li> <li>De interne bereikbaarheid en doorstroming is sterk wisselend. Met name op de kleinere straten, zoals de Elbing-, Rostock- en Emdenstraat op Kloosterlanden Oost maar ook de Keulenstraat op het Hanzepark, ontbreken vaak fiets- en/of voetpaden en ook voldoende ruimte voor laden en lossen en parkeren van vrachtwagens.</li> </ul>

 <p>C. Smart industry &amp; logistics</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kloosterlanden Noordwest beschikt met Nefit/Bosch, Ardagh en Arcelor Mittal over enkele grote industriële bedrijven in de metaal- en machine-industrie. Dit soort bedrijven kunnen fungeren als aanjagers voor de rest van het terrein/de terreinen op gebied van investeringen en innovatie. Zij hebben een belangrijke positie in de productieketen en zorgen voor spin-off naar andere bedrijven in de keten.</li> <li>• Er vinden relatief veel R&amp;D- en onderzoeksactiviteiten plaats op Kloosterlanden. Zo zijn de R&amp;D-afdelingen van Nefit, Senzora en BYK-Cera hier gevestigd en bijvoorbeeld de Gezondheidsdienst voor Dieren. Dit soort activiteiten zijn belangrijk voor het behouden en aantrekken van hoger opgeleide werknemers en technisch talent.</li> <li>• Er zijn op Kloosterlanden geen gedeelde productie- en/of testfaciliteiten aanwezig. De samenwerking tussen grote (industriële) bedrijven lijkt beperkt.</li> </ul>
 <p>D. Circulariteit &amp; duurzaamheid</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kloosterlanden huisvest relatief veel bedrijvigheid met een hoge circulaire potentie (denk bijvoorbeeld aan koppelen van rest- en afvalstromen), zoals de voedingsmiddelenindustrie, kunststofindustrie en bouwbedrijven.</li> <li>• Er zijn weinig panden/daken die benut worden met zonnepanelen. Ook nieuwe grootschalige panden als het pand van Nefit (Zweedsestraat 10) of Deventrade zijn niet benut.</li> <li>• Het aandeel groen in de totale oppervlakte is gemiddeld. Rond het Hanzepark en langs de Bochumstraat is veel groen te vinden, maar er zijn ook een aantal delen waar hittestress en klimaatadaptatie een probleem kunnen vormen.</li> </ul>
 <p>E. Bereikbare, sociale werkomgeving</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qua bereikbaarheid voor werknemers is de verkeers(on)veiligheid een aandachtspunt op Kloosterlanden. Behalve op de hoofdwegen zijn er beperkt voet- en fietspaden aanwezig. Daarnaast is er op een aantal plekken sprake van een hoge parkeerdruk.</li> <li>• Een positieve ontwikkeling voor Kloosterlanden is de ontwikkeling van de Stadsrandzone, met ruimte voor groen langs de Schipbeek. Een ander initiatief is het wandelbos tussen het Hanzepark en Deventrade.</li> <li>• Kloosterlanden is grotendeels nog een monofunctioneel gebied, met een beperkt aantal voorzieningen voor werknemers. Op het Hanzepark wordt op gebouwniveau wel gewerkt aan het voorzieningenniveau, zoals een gezamenlijk bedrijfsrestaurant, maar over de gehele linie blijft het beperkt.</li> </ul>

## Bronnen

Indicator	Gebruikte bronnen
<p>A. Economie &amp; werkgelegenheid</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BIRO / Provincie Overijssel (2019)</li> <li>• CPB, TNO</li> <li>• IBIS Bedrijventerreinen</li> <li>• CBS Statline</li> </ul>
<p>B. Marktwaarde &amp; ruimtelijke kwaliteit</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Property NL, Vastgoeddata.nl &amp; Vastgoedjournaal.nl</li> <li>• Gemeente Deventer (Vastgoedwaardes)</li> <li>• Funda in Business &amp; Real Next</li> <li>• Google Maps &amp; NS Routeplanner</li> <li>• Schouw bedrijventerrein d.d. september 2019</li> <li>• Ruimtelijkeplannen.nl &amp; input gemeente</li> </ul>
<p>C. Smart Industry &amp; logistics</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BIRO / Provincie Overijssel (2019)</li> <li>• CBS Statline</li> <li>• Maakindustrie top 100 en R&amp;D Top 30</li> <li>• Input gemeente</li> </ul>
<p>D. Energietransitie &amp; duurzaamheid</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CBS Statline</li> <li>• EP Online RvON</li> <li>• Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)</li> <li>• Warmteatlas.nl &amp; klimaatatlas.nl</li> <li>• Input gemeente</li> </ul>
<p>E. Bereikbare, sociale werkomgeving</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schouw bedrijventerrein d.d. september 2019</li> <li>• RUDIFUN, PBL (ruimtelijke dichtheden en functiemenging)</li> <li>• Atlas voor de leefomgeving</li> </ul>



## Uitvoeringsagenda TBBT – samenvatting en rollen

Projectnaam	Projectbeschrijving	DEP partners	Rollen	Financiering
<b>Thema: Leefbaarheid</b>				
<i>Bevorderen vitaliteit en weerbaarheid medewerkers (gezonde en prettige werkomgeving)</i>				
Fietspad Schipbeek, westelijk deel	Tracé Hanzepark – Bergweide 5 incl. onderdoorgang Zutphenseweg (of alternatief). Onderdeel van groter project Fietspad Schipbeek waarvoor al 1,1mln beschikbaar is vanuit gemeente en provincie.	Gemeente	– Project/budgetverantwoordelijk – Er is al een projectleider voor dit project. Dus financieel gedekt. – Realisatie	€ 500.000
		Parkmanagement	– Deelname projectgroep – Fietsstimulering leden	
		MKB/DKW	– Communicatie leden bedr.terr.	
Verbeteren fiets-bereikbaarheid Handelspark De Weteringen	Verbetering bewegwijzering en communicatie zodat fietsers de route over de drukke Solingenstraat met veel vrachtverkeer mijden en de veilige fietsroutes gebruiken.	Gemeente	– Project/budgetverantwoordelijk. 5K beschikbaar voor projectleiding. – Realisatie	€ 20.000
		Parkmanagement	– Deelname projectgroep – Fietsstimulering leden	
		MKB/DKW	– Communicatie leden bedr.terr.	
Verbeteren looproutes Schipbeek-gebied	Verbeteren looproutes om pauzerecreatie te bevorderen: bewegwijzering, fysieke verbindingen leggen tussen bestaande paden, communicatie richting ondernemers en medewerkers.	Gemeente	– Project/budgetverantwoordelijk. Maximaal 10k beschikbaar voor projectleiding. – Realisatie	€ 40.000
		Parkmanagement	– Deelname projectgroep – Fietsstimulering leden	
		MKB/DKW	– Communicatie leden bedr.terr.	
Beweegroutes (Kloosterlanden/Hanzepark)	Fysieke aanleg en bewegwijzering van 3 beweegroutes in het Schipbeekgebied en Hanzepark waar medewerkers kunnen wandelen en sporten. Inclusief beweegtoestellen.	Gemeente	– Deelname projectgroep – Toestemming gebruik OR	€ 7.500
		Parkmanagement	– Projectleiding / budgetverantwoordelijk – Realisatie	€ 2.500 (ond.) € 21.500 (prov.)
		MKB	– Communicatie leden bedr.terr.	
		DKW	– Input vanuit subkring HRM	
Beleefbare Haven (Bergweide 4)	Realisatie van de door de economische partners (bedrijven) voorgestelde fysieke maatregelen in het inrichtingsplan gericht op beleving (meer groen en mogelijkheden voor pauzerecreatie). Met als quick-win platformpje bij havenkop Duurstedeweg.	Gemeente	– Beoordeling deelplan platform t.b.v. toestemming – Zoeken aanvullende middelen realisatie overige onderdelen inrichtingsplan – Deelname projectgroep	€ 20.000
		Parkmanagement	– Projectleiding / budgetverantwoordelijk	

	Combinatie zoeken met pilot klimaatadaptatie Bergweide 4.		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Realisatie inrichtingsplan</li> <li>– Betrekken leden</li> <li>– Zoeken aanvullende middelen realisatie</li> </ul>	
		MKB/DKW	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Communicatie leden bedr.terr.</li> </ul>	
<b>(Verkeers)veiligheid – veilige werkomgeving</b>				
Rangeerplek vrachtwagens Zweedsestraat	Maken van inrichtingsplan en realisatie van een rangeerplek/opstelstrook voor vrachtwagens aan de Zweedsestraat t.h.v. Bosch, Nefit, Trivium waardoor onveilige situaties door wachtend vrachtverkeer verdwijnen. Tevens verbetert dit de doorstroming op de Zweedsestraat.	Gemeente	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Projectleiding / budgetverantwoordelijk. Max. 10K voor projectleiding.</li> <li>– Realisatie</li> <li>– Koppeling aan mobiliteit Poort v. Deventer</li> </ul>	€ 25.000 (op voorwaarde van cofinanciering ondernemers.
		Parkmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Betrekken ondernemers</li> <li>– Deelname projectgroep</li> </ul>	€ 25.000 (vanuit betr. ondernemers)
Cameratoezicht: plaatsing camera Kluwerlocatie	Door nieuwe toegangsweg Kluwerlocatie door gemeente ontstond er een gat in het cameranetwerk. Door plaatsing van de camera is het cameranetwerk weer sluitend.	Gemeente	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beschikbaar stellen OR</li> <li>– Financiële middelen</li> </ul>	€ 10.000
		Parkmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Projectleiding</li> <li>– Realisatie</li> <li>– Exploitatie</li> </ul>	
<b>Verbeteren organisatiegraad (samenwerking) als randvoorwaarde voor publieke en private investeringen in TBBT</b>				
Ontwikkeling digitaal platform voor ondernemers bedrijventerreinen	Digitaal platform voor ondernemers op de bedrijventerreinen bedoeld voor communicatie voor bedrijven over activiteiten van de verschillende DEP partners, plaatsen nieuwsberichten, melden van verdachte situaties, projecten die (gaan) lopen, match vraag-aanbod, etc. Incl. regelen jaarlijkse financiering.	Gemeente	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aanleveren content</li> <li>– Deelname werkgroep</li> </ul>	€ 22.500 (eenm. bijdrage)
		Parkmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Evt. projectleiding / realisatie (nader te overleggen)</li> <li>– Betrekken ondernemers (activiteitencommissie)</li> </ul>	
		MKB/DKW/VNO	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Evt. projectleiding / realisatie (nader te overleggen)</li> <li>– Aanleveren content</li> <li>– Deelname werkgroep</li> </ul>	

Projectnaam	Projectbeschrijving	DEP partners	Rollen	Financiering
<b>Thema: Ruimte maken voor ondernemen</b>				
<b><i>Aanjagen investeringen privaat vastgoed</i></b>				
Faciliteren herontwikkeling algemeen	Door DEP aan te stellen projectleider als aanjager en facilitator van herontwikkeling, herstructurering en verduurzaming vastgoed. E.e.a. in nauwe samenwerking met Deventer bedrijfsleven, HMO, Oost NL, regio, etc.	Gemeente	– Deelname projectteam – Invullen koppelkansen openbare ruimte – Betrekken provincie/HMO – Fondsvorming (publiek)	€ 30.000 (Reservering € 1.000.000 voor realisatie projecten o.v.v. cofinanc.)
		Parkmanagement	– Deelname projectteam – Leadgeneratie voor projectleider – Fondsvorming (privaat)	
		MKB/DKW	– Deelname projectteam – Leadgeneratie voor projectleider	
		VNO	– Koppelkansen regionaal project TBBT	
Herstructureringsplan gebiedsgericht: Bergweide 3, 4 en Kloosterlanden Oost	De aan te stellen projectleider stelt een gebiedsprogramma op voor verouderde deelgebieden op Bergweide 3 (excl. Roto), Bergweide 4 en Kloosterlanden Oost met als doel het doorbreken van de trend van veroudering van het terrein, afnemende vastgoedwaardes, toenemende leegstand en ondermijnende activiteiten. In gesprek met eigenaren en gebruikers teneinde te komen tot concrete publiek-private proposities en projecten met investeringsbereidheid. E.e.a. in nauwe samenwerking met Deventer bedrijfsleven, HMO, Oost NL, regio, etc.	Gemeente	– Deelname projectteam – Invullen koppelkansen openbare ruimte – Betrekken provincie/HMO – Fondsvorming (publiek)	€ 70.000 (beschikking over voornoemde € 1.000.000 voor realisatie projecten o.v.v. cofinanc.)
		Parkmanagement	– Deelname projectteam – Leadgeneratie voor projectleider – Fondsvorming (privaat)	
		MKB/DKW	– Deelname projectteam – Leadgeneratie voor projectleider	
		VNO	– Koppelkansen regionaal project TBBT	
<b><i>Bieden investeringsperspectief door helderheid en zekerheid over profiel (waardevast ondernemen)</i></b>				
Marketingplan	Met het ontwikkelbeeld Deventer bedrijventerreinen 2030 als uitgangspunt zetten we de bedrijventerreinen en onze bedrijven op de kaart waarmee we gerichter bedrijven kunnen behouden en werven door ze investeringszekerheid in een stabiele en toekomstbestendige omgeving te bieden. E.e.a. in nauwe samenwerking Stadsmarketing (evt. projectleiding).	Gemeente	– Deelname projectteam – Inbrengen kennis gebiedsmarketing	€ 20.000 o.v.v. deelname stads marketing
		Parkmanagement	– Deelname werkgroep – Betrekken leden	
		MKB/DKW	– Deelname werkgroep – Betrekken leden	

Projectnaam	Projectbeschrijving	DEP partners	Rollen	Financiering
<b>Thema: Duurzame mobiliteit/bereikbaarheid</b>				
<i>Verbeteren bereikbaarheid van belangrijke verkeersader</i>				
Oplossing congestie Bergweidedijk-Visbystraat	Kleine ingrepen om de druk op dit punt vast te beperken. Bijv. door bewegwijzering, voorlichting, gedragsverandering en kleine fysieke aanpassingen. De oplossing voor de algehele bereikbaarheid moet vanuit Project Poort van Deventer komen.	Gemeente	– Projectleiding / Realisatie. Voor projectleiding is max. € 5.000,- beschikbaar.	€ 25.000
		Parkmanagement	– Deelname projectteam – Betrekken ondernemers uit het gebied – I.s.m. Slim Reizen Stedendriehoek gedragsverandering stimuleren	
		DKW/MKB	– Communicatie leden bedrijventerreinen	
<i>Oplossen parkeerproblematiek</i>				
Robuuste parkeeroplossing(en)	PvA voor robuuste parkeeroplossingen met name in die deelgebieden waar de parkeerdruk hoog is en waar deze geen onderdeel uit maakt van herstructurering / gebiedsaanpak. Ook kijken naar verbeteren OV, fiets, e.d.	Gemeente	– Projectleiding / budgetverantwoordelijkheid – Evt. inhuren extern advies	€ 20.000
		Parkmanagement	– Deelname werkgroep	
		DMK/MKB	– Communicatie leden bedrijventerreinen	
<i>Stimuleren schone mobiliteit</i>				
Stimuleren slimme & schone mobiliteit	Opstellen programma en deel realisatie (maken individuele business cases). Onderdelen: mobiliteitsscans, stimuleren aanleg laadpalen/-pleinen, pilots, probeeracties, deelvervoer, etc.. I.s.m. Slim Reizen Stedendriehoek.	Gemeente	– Deelname werkgroep	€ 15.000
		Parkmanagement	– Projectleiding (uitvoering bij specialisten) – Deelname werkgroep – Betrekken ondernemers	
		DMK/MKB	– Communicatie leden bedrijventerreinen	
<i>Stimuleren vervoer over water</i>				
Regionaal logistiek netwerk	Inhuren van onafhankelijke projectleider vanuit bedrijfsleven met logistieke achtergrond. Stimuleren regionale samenwerking binnen de logistieke sector door oprichten van een regionaal logistiek netwerk voor en door ondernemers. Doel: agendering, samenwerking, kennisdeling, stimuleren vervoer over water, gesprekspartner voor overheden etc. Fase1: onderzoek draagvlak en haalbaarheid. Fase 2: als fase 1 positief dan opzetten netwerk.	Gemeente	– Koppeling met POLO – Regionale inbedding (contacten gemeenten)	€ 4.000 Fase 1 € 6.000 Fase 2
		Parkmanagement	– Betrekken ondernemers – Contacten ondernemersverenigingen andere gemeenten	
		MKB	– Koppeling met MKB exportprogramma	
		DKW	– Betrekken leden (verladers, transporteurs)	

Projectnaam	Projectbeschrijving	DEP partners	Rollen	Financiering
<b>Thema: Energie &amp; klimaat</b>				
<b>Stimuleren energietransitie</b>				
Zon-op-Dak bedrijventerreinen	Realiseren van zonne-energieprojecten op de bedrijventerreinen voortbouwend op reeds behaalde successen vanuit Zon-op-Dak Deventer. Hiervoor wordt een ervaren projectleider aangesteld. Werkpakket: maatwerkadvies, scherp maken businesscases, dakscans, toepassen subsidies en regelingen, nazorg, etc. Mee-koppel-kansen waar aan de orde meenemen.	Gemeente	– Faciliterend – Deelname projectteam – Opbrengen cofinanc. à 65K voor regiodeal werkpakket 3 (115K) en provincie (20K).	€ 65.000
		Parkmanagement	– Projectleiding – Deelnemerwerving – Deelname projectteam	
		DKW/MKB	– Deelnemerwerving – Deelname projectteam	
Stimuleren innovatieve ‘groene’ opwek – projecten binnen de mogelijkheden van het elektriciteits- netwerk	Het slim koppelen van vraag en aanbod van (groene) elektriciteit en de ontwikkeling van smart grids i.s.m. met bedrijven, overheid, netwerkbedrijven en de Cleantech Regio.	Gemeente	– Als hiervoor	Zie vorige punt <i>zon-op-dak</i>
		Parkmanagement	– Als hiervoor	
		DKW/MKB	– Als hiervoor	
<b>stimuleren circulaire economie en klimaatadaptatie</b>				
Showcases circulaire economie en klimaatadaptatie	Bijdrage in uitvoeringskosten (max. 50%) voor minimaal 5 bedrijven die hun pand of terrein circulair of klimaat-adaptief in willen richten. Toewijzing o.b.v. vooraf gestelde criteria.	Gemeente	– Projectleiding / budgetverantwoordelijk. Projectleiding is reeds belegd. – Beoordelingscommissie	€ 50.000
		Parkmanagement	– Opstellen criteria – Beoordelingscommissie – Bedrijven werven	
		DKW/MKW	– Beoordelingscommissie	
Pilot klimaat- adaptatie Bergweide 4	Aanstellen projectleider. Opstellen uitvoeringsplannen voor klimaatadaptatie in publieke en private ruimte. Uitvoeren quick wins. Afkoppeling hemelwaterafvoer, groene daken/gevels, biodiversiteit, etc. Leidraad is eerder gemaakt (afstudeer)plan door parkmanagement en Saxion. Resultaat dient als voorbeeld voor overige terreinen.	Gemeente	– Projectleiding / budgetverantwoordelijk – Inbreng kennis – Deelname projectteam	€ 50.000
		Parkmanagement	– Betrekken ondernemers	
		DKW/MKB	– Deelname projectteam – Betrekken leden op Bergweide 4	
		Onderwijs	– Inbreng nieuwe inzichten – Inzet studenten	



# T B B T D

## Toekomstbestendige Bedrijventerreinen Deventer 2030





## Inhoud

Leeswijzer	4
Inleiding	5
Deventer bedrijventerreinen	6
Waarom doen we dit?	8
<b>Thema's</b>	<b>12</b>
Leefbaarheid	16
Ruimte voor ondernemen	14
Duurzame Mobiliteit	16
Energie & klimaat	20
<b>Profielen 2030</b>	<b>26</b>
Bergweide 3	32
Havenkwartier	34
Bergweide 4	36
Bergweide 5	38
Kloosterlanden	40
Hanzepark	42
Handelspark de Weteringen	44
A1 Bedrijvenpark	46
Colofon	48

# TB BT D

# 2030

door Deventer Economisch Perspectief

## Leeswijzer

In hoofdstuk 1 'Deventer Bedrijventerreinen' schetsen we het plangebied, de samenhang met andere gebieden en het belang van bedrijventerreinen voor de gemeente.

Vervolgens koppelen we in hoofdstuk 2 'Waarom doen we dit' de toekomstwensen van ondernemers aan maatschappelijke en economische ontwikkelingen (0-meting) zodat we richting kunnen geven aan wat er nodig is voor de toekomstbestendigheid van ondernemers.

Daarna wordt het document opgesplitst in thema's en profilering. Hoofdstuk 3 Thema's behandelt de volgende thema's die van belang zijn voor de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen:

- Leefbaarheid
- Ruimte voor ondernemen
- Duurzame mobiliteit
- Energie & klimaat

Hoofdstuk 4: Economische profilering: als we aan de slag gaan met voornoemde thema's dan heeft dat consequenties voor de inrichting, het functioneren en de profilering van de bedrijventerreinen als geheel en voor verschillende deelgebieden op onze bedrijventerreinen. Na een totaalschets van de gezamenlijke bedrijventerreinen volgen toekomstbeelden van de gebieden waarop de veranderingen de meeste impact hebben. Bijzondere aandacht wordt telkens besteed aan het economische profiel van elk bedrijvenpark

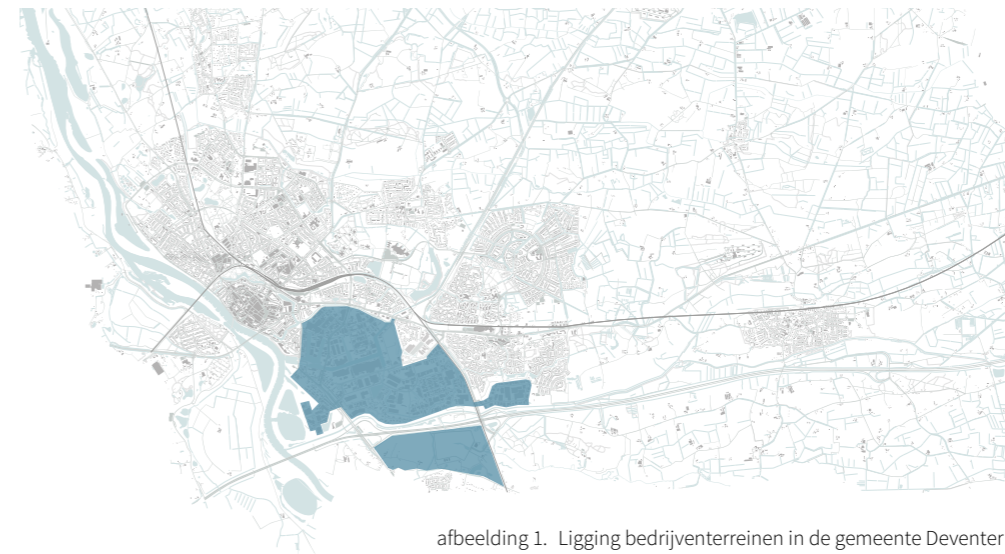
## Inleiding

Voor u ligt het toekomstbeeld 2030 op de Deventer bedrijventerreinen. Dit is een product van de Stichting Bedrijvenparkmanagement, MKB Deventer, Deventer Kring Werkgevers (DKW), VNO-NCW Stedendriehoek, Saxion en de gemeente Deventer. Zij werken samen onder de paraplu van het Deventer Economisch Perspectief (DEP). Onder het motto 'samen sta je sterker' hebben zij de handen ineengeslagen met als doel het versterken van de Deventer economie, de werkgelegenheid en de brede welvaart. Binnen deze samenwerking ligt de focus op drie clusters: Toekomstbestendige Bedrijventerreinen, Slimme Campusstad en Verbindende Kennisstad. Dit document gaat over het eerste cluster: Toekomstbestendige Bedrijventerreinen.

Het toekomstbeeld 2030 schetst een beeldend en inspirerend perspectief over de toekomst van de Deventer Bedrijventerreinen in 2030. Het beeld wordt breed gedragen door alle DEP-partners, maar heeft geen juridisch planologische status. Het is geen eindbeeld. Dit perspectief kan richting geven aan beleidskeuzes en uit te voeren projecten. Over beleidskeuzes vindt aparte besluitvorming los van plaats los van dit document en dit geldt ook voor de uit te voeren projecten

Het is tot stand gekomen op basis van een nulmeting toekomstbestendige bedrijventerreinen door de STEC Groep, werksessies, gesprekken met Deventer bedrijven en de expertise aanwezig bij de DEP Partners. Het is geen blauwdruk. Het is een leidraad en het beschrijft de eerste stappen die we zetten richting toekomstbestendige bedrijventerreinen in 2030. Het bouwt voort op eerdere documenten zoals de DEVisie2020, het ambitiedocument van DEP, de omgevingsvisie, de programmeringsafspraken bedrijventerreinen en het sluit naadloos aan op het gemeentelijke bestuursakkoord 'met lef en liefde'.

Dit document is een uitnodiging aan ondernemers, overheid en onderwijs om gezamenlijk te investeren in het hart van de Deventer economie: de toekomst van de Deventer bedrijventerreinen!



afbeelding 1. Ligging bedrijventerreinen in de gemeente Deventer

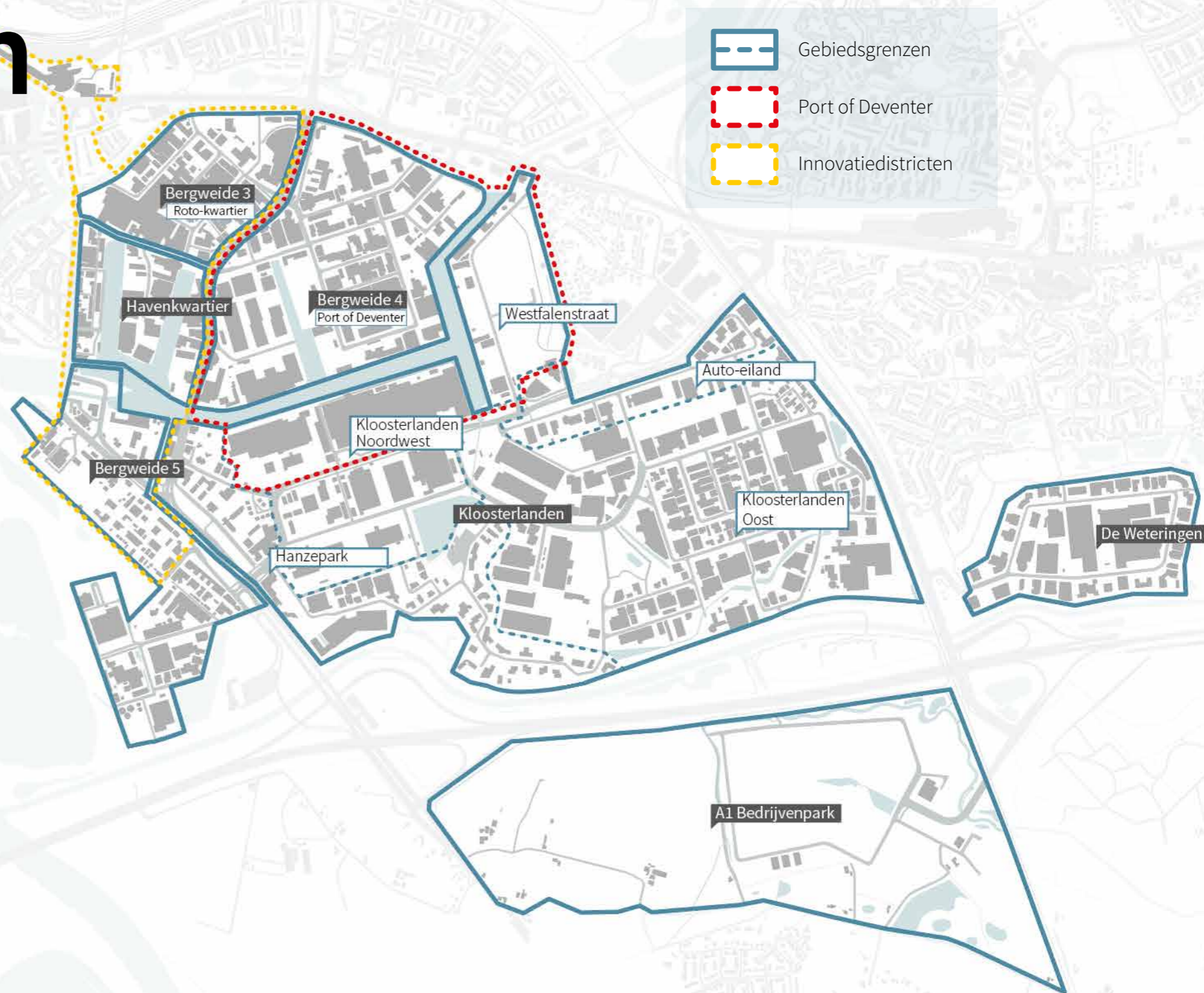


# Deventer bedrijven- terreinen

De Deventer bedrijventerreinen bestaan uit Bergweide 1 & 2 oftewel het Havenkwartier, Bergweide 3 (incl. de Roto locatie), Bergweide 4 (de beroepshaven), Bergweide 5 (waaronder S/park Deventer en Gasfabriek), Kloosterlanden (incl. Het Hanzepark), A1 Bedrijvenpark en Handelpark de Weteringen.

De bedrijventerreinen zijn goed voor zo'n 300 hectare aan netto areaal. Zij huisvesten bijna 1.100 bedrijven, die gezamenlijk werk bieden aan meer dan 18.000 werkzame personen. Dat is meer dan een derde van de totale werkgelegenheid in de gemeente! De veelal stuwende bedrijvigheid in het grote aaneengesloten bedrijfsgebied is een cruciaal onderdeel in het ruimtelijk-economisch functioneren van de gemeente Deventer.

Opvallend aan de structuur van de Deventer bedrijventerreinen is dat het feitelijk om één groot aaneengesloten gebied gaat. Hoewel we dus verschillende deel terreinen onderscheiden, zijn de grenzen in de praktijk minder hard. Dit geldt met name voor het onderscheid tussen Bergweide en Kloosterlanden. De A1 en de N348 vormen vooral visueel een fysieke barrière tussen Bergweide en Kloosterlanden aan de noordkant en Handelpark De Weteringen en A1 Bedrijvenpark aan de zuidkant. Het nadeel hiervan is dat het onderscheidende vermogen van de deelgebieden minder zichtbaar is en wegvalt in het grotere geheel. Het oogt als een groot gemengd terrein terwijl er wel degelijk sprake is van (onderscheidende) verschillen en profielen. Aan de andere kant is door het aaneengesloten karakter de impact of het bereik van investeringen in bijvoorbeeld schone mobiliteit, vervoer over water, veiligheid of de energietransitie groter doordat meer bedrijven ervan profiteren en komt dit de organisatiegraad op de Deventer bedrijventerreinen ten goede.



# Waarom doen we dit?

Door het investeren door bedrijfsleven en overheid in de bedrijventerreinen en het samenwerken op thema's zoals energietransitie en herstructurering leidt tot economische ontwikkeling. Het belang van de bedrijventerreinen voor de Deventer economie en werkgelegenheid is groot. Maatschappelijke en economische trends en ontwikkelingen vragen om te investeren in toekomstbestendige bedrijventerreinen.

## Nieuwe economie vraagt (nieuwe) ruimte en vernieuwing van het economische profiel

Duurzaamheid & energietransitie, circulaire economie, automatisering & robotisering, slimme industrie & slimme logistiek en internet winkelen jagen de nieuwe economie aan. Daarnaast zien we schaalverkleining en tegelijkertijd schaalvergroting, samenwerking binnen de economische keten, clustering van bedrijven in allerlei vormen en de opkomst van multifunctionele werklocaties en innovatiedistricten. Dit alles staat beschreven in de nulmeting van de STEC Groep (Nulmeting bedrijventerreinen; werken aan toekomstbestendige werklocaties Deventer, STEC Groep november 2019).

Daarin is nog geen aandacht voor de impact van Corona en de stikstofcrisis op de bedrijventerreinen. De gevolgen hiervan zijn nog enigszins ongewis. Komt er een einde aan het verplaatsen van productie naar het buitenland en halen we een deel van de productie weer naar Nederland? Volgt er een golf aan faillissementen met leegstand tot gevolg? Gaan we onze werkplekken op kantoor definitief anders inrichten en leidt dit tot meer en/of een andere ruimtevraag? Wachten we nog maar even met de overstap van auto naar openbaar vervoer? Kunnen we überhaupt wel nieuw- en verbouwen en tegelijkertijd de stikstofuitstoot terugdringen?

Intussen verschuift het Deventer economisch profiel de laatste jaren van de oude maakstad van weleer naar een bruisende creatieve maak- en kennisstad; de nieuwe banenmotor voor Deventer.

We zien landelijk een groeiende belangstelling van de grote ontwikkelaars en beleggers voor bestaande bedrijventerreinen (zogenoemde 'brownfields'). Ook in Deventer is die belangstelling merkbaar.

Het professioneel herontwikkelen, kan het proces naar beter passend aanbod van industrieel en logistiek vastgoed aanmerkelijk versnellen.

Ook de afhankelijkheid en kwetsbaarheid van de mondiale productie-economie heeft wellicht invloed zijn op de toekomstige ruimtevraag. De verwachting is nog onzeker. Mogelijk leidt dit de komende jaren tot nieuwe (meer circulaire) productie vestigingen dichterbij huis.



afbeelding 2. Deelgebieden op de levenscyclus van bedrijventerreinen  
bron: STEC-groep



#### De ruimte is schaars

Al deze ontwikkelingen bepalen de komende jaren in belangrijke mate de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen en bedrijfsvastgoed. Op de Deventer bedrijventerreinen is het leeuwendeel van het bedrijfsvastgoed courant, investeert de gemeente al jaren in de kwaliteit van de openbare ruimte en het verbeteren van de bereikbaarheid en is er steeds meer aandacht voor voorzieningen. Maar we weten ook dat ruimte schaarser wordt, dat de uitgifte van A1 Bedrijvenpark sneller verloopt dan verwacht, dat sommige deelgebieden zich bevinden in de laatste fase van de levenscyclus, omdat het vastgoed niet langer meer voorziet in de marktvraag en dat de weerstand tegen ontwikkelen in het groen toeneemt. We moeten op de bestaande bedrijventerreinen daarom letterlijk ruimte maken voor de kansrijke (nieuwe) economie waarbij de economische profielen per bedrijventerrein leidend zijn en we toekomstgericht investeren met het oog op maatschappelijke ontwikkelingen als de energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie, schone mobiliteit en een gezonde werkomgeving.

#### Het binden en boeien van personeel vraagt steeds meer aandacht

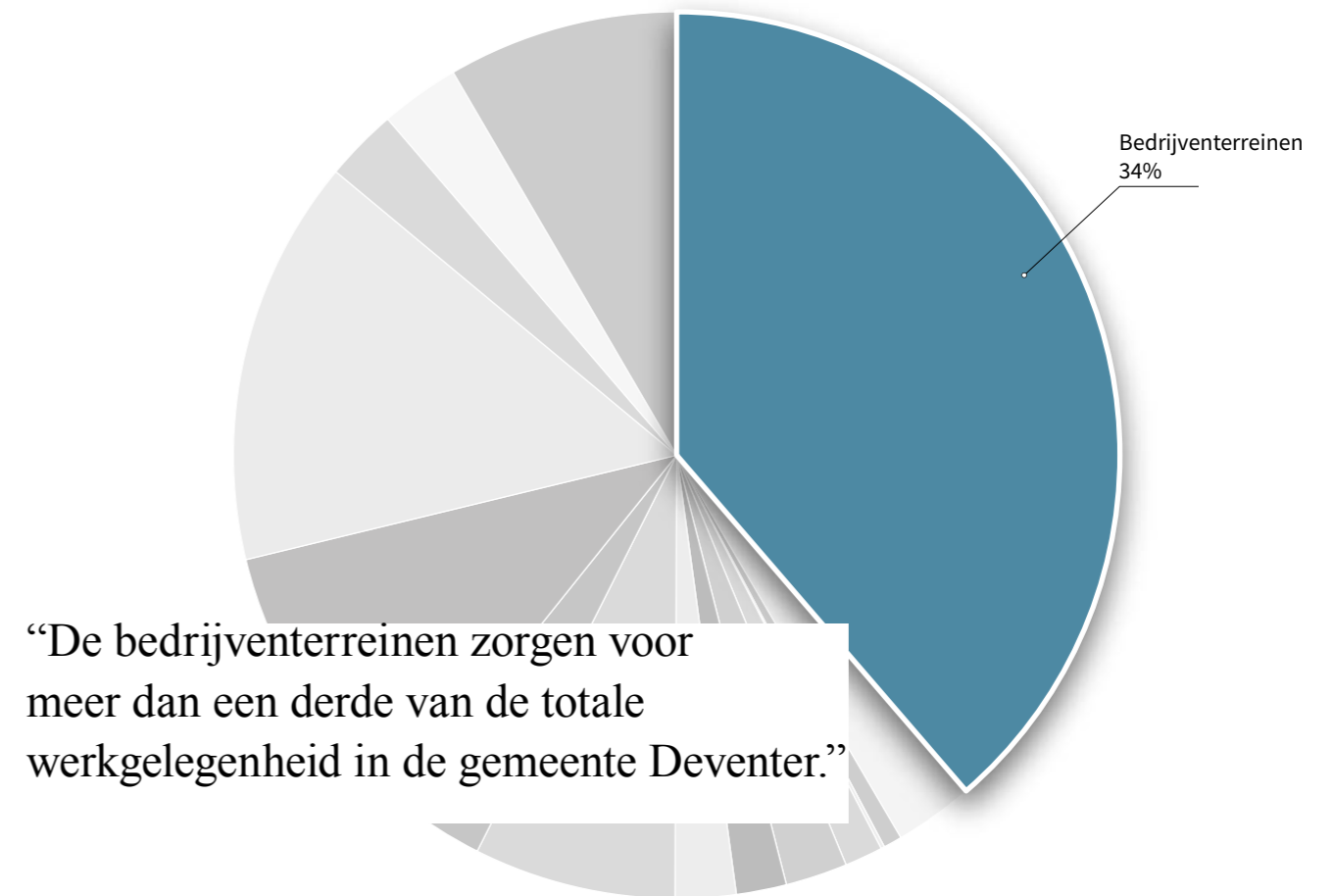
Het vinden en behouden van (goed opgeleid) personeel is een steeds grotere uitdaging voor bedrijven. Werknemers verwachten steeds meer van hun werkomgeving. Dit geldt voor vrijwel elke sector op de bedrijventerreinen. Een aantrekkelijke, goede en veilig bereikbare werkomgeving ondersteunt mede het personeelsbeleid van bedrijven.

#### Maatschappelijke ontwikkelingen dwingen tot toekomstbestendige investeringen in de publiek-private ruimte

De noodzaak van energietransitie, circulaire economie, duurzame mobiliteit & goederenvervoer en klimaatadaptatie en biodiversiteit wordt steeds duidelijker. De leveringszekerheid van energie, gas(warmte), brandstof en grondstoffen is op termijn niet meer zeker. De klimaatveranderingen dwingen tot maatregelen om zowel perioden van droogte, wateroverlast en hittestress tegen te gaan. Aangezien dit alles van levensbelang is voor bedrijven investeren bedrijven en de overheid al flink in energie, gas en brandstofbesparing, opwek van energie, elektrisch rijden, transport over water, hergebruik van materialen, circulair bouwen, onderzoek, vergroening, afkoppelen regenwater, pilotprojecten en ga zo maar door. Bedrijven lopen echter wel tegen technologische, financiële, bouwkundige, regeltechnische, ruimtelijke en infrastructurele grenzen aan. Ook ontbreekt soms de kennis (of de toegang daartoe) en de tijd om veranderingen door te voeren.

Het verduurzamen van bedrijfsvastgoed en bedrijventerreinen gaan hand in hand en zijn een randvoorwaarde voor toekomstige economische groei. Daarbij komt dat de bedrijven op de bedrijventerreinen een belangrijk aandeel kunnen leveren aan de landelijke en lokale energie- en klimaatakkoorden door te investeren in het verduurzamen en vergroenen van het eigen vastgoed.

Redenen genoeg om ons in te zetten voor het verduurzamen van de bedrijventerreinen; stap voor stap te beginnen met oplossingen die er nu al zijn en ondersteuning te bieden aan pilotprojecten.



afbeelding 3. Werkgelegenheid per wijk in Deventer

bron: Stichting Lisa



TB  
BT  
D

# THEMA'S

3





# Leefbaarheid

Waar werken werknemers met plezier in 2030?

De bedrijventerreinen voorzien in 2030 in de behoefte van medewerkers en ondernemers aan een plezierige en inspirerende werkomgeving. Ze ondersteunen het personeelsbeleid van bedrijven. De medewerker op de Deventer bedrijventerreinen werkt er met plezier. De werkplek bevindt zich nog steeds in industriële complexen, distributiecentra, werkplaatsen, laboratoria, kantoren et cetera.

De buitenruimte oogt, functioneert en voelt anders. Het vele blik heeft voor een deel plaatsgemaakt voor groen; voor bomen, struiken, groene gevels en fleurige berm. Er zijn aantrekkelijke routes en plekken om de pauze door te brengen: zittend, wandelend of sportend. De terreinen zijn veiliger geworden door de aanleg van fietsstroken en wandelroutes, camerabeveiliging en de aanpak van ondermijnende activiteiten. Er is gelegenheid om te sparren met en te leren van medewerkers bij andere bedrijven, bijvoorbeeld door bedrijfskantines open te stellen of innovatie- en ontmoetingsplekken in te richten. En tot slot zijn er voldoende voorzieningen op de terreinen zoals daghoreca, een ophaalpunt voor boodschappen, een fysio en dergelijke. De stevige inzet op het aanjagen van herstructurering heeft geleid tot de herontwikkeling van bedrijfstgoed op verouderde deel terreinen waardoor de kwaliteit van de werkomgeving er met sprongen op vooruit is gegaan. Dit alles in nauwe samenwerking met de DEP partners.



## Waar werken we aan

### Uitvoeringsprogramma 2021 en 2022

In 2021 en 2022 vormt de aanleg van het fietspad langs de Schipbeek de belangrijkste opgave. Deze verbindt de terreinen aan de noord- en zuidkant van de snelweg A1, tussen Bergweide 5 en Deventer Oost en sluit aan op de fietsroute Deventer-Zutphen. Met de aanleg van dit fietspad wordt een belangrijk hiaat in de (veilige) fietsbereikbaarheid van de bedrijventerreinen opgelost.

We bevorderen daarnaast de veiligheid op de bedrijventerreinen door te onderzoeken hoe een rangeerplek op de Zweedsestraat verkeersopstoppingen kan voorkomen.

Verder maken we ons sterk voor het verder verstevigen van de organisatiegraad op de bedrijventerreinen door het opzetten van een digitaal platform waar ondernemers elkaar kunnen informeren en ontmoeten.

### Wat nog meer (2021-2030)?

Fietsbereikbaarheid en – veiligheid, aanpak ondermijning, pauzerecreatie, gezondheid en stimuleren van ontmoeten zijn de belangrijkste speerpunten binnen het thema leefbare bedrijventerreinen. Hierbij denken we aan wandelpaden, beweeg- en beleef paden, sportattributen en bankjes. We maken ons sterk voor het openwerken en zichtbaar maken van boeiende gebieden zoals de haven en het Schipbeekgebied. We denken na over het opzetten van beweegprogramma's met sportverenigingen, verzekeraars en Sportbedrijf Deventer en we stimuleren de vestiging fysiotherapie en arbeidsgezondheidscentra op de bedrijventerreinen.

We vinden het van belang dat het voorzieningenniveau wordt verhoogd. Denk aan faciliteiten als daghoreca, foodtrucks, laadmogelijkheden e-voertuigen, gezamenlijke vergaderruimtes, dakterrassen, etc. Tot slot zien we kansen om onderwijs meer te integreren in de bedrijfsomgeving (voorbeeld Saxion op Gasfabriek en Technicampus op Bergweide 3) en bedrijven te stimuleren samen te werken op het gebied van opleidingen en de jeugd te interesseren voor specifieke vakopleiding zoals techniek.

Tot slot vergroten we het bewustzijn bij ondernemers over hoe we alle bedrijventerreinen ondermijningsvrij kunnen houden.

# Ruimte voor ondernemen

## Waar hebben bedrijven ruimte om te ondernemen in 2030?

In 2030 is het A1 Bedrijvenpark volledig uitgegeven. Tegelijkertijd is er geïnvesteerd in de herontwikkeling van bedrijfstuurgoed op de bestaande terreinen zodat we groei van kansrijke ondernemers kunnen blijven faciliteren. Door intensieve samenwerking tussen ondernemers, eigenaren, investeerders en overheden zijn ontwikkelkansen verzilverd zodra deze zich voordeden. Dit heeft geleid tot publiek-private investeringen in uitbreiding, opknappen en verduurzamen van (verouderd) vastgoed, sloop/nieuwbouw, samenvoegen percelen, vinden van nieuwe gebruikers voor leegstaand vastgoed, functiewijziging enzovoort. Daarnaast hebben de inspanningen om herontwikkeling in verouderde deelgebieden (straten) aan te jagen geleid tot concrete herstructureringsplannen die in uitvoering zijn. De profielen per deelterrein zijn aangescherpt en bieden hierdoor perspectief ter ondersteuning van alle inspanningen om publiek-private investeringen aan te jagen. Omdat we in Deventer zuinig omgaan met de schaarse ruimte en continue inspelen op economische en maatschappelijke ontwikkelingen behouden panden hun economische waarde en blijft er genoeg ruimte om te ondernemen.

## Waar werken we aan

### Uitvoeringsprogramma 2021 en 2022

We verwachten dat de ruimte om te ondernemen steeds schaarser wordt, terwijl de uitbreidingsmogelijkheden op nieuwe terreinen uitgeput raken. In Deventer investeren we in het aanjagen, faciliteren, sturen en uitvoeren van herontwikkelingen en herstructureringen. Dit doen we uiteraard duurzaam, groen, circulair en klimaatadaptief oftewel herstructurering 3.0. Daarbij werken overheid en ondernemers nauw samen. De inzet van publieke middelen gaat hand in hand met de private investeringen die een veelvoud daarvan zijn. Het is van belang dat ondernemers, ontwikkelaars en investeerders helderheid hebben over de toekomst van de locatie waar men wil investeren. Dit noemen we waardevast ondernemen. Hieraan geven we invulling door per deelgebied gebiedsprofielen uit te werken inclusief bijbehorende marketingstrategie en een herstructureringsplan op te stellen te beginnen bij het gebied Bergweide 3, Bergweide 4 en Kloosterlanden Oost. Voor dit gebied Bergweide 3, Havenkwartier, Bergweide 4 inclusief beroepshaven overweegt de gemeente om het beleidsmatige en het bijbehorende juridisch planologisch instrumentarium aan te passen op basis van een adviesrapport \*) over de toekomst van dit deelgebied opgesteld door Witteveen+Bos (Ontwikkeling Bedrijventerreinen Deventer; toekomstvisie voor Bergweide 3, Havenkwartier en Bergweide 4 (inclusief beroepshaven), Witteveen + Bos december 2020). De afbeelding op pagina 17 is illustratief en komt uit dit rapport. Er vindt nog separate besluitvorming plaats over de invulling van dit gebied

\*) Dit rapport is tot stand gekomen met input van het Deventer bedrijfsleven, bewoners en gebruikers van het gebied.



afbeelding 4. Mogelijke invulling van functies in dit gebied, hierover vindt nog separate besluitvorming plaats (bron: adviesrapport Witteveen+Bos)





# Duurzame Mobiliteit

Waar gaan we naar toe in 2030 ?

De Deventer bedrijventerreinen zijn in 2030 grotendeels duurzaam en goed ontsloten via weg en water. De auto maakt steeds minder vanzelfsprekend onderdeel uit van de reis van de werknemers en bezoekers op het bedrijventerrein. Werknemers en leveranciers kunnen flexibel (Mobility as a Service: MaaS) en met elke schone vorm van vervoer het bedrijventerrein bereiken en fossielvrij laden. In combinatie met robuuste parkeeroplossingen heeft dit geresulteerd in een afname van de parkeerdruk. De wegen op bedrijventerreinen zijn veilig voor langzaam verkeer en nodigen uit om op de fiets naar het werk te gaan.

Het goederenvervoer doen we steeds slimmer en schoner. Er vindt meer vervoer van goederen plaats over water. Via een hub vindt duurzame overslag van goederen plaats, die op een slimme en gecoördineerde wijze worden afgeleverd op bestemmingen in de binnenstad, de wijken en op een deel van de bedrijventerreinen. Het goederenvervoer is voor een belangrijk deel overgeschakeld op schone(re) brandstoffen. De realisatie van een waterstoftankstation heeft bijgedragen aan deze ontwikkeling. Hierbij hoort ook de ontwikkeling van een mobiliteitscentrum op A1 Bedrijvenpark. Op deze manier dragen de Deventer bedrijventerreinen bij de aan de economische vitaliteit van de gehele stad.





## Waar werken we aan?

### Uitvoeringsprogramma 2021 en 2022

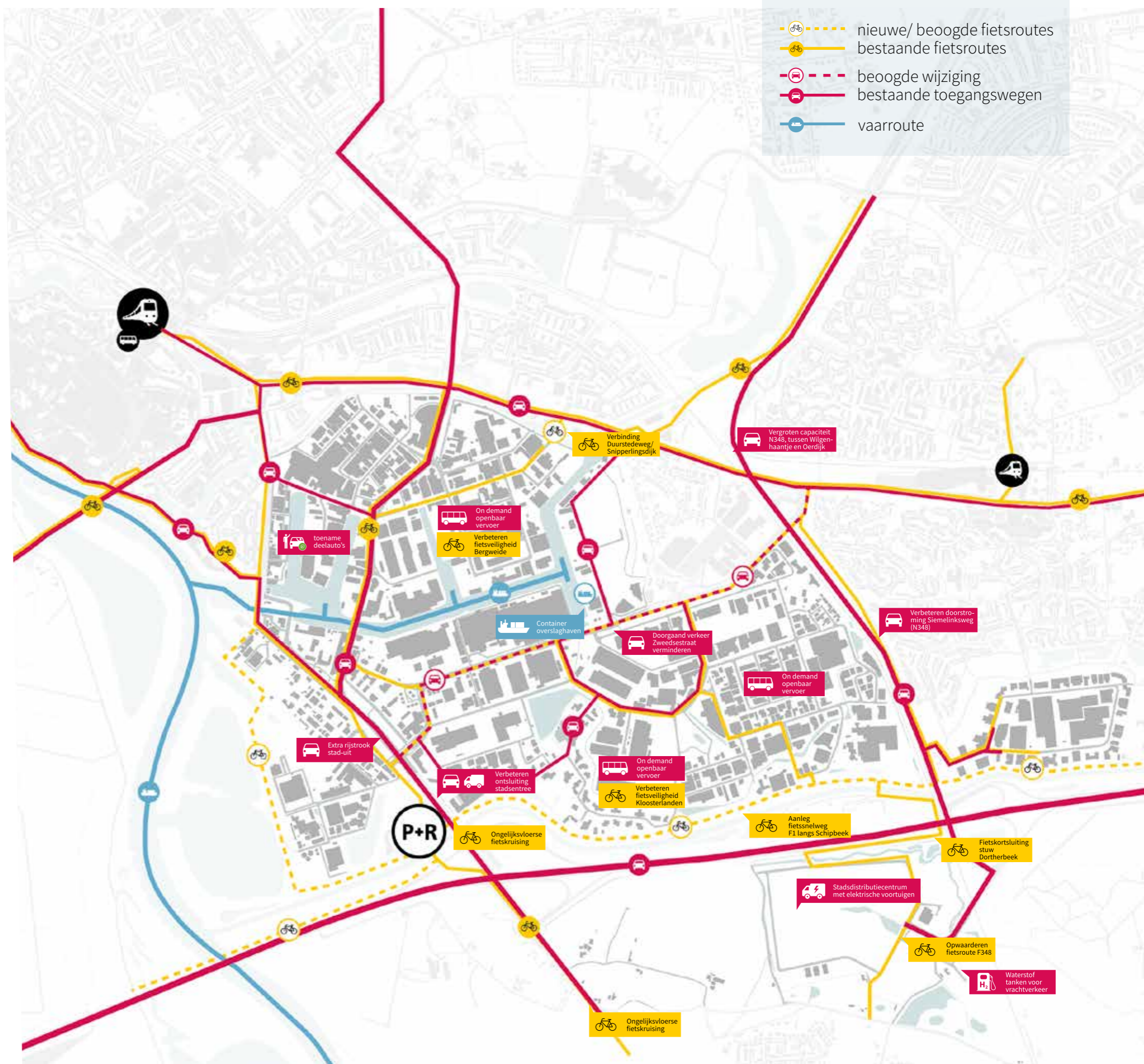
Gedragsverandering bij ondernemers en werknemers bepalen of de inzet en investeringen in schone mobiliteit en schoon vervoer succesvol is. Onderdeel van onze aanpak is het stimuleren van elektrisch rijden en fietsen, het aanleggen van laadpalen/laadpleinen, pilots en probeeracties. Dit in samenwerking met de mobiliteitsmakelaar van de Cleantech Regio. Daarnaast stimuleren we het vervoer over water. Een regionaal logistiek netwerk van bedrijven is in de maak om een zo groot mogelijk effect te sorteren. Ondersteunend aan de gemeentelijke inzet om de bereikbaarheid van de Zutphenseweg en aangrenzende gebieden te verbeteren gaan we met bedrijven en werknemers in gesprek om andere routes te gebruiken van en naar de Zweedsestraat/Zutphenseweg. In gebieden met een hoge parkeerdruk, veelal ook de gebieden met een herstructureringsopgave, gaan we in gesprek met ondernemers en eigenaren om te verkennen of en hoe de parkeerdruk opgelost kan worden zonder in te boeten op de kwaliteit van de omgeving en met behoud van groen.

### Wat nog meer (2021-2030)?

Parkeren is en blijft een belangrijke zorg van ondernemers. We zetten we in op slimme parkeeroplossingen voor de bedrijventerreinen waardoor er meer ruimte vrijgespeeld wordt voor groen en beleving. De aanpak van knelpunten, aanpak geparkeerde vrachtwagens, meer handhaving, doorontwikkeling truckpoint en een onderzoek naar de haalbaarheid van een transferium en A1 overslagpunt (efficiënter en schoner vervoer naar bedrijventerreinen en stad) zijn hier onderdeel van.

We lobbyen voor de aanpak van knelpunten in de weginfrastructuur en de bereikbaarheid via openbaar vervoer. Daarbij zijn veilige en aantrekkelijke fietspaden en bereikbaarheid van de bedrijven met het openbaar vervoer in de avonden onze insteek. We denken mee over oplossingen, zoals bijvoorbeeld de shuttleservice, en betrekken graag onze achterbannen hierbij.

We bouwen verder aan het merk Port of Deventer. We werken hard aan de realisatie van de containerterminal en de overslag via binnenvaart. Daarnaast lobbyen we in provinciaal samenwerkingsverband van de Ports of Logistics Overijssel voor de blijvende bevaarbaarheid van de IJssel en de verbreding van de sluis op middellange termijn.

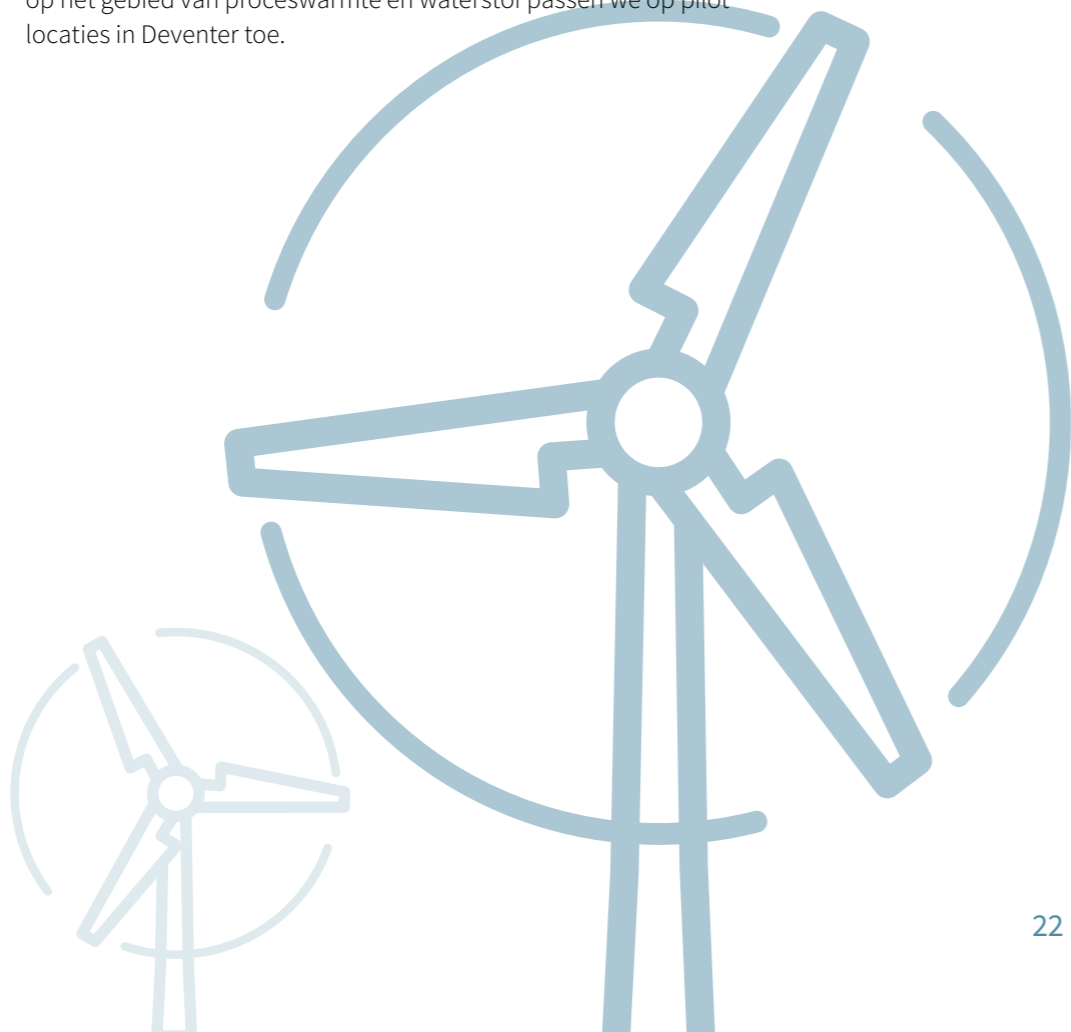
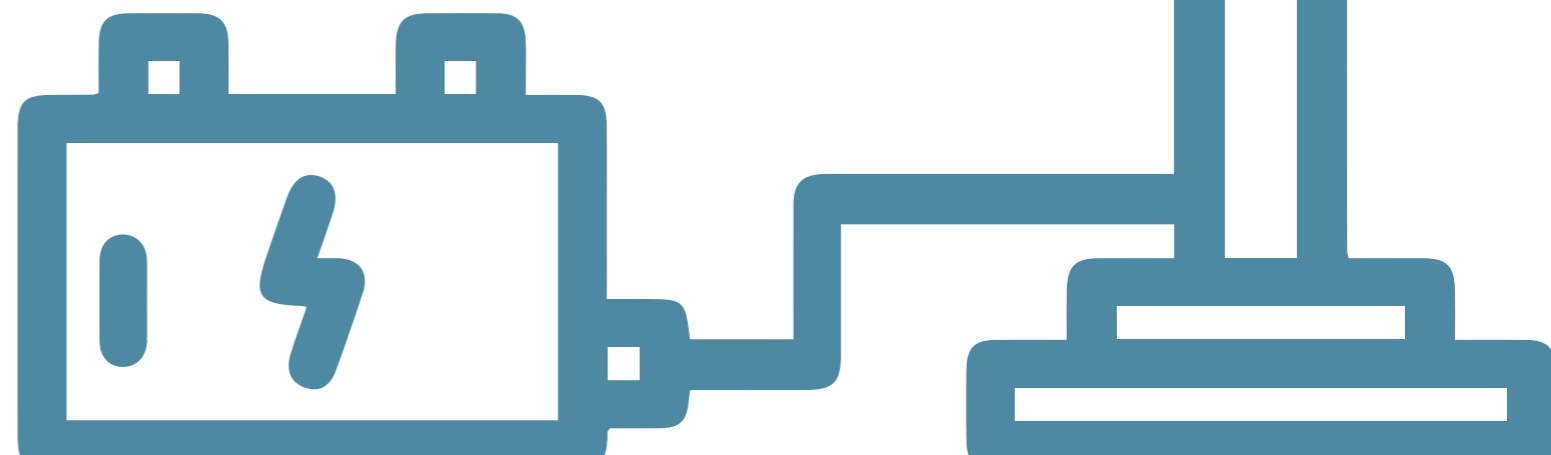
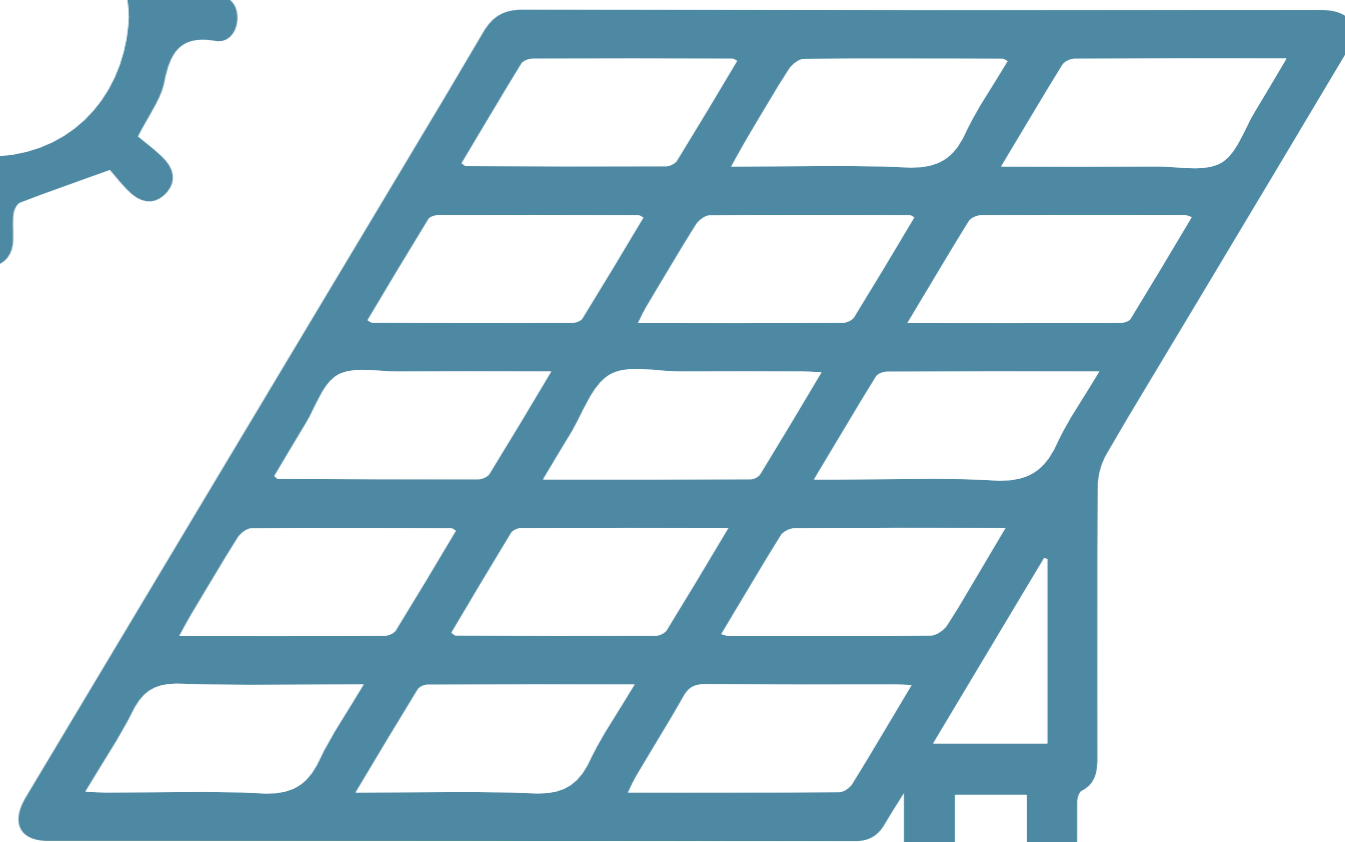
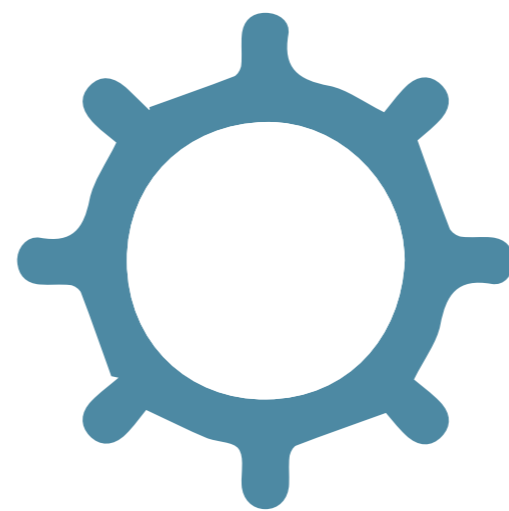


# Energie & Klimaat

## Waar krijgen bedrijven energie van in 2030?

In Deventer vindt 36% van het energieverbruik plaats bij bedrijven waarvan een groot deel op de bedrijventerreinen. Bedrijven geven aan vanuit kostenefficiëntie, imago en maatschappelijke bijdrage te willen besparen en te willen investeren in verduurzaming. Bovendien is er potentie om duurzame opwek op daken en op de terreinen te realiseren.

De bedrijventerreinen leveren in 2030 een belangrijke bijdrage aan de energietransitie van Deventer door plaatsing van zonnepanelen op daken en overkappingen boven parkeerplaatsen. Door de combinatie van zonnepanelen en investeringen in energiezuinige maatregelen is een belangrijk deel van de kleinverbruikers van energie zelfvoorzienend. Er zijn stappen gezet op het gebied van opslag van zonne-energie, gesloten energiesystemen tussen bedrijven en de omzetting naar andere energievormen o.a. door toepassing van waterstof. De biogasleiding is operationeel en voorziet een aantal bedrijven van groen gas. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van proceswarmte en waterstof passen we op pilot locaties in Deventer toe.





## Waar werken we aan?

### Uitvoeringsprogramma 2021 en 2022

We begeleiden initiatiefnemers en eigenaren van bedrijfsdaken (en parkeerplaatsen) bij het realiseren van zonne-energieprojecten, voortbordurend op het al succesvolle zon-op-dak project van Bedrijvenparkmanagement Deventer. Hiermee leveren we een bijdrage aan het Deventer bod dat is gedaan in de Regionale Energie Strategie (RES). We werken nauw samen met de Cleantech Regio, provincie, Enexis en Liander om zoveel mogelijk duurzame opwek van zonne-energie op de Deventer bedrijventerreinen mogelijk te maken. Initiatieven voor duurzame opwek kunnen worden beperkt door het energienetwerk.

De continuïteit van de energievoorziening op de Deventer bedrijventerreinen is kwetsbaar. We zetten in op lobby richting de netwerkbedrijven en de rijksoverheid om zicht te hebben op voldoende aansluitmogelijkheden voor zon-op-dak initiatieven en om de kwetsbaarheid van het netwerk te verminderen.

Tegelijkertijd zetten we in op het slim koppelen van vraag en aanbod van (groene) elektriciteit en de ontwikkeling van intelligente energienetwerken (smart grids) in samenwerking met bedrijven, overheid en netwerkbedrijven Enexis en Liander en de Cleantech Regio.

We stimuleren bedrijven te investeren in circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit door middel van een vouchersysteem; een bijdrage in de advies- en engineeringkosten van individuele bedrijven.

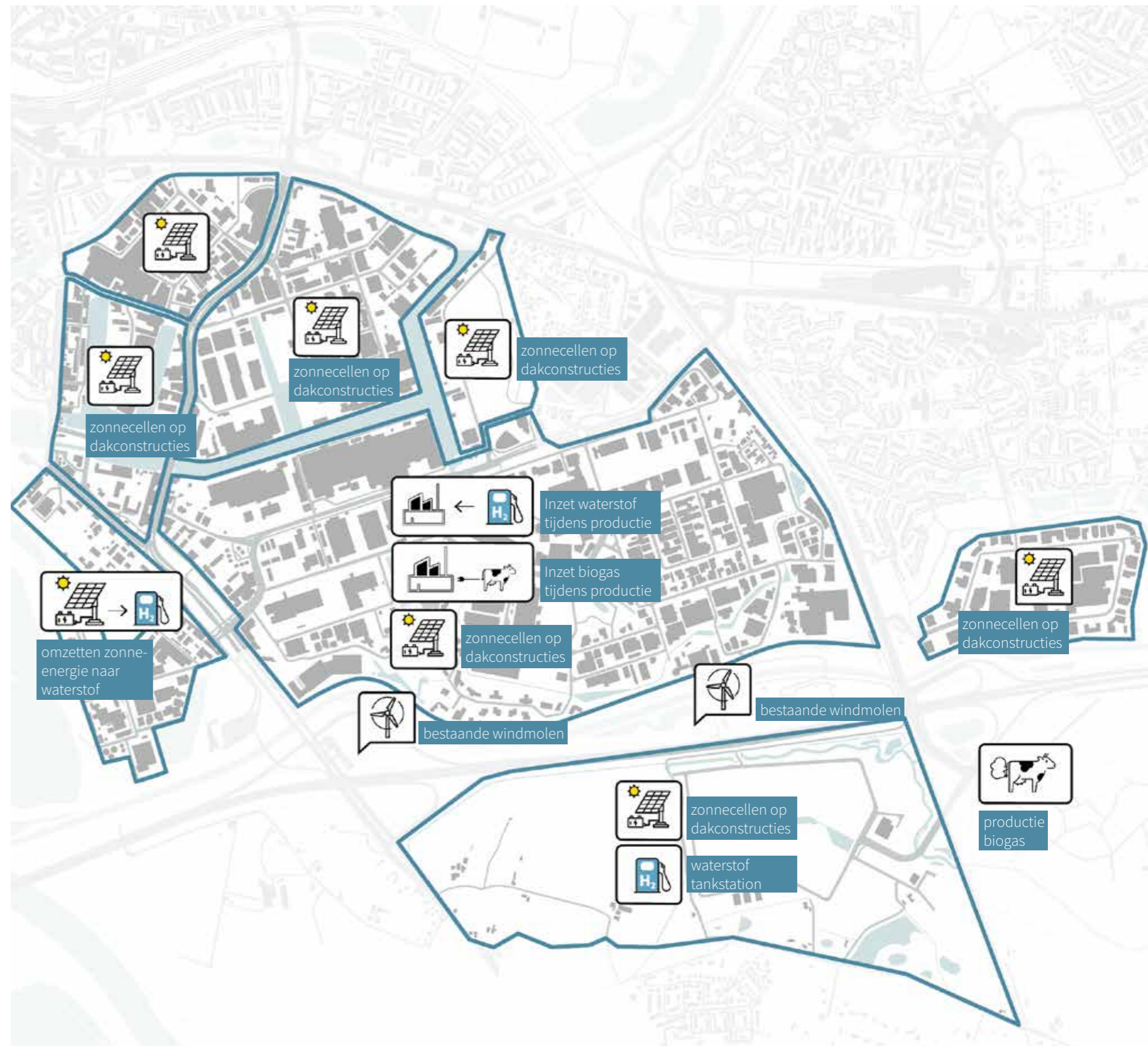
We haken aan bij initiatieven onder andere van de Cleantech Regio om grondstoffenstromen analyses uit te voeren op Kloosterlanden en initiatieven als Cirkelstad.

Voor Bergweide 4 maken we een routekaart voor klimaatadaptatie; een leidraad voor toekomstige maatregelen in de publieke en private ruimte met als doel het bijdragen aan een prettige en gezonde leefomgeving, het terugdringen van hittestress, tegengaan van droogte en het voorkomen van wateroverlast.

We brengen quick wins in kaart en doen een handreiking aan bedrijven die hierin willen investeren uit oogpunt van maatschappelijk verantwoord ondernemen. Hierbij denken we aan afkoppeling hemelwaterafvoer, groene daken en/of gevels, vergroten biodiversiteit, vergroenen van parkeerplaatsen met graskeien, etc. Onderdeel van de pilot is de uitvoering van een aantal van de quick wins. Als de pilot slaagt, kan deze uitgerold worden over de andere bedrijventerreinen.

### Wat nog meer (2021-2030)?

We zetten ons blijvend in om bedrijven te helpen met innovatieve ideeën en pilots voor de duurzame opwek van energie. Hierbij staat de vraag van bedrijven centraal. We zetten in op het slim koppelen van vraag en aanbod van (groene) elektriciteit en de ontwikkeling van intelligente energienetwerken in samenwerking met bedrijven, overheid en de netwerkbedrijven. Er zijn diverse waterstof initiatieven op de Deventer bedrijventerreinen. Wij stimuleren deze initiatieven en maken koppelingen met andere projecten en ondernemers waar mogelijk.

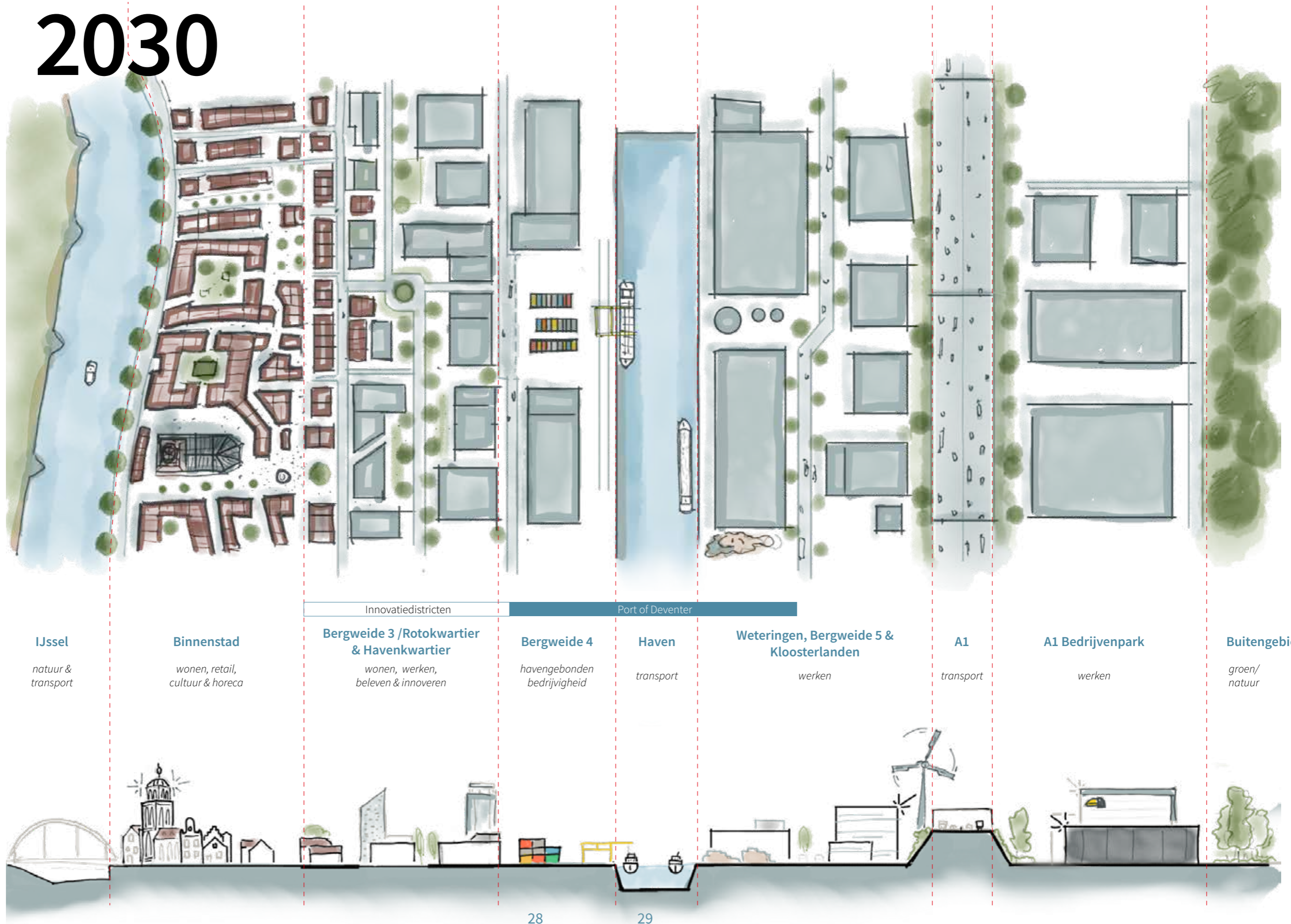




# PROFIELEN 2030



# Profielen 2030



**IJssel**  
natuur & transport

**Binnenstad**  
wonen, retail, cultuur & horeca

**Bergweide 3 / Rotkwartier & Havenkwartier**  
wonen, werken, beleven & innoveren

**Bergweide 4**  
havengebonden bedrijvigheid

**Haven**  
transport

**Weteringen, Bergweide 5 & Kloosterlanden**  
werken

**A1**  
transport

**A1 Bedrijvenpark**  
werken

**Buitengebied**  
groen/natuur

Innovatiedistricten      Port of Deventer

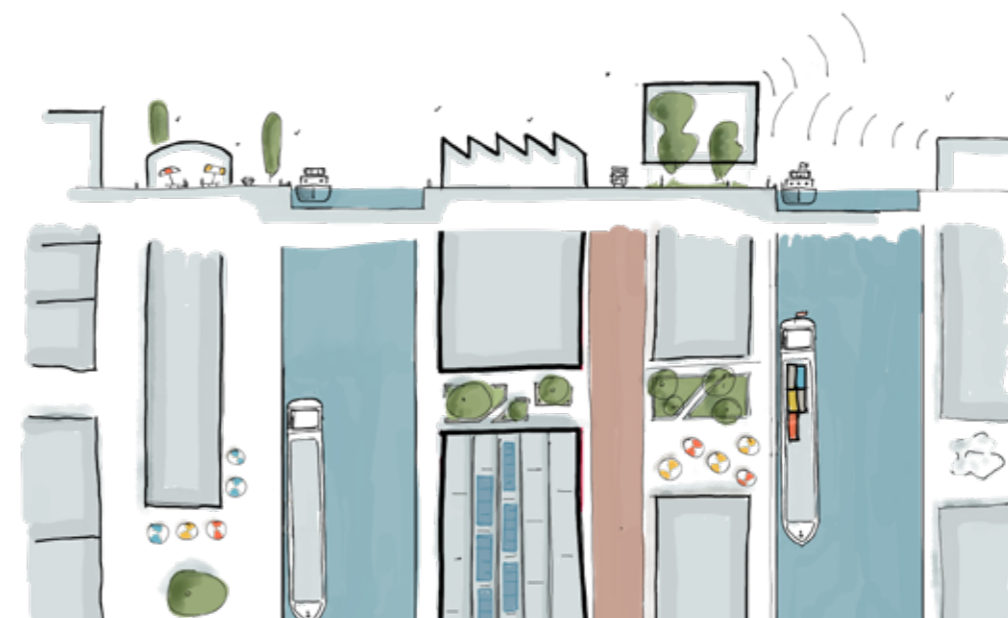


## Profiel

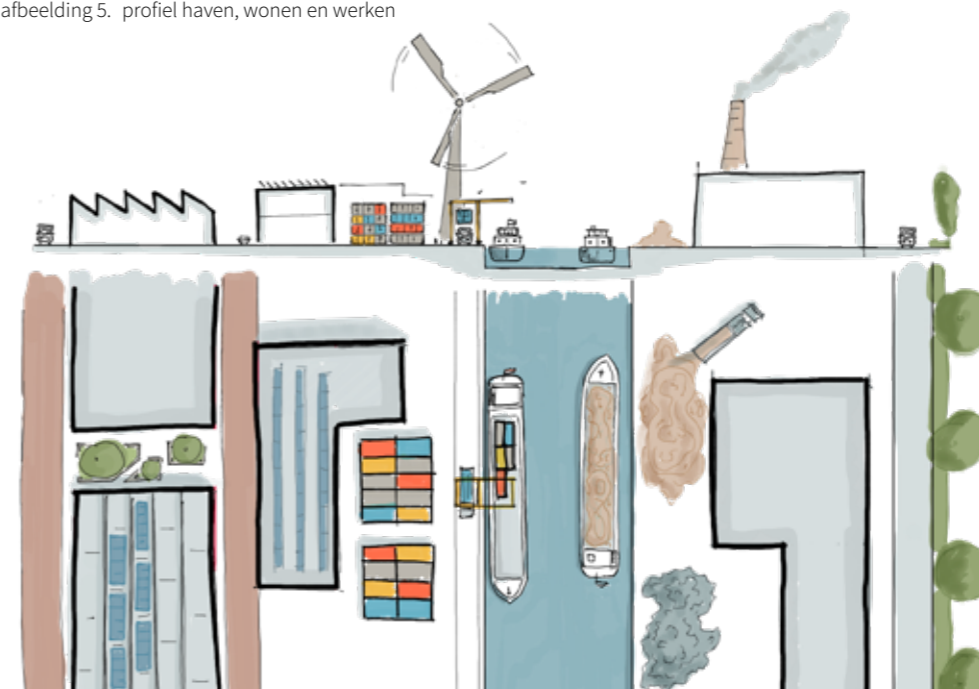
Personeel vasthouden en nieuw personeel binden, dat is de belangrijkste opgave. Als dit lukt dan blijven de bedrijven en komen er bedrijven bij. Daarvoor zijn toekomstbestendige bedrijventerreinen cruciaal. Toekomstbestendige bedrijventerreinen hebben voldoende ruimte om te ondernemen. Ze zijn goed bereikbaar, veilig, leefbaar en duurzaam. Op die manier behouden de Deventer bedrijventerrein hun economische waarde.

## Waar werken we aan?

- De beschikbaarheid van kwalitatief goede ruimte is schaars en op sommige locaties is de kwaliteit van het bedrijfsvastgoed nog onder de maat en de economische waarde van de bedrijvigheid klein. Leegstand, verouderd vastgoed en dalend in waarde, lage ruimtelijke kwaliteit en ondermijning op deelreinen en straten. We zetten in op herstructurering en transformatie.
- In Deventer is er op voornamelijk op het westelijk deel het A1 Bedrijvenpark grond uitgeefbaar. Het A1 West biedt de komende jaren nog ruimte. Daarna hebben we geen uitgeefbaar bedrijventerrein meer in Deventer. We sturen op voldoende ruimte voor bedrijven ook na 2030.
- De (verkeers)veiligheid, bereikbaarheid en handhaving op oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte wordt verbeterd.
- De leefbaarheid wordt steeds belangrijker. Voor bedrijven betekent dit investeren in voorzieningen als een comfortabele werkplek, sportmogelijkheden, schone mobiliteit. Maar ook de openbare ruimte wordt voorzien van ontmoetingsplekken, goede fietsinfrastructuur en een groene en veilige omgeving.
- In de Deventer kantorenmarkt in het segment van middelgrote en grote kantoorpanden zien we dat ondanks de gunstige marktomstandigheden het aanbod de vraag overtreft. Ook hier is transformatie nodig.
- Het profiel van de Deventer bedrijventerreinen moet meer zichtbaar worden op de terreinen zelf.
- Marketing wordt meer in samenhang worden opgepakt en sluit aan bij brede marketing van Deventer.
- De economische omstandigheden waarin bedrijven ondernemen veranderen snel. Ontwikkelingen die op hen afkomen zijn: schaalvergroting en toenemende globalisering, robotisering, automatisering en digitalisering, veranderende ruimtebehoefte van smart industry en smart logistics, clustervorming en talent binnenhalen en behouden. Bedrijven van de toekomst spelen slim in op deze veranderingen. Ondernemers haken hierop aan en vragen ook om een omgeving waar ze optimaal kunnen inspelen op de veranderingen. Hier ondersteunen we de bedrijven.



afbeelding 5. profiel haven, wonen en werken



afbeelding 6. profiel logistiek



afbeelding 7. profiel werken en maken



# Bergweide 3

Multifunctionele werkwijk

## Profiel 2030

Bergweide 3 is een bruisende, creatieve, kleinschalig opgezette multifunctionele werkwijk waar ondernemen, werken, wonen en voorzieningen zijn gecombineerd. Op de voormalige Roto-locatie (Rotokwartier) ligt het zwaartepunt op de combinatie wonen en werken en dit zwaartepunt verschuift naar werken richting de bufferzone tussen Bergweide 3 en Bergweide 4 ten oosten van de Hanzeweg. Door juridische verankering in instrumentarium dat de functiemenging voor lange termijn borgt kunnen al deze functies (en bijbehorende belangen) in harmonie naast elkaar bestaan.

Bergweide 3 biedt een aantrekkelijk en onderscheidend vestigingsklimaat voor (jonge) ondernemers en startups in de zogenaamde nieuwe economie (duurzaamheid en energietransitie, circulaire economie, smart industry en smart logistics, e-commerce), dienstverlening passend in dit gebied, techniekonderwijs (Technicampus) en creatieve stedelingen die zich thuis voelen in een levendige omgeving als deze. (Ontwikkeling Bedrijventerreinen Deventer; Witteveen + Bos december 2020).

## Uitdagingen

De kwaliteit van het vestigingsklimaat op Bergweide 3 staat anno 2021 onder druk. Met name in het middengedeelte zijn veel van de panden verouderd, incurant en aan het eind van hun levensduur. Er is sprake van veel verharding en weinig groen en in algemene zin een lage verblijfskwaliteit. De parkeerdruk is er hoog. De bereikbaarheid met name vanuit het stadscentrum is goed, maar door de kleinschalige opzet en nabijheid van woongebieden is het niet geschikt voor grootschalige logistieke functies en maakbedrijven. De leegstand ligt hoger dan de gewenste frictieleegstand vooral als gevolg van het faillissement van Roto Smeets. Het eigendom is versnipperd en zo hier en daar ontstaan plekken waar we ondermijnende activiteiten vermoeden. Dit alles vertaalt zich in de werkgelegenheidsfunctie van het gebied. Niet alleen het aantal banen maar ook de arbeidsproductiviteit staan onder druk. De sleutel voor verbetering ligt in de handen van vastgoedgebruikers en -eigenaren. Tijd voor een gebiedsgerichte aanpak.

## Gebiedsaanpak

Door haar ligging tegen het stadscentrum en het Havenkwartier, de verwachte doorontwikkeling van het Rotokwartier, de groene loper langs de Hunneperkade gecombineerd met de stedenbouwkundige kwaliteit en kleinschaligheid van Bergweide 3 zijn er voldoende aanknopingspunten voor het realiseren van een vestigingsklimaat dat jonge creatieve en innovatieve ondernemers, startups en bewoners aanspreekt. Om dit te realiseren gaan we in gesprek met vastgoedgebruikers en -eigenaren in Bergweide 3 met als doel het opstellen van een gebiedsaanpak die leidt tot herontwikkeling en verduurzaming van met name het middengebied rondom de Kamperstraat, Groningerstraat, Nijmegenstraat en het oostelijk deel van de Industrieweg. Hierbij zoeken we nadrukkelijk de aansluiting bij de ontwikkelingen in het Rotokwartier en het Havenkwartier, omdat de ontwikkelingen in deze gebieden naar onze verwachting een aanjagende werking zullen hebben op de ontwikkelingen in Bergweide 3. Dit alles wel met behoud en bij voorkeur groei van werkgelegenheid in met name de zogenaamde nieuwe economie (next economy). Bergweide 3 is en blijft in de eerste plaats een bedrijventerrein.



ruimtelijk profiel



referenties





# Havenkwartier

Creatieve broedplaats

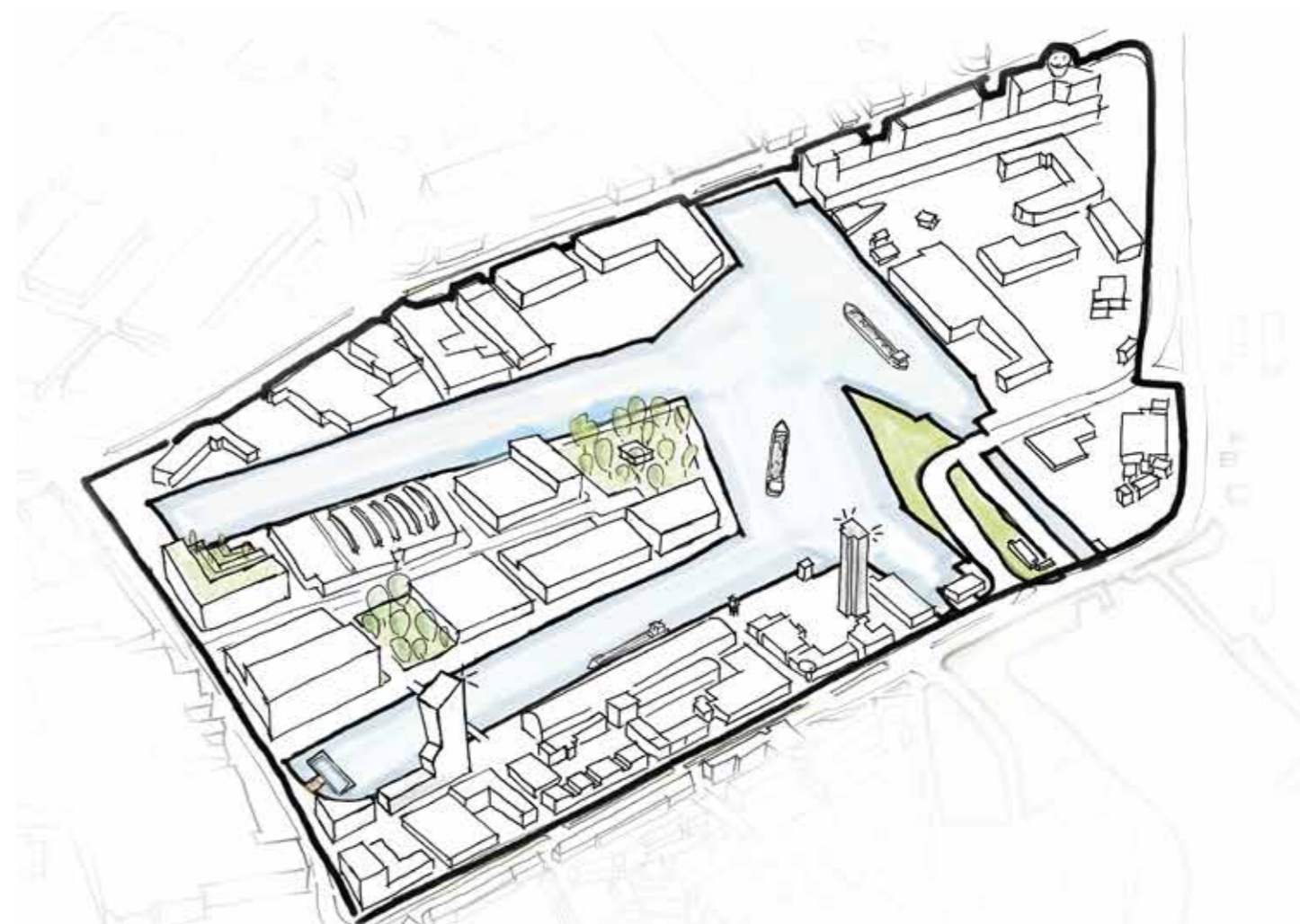
## Profiel 2030

In 2030 is Het Havenkwartier conform het ontwikkelingsplan 'Havenkwartier; ruimte voor ideeën' volledig getransformeerd naar een levendige, creatieve stadswijk waar industrieel erfgoed gecombineerd met nieuwbouw zorgt voor een karaktervol stedelijk vestigingsklimaat. Het Havenkwartier is ook in 2030 een gewilde vestigingslocatie voor ondernemers in de creatieve sector, kunst en cultuur, leisure en horeca. Daarnaast is het de woonlocatie waar de creatieve stedeling zich thuis voelt ( Ontwikkeling Bedrijventerreinen Deventer; Witteveen + Bos december 2020).

## Uitdagingen

De sprong van de 'Mr. H.F. de Boerlaan-kant' langs de 1e havenarm naar het haveneiland vormt om meerdere redenen een uitdaging. Om te beginnen grenst het haveneiland aan de beroepshaven. De ambities voor de herontwikkeling van het haveneiland en die van de beroepshaven zijn beide belangrijk voor Deventer en moeten elkaar niet in de weg staan. Het zuidelijke deel van het Haveneiland is bedekt met de huidige milieucirkels van Deventer bedrijven. Nieuwe voorzieningen zoals horeca kunnen daar overlast aan toevoegen. Daarnaast is het eigendom privaat en versnipperd, is het vastgoed verouderd en laat de bereikbaarheid te wensen over. Er moet rekening worden gehouden met de belangen van de zittende bedrijven op het haveneiland. Kortom de mix van functies moet passen bij de ambities in het gebied zelf, in omliggende gebieden en financieel haalbaar zijn.

De ontwikkeling van het gebied aan de westzijde (langs de Mr. H.F. de Boerlaan) wordt voltooid. Hier zijn al veel ontwikkelingen de afgelopen jaren geweest en is er sprake van een gemêleerd gebied met wonen, werken en leisure.



ruimtelijk profiel



referenties





# Bergweide 4

Port of Deventer

## Profiel 2030

In 2030 spreken we niet langer over Bergweide 4, maar over de Port of Deventer; een bruisende industrie/beroepshaven met een regionale functie op het gebied van container en bulkvervoer. Het is de vestigingslocatie voor de maakindustrie, logistiek en agrofood in de hogere milieu categorieën. Bedrijven gelegen aan het water maken gebruik van de haven. Containervervoer is een modaliteit waar Deventer bedrijven veel gebruik van maken. Tegelijkertijd biedt het terrein ruimte aan de maakindustrie en is het de spil in de verwerking en verwaarding van afval en grondstoffen, een sector die kansrijk is en steeds meer ruimte zoekt. Hiervoor is ruimte gemaakt door herverkaveling en herstructurering. De Port of Deventer is de plek waar flink geïnvesteerd is en wordt in energietransitie, circulariteit en duurzaamheid in al haar facetten. En tegelijkertijd is er geïnvesteerd in vergroening van het terrein, zijn er maatregelen genomen op het gebied van waterretentie, zijn er plekken aangelegd voor pauzerecreatie, is de veiligheid voor fietsers en wandelaars aanzienlijk verbeterd en is de beroepshaven weer zichtbaar. (Ontwikkeling Bedrijventerreinen Deventer; Witteveen + Bos december 2020).

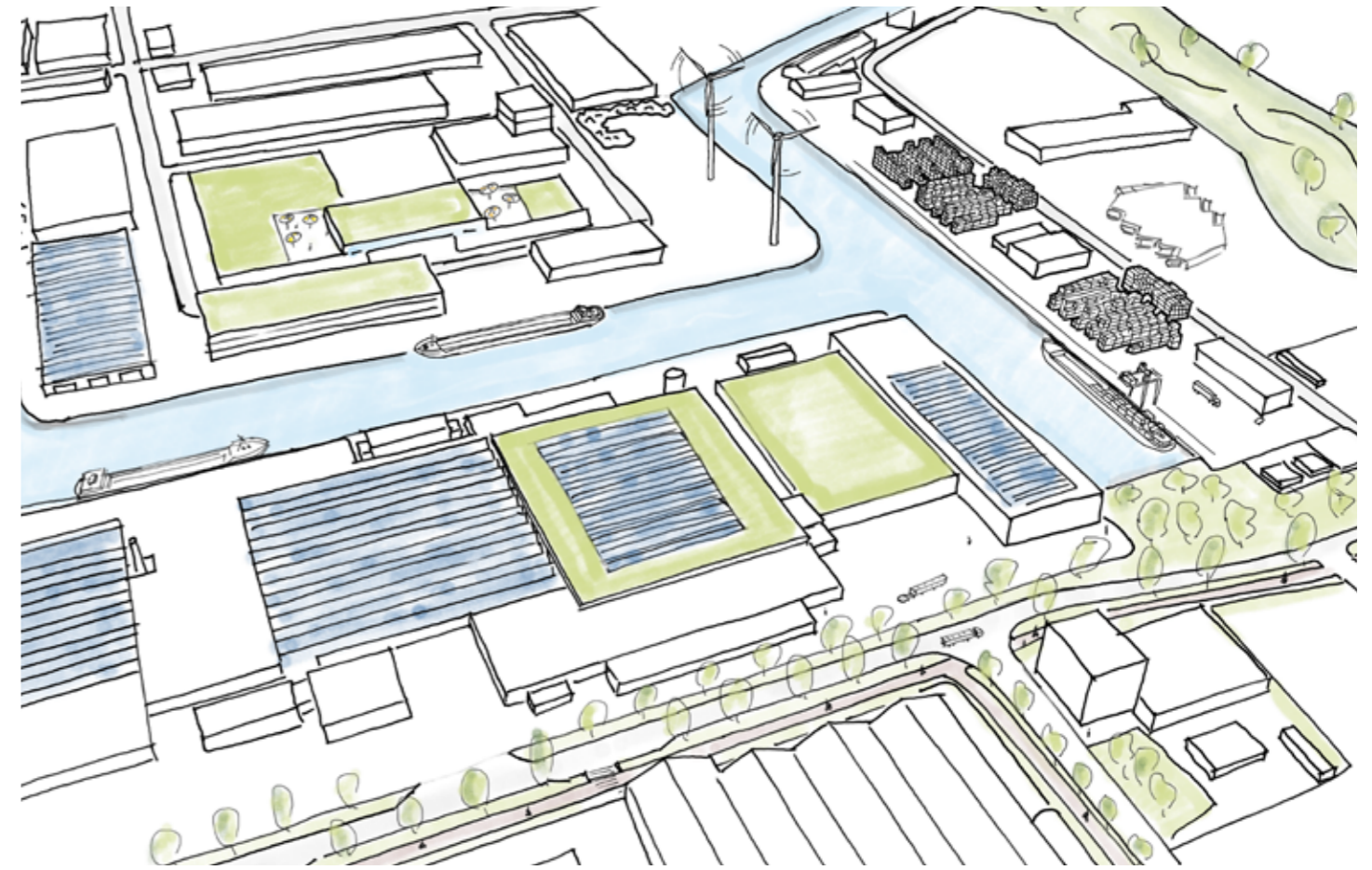
## Uitdagingen

De huidige uitstraling en het functioneren van het terrein is op dit moment niet optimaal. Er zijn veel bedrijven gevestigd die geen relatie met de beroepshaven hebben. De verkaveling is rommelig en voor een deel kleinschalig. Met name in het middengebied van Bergweide 4 (Staverenstraat, Arnhemstraat en Emmerikstraat) zijn veel panden verouderd, incurant en aan het eind van hun economische levensduur gekomen. Dat heeft een negatieve impact op het vestigingsklimaat van het bedrijventerrein. De verkeersafwikkeling en de fietsveiligheid kan beter. De bereikbaarheid per openbaar vervoer laat te wensen over. De mogelijkheden voor pauzerecreatie zijn beperkt. De omgeving is stenig en kent weinig groen. Het zicht op de haven is beperkt. En in een aantal straten hangt een sfeer van (dreigende) verloedering en onveiligheid (ondermijning) door veroudering van het vastgoed en de inrichting van de openbare ruimte.

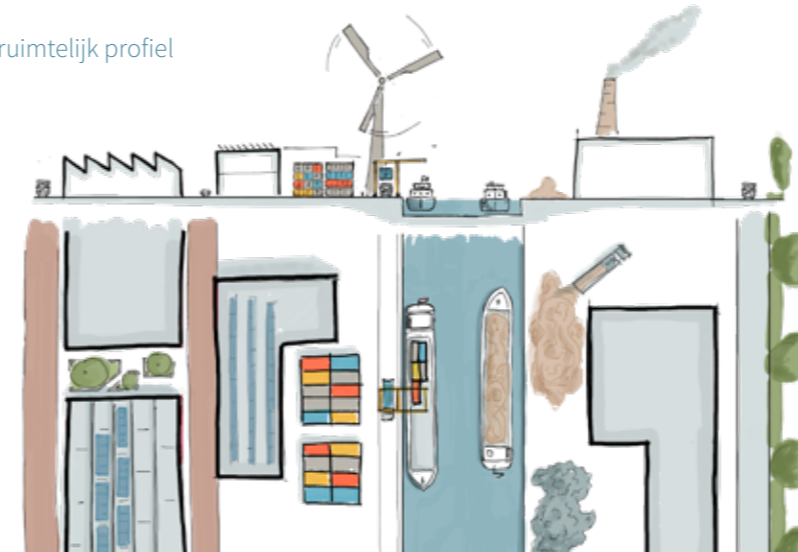
## Gebiedsaanpak

Om te komen tot het beschreven profiel is een gebiedsaanpak nodig waarin alle genoemde facetten verder worden uitgewerkt in nauw overleg met gebruikers en eigenaren in het gebied.

Wij zien voor Bergweide 4 een aantal kansen om te komen tot een bedrijventerrein gelegen aan de beroepshaven dat klaar is voor de uitdagingen van de komende decennia. In de allereerste plaats onderschrijven we de ambities om de beroepshaven een stevigere positie te geven waar zowel bulk als containers worden overslagen. Hiervoor is het nodig dat er meer ruimte komt voor havengebonden bedrijven op de zogenoemde natte kavels. Dit betekent dat een andere plek gevonden moet worden voor bestaande bedrijven die niet in dat plaatje passen. Ook zien we mogelijkheden om het gebied te herverkavelen en grotere kavels te realiseren die aantrekkelijk zijn voor zowel de maakindustrie als de logistiek. Vanwege de hogere milieucategorie en de ligging in het havengebied zijn bedrijven werkzaam in de circulaire economie (afvalverwaarding, grondstoffenverwaarding) hier meer dan welkom. Omdat hier bedrijven zijn gevestigd met een hoog energie- en gasverbruik ligt het voor de hand om juist hier aan de slag te gaan met het terugdringen en verduurzamen van het energie- en gasverbruik. Ook zien we mogelijkheden om de hittestress terug te dringen, maatregelen te nemen op het gebied van waterretentie en in brede zin de verblijfskwaliteit en bereikbaarheid te verbeteren.



ruimtelijk profiel



referenties





# Bergweide 5

Innovatiemilieu

## Profiel 2030

Bergweide 5, gelegen aan de hoofdentree naar de stad, is in 2030 het innovatiemilieu van Deventer. Hier vinden we het S/Park en de Gasfabriek. S/Park is een industrieterrein een zware milieucategorie bedrijven in de chemie en aanverwante sectoren. Een uniek terrein waarvan er nog maar een paar in Nederland beschikbaar zijn en dan ook nog eens vlakbij een beroepshaven. De naastgelegen Gasfabriek is het zakelijke innovatie centrum (business innovation centre) van Deventer. Hier worden nieuwe businessmodellen, producten en diensten met veelal schaalbare IT-Tech, ontwikkeld. Studenten, start-ups en niet-industriële innovatieve bedrijven hebben hier een plek en worden voorzien van alle gemakken zoals een grand café, conferentieruimtes en dergelijke. Bij de entree is een transferium gerealiseerd voor bezoekers van de stad en medewerkers van bedrijven om vandaar uit met duurzame en slimme vervoermiddelen op de plek van bestemming te worden gebracht. Rondom het transferium vinden we faciliteiten voor bezoekers en ondernemers in de vorm van horeca, hotels, laadpunten, een infopunt en veel meer.

## Uitdagingen

In het profiel 2030 beschrijven we een situatie waarbij alle nu nog los van elkaar staande ontwikkelingen met elkaar in verbinding zijn gebracht. Naast het feit dat Bergweide 5 is gelegen naast Natura2000 gebied en de bereikbaarheid van het gebied een knelpunt vormt, is dit de grootste uitdaging. Hoe zorgen we dat hier een eenduidig samenhangend gebied ontstaat met grote meerwaarde voor de Deventer economie?

Er zijn op het S/Park en de Gasfabriek veel goede randvoorwaarden voor een innovatiemilieu aanwezig: de aanwezigheid van een zogenaamde 'dominante speler' (namelijk de R&D afdeling van Nouryon), gezamenlijke laboratoriumfaciliteiten en procesinfrastructuur en mogelijkheid tot open innovatie op het Gasfabriek terrein. Voor het S/Park valt te overwegen of het terrein zich ook leent voor innovatie op het gebied van alternatieve en duurzame energieopwekking bij voorkeur in nauwe samenwerking met het S/Park en de onderwijsinstellingen. Daarnaast moeten we er rekening mee houden dat de Gasfabriek moet uitbreiden om in alle vraag te voorzien. Het is aan de bedrijven en de eigenaren om dit samen met de gemeente verder te verkennen.

In het kader van duurzame mobiliteit en het oplossen van parkeerdruk in naastgelegen deelgebieden onderzoeken we of een transferium ter hoogte van de Teugseweg kan bijdragen aan een robuuste parkeeroplossing voor de bedrijventerreinen breed.

Er tekent zich een soort innovatie-as af die strekt van S/Park via de Gasfabriek, Het Havenkwartier, Het Rotokwartier en Bergweide 3 tot aan de stadscampus (Kien) met daarin plek voor industrie, onderwijs, ICT, ingenieursbureaus, creatieve bedrijven en bewoners. We zien kansen om de samenhang tussen deze gebieden verder te versterken in de brede zin van het woord, qua samenwerking, stedenbouwkundige samenhang, bereikbaarheid, uitstraling, profilering etc. En met als doel zoveel mogelijk goed opgeleide medewerkers te binden en te verbinden aan onze bedrijven en onze stad.



ruimtelijk profiel



referenties





# Kloosterlanden

Modern gemengd bedrijventerrein

## Profiel 2030

Kloosterlanden is ook in 2030 de plek voor de (duurzame) maakindustrie, handel, bouw en logistiek. Het is de perfecte vestigingslocatie voor grotere bedrijven die hier ongehinderd werken aan het toevoegen van waarde aan producten en diensten en die daarmee een stevig fundament leggen onder de Deventer economie en het profiel van duurzame maakstad. Een aantal productiebedrijven dat is teruggekeerd uit de zogenaamde lagelonenlanden heeft zich hier gevestigd. Ondanks de middelgrote tot grote schaalgrootte is het voor de werknemers aangenaam om er te werken. Er is voldoende ruimte voor beleving en beweging. Er zijn fiets- en wandelpaden aangelegd en de daken liggen vol zonnepanelen.

De opwekte elektriciteit wordt zoveel mogelijk gedeeld tussen de bedrijven alvorens deze het net op gaat. In verwarming van panden en processen wordt voorzien door elektrificering en gebruikmaking van waterstof en/of biogassen. Ook hiertoe wordt een slimme infrastructuur opgetuigd. Vanaf de snelweg A1 is goed te zien dat we mooie bedrijven hebben en dat medewerkers het er naar de zin hebben door een parkachtig gebied tussen de snelweg en het bedrijventerrein.

## Uitdagingen

Op met name Kloosterlanden oost is sprake van een (sterk) verouderde vastgoedvoorraad met als gevolg incourant vastgoed, lage vastgoedwaardes, laagwaardige activiteiten (oude economie) en risico op ondermijning. Het betreft met name het middengebied rondom de Emdenstraat, Rostockstraat, Koningsbergenstraat en Elbingstraat. Er is daarnaast een aantal (grootschalige) herontwikkelingslocaties, zoals de voormalige Stegemanlocatie. Ook zien we sterke groeiers die niet verder kunnen uitbreiden in het gebied tenzij we ruimte vrijspelen (Cargill, Byk Cera, Westfalen).

Er liggen op Kloosterlanden grote kansen voor verduurzaming van het vastgoed door plaatsing van zonnepanelen op daken en op overkappingen parkeerterreinen en door het isoleren van het vaak oudere vastgoed. In de te herstructureren gebieden kan ook rekening gehouden worden met energie- en verkeersinfrastructuur die aansluit bij de toekomstige ontwikkelingen.

### Gebiedsaanpak

In het middengebied gaan we in de verouderde delen met eigenaren en gebruikers in gesprek over herstructurering en herverkaveling naar grotere kavels. Hiermee voorzien we in de vraag naar (middel)grote kavels die steeds schaarser worden in Deventer en de regio. Op andere delen van de bedrijventerreinen, zoals Bergweide 3, komt meer ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid want ook daar moet ruimte voor zijn in Deventer.

De kunst is om huidige eigenaren van kleinschalig en verouderd vastgoed mee te krijgen in een proces van herstructurering waarbij zij hun vastgoed inbrengen in een vernieuwingsslag die ze uiteindelijk meer rendement en stabielere huurders oplevert. In sommige gevallen kan het ook betekenen dat eigenaren zich niet thuis voelen in de nieuwe situatie. Met hen kan gekeken worden naar verkoop aan een ander bedrijf of investeerder/belegger.

Met de eigenaren en gebruikers van de grotere bedrijfspanden gaan we in gesprek over het verduurzamen van het vastgoed en verkennen we of er een rendabele businesscase te maken is voor zonnepanelen op het dak of op het terrein.

Net als in de andere gebieden werken we tegelijkertijd aan het verbeteren van de fietsveiligheid, is er aandacht voor pauzerecreatie en denken we na over klimaatadaptatieve maatregelen.



ruimtelijk profiel



referenties





# Hanzepark

Eigentijdse campus met parkachtige uitstraling

## Profiel 2030

In 2030 doet het Hanzepark haar naam eer aan. De traditionele kantorenlocatie aan de snelweg is getransformeerd naar een eigentijdse campus met een parkachtige uitstraling. Een groene oase van kantoorbedrijvigheid op een verder traditioneel bedrijventerrein aan de snelweg. Een inspirerende, goed bereikbare werkomgeving met alle faciliteiten voor de werknemer van de toekomst. Gelet op de transformatie die Deventer doormaakt van maakstad naar de stad voor de creatieve en innovatieve stedeling ligt het voor de hand dat het profiel van het Hanzepark hier steeds meer op aansluit (ICT, diensten op het gebied van de gezondheidszorg, energietransitie, duurzaamheid ed). Het park is goed bereikbaar met zowel de (elektrische) auto, fiets, shuttleservice en openbaar vervoer. De werknemers die met de auto komen kunnen deze parkeren op het nog te ontwikkelen goed ontsloten transferium nabij de snelweg. Dit in combinatie met slimme parkeeroplossingen op de overige werklocaties er omheen.

## Uitdagingen

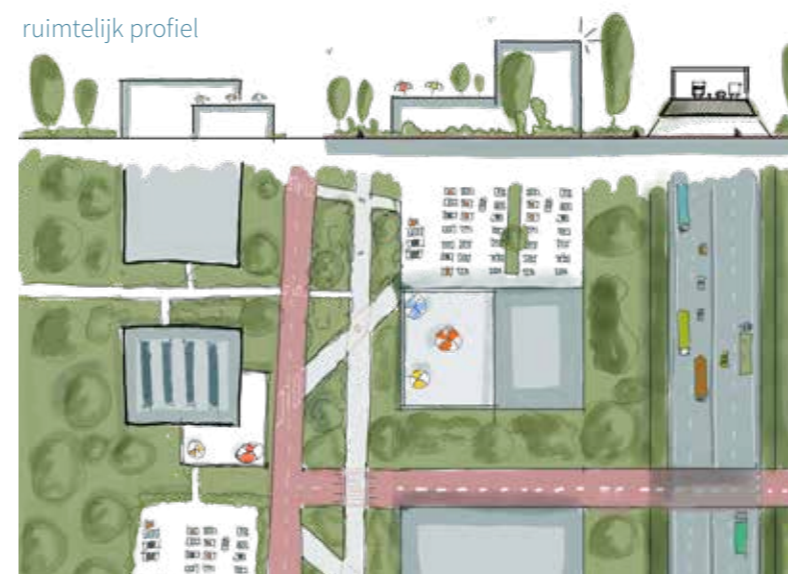
Er zijn veel positieve ontwikkelingen geweest in recente jaren op het Hanzepark. Panden zijn weer gevuld, de parkeerplaatsen zijn voller en er is meer reuring. Toch is op het hoogtepunt van de hoogconjunctuur nog steeds sprake van leegstand. Onderzoek heeft uitgewezen dat in de toekomst minder vraag zal zijn naar kantooromgevingen in dit type snelweglocaties. Dit komt omdat de werknemer van de toekomst andere eisen aan de werkomgeving stelt. Een volledige versteende monofunctionele omgeving spreekt niet langer aan. Men wil werken in een levendige omgeving en geeft vaak de voorkeur aan binnenstedelijke centrumlocaties. Het is lang niet meer vanzelfsprekend om met eigen vervoer naar het werk te gaan. Daarom moeten kantoorlocaties aan de randen van steden zich gaan onderscheiden op thema's als comfort en uitdagende werklocatie.

## Gebiedsaanpak

In de wetenschap dat het vasthouden en aantrekken van personeel de belangrijkste uitdaging is voor bedrijven op het Hanzepark is de tijd aangebroken om na te denken over een andere toekomst voor het Hanzepark. Gebeurt er niets dan ligt grootschalige leegstand in een volgende recessie weer op de loer. Ook de lange termijn effecten van de corona-crisis op 'thuiswerken' speelt hierbij een rol. Daarom werken we samen met eigenaren, ondernemers en werknemers gefaseerd aan de transformatie naar een campusachtig, autoluw Hanzepark. In de eerste fase zien we kansen op het gebied van verbeteren verkeersveiligheid, stimuleren gebruik elektrische fiets en (openbaar) vervoer, realiseren van een beweegpad, Schipbeekgebied toegankelijk maken (Schipbeekfietspad), inrichten en onderhouden van parkjes, verbeteren van energielabels (comfort) en de verkenning naar mogelijkheden gezamenlijke parkeerruimtes naar voorbeeld van "Structuurvisie Kennispark Enschede". Ter voorbereiding op fase 2 onderzoeken we met de belanghebbenden hoe de campus Hanzepark definitief vorm kan krijgen.



ruimtelijk profiel



referenties





# Handelspark De Weteringen

Hoogwaardig gemengd bedrijventerrein

## Profiel 2030

Ook in 2030 is De Weteringen de snelweglocatie voor hoogwaardige bedrijvigheid en (groot)handel. Het terrein onderscheidt zich door haar mix van klein- en grootschaligheid, stedenbouwkundige opzet (buitenring met middenterrein). Door de grote diversiteit van bedrijven zijn er bijzondere samenwerkingen ontstaan. Zo vinden we complete ketens van bedrijven in een aansluitend gebied voor korte en duurzame (transport)lijnen (hoogwaardige maakindustrie naast grondstoffen- en onderdelenleverancier, serviceorganisatie en ICT ondersteuner). Geheel in lijn met de toenemende hang naar Nearshoring (haal zo veel mogelijk van dichtbij). Verschillende vervoersmodaliteiten lopen veilig naast elkaar. Het bedrijventerrein is meer geïntegreerd met de groene ruimte er om heen, met de naburige sportaccommodaties van en werkt samen met de omliggende wijken (arbeidspotentieel).

## Uitdagingen

De uitgangspositie van De Weteringen is goed. Het terrein is goed onderhouden, het vastgoed is over het algemeen van goede kwaliteit en het is vanwege de ligging aan de snelweg uitstekend bereikbaar. Door de hoge bebouwingsgraad is de parkeerdruk hoog. Ook kan dit bedrijven op termijn belemmeren in hun mogelijkheden om uit te breiden.

### Monitoren en inspelen op herontwikkelingskansen

Vanwege het ruimtegebrek is het van belang om te monitoren welke bedrijven uitbreidingsplannen hebben en welke bedrijven verplaatsing (of wellicht bedrijfsbeëindiging) overwegen. Hier kunnen we een rol in vervullen. Als zich kansen voor herverkaveling en herontwikkeling voordoen dan denken we graag mee.

De komende periode werken we samen met de bedrijven aan het verbeteren van de fietsbereikbaarheid te beginnen met de aanleg van het fietspad in de Schipbeekzone, stimuleren van elektrisch fietsen en de mogelijkheid voor werknemers om te recreëren in de schil rondom het terrein.

Op het terrein zijn verschillende bedrijven gevestigd uit sectoren die doorgaans relatief veel restproducten en – stromen produceren en gebruiken. Het loont om te verkennen waar dit tot circulaire pilots kan leiden. En juist vanwege haar kleinschaligheid liggen hier kansen voor het slim verknoopen van duurzame energie- en warmte-opwek tussen de verschillende bedrijven.



ruimtelijk profiel



referenties





# A1 Bedrijvenpark

Regionale topwerklocatie

## Profiel

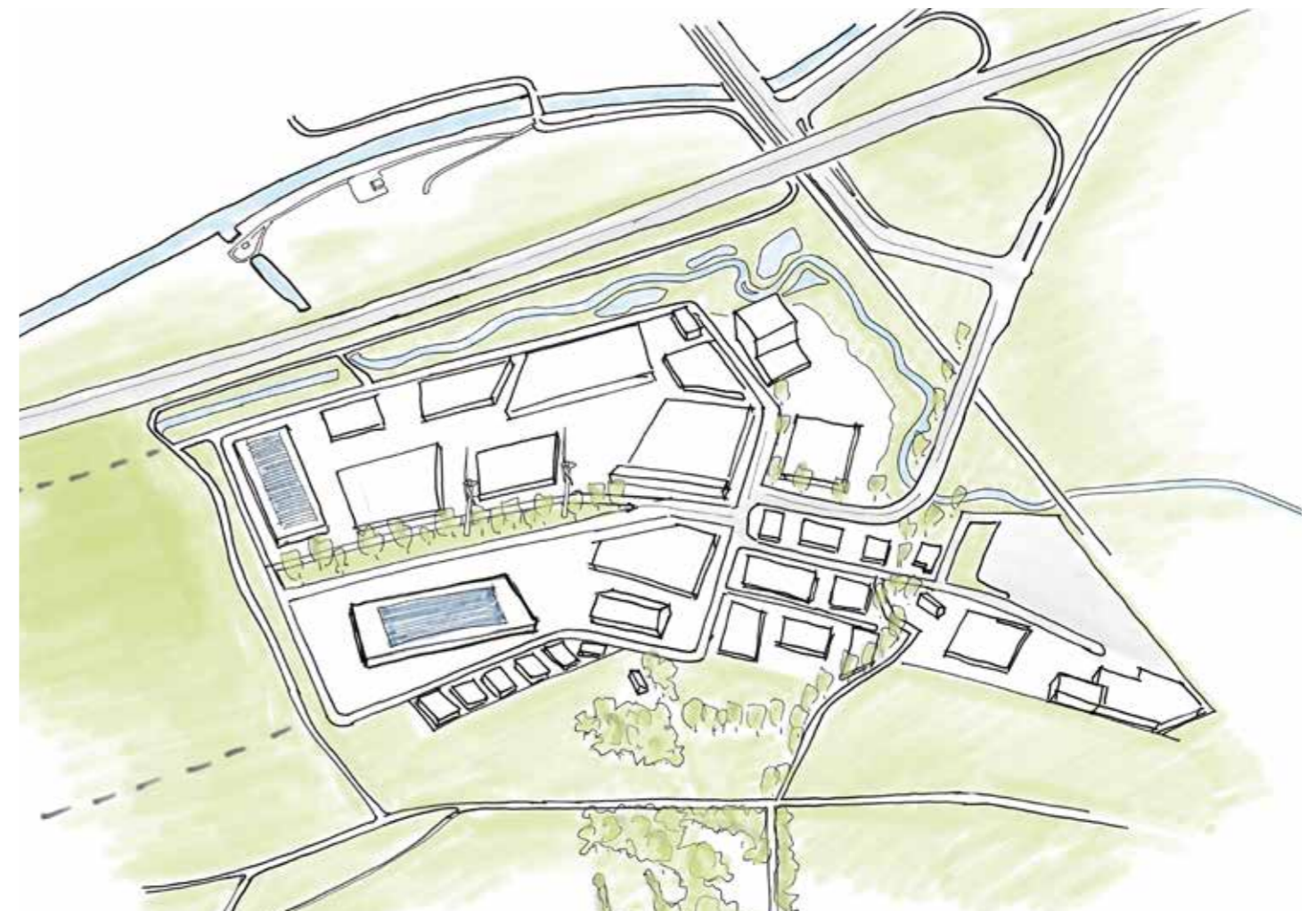
In 2030 is het A1 Bedrijvenpark Deventer volledig uitgegeven. Het is de bovenregionale topwerklocatie van Deventer. Het is een aantrekkelijke locatie voor bedrijven uit de logistieke sector. Daarnaast is de plek waar duurzame maakbedrijven met lef hun bedrijf hebben gevestigd. De kavels zijn middelgroot tot groot van omvang. Door innovaties op het gebied van (lokale) opwek en opslag van energie/warmte wordt het energiezuinige profiel sterk geladen. De bedrijfspanden op het westelijk deel zijn niet alleen allemaal voorzien van zonnepanelen maar ook zoveel mogelijk circulair gebouwd en is bewust met klimaatadaptatie rekening gehouden.

## Uitdagingen

Er is een grote vraag naar kavels op het A1 Bedrijvenpark. Tegelijkertijd is het de enige strategische voorraad nieuw terrein dat Deventer nog heeft. Dit vraagt om zorgvuldigheid bij de uitgifte en tegelijkertijd zuinig omgaan met de ruimte op de bestaande bedrijventerreinen. Het A1 Bedrijvenpark wordt door een groene structuur omringd. Deze is echter nog niet toegankelijk voor pauzerecreatie. En bedrijven missen nog groen op het terrein zelf. De huidige truckpointlocatie biedt nog te weinig faciliteiten voor parkerende truckers. Er wordt gezocht naar een nieuwe uitbater die dit verder wil uitbouwen, bijvoorbeeld door het combineren met logistieke overslag.

### Regionale topwerklocatie

De gemeente en bedrijven op A1 Bedrijvenpark werken blijvend aan het predicaat 'topwerklocatie'. Dit gebeurt op allerlei fronten: samenwerking tussen bedrijven, inzet van een project developer duurzaamheid, pilot circulair bouwen, verkenning mogelijkheden toepassing waterstof, keuzemodel zon op dak, doorontwikkeling truckparking, investeren in de toegankelijkheid van de groene omgeving etc. Verder is A1 Bedrijvenpark door de provincie aangewezen als logistieke hotspot. In het westelijk deel versterken we dit profiel met duurzame maakindustrie en hoogwaardige logistieke dienstverleners.



ruimtelijk profiel



referenties





## Colofon

*Het rapport "Toekomst bestendige bedrijventerreinen Deventer 2030" is een publicatie van het Deventer Economisch Perspectief (DEP) in samenwerking met bedrijven die werkzaam zijn op de Deventerse bedrijventerreinen.*

### Opdrachtgever

Deventer Economisch Perspectief (DEP)  
Ondernemersplein Deventer  
Zutphenseweg 6  
7418 AJ Deventer  
secretariaat@depdeventer.nl

### Visievorming + Vormgeving

**studiovb**  
Scheepvaartstraat 6a  
7411 MB Deventer  
Havenkwartier

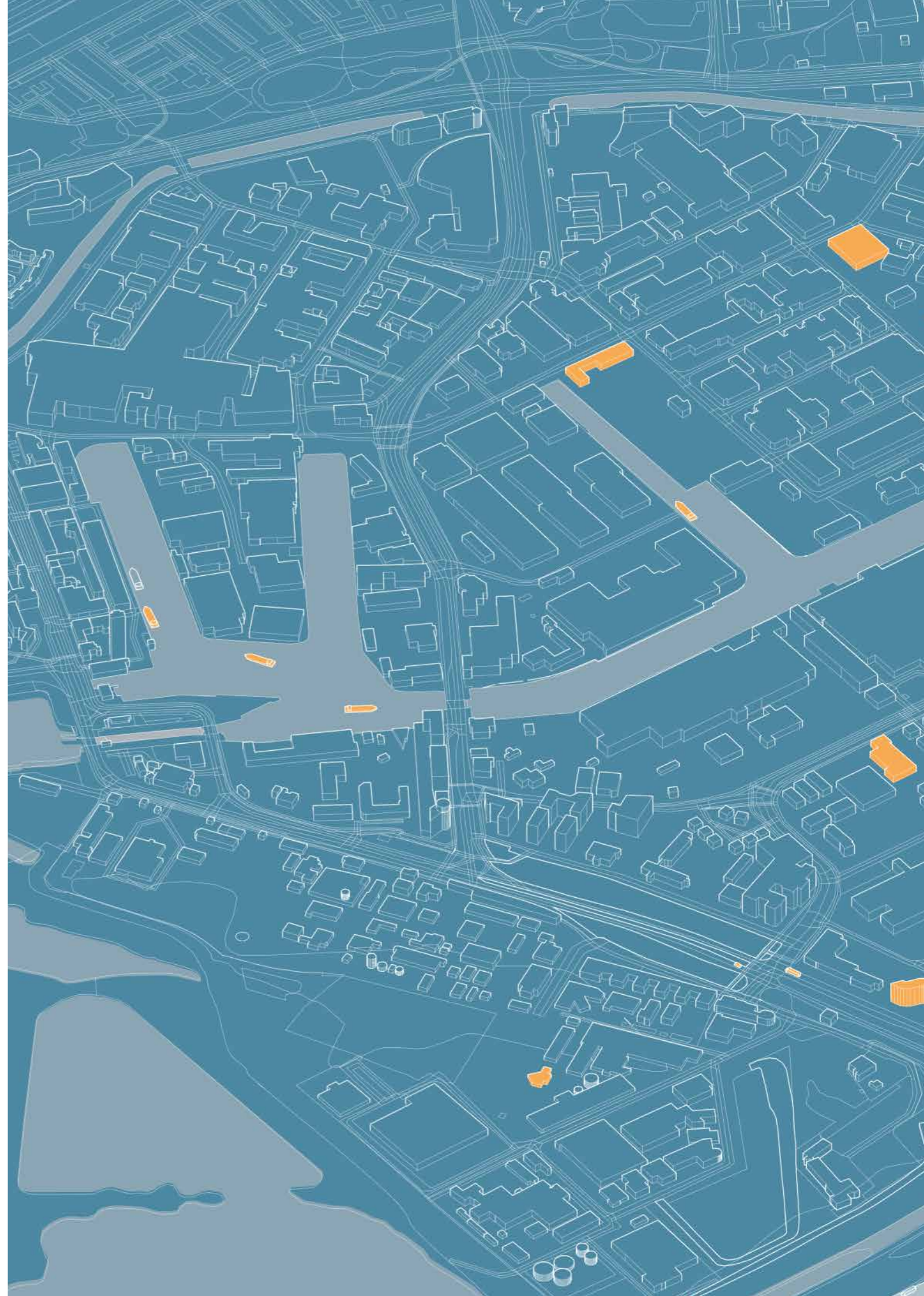
### Fotografie & afbeeldingen

Luchtfoto's: Google Maps en Bing Maps  
afbeeldingen: **studiovb**

### Beeldrecht

Foto's en illustraties zijn van genoemde partijen, organisaties en fotografen, tenzij anders vermeld. Op afbeeldingen berust beeldrecht. Wij zijn ons dit terdege bewust en hebben met grote zorg gepoogd rechthebbenden te achterhalen. We vragen de rechthebbenden die wij niet hebben kunnen bereiken, zich te melden.

maart 2021  
Versie 3.0





**Persbericht**  
**19 maart 2021**

## **Investeren in toekomst bedrijventerreinen**

**Eén van de speerpunten van het college is de aanpak van verouderde bedrijventerreinen zodat ze weer optimaal economisch kunnen presteren. Het college stelt de gemeenteraad nu voor om een miljoen te investeren in een eerste pakket maatregelen. Als bedrijfsleven en andere overheden ook over de brug komen, is het college bereid om nog verder te investeren.**

Wethouder Frits Rorink: “Besturen is vooruitzien. Door nu te investeren in de aanpak van verouderde bedrijventerreinen zoals Bergweide en Kloosterlanden, plukken we daar in de toekomst de vruchten van door een gezond bedrijfsleven en werkgelegenheid. Ons voorstel is fors maar tegelijkertijd ook slechts het begin. Wij steken nu onze nek uit in de verwachting dat ook het bedrijfsleven en andere overheden meedoen.”

### **Uitvoeringsagenda**

Het voorstel telt op tot 19 projecten op het gebied van leefbaarheid, ruimte voor ondernemen, duurzame mobiliteit, energietransitie en klimaatadaptatie. En gaat van kleine ingrepen, zoals het aanleggen van wandelroutes om werknemers te stimuleren om in de pauze naar buiten te gaan, tot grote opgaves zoals zonnepanelen op daken van het midden- en kleinbedrijf.

### **Samenwerking**

Deventer werkt samen met het bedrijfsleven in het Deventer Economisch Perspectief (DEP). Samen met het DEP is de visie Toekomstbestendige bedrijventerreinen 2030 en de Uitvoeringsagenda opgesteld en ook de uitvoering wordt gezamenlijk opgepakt. Daarnaast zien de Cleantechregio, de provincie Overijssel en de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) dit als een belangrijke ontwikkeling.

### **Tweede fase**

Er is nogmaals een miljoen beschikbaar voor de volgende fase van de revitalisering. Dit budget is beschikbaar als cofinanciering van herstructureringsprojecten in de vorm van bijvoorbeeld sloop, nieuwbouw, herverkaveling van privaat vastgoed. Het college kan naar verwachting dit jaar een besluit hierover nemen.