

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Beleid

Onderwerp:

Ondertekenen intentieovereenkomst Bergweide IV Noord

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 14-02-2023
Notanummer	: 2022-725
Datum	: 14-02-2023
Programma	: 10a - Economie en internationaal beleid
Portefeuillehouder	: Wethouder Walder,
Bijlage(n)	: Getekende intentieovereenkomst Bergweide 4 Noord.pdf

Parafering

07-02-2023: Programmamanager Economie en Internationaal beleid07-02-2023: Wethouder

Agendering

* 07-02-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

15-02-2023

B & W d.d.: 14-02-2023

Besluit

1. De intentieovereenkomst herstructurering Bergweide 4 Noord vast te stellen
2. De burgemeester te verzoeken wethouder Walder volmacht te verlenen voor ondertekening van de intentieovereenkomst Bergweide IV Noord
3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van bijlage 2 en 3 intentieovereenkomst Bergweide 4 Noord.

Inleiding

In het voorjaar van 2021 heeft de gemeenteraad van Deventer de uitvoeringsagenda Toekomstbestendige Bedrijventerreinen (TBBT) vastgesteld en is de eerste tranche van 1 miljoen beschikbaar gesteld. De uitvoeringsagenda Toekomstbestendige Bedrijventerreinen kent 18 projecten, verdeeld over 4 verschillende thema's. Deze intentieovereenkomst is onderdeel van het project: Herstructurering Bergweide 4 Noord, en die valt onder het thema: Ruimte voor ondernemen. De raad heeft in februari 2022 de tweede tranche van 1 miljoen beschikbaar gesteld voor de herstructurering van de Deventer bedrijventerreinen. Hierbij is als voorwaarde opgenomen dat de inzet van private middelen en publieke investeringen concreet moet worden in een intentieovereenkomst. Deze intentieovereenkomst is verbonden aan een onderbouwd investeringsvoorstel en onderliggend herstructureringsplan voor private en publieke ontwikkeling. Vijf initiatiefnemers, in de kanszone Bergweide IV Noord, waaronder ondernemers en investeerders, en het Deventer Economisch Perspectief (DEP) hebben de intentieovereenkomst ondertekend. De betrokken partijen spreken met deze verklaring de intentie uit om vanuit een eigen verantwoordelijkheid, maar vooral gezamenlijk, tot een samenhangend en integraal uitvoeringsplan te komen voor herontwikkeling in Bergweide IV Noord. Het project herstructurering heeft in het

projectgebied al voor het tekenen van de intentieovereenkomst gezorgd voor dynamiek. Initiatiefnemers en andere ondernemers zijn in gesprek met elkaar over investeringen en overnames en investeringen. De eerste overname heeft inmiddels reeds plaatsgevonden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Starten met de eerste fase van de herstructurering Bergweide IV Noord. In het projectgebied werken we aan maatschappelijke resultaten zoals, beter uitstraling van het gebied, veiligheid, vergroening en daardoor een betere en toekomstbestendige (werk)plek voor ondernemers, werkgevers en werknemers.

Kader

- * Bestuursakkoord 2018-2022
- * Raadsbesluit uitvoeringsagenda TBBT en beschikbaar stellen 1e tranche. Besluit 2020-1934
- * Raadsbesluit stand van zaken uitvoeringsagenda en beschikbaar stellen 2e tranche. Besluit 2021-310
- * Visie Toekomstbestendige Bedrijventerreinen Deventer 2030 (maart 2021)
- * Plan van aanpak Herstructurering (juni 2021)
- * Motie: Aandachtspunten intentieovereenkomst TBBT (februari 2022)
- * Motie: Bevorderen biodiversiteit op bedrijventerreinen (februari 2022)
- * Toezegging: Intentieverklaring met bedrijven (januari 2022)

Betrokken partijen en participatie

De intentieovereenkomst is tot stand gekomen in samenwerking met de initiatiefnemers; Goudkuil, Bobeldijk, Time Equities, Hekman en van der Valk Investments, het DEP en de gemeente. Buck Consultants International heeft het traject ingezet en deels begeleid.

Argumenten voor en tegen

Voor

* In de voorfase heeft het ontstaan van dynamiek in dit gebied al geleid tot aankoop en investeringen. Vastgoedeigenaren kennen elkaar, weten elkaar te vinden en zijn met elkaar in gesprek over bijvoorbeeld parkeeroplossingen. Een volgende fase zal zorgen voor nog meer samenwerking en de dynamiek die ontstaat kan mogelijk ook effect hebben op de omliggende bedrijven.

* Vijf initiatiefnemers willen met de hulp van DEP het gebied graag verder ontwikkelen. Sommige van hen hebben al geïnvesteerd (o.a. aankoop Sikkens gebouw) en zijn van plan te investeren (opknappen en leegstand opvullen). De kavels van deze vijf ondernemers grenzen aan elkaar, waardoor het zoeken naar gezamenlijke oplossingen (smart energy hubs of parkeren) mogelijk is. Daarnaast hebben deze vijf initiatiefnemers qua oppervlakte bijna de helft van het gedefinieerde gebied in eigendom, ze hebben dus behoorlijke massa samen om aanpassingen door te voeren.

* De intentieovereenkomst kent verschillende fasen, met elke fase een moment waarop zowel initiatiefnemers als het college besluiten of ze doorgaan of stoppen. De risico's zowel qua financiën als proces zijn daarom beperkt bij het ondertekenen van de overeenkomst.

- * Met het opstellen van deze intentieovereenkomst zijn de publieke en private onderdelen in de overeenkomst en daarmee samenhangende investeringen goed afgebakend.
- * Ondernemers in dit gebied geloven dat het samenwerken en opknappen van het gebied bijdragen aan het behoud en/of verkrijgen van personeel.
- * De opgave wordt breed opgepakt, dus naast maatregelen t.a.v. klimaatadaptatie, energie en biodiversiteit, zoals gevraagd door de raad, worden ook thema's als gezondheid, verduurzaming gebouwen en vervoer meegenomen in het toekomstplan.
- * Deze intentieovereenkomst geeft invulling aan de ambitie uit het bestuursakkoord 2022 – 2026: "Samen maken we Deventer". Het proces in Bergweide IV noord is een modern samenspel, waar de initiatiefnemers aan zet zijn. De kennis en ervaring van de ondernemers wordt maximaal benut, ook door de bijdrage van DEP.

Tegen

- * Niet alle initiatiefnemers hebben nu al zekerheid kunnen geven over de private investeringen en kunnen ook niet uitspreken wanneer deze zekerheid er wel is en wanneer de investering gaat plaatsvinden. Dit is in deze fase begrijpelijk omdat we met individuele initiatiefnemers te maken hebben met hun eigen bedrijfsvoering. Streven is in fase 1 en 2 de investeringsplannen zo concreet mogelijk te maken en inzichtelijk te maken welke investeringen al gedaan zijn, zodat gemeente ook kan beslissen of en welk deel van de 1 miljoen ze wil investeren in dit gebied.

Dit wijkt qua procedure af van het raadsbesluit van 16 februari 2022, waarbij de raad als voorwaarde heeft gesteld dat de inzet van private middelen en publieke investeringen al concreet moet worden in een intentieovereenkomst op basis van een herstructureringsplan. Uit het proces van afgelopen jaar blijkt dat dit onhaalbaar is. Een plan maken en het toekennen van financiële middelen daarbij gaat in stappen. Dit geldt ook voor de bijdrage van de gemeente. Na elke fase kunnen zowel initiatiefnemers als gemeente besluiten door te gaan of te stoppen. Het is een traject zonder zekerheid over het eindresultaat. Dit past bij de nieuwe manier van werken, waar we samen met partijen werken aan de stad en zelf niet leidend en investerend zijn. Tegelijkertijd hebben we door het inbouwen van de diverse fases en besluitmomenten voldoende waarborgen ingebouwd om risico's te ondervangen.

- * De doorlooptijd is afhankelijk van het tempo van de initiatiefnemers. Het DEP vervult hier de rol als aanjager en initiatiefnemer en de gemeente zit hier vanuit haar publieke rol op de achterhand. We hebben gezien dat bijvoorbeeld het tekenen van de overeenkomst bijna een half jaar heeft geduurd, deels veroorzaakt door persoonlijke omstandigheden en prioriteiten van de initiatiefnemers en DEP. Deels was deze tijd ook nodig om kennis te maken en elkaar te begrijpen.
- * Initiatief voor ontwikkeling en te ontwikkelen producten, zoals nota van uitgangspunten en toekomstbeeld ligt bij de initiatiefnemers in het gebied. Initiatiefnemers moeten daarbij de juiste route bewandelen om te komen tot planologische besluiten. Gemeente faciliteert hierin, maar neemt niet de rol van ontwikkelende partij over. Het DEP helpt initiatiefnemers hierbij. Omdat het om individuele bedrijven, gronden en wensen gaat vraagt dit veel afstemming en gesprek. Het risico bestaat dat ondernemers hun eigen weg gaan en niet samen optrekken met de andere initiatiefnemers als de inhoud of duur van het traject hen niet bevalt.

Financiële consequenties en dekking

Voor de herstructurering van Bergweide IV Noord is in 2021 €270.000,- geraamd voor het plan van aanpak en het toekomstplan. De middelen voor het plan van aanpak zijn besteed. Het restant budget is voldoende om de volgende fasen binnen de herstructurering uit te voeren. Daarnaast dragen de initiatiefnemers met een daartoe opgericht ondernemersfonds financieel bij aan de uitvoering van de verschillende fasen uit de intentieovereenkomst. Vanuit de Regiodeal is een bedrag van €60.000,- voor proces- en projectmanagement opgenomen voor het opstellen van een gebiedsprogramma en het aanjagen van herontwikkeling privaat vastgoed. De provincie Overijssel bekijkt ook hoe zij financieel kan bijdragen aan de uitvoering van deze intentieovereenkomst.

Derhalve zijn er geen aanvullende middelen benodigd op dit moment.

Openbaarmaking en communicatie

De communicatie over herstructurering Bergweide IV noord verloopt via de netwerken van het DEP en de ondernemersverenigingen.

Aanpak en uitvoering

Na het tekenen van de intentieovereenkomst wordt er direct gestart met de uitvoering van fase 1 "Plannen private en publieke ontwikkelingen". Deze fase bestaat uit:

1. Het oprichten van een ondernemersvereniging en een ondernemersfonds door de initiatiefnemers
2. Opstellen van het Investeringsvoorstel, waarin de initiatiefnemers inzichtelijk maken wat zij gaan investeren
3. Opstellen van de Uitgangspunten voor het Toekomst Plan, waarin de programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden worden vastgelegd

Deze fase wordt afgesloten met een Go/No Go besluit van de initiatiefnemers en college. Bij een go na fase 1 gaan partijen samen het Toekomst Beeld opstellen (fase 2). In fase 3 volgt het uitvoeringsplan.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Ondertekenen intentieovereenkomst Bergweide IV Noord		
Nummer	2022-725	Portefeuillehouder	Wethouder Walder,
Team	DEV-BLD	Datum	14-02-2023

Inleiding

In het voorjaar van 2021 heeft uw raad de uitvoeringsagenda Toekomstbestendige Bedrijventerreinen (TBBT) vastgesteld en de eerste tranche van 1 miljoen euro beschikbaar gesteld. Uw raad heeft in februari 2022 de tweede tranche van 1 miljoen beschikbaar gesteld voor de herstructurering (project uitvoeringsagenda thema: Ruimte voor ondernemen) van de Deventer bedrijventerreinen. Hierbij is als voorwaarde opgenomen dat de inzet van private middelen en publieke investeringen concreet moet worden in een intentieovereenkomst. De uitvoeringsagenda Toekomstbestendige Bedrijventerreinen kent 18 projecten, verdeeld over 4 verschillende thema's (Ruimte voor ondernemen, Mobiliteit, Leefbaarheid en Klimaat). Onder de 18 projecten van de uitvoeringsagenda liggen projectplannen die smart geformuleerd zijn en door DEP en de gemeente worden gemonitord. Dit gebeurt middels een digitale monitoringstool en projectleider overleggen. Het college heeft uw raad toegezegd de raad op de hoogte te stellen van de voortgang van de 18 projecten uit de Uitvoeringsagenda TBBT. Met deze raadsmededeling informeert het college u over de stand van zaken.

Kader

- * Bestuursakkoord 2018-2022
- * Raadsbesluit uitvoeringsagenda TBBT en beschikbaar stellen 1e tranche. Besluit 2020-1934
- * Raadsbesluit stand van zaken uitvoeringsagenda en beschikbaar stellen 2e tranche. Besluit 2021-310
- * Visie Toekomstbestendige Bedrijventerreinen Deventer 2030 (maart 2021)
- * Plan van aanpak Herstructurering (juni 2021)
- * Motie: Zon op daken bedrijventerreinen (april 2021)
- * Motie: Aandachtspunten intentieovereenkomst TBBT (februari 2022)
- * Motie: Bevorderen biodiversiteit op bedrijventerreinen (februari 2022)
- * Toezegging: TBBT Smart formuleren doelstellingen projectplannen Gemeente Deventer (april 2021)
- * Toezegging: Intentieverklaring met bedrijven (januari 2022)

Kern van de boodschap

De uitvoeringsagenda TBBT is een meerjarig programma, de projecten bevinden zich in verschillende fases: Van nog op te starten projecten tot verkenning, uitvoering of reeds afgerond. De projecten die in uitvoering zijn kennen vastgestelde projectplannen waarin de doelstellingen smart zijn geformuleerd, deze zijn als bijlage bijgevoegd. Dit sluit aan bij de toezegging die is gedaan in april 2021, 'TBBT Smart formuleren doelstellingen projectplannen Gemeente Deventer'. Afhankelijk van uitvoeringscapaciteit van het Deventer Economisch Perfectief (DEP), de gemeente Deventer en ondernemers worden projecten opgestart. Het college geeft uw raad een overzicht van de 18 projecten uit de uitvoeringsagenda TBBT. Het college heeft ook besloten de intentieovereenkomst voor de herstructurering van Bergweide IV Noord te ondertekenen, waardoor ondernemers in het gebied, het DEP en de gemeente aan de slag gaan met een integraal uitvoeringsplan. Het initiatief hiervoor ligt bij de ondernemers.

Nadere toelichting

Thema Leefbaarheid

1. Trace Hanzepark - Bergweide, bijdrage project fietspad Schipbeek
In juni 2022 heeft het college ingestemd met de voorbereiding van de te realiseren maatregelen. Bestek wordt uitgewerkt en de Aeriusberekening kan worden uitgevoerd. Dit project wordt apart gemonitord en via de VGR-gemeente Deventer gerapporteerd. Risico in planning is de stikstofdiscussie.
2. Verbeteren bewegwijzering en communicatie fietsers Solingerstraat
Dit project moet nog worden opgestart.
3. Verbeteren looproutes Schipbeek
Dit project moet nog worden opgestart.
4. Fysieke aanleg 3 beweegroutes Schipbeekgebied
Project is afgerond en opgeleverd. De opening was een groot succes, veel werknemers en werkgevers waren aanwezig. Ook zien we dat de beweegroutes veel worden gebruikt door werknemers in het gebied. Kosten in overeenstemming met begroting, projectvoorstel in de bijlage.
5. Realisatie beleefbare haven
In mei '22 heeft de gedeputeerde van de provincie Overijssel, Eddy van Hijum, de eerste betonplaat verwijderd. Dit was het startschot om van een rommelige stoep een beleefbare haven te realiseren. Project is afgerond en er is een prachtig parkje opgeleverd met bankjes. De provincie heeft ook bijgedragen aan deze realisatie. Kosten in overeenstemming met begroting. Plan van aanpak in de bijlage.
6. Rangeerplek vrachtwagens Zweedsestraat
Dit project moet nog worden opgestart.
7. Cameratoezicht Kluwerlocatie
Dit project is afgerond en opgeleverd. Kosten in overeenstemming met begroting.
- 8 Ontwikkelen digitaal platform ondernemers
Dit project bevindt zich in de afrondende fase. Plan van aanpak is terug te vinden in de bijlage.

Thema Ruimte voor Ondernemen

9. Faciliteren herontwikkeling
Dit project moet nog worden opgestart.
10. Herstructureringsplan Bergweide 3, 4 en Kloosterlanden Oost
De raad heeft in februari 2022 de tweede tranche van 1 miljoen beschikbaar gesteld voor herstructurering van de Deventer bedrijventerreinen. Hierbij is als voorwaarde opgenomen dat de inzet van private middelen en publieke investeringen concreet moeten worden in een intentieovereenkomst. Deze intentieovereenkomst is verbonden aan een onderbouwd investeringsvoorstel en onderliggend herstructureringsplan voor private en publieke ontwikkeling. Vijf initiatiefnemers, in de kanszone Bergweide IV Noord, waaronder ondernemers en investeerders, en het Deventer Economisch Perspectief (DEP) hebben de intentieovereenkomst ondertekend. Ook het college heeft besloten te ondertekenen. De betrokken partijen spreken met deze verklaring de intentie uit om vanuit een eigen verantwoordelijkheid, maar vooral gezamenlijk, tot een samenhangend en integraal uitvoeringsplan te komen voor herontwikkeling in

Bergweide IV Noord. In het projectgebied werken we aan resultaten zoals, betere uitstraling, veiligheid, vergroening en daardoor een betere en toekomstbestendige (werk)plek voor ondernemers, werkgevers en werknemers. Het project herstructurering heeft in het projectgebied al voor het tekenen van de intentieovereenkomst gezorgd voor dynamiek. Initiatiefnemers en andere ondernemers zijn in gesprek met elkaar over investeringen en overnames. De eerste overname heeft inmiddels reeds plaatsgevonden. De aandachtspunten uit de motie: 'Aandachtspunten intentieovereenkomst TBBT (februari 2022)' zijn meegenomen in de intentieovereenkomst herstructurering Bergweide IV Noord. Dit geldt ook voor de motie: 'Bevorderen biodiversiteit op bedrijventerreinen (februari 2022)'. Het college beschouwt de motie hiermee als afgedaan. Het plan van aanpak herstructurering toegevoegd aan de bijlage. Dit wijkt qua procedure af van het raadsbesluit van 16 februari 2022, waarbij de raad als voorwaarde heeft gesteld dat de inzet van private middelen en publieke investeringen al concreet moet worden in een intentieovereenkomst op basis van een herstructureringsplan. We hebben in de aanloop naar deze intentieovereenkomst geconcludeerd dat het niet haalbaar is om al in deze fase de inzet van private en publieke middelen concreet op papier te hebben, zoals de raad als voorwaarde had gesteld. Een plan maken en het toekennen van financiële middelen daarbij gaat in stappen. Dit geldt ook voor de bijdrage van de gemeente. Na elke fase kunnen zowel initiatiefnemers als gemeente besluiten door te gaan of te stoppen. Het is een traject zonder zekerheid over het eindresultaat. Dit past bij de nieuwe manier van werken, waar we samen met partijen werken aan de stad en zelf niet leidend en investerend zijn. Tegelijkertijd hebben we door het inbouwen van de diverse fases en besluitmomenten voldoende waarborgen ingebouwd om risico's te ondervangen.

11. Marketingplan bedrijventerreinen
Dit project bevindt zich in de verkenningsfase.

Thema Duurzame mobiliteit

12. Congestie Bergweidedijk – Visbystraat
Kwartaal 1 - 2023 vaststellen plan van aanpak mobiliteit.

13. Pva robuuste parkeeroplossingen
Kwartaal 1 - 2023 vaststellen plan van aanpak mobiliteit.

14. Programma stimuleren slimme en schone mobiliteit
Kwartaal 1 - 2023 vaststellen plan van aanpak mobiliteit.

15. Regionaal logistiek netwerk
Eerste fase wordt opgepakt vanuit de CTR en provincie, met betrokkenheid vanuit het kernteam TBBT.

Thema Energie & Klimaat

16. Zon op dak bedrijventerreinen
Dit project loopt een jaar, er zijn veel geïnteresseerde bedrijven en dit heeft geresulteerd in 68 trajecten die inmiddels zijn opgestart. Dit project kent een langere doorlooptijd, voornamelijk door technische aspecten en langere levertijd op warmtepompen en zonnepanelen. Middels deze raadmededeling informeren wij uw raad zoals vastgesteld in de motie: 'Zon op daken bedrijventerreinen (april 2021)'. Het college vindt de motie hiermee afgedaan. Plan van aanpak is toegevoegd aan de bijlage.

17. Routekaart klimaat adaptatie
Afgelopen tijd is er in samenwerking met TAUW gewerkt aan de routekaart voor de bedrijventerreinen om kansen in beeld te brengen voor maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie. Inmiddels ligt de inhoud voor deze routekaart bij een

grafisch ontwerper die de opmaakt in maart 2023 afrondt. Kosten in overeenstemming met begroting, plan van aanpak is toegevoegd aan de bijlage.

18. Voucherregeling klimaat adaptatie Bergweide

In december 2022 heeft uw raad de subsidieverordening goedgekeurd en inmiddels is deze van kracht. Hiermee is een budget van 30 duizend euro beschikbaar om minimaal 5 ondernemers te ondersteunen bij de realisatie van klimaatadaptieve maatregelen. Plan van aanpak is toegevoegd aan de bijlage.

INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

Goudkuil

Bobeldijk

Time Equities

Hekman

Van der Valk Investments

Stichting Deventer Economisch Perspectief (D.E.P.)

de gemeente Deventer

inzake de

HERONTWIKKELING NOORDZONE BEDRIJVENTERREIN
BERGWEIDE IV IN DEVENTER

PARAFEN/INITIATIEFNEMERS:

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF DEP:

1

Versie november 2022 - deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit

DE ONDERGETEKENDEN:

1. gemeente Deventer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer R. C. König, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d., hierna te noemen: "de Gemeente",
2.
 - a. Wieap Apeldoorn beheer B.V., gevestigd aan de Marienwaardt 2^e Dreef 2, 4153 RX te Beesd en geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08104399, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door P.J. Leeuwerik, hierna te noemen: "Goudkuil",
 - b. Bobeldijk Food Group B.V., gevestigd aan de Staverenstraat 14, 7418 CJ te Deventer en geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 38021702, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Kennemervis Groep B.V., op haar beurt te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door E.W.B.M. Scholten, hierna te noemen: "Bobeldijk",
 - c. TEI Deventer Building A LLC, gevestigd aan de 251 Little Falls Drive te 19808 Wilmington in de staat Delaware van de Verenigde Staten, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door J. Schepens, hierna te noemen: "Time Equities",
 - d. SAFE Ruimteverhuur B.V., gevestigd aan de Berkenlaan 11, 3707 BA te Zeist, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door H.J.P. Hekman, hierna te noemen: "Hekman",
 - e. VDVI B.V., gevestigd aan de Claude Debussylaan 223, 1082 MC te Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door B. van den Nieuwenhuijzen, hierna te noemen: "Van der Valk Investments",

Sub 2 a tot en met e hierna gezamenlijk te noemen: "de Initiatiefnemers" en

3. Stichting Deventer Economisch Perspectief (D.E.P.), gevestigd aan de Zutphenseweg 6, 7418 AJ te Deventer en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71935509, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door E. den Besten, hierna te noemen: "DEP",

Sub 1 tot en met 3 hierna gezamenlijk te noemen "Partijen"

OVERWEGENDE DAT:

- a. Initiatiefnemers dan wel aan hen gelieerde ondernemingen eigenaar dan wel beperkt gerechtigde zijn van gronden gelegen op het bedrijventerrein Bergweide IV Noordzone zoals weergegeven op bijgevoegde tekening (bijlage 1), hierna te noemen: "Bergweide IV" of "Projectgebied";
- b. Bergweide IV als kanszone is aangewezen in het projectplan herstructurering van de Deventer bedrijventerreinen, één van de projectplannen uit de uitvoeringsagenda zoals vastgesteld door de Raad op 28 april 2021 als vertaling van het investeringsperspectief Toekomstbestendige Bedrijventerreinen 2030 (TBBT) (bijlage 2);

PARAFEN INITIATIEFNEMERS:

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF DEP:

2

- c. de basisopgave van de herstructurering het creëren van meerwaarde is, alsmede ruimte om te ondernemen door aanpak van het vastgoed en de omgeving, waarbij het vertrekpunt het trekkerschap van bedrijven is die zelf concreet willen investeren in hun vastgoed en een private businesscase willen bouwen gericht op waardevermeerdering en verduurzaming van vastgoed, grond en omgeving;
- d. na verschillende analyses en gesprekken een kerngroep van bedrijven is samengesteld die de bereidheid heeft uitgesproken om te investeren in Bergweide IV en deze in een wensbeeld op hoofdlijnen heeft vastgelegd in het Indicatief wensbeeld initiatiefnemers Bergweide IV Noordzone 2025/2030 (bijlage 3);
- e. Initiatiefnemers aan de Gemeente en DEP (een netwerk dat zich inzet voor werkgelegenheid en meer bedrijvigheid in Deventer) hebben gevraagd het proces van herstructurering van Bergweide IV te faciliteren en daarnaast mee te investeren in de openbare ruimte met betrekking tot de verkeersveiligheid, fietsinfrastructuur, parkeren, voetgangspaden en beheer van groen en water en mogelijk ook te investeren in een onrendabele top voor publieke investeringen waar nodig;
- f. de raad van de Gemeente op 16 februari 2022 heeft ingestemd om geld beschikbaar te stellen voor de herstructurering van de Deventer bedrijventerreinen, waarbij als voorwaarde is opgenomen dat de inzet van private middelen en publieke investeringen concreet moet worden in een intentieovereenkomst, en dat deze intentieovereenkomst verbonden moet zijn aan een onderbouwd investeringsvoorstel en onderliggend herstructureringsplan voor private ontwikkeling;
- g. Partijen in daaropvolgende gesprekken nader invulling hebben gegeven aan de wijze waarop zij de herstructurering voor zich zien alsmede dat de Initiatiefnemers inzicht hebben gegeven in de hoogte van de door hen naar verwachting te maken private investeringen (bijlage 4);
- h. gedurende de gesprekken om te komen tot onderhavige overeenkomst reeds is gebleken dat deze een stimulerend effect hebben op de private investeringen voor de bedoelde herstructurering van Bergweide IV, zo heeft er reeds in de zomer van 2022 een overname van vastgoed binnen het Projectgebied plaatsgevonden;
- i. Partijen onderkennen dat op het moment van aangaan van deze overeenkomst er nog geen onderbouwd investeringsvoorstel en/of onderliggend herstructureringsplan voor private ontwikkeling zijn zoals vereist door de raad alsmede dat er nog veel onzekerheden bestaan omtrent de herstructurering van Bergweide IV, zoals met betrekking tot de betrokken partijen, de organisatievorm, de grondeigendommen, de benodigde investering in tijd en geld, de gewenste investeringen en de hieraan te stellen ruimtelijke kaders;
- j. Partijen de intentie wensen uit te spreken en procesafspraken wensen vast te leggen gekoppeld aan go/no go momenten in onderhavige overeenkomst;
- k. niet alle eigenaren in het Projectgebied betrokken zijn bij deze intentieovereenkomst. In een latere fase wordt gezien of, hoe en welke andere partijen in het Projectgebied kunnen worden betrokken en welke bijdrage zij leveren.

PARAFEN INITIATIEFNEMERS:

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF DEP:

ZJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

ARTIKEL 1 DOEL

Het doel van deze intentieovereenkomst is om te komen tot een verkenning van de mogelijkheden voor de herstructurering van Bergweide IV door Initiatiefnemers op basis waarvan kan worden gestart met het opstellen van een uitvoeringsplan.

Het Indicatief wensbeeld initiatiefnemers Bergweide IV Noordzone 2025/2030 (bijlage 3) vormt daarbij het vertrekpunt voor de verkenning. Partijen onderzoeken of en op welke wijze dit door (individuele) Initiatiefnemers kan worden verwezenlijkt.

Uitgangspunt is dat de planrealisatie door en voor rekening en risico van de Initiatiefnemers tot stand komt, waarbij de Gemeente en DEP een faciliterende rol hebben.

Partijen spannen zich in om andere partners mee te laten werken in de planvorming, zoals de overige grond- en vastgoedeigenaren in het Projectgebied, de provincie Overijssel en de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO).

ARTIKEL 2 PLANVORMING

Partijen zullen in het kader van deze overeenkomst overeenstemming trachten te bereiken over:

Fase 1: Plannen private en publieke ontwikkelingen (oktober 2022 - begin 2023)

In deze fase verfijnen en onderzoeken de Initiatiefnemers de plannen en de investeringsmogelijkheden van de herstructurering van het Projectgebied. Hiertoe stellen zij ten minste de volgende stukken op:

- i. Ondernemersvereniging en Ondernemersfonds
Initiatiefnemers richten een ondernemersvereniging op voor de bedrijven binnen het Projectgebied alsmede een Ondernemersfonds voor de financiële bijdrage van de deelnemende bedrijven aan de herstructurering en verduurzaming van het Projectgebied. Daarbij streven Initiatiefnemers ernaar dat zo veel mogelijk bedrijven gelegen binnen het Projectgebied lid worden van de vereniging en bijdragen aan het ondernemersfonds. Initiatiefnemers leggen tevens vast hoe zij de niet-deelnemende bedrijven betrekken bij de herstructurering.

Daarnaast inventariseren de Initiatiefnemers de huidige eigendomssituaties binnen het Projectgebied en bepalen zij in hoeverre deelname vanuit (andere) eigenaren gewenst dan wel vereist is en hoe zij willen omgaan met wisselingen in eigendomssituaties. Tenslotte brengen Initiatiefnemers overige situaties in kaart die van invloed kunnen zijn op een succesvolle herstructurering van het Projectgebied.

De bestaande parkmanagementorganisatie van Bergweide IV levert waar nodig ondersteuning aan de projectorganisatie bij het agenderen en organiseren van vergaderingen.

PARAFEN INITIATIEFNEMERS:

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF DEP:

- II. Investeringsvoorstel voor het Toekomst Plan
Het investeringsvoorstel vormt een nadere uitwerking van bijlage 4 (hoogte private investeringen) bij deze overeenkomst.

In het Investeringsvoorstel maken de Initiatiefnemers alsmede andere deelnemende bedrijven gelegen binnen het Projectgebied op realistische wijze inzichtelijk wat (reeds) wordt geïnvesteerd en waar zij wensen te investeren. Ook wordt inzichtelijk gemaakt waar zij verwachten extra inzet van publiek geld nodig te hebben en op welke onderdelen zij verwachten dat er sprake zal zijn van een onrendabele top voor publieke investeringen.

- III. Uitgangspunten voor het Toekomst Plan
Partijen werken samen aan de uitgangspunten voor het Toekomst Plan. Op basis van het Indicatief wensbeeld initiatiefnemers Bergweide IV Noordzone 2025/2030, de ruimtelijke situatie en de omgevingsaspecten worden de programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden voor het Projectgebied vastgelegd. Tevens worden verduurzamingsmaatregelen op het gebied van energie, gezondheid en klimaat verkend. Middels een inventarisatie van grondeigenaren wordt inzicht gegeven in de bijdrage aan de gewenste nieuwe private ontsluiting van de Noordzone en de gewenste vergroting van openbare ruimte ten behoeve van centraal parkeren door inbreng van grondeigendommen, alsmede investeringen in biodiversiteit, klimaat en energie.

Deze fase wordt op basis van het Investeringsvoorstel en de Uitgangspunten voor het Toekomst Plan afgesloten met een Go/No Go besluit van zowel het college van b en w van de Gemeente als de Initiatiefnemers.

Fase 2: Toekomst Plan (2023)

Indien en nadat zowel het college van b en w van de Gemeente als de Initiatiefnemers het besluit hebben genomen verder te gaan (een Go-besluit), werken Partijen tezamen aan:

- I. Toekomst Plan
Op basis van het Investeringsvoorstel en de Uitgangspunten zoals opgesteld in fase 1, werken Partijen samen verder aan een nadere uitwerking van het Toekomst Plan voor het Projectgebied. Dit Toekomst Plan bestaat in ieder geval uit een schetsontwerp op hoofdlijnen met toedeling van functies en (vastgoed)programma. Beoogd wordt onder andere de volgende elementen onderdeel te laten zijn van dit plan:
- Een ontwerp- inrichtingsplan openbare ruimte;
 - Gewenst bouwprogramma;
 - Inzicht in de parkeeroplossing(en);
 - Benodigde grondtransacties;
 - Mogelijke herinrichting van infrastructuur, bijvoorbeeld door routing en herwaardering wegen voor groot vervoer versus route fietsers;
 - Verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte met betrekking tot parkeerplaatsen, voetgangerspaden en groenvoorzieningen;
 - Klimaatadaptieve maatregelen, bijvoorbeeld in het tegengaan van hittestress en wateroverlast.

PARAFEN INITIATIEFNEMERS:

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF DEP:

5

II. Investeringsplan

Het Investeringsplan bevat de uitwerking van het Investeringsvoorstel waarin op basis van het Toekomst Plan wordt vastgelegd welke private en publieke investeringen nodig zijn voor de uitvoering van het Toekomst Plan. Gemeente levert input aan de ondernemersvereniging over het opstellen van investeringsplan over de publieke investeringen.

Deze fase wordt op basis van het Toekomst Plan en het Investeringsplan afgesloten met een Go/No Go besluit van zowel het college van b en w en mogelijk de raad van de Gemeente als de Initiatiefnemers.

Fase 3: Uitvoeringsplan

Indien en nadat zowel het college van b en w en mogelijk de raad van de Gemeente als de Initiatiefnemers het besluit hebben genomen verder te gaan (een Go-besluit), start Fase 3. In deze fase wordt het uitvoeringsplan opgesteld en worden afspraken met (individuele) partijen verder uitgewerkt inclusief eventueel benodigde grondtransacties e.d.

Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dan wel de Omgevingswet na inwerkingtreding hiervan, is de Gemeente verplicht kostenverhaal toe te passen bij bouwplannen die ingepast moeten worden middels planologische besluiten. De afspraken met individuele partijen zullen in dat geval worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten.

ARTIKEL 3 OVERLEGSTRUCTUUR

- 3.1 Partijen treden op regelmatige basis, dat wil zeggen eens per maand, met elkaar in overleg over de voortgang van de plannen.
- 3.2 Het DEP verstuurt daartoe de benodigde uitnodigingen en zorgt voor het opstellen en verspreiden van de verslaglegging. De bestaande parkmanagementorganisatie van Bergweide IV levert waar nodig ondersteuning aan de projectorganisatie bij het agenderen en organiseren van de overleggen.

ARTIKEL 4 ROL INITIATIEFNEMERS

- 4.1 De Initiatiefnemers nemen het initiatief voor de gewenste herontwikkeling en zijn hierin leidend. Zij nemen in fasen 1 en 2 het voortouw voor het opstellen van producten en uiteindelijk voor de investeringen in de kwaliteit, uitstraling en verduurzaming van het eigen vastgoed en de buitenruimte op eigen kavels. Daarnaast zijn zij ook bereid om, op basis van nader onderzoek en te maken afspraken met de Gemeente, op onderdelen mee te investeren in de publieke ruimte en de toekomstbestendigheid van het Projectgebied, onder meer door de volgende bijdragen:
 - a. bijdragen aan de gewenste nieuwe private ontsluiting van de Noordzone door inbreng van grondeigendommen;
 - b. bijdragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte en eventueel het realiseren van (openbare) gedeelde parkeervoorzieningen;
 - c. bijdragen aan het investeren in (rendabele) verduurzamingsmaatregelen op het gebied van energie, gezondheid en klimaat.

PARAFEN INITIATIEFNEMERS:

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF DEP:

ARTIKEL 5 ROL GEMEENTE

- 5.1 De Gemeente heeft in de fasen 1 en 2 een faciliterende, beoordelende en kaderstellende rol. De Gemeente zal de producten in fase 1 en fase 2 ter goedkeuring aanbieden aan het college van b en w en mogelijk ook de raad in fase 2. In fase 2 zal de gemeente zich inspannen om samen met Initiatiefnemers en DEP te komen tot de elementen uit het Toekomst Plan ten behoeve van de herstructurering van het Projectgebied.
- 5.2 De Gemeente houdt bij nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project.
- 5.3 De producten en de resultaten van het overleg op basis van onderhavige intentieovereenkomst, worden vastgelegd in ambtelijk op te stellen voorstellen. De voorstellen worden aan het college van b en w en mogelijk ook de raad ter goedkeuring voorgelegd.

ARTIKEL 6 ROL DEP

Het DEP heeft in fase 1 en 2 een rol als aanjager en initiatiefnemer bij de totstandkoming van de producten. Het DEP draagt zorgt voor de monitoring op hoofdlijnen.

ARTIKEL 7 ONTBINDING

- 7.1 Fasen 1 en 2 worden afgesloten met een Go/No Go-besluit van het college van b en w en in fase 2 mogelijk ook de raad en met een Go/No Go-besluit van Initiatiefnemers.
- Bij een No Go-besluit vanuit het college van b en w en/of de raad kan de Gemeente de intentieovereenkomst ontbinden.
 - Bij een No Go-besluit vanuit de Initiatiefnemers kunnen de Initiatiefnemers de intentieovereenkomst ontbinden.
- 7.2 Indien Initiatiefnemers er ondanks behoorlijk overleg, uiterlijk 31 juli 2023 niet in slagen om de in Fase 1 genoemde producten aan Gemeente op te leveren kan Gemeente besluiten de overeenkomst te ontbinden. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen de termijn te verlengen.
- 7.3 Indien Partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om uiterlijk 1 december 2023 overeenstemming te bereiken over de producten als bedoeld in Fase 2 kunnen Partijen de overeenkomst ontbinden. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen de termijn te verlengen.
- 7.4 Indien één van de Initiatiefnemers zich niet langer wil verbinden aan de plannen voor het Toekomst Plan en/of de herontwikkeling, onder andere door verkoop van (een deel) van het eigendom in het gebied, treden andere Initiatiefnemers en Gemeente in

PARAFEN INITIATIEFNEMERS:

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF DEP:

7

overleg over het vervolg van de voortzetting van de in deze overeenkomst gemaakte afspraken, waarbij Partijen zijn gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.

- 7.5 Aan een ontbinding en/of het eindigen van de afspraken op grond van deze overeenkomst kunnen Partijen geen enkele aanspraak maken op vergoeding van kosten, schade of interesten in welke vorm dan ook.

ARTIKEL 8 FINANCIËN

- 8.1 De kosten voor het opstellen van de documenten en het oprichten van een ondernemingsvereniging en een Ondernemersfonds in Fase 1 worden door de Initiatiefnemers gedekt. De Gemeente stelt in Fase 1 een bedrag van maximaal € 20.000,- Euro beschikbaar voor het faciliteren van de totstandkoming van de genoemde documenten.
- 8.2 Voor de kosten voor de totstandkoming van producten in Fase 2 worden gemeentelijke middelen alleen door de Gemeente beschikbaar gesteld indien hier ook zichtbare en zekere private investeringsplannen tegenover staan, die direct verband houden met de herontwikkeling en toekomstbestendigheid van het Projectgebied. Deze inzet en intentie moet blijken uit Fase 1.

De Gemeente stelt voor deze fase maximaal € 200.000,- Euro beschikbaar voor

- i. uitvoeringscapaciteit om de producten in Fase 2 gezamenlijk met de Initiatiefnemers en eventueel andere grond- en vastgoedeigenaren nader vorm te geven, en
 - ii. de kosten van additioneel onderzoek en het verkrijgen van specifieke (externe) expertise ten behoeve van de producten in Fase 2,
- een en ander ter nadere invulling en beoordeling van de Gemeente.
- 8.3 In Fase 3 investeren de Initiatiefnemers zoals beschreven in het Investeringsplan en conform de nader te maken (individuele) afspraken.

ARTIKEL 9 DUUR VAN OVEREENKOMST

- 9.1 Deze overeenkomst treedt in werking per datum van ondertekening.
- 9.2 Deze overeenkomst eindigt zodra Partijen Fase 1 en 2 hebben doorlopen of wanneer op grond van artikel 7 van deze overeenkomst door (één van de) Partijen besloten wordt dat de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt.

ARTIKEL 10 BIJLAGEN

Bij deze overeenkomst horen onverbrekelijk de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: Kaart Projectgebied
Bijlage 2: Investeringsperspectief Toekomstbestendige Bedrijventerreinen 2030 (TBBT)
Bijlage 3: Indicatief wensbeeld initiatiefnemers Noordzone Bergweide IV Deventer
Bijlage 4: Beschrijving en indicatie omvang private investeringen


Aldus in achtvoud verklaard en getekend te Deventer op 2022

DE GEMEENTE,
De burgemeester van de Gemeente Deventer,

.....
Stichting Deventer Economisch Perspectief (D.E.P.)
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder E. den Besten,


.....
GOUDKUIL
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur P.J. Leeuwerik,


.....
BOBELDIJK
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar algemeen directeur Kennemervis Groep
B.V., op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur E.W.B.M. Scholten,


.....
TIME EQUITIES
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Director of Acquisitions and Asset
management Nederland J. Schepens,


.....
HEKMAN
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur H.J.P. Hekman,


.....
VAN DER VALK INVESTMENTS
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur B. van den Nieuwenhuijzen,


PARAFEN INITIATIEFNEMERS:

PARAAF GEMEENTE:


PARAAF DEP:

Bijlage 1: Kaart Projectgebied



PARAFEN INITIATIEFNEMERS:

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF DEP:

10

TB BT D

Toekomstbestendige
Bedrijventerreinen
Deventer 2030



Inhoud

Leeswijzer	4
Inleiding	5
Deventer bedrijventerreinen	6
Waarom doen we dit?	8
Thema's	12
Landbouw	16
Markt voor landbouw	14
Duurzaam Mobiliteit	16
Energie & Klimaat	20
Profielen 2030	26
Beleidsaanpak 3	32
Beleidsaanpak 4	34
Beleidsaanpak 5	36
Beleidsaanpak 6	38
Klimaatbeleid	40
Handel	42
Landbouw en Waterbouw	44
AI Beleidsaanpak	46
Colofon	48

TB BT D

2030

door Deventer Economisch Personeel

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!



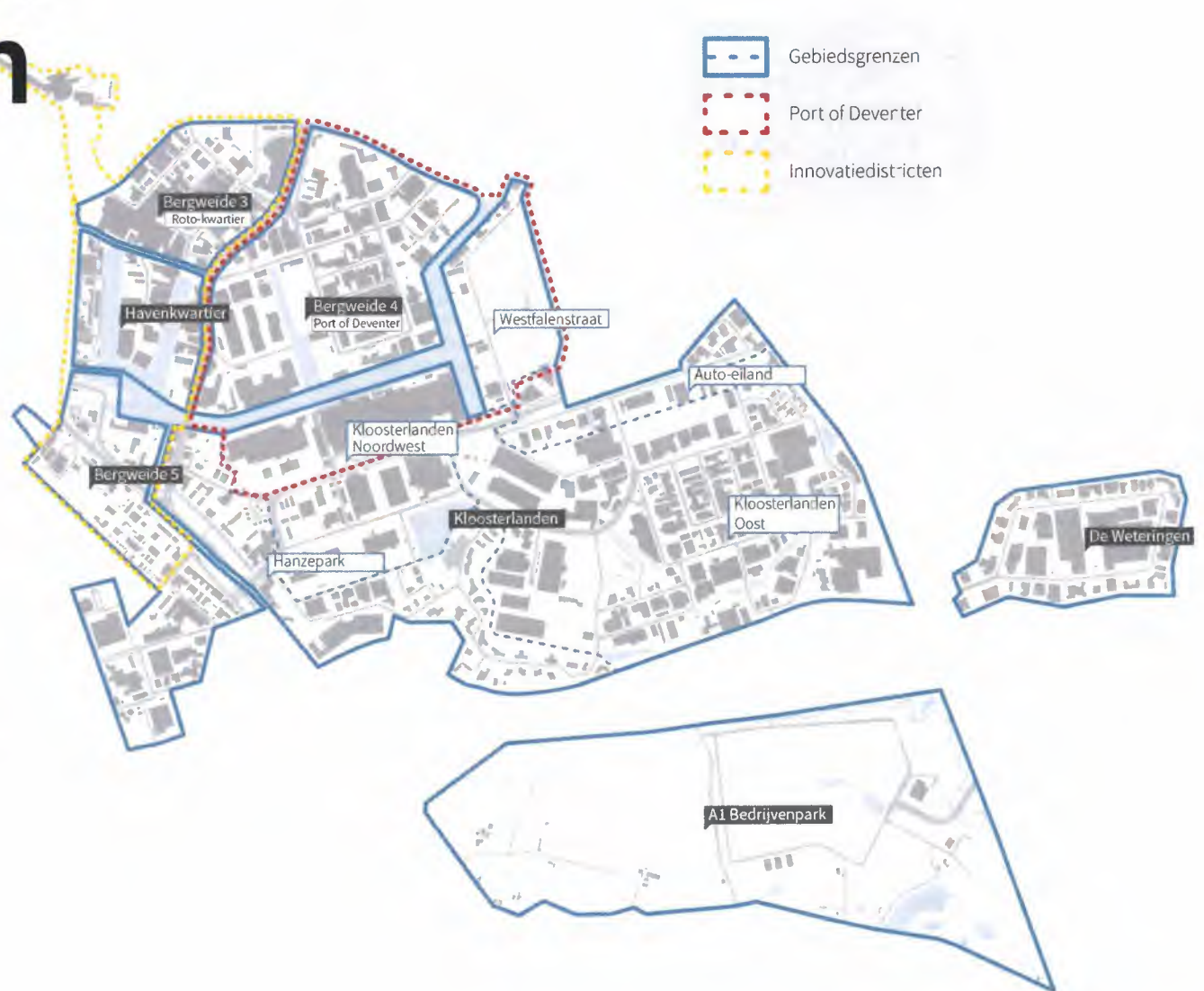
afbeelding 1. Ligging bedrijventerreinen in de gemeente Deventer

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 bedrijver gebied 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 M348 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 er van 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).

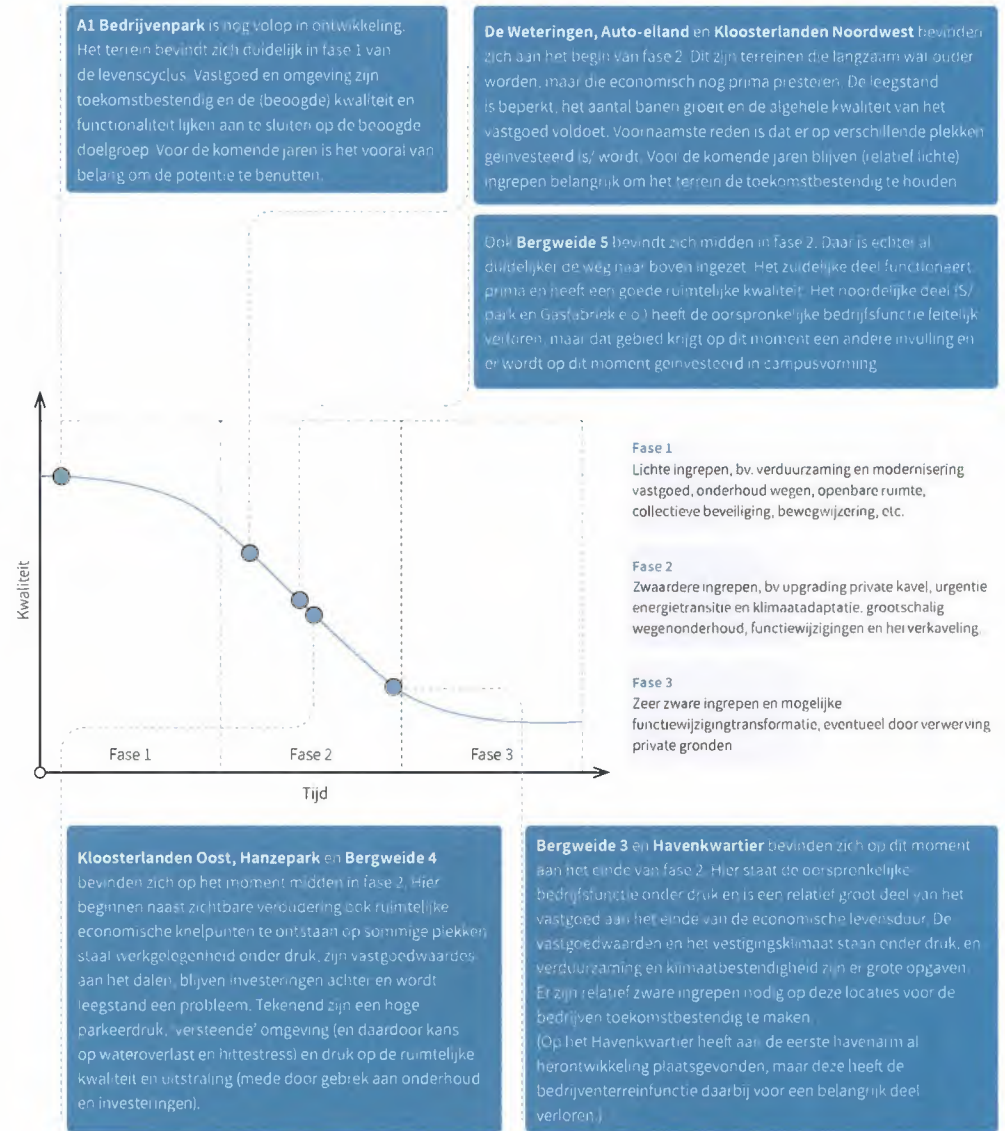
Daarin is nog geen aandacht voor de impact van Corona en de stikstofcrisis op de bedrijventerreinen. De gevolgen hiervan zijn nog enigszins ongewis. Komt er een einde aan het verplaatsen van productie naar het buitenland en halen we een deel van de productie weer naar Nederland? Volgt er een golf aan 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 marktvrage 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

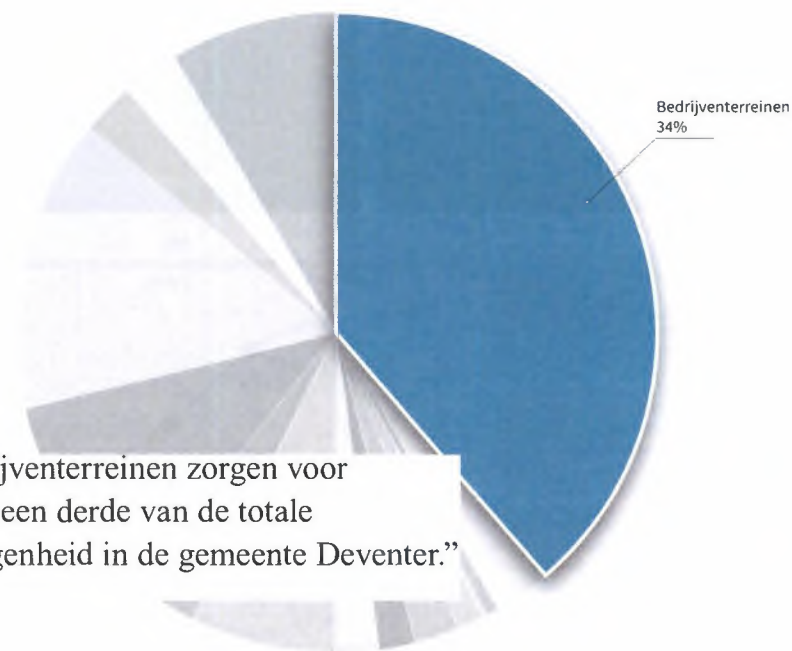
Het vinden en behouden van (goed opgeleid) personeel is een steeds grotere uitdaging voor bedrijven. Werknemers verwachten steeds meer van hun werkomgeving. Dit geldt voor vrijwel elke sector op de bedrijventerreinen. Een aantrekkelijke, goede en veilig bereikbare werkomgeving ondersteunt mede het personeelsbeleid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

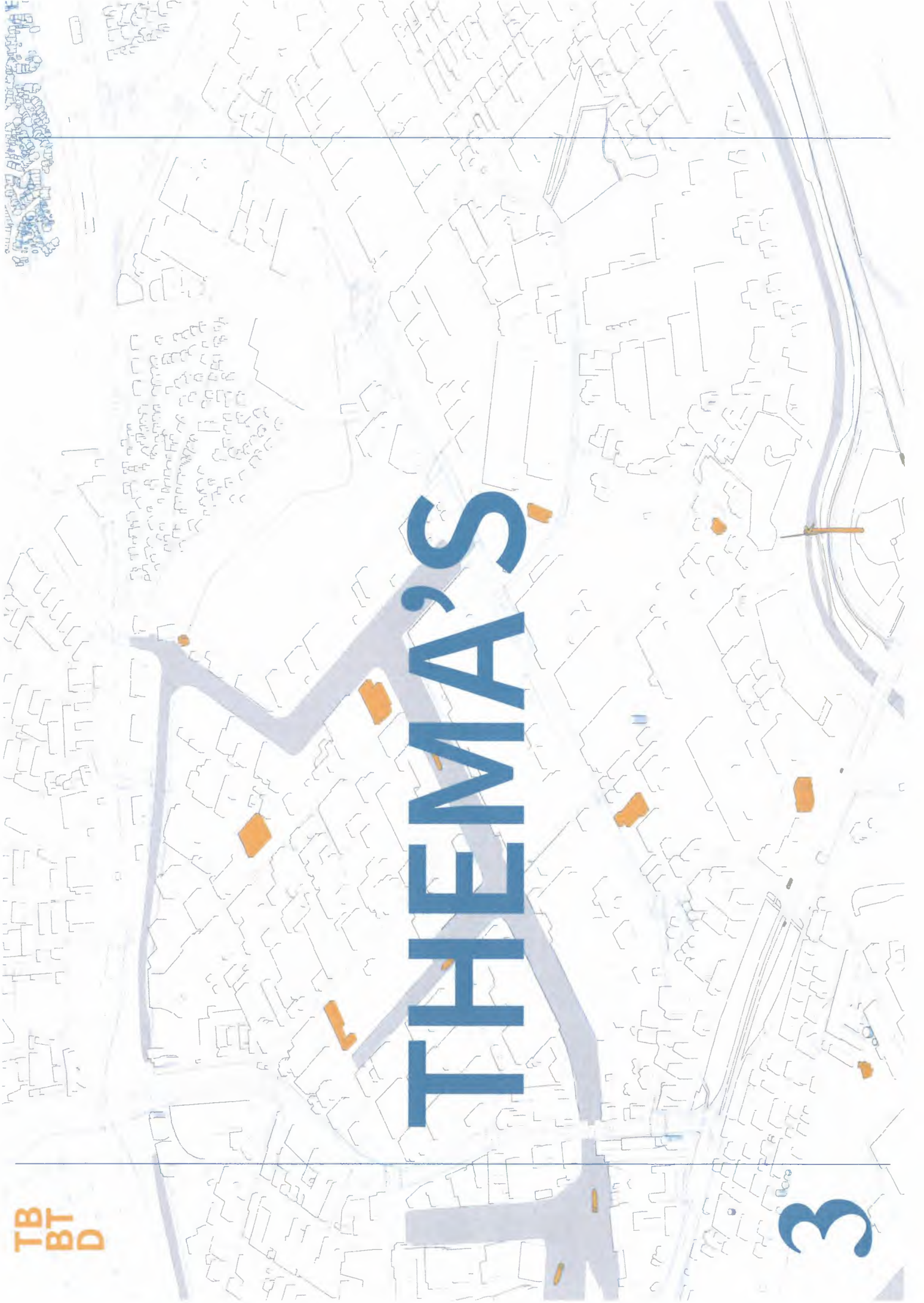
Het verduurzamen van bedrijfsvastgoed en bedrijventerreinen gaan hand in hand en zijn een randvoorwaarde voor toekomstige economische groei. Daarbij komt dat de bedrijven op de bedrijventerreinen een belangrijk aandeel kunnen leveren aan de landelijke en lokale energie- en klimaatkdoelen door te investeren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



“De bedrijventerreinen zorgen voor meer dan een derde van de totale werkgelegenheid in de gemeente Deventer.”

afbeelding 3. Werkgelegenheid per wijk in Deventer
bron: Stichting Lisa



Small text in the top left corner, possibly a logo or reference code.

THEMA'S

3

TB
BT
D

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 bermten. 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 bedrijfsvastgoed op verouderde deelreinen 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 bedrijfstvastgoed 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

Jinvoertprogramma 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 gaan 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 bijbehorend 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)

	wonen		werken
	wonen		havengebonden bedrijvigheid
	wonen/ werken		havengebonden
	werken/ leisure		zware industrie
	leisure		kantoor
			lichte industrie

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 plaats voor andere vervoersmiddelen. Werknemers en leveranciers kunnen flexibel (Mobility as a Service 'MaaS') en met elke schone vorm van vervoer het bedrijf bereiken. Betrekkers en fossielvrij laden in combinatie met robotstapelaars en keerplossingen heeft dit gereedschap in een afname van langzaam verkeer en nodigen uit om op de fiets naar het werk te gaan.

Het goederenvervoer (h)en we steeds simmer en schoner. Er vindt meer vervoer van goederen plaats over water. Via een hub vind duurzame overslag van goederen plaats, die op een simme en gecombineerde 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 (of) brandstoffen. De realisatie van een waterstofstation heelt bijgedragen aan de ontwikkeling. Het bij 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?

Wat nog meer (2021-2030)?

Gedragverandering 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.



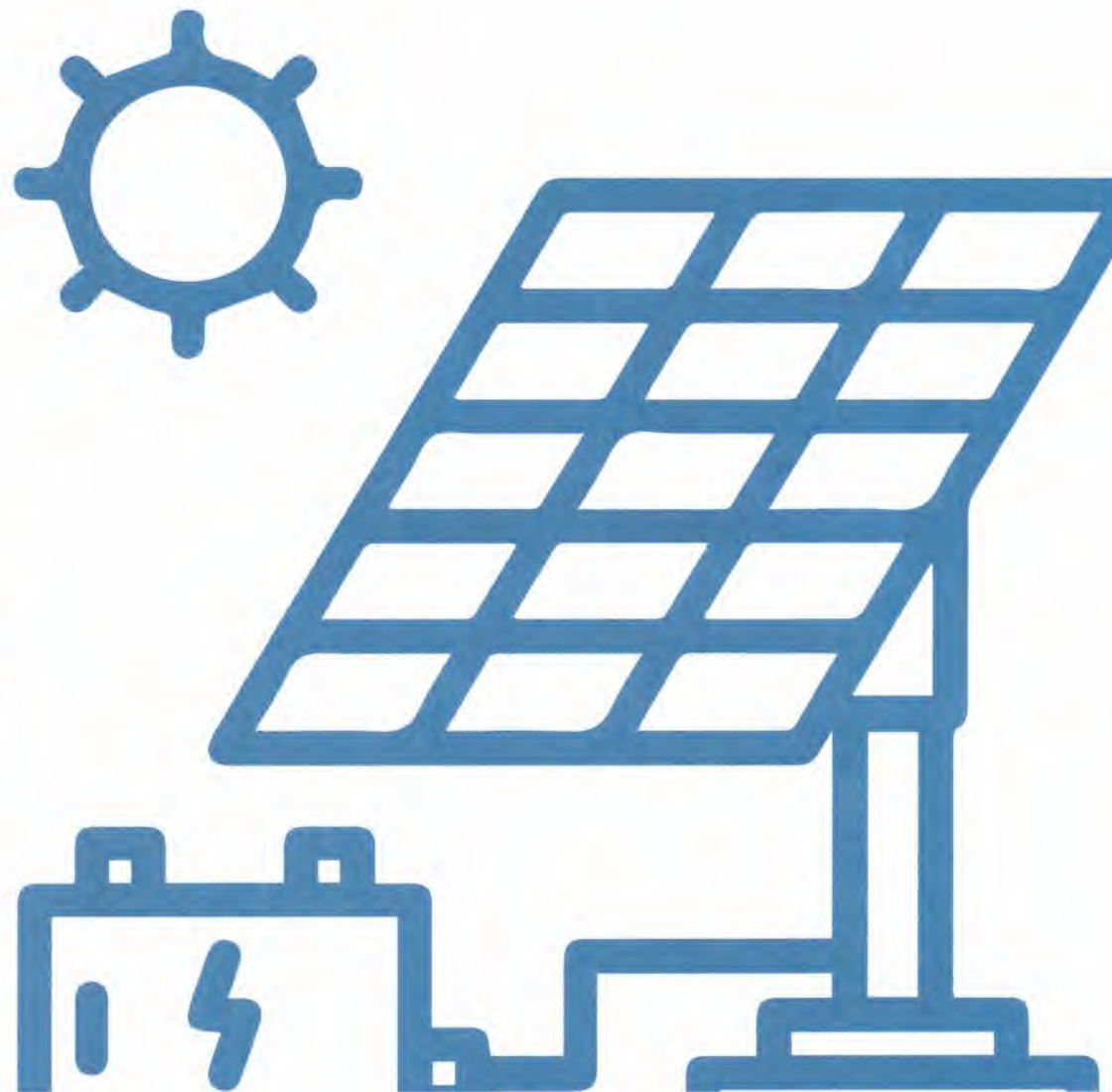
- nieuwe/ beoogde fietsroutes
- bestaande fietsroutes
- beoogde wijziging
- bestaande toegangswegen
- vaarroute

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 kostenefficiëncy, 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?

Uitvoeringstrategie 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.

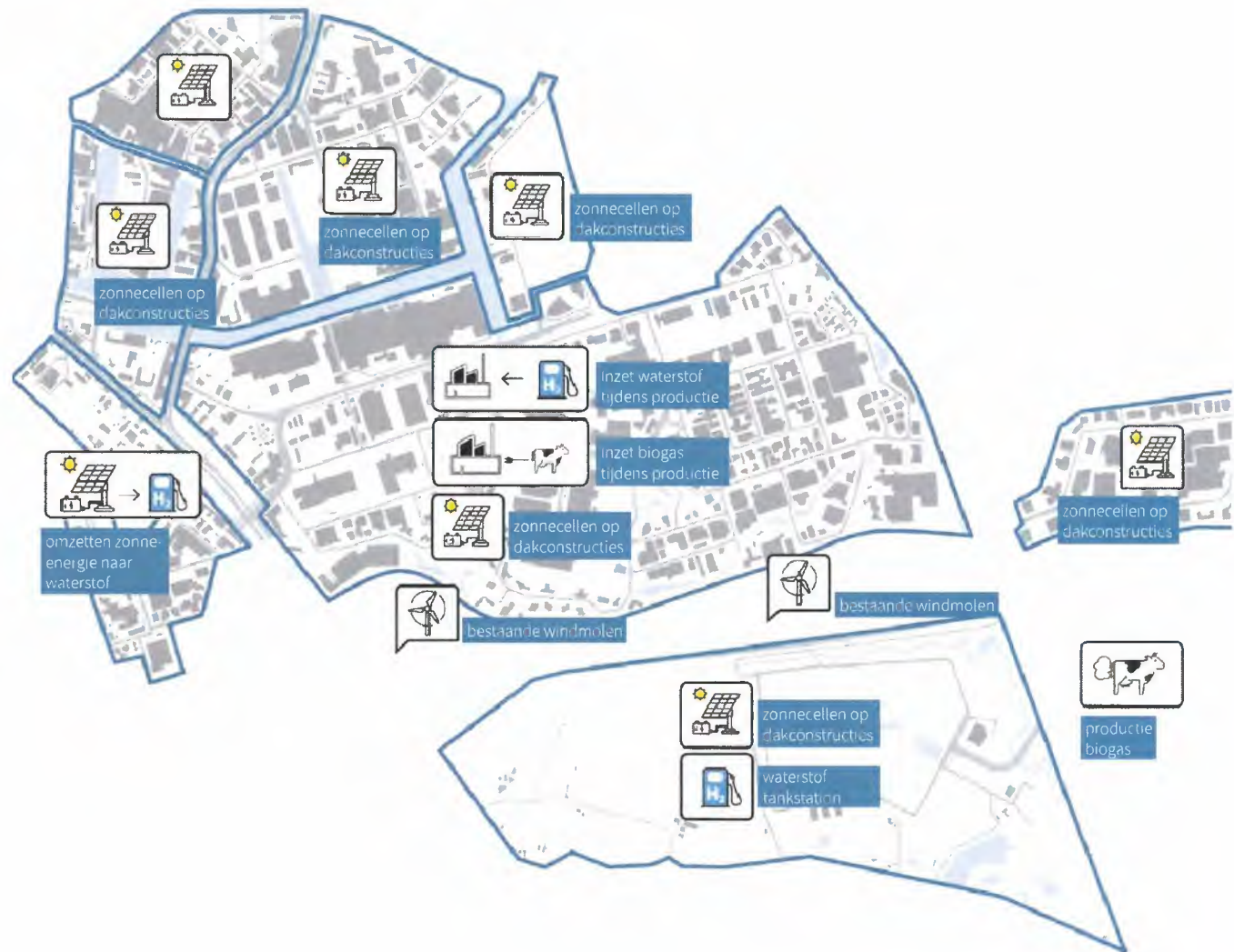
We haken aan bij initiatieven onder andere van de Cleantech Regio om grondstoffenstromen analyses uit te voeren op Kloosterlanden en initiatieven als Cirkelstad.

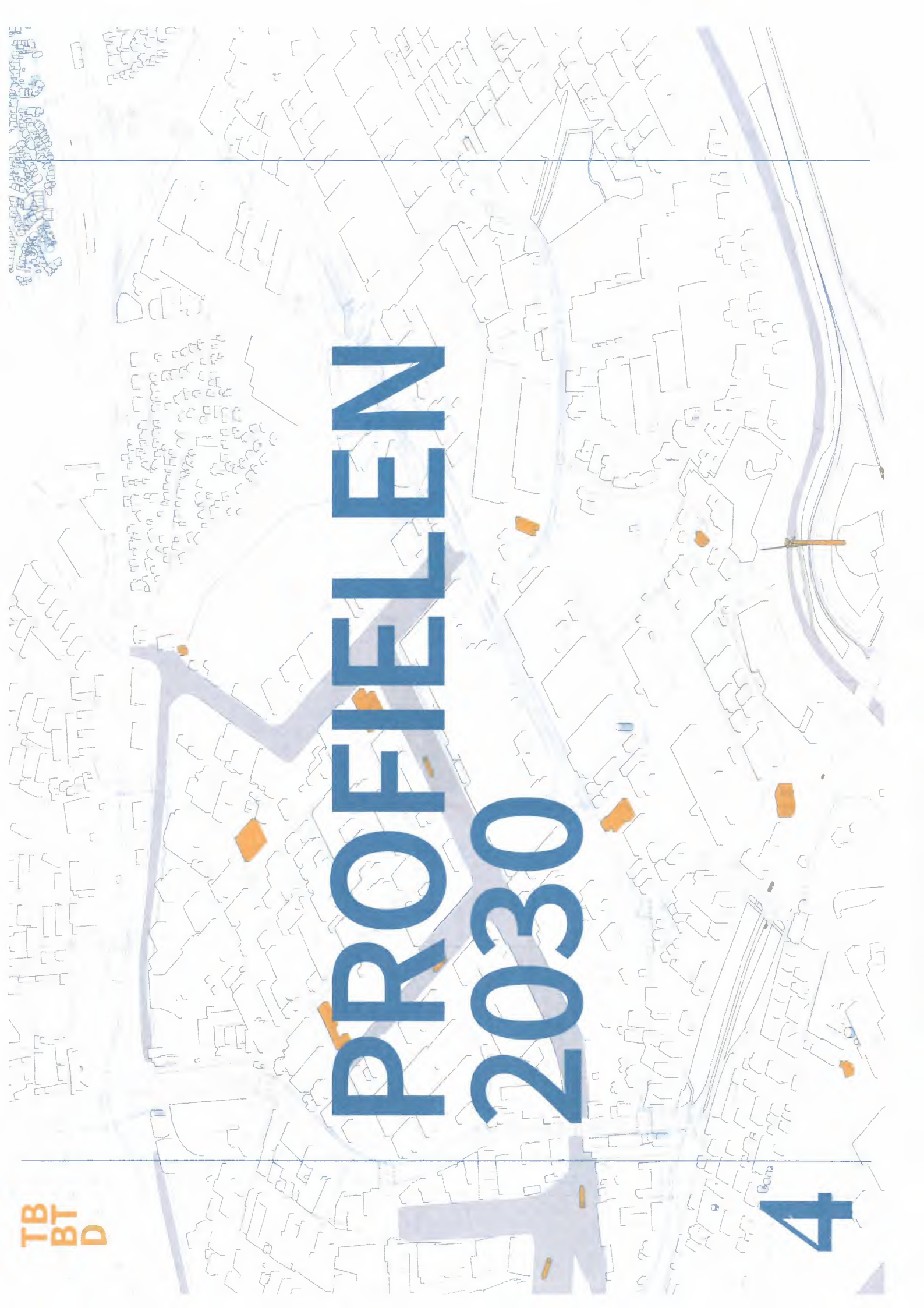
Voor Bergweide 4 maken we een routekaart voor klimaatadaptatie; een leidraad voor toekomstige maatregelen in de publieke en private ruimte met als doel het bijdragen aan een prettige en gezonde leefomgeving, het terugdringen van hittestress, tegengaan van droogte en het voorkomen van wateroverlast.

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 (2021-2023)?

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.



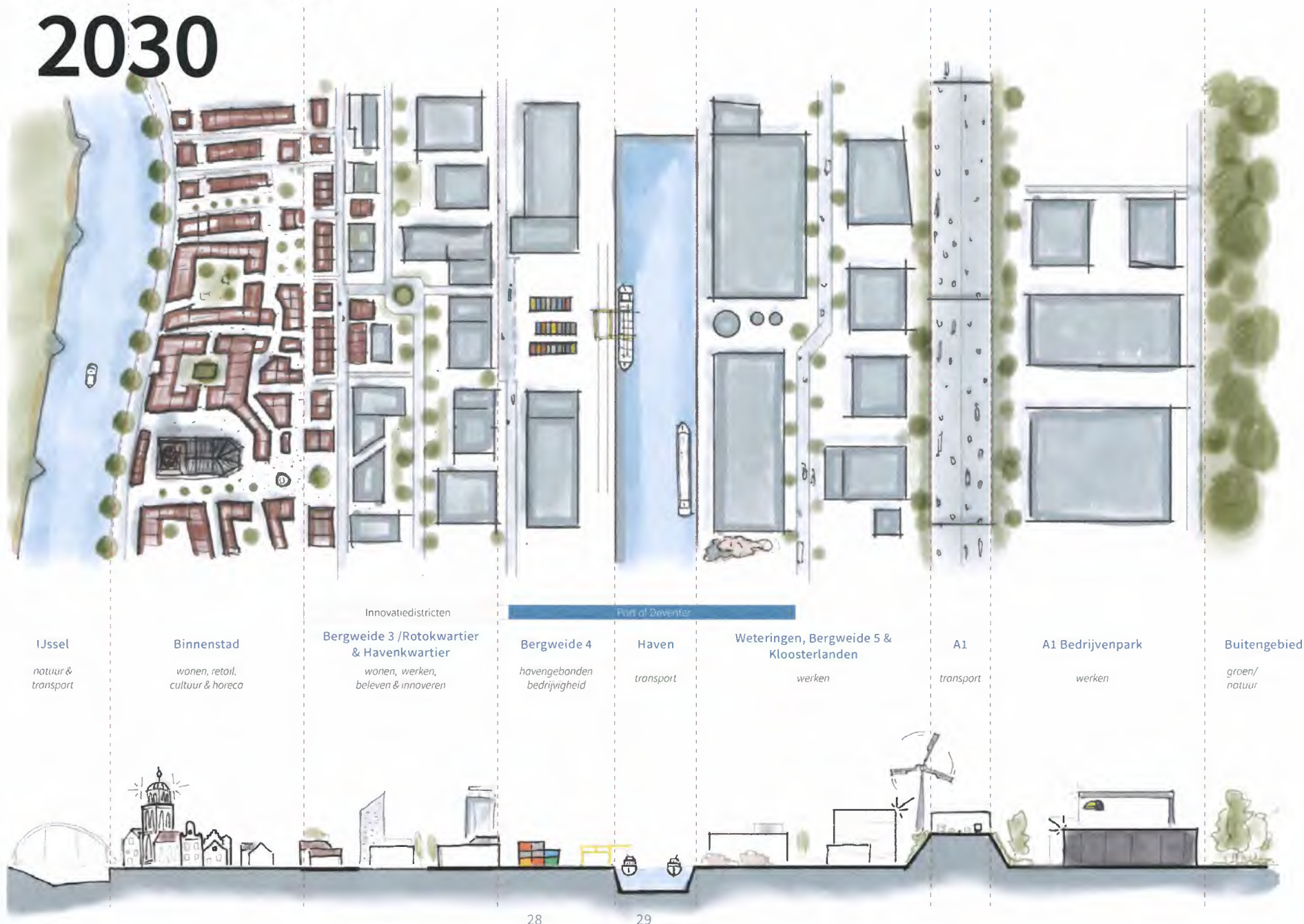


PROFIELEN 2030

TB
BT
D

4

Profielen 2030



IJssel
natuur & transport

Binnenstad
wonen, retail, cultuur & horeca

Innovatiedistricten
Bergweide 3 / Rotokwartier & Havenkwartier
wonen, werken, beleven & innoveren

Bergweide 4
havengebonden bedrijvigheid

Haven
transport

Weteringen, Bergweide 5 & Kloosterlanden
werken

A1
transport

A1 Bedrijvenpark
werken

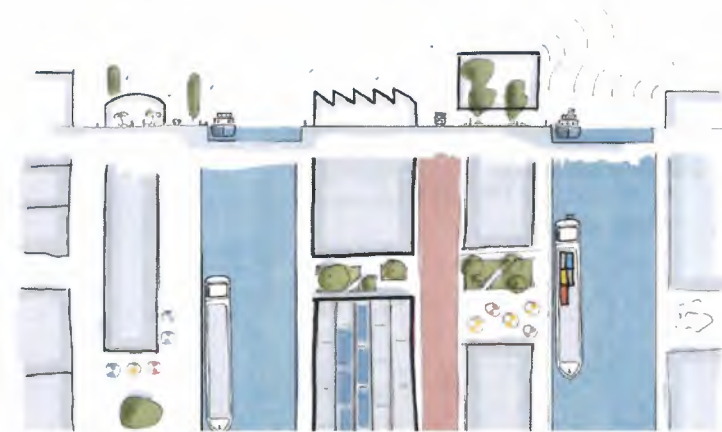
Buitengebied
groen/ natuur

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 bedrijventerreinen 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 de terreinen 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

Multifunctioneel gebied

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 (Technicumcampus) en creatieve stedelingen die zich thuis voelen in een levendige omgeving als deze. (Ontwikkeling Bedrijventerreinen Deventer; Witteveen + Bos december 2020)

Uitdagingen

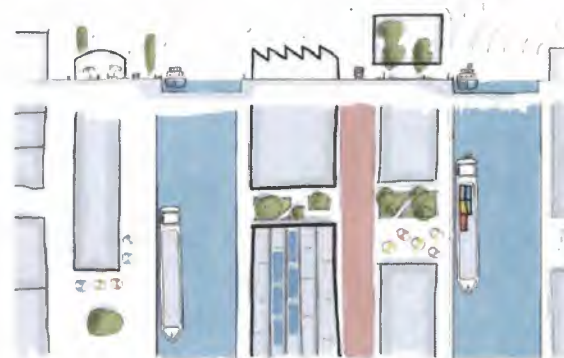
De kwaliteit van het vestigingsklimaat op Bergweide 3 staat anno 2021 onder druk. Met name in het middengedeelte zijn veel van de panden verouderd, incourant en aan het eind van hun levensduur. Er is sprake van veel verharding en weinig groen en in algemene zin een lage verblijfskwaliteit. De parkeerdruk 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 ondernimende 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



city center



Havenkwartier

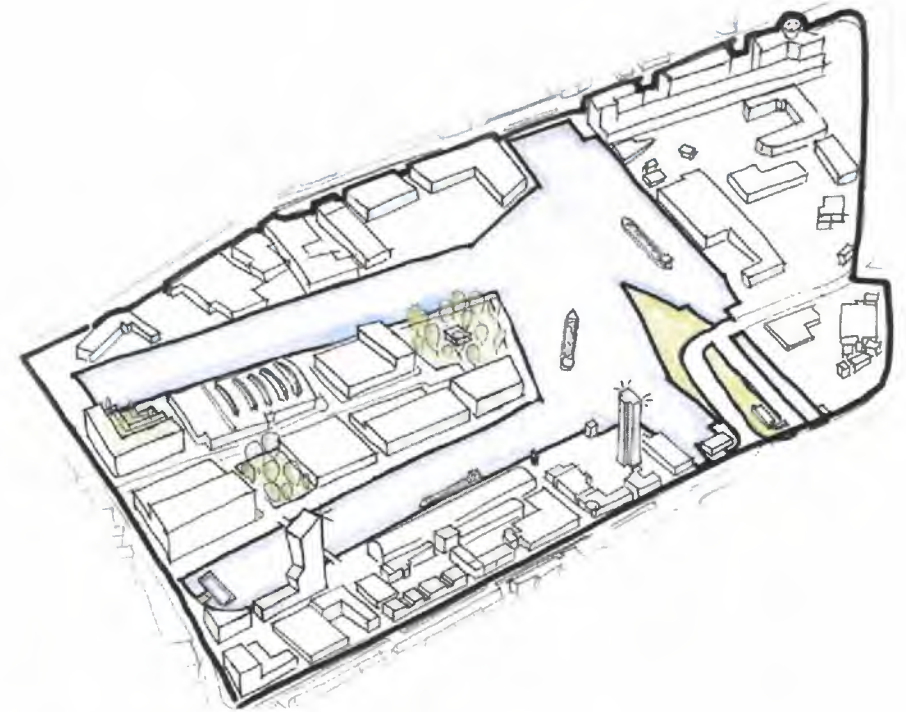
Profiel 2030

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).

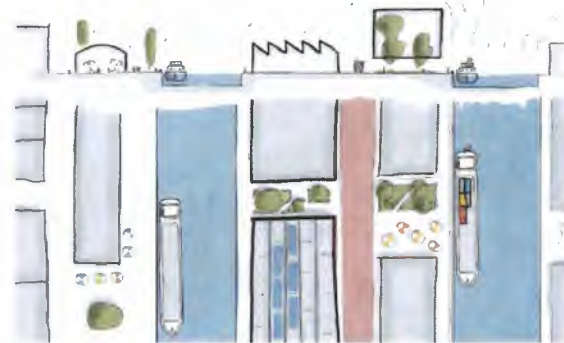
Uitdagingen

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).

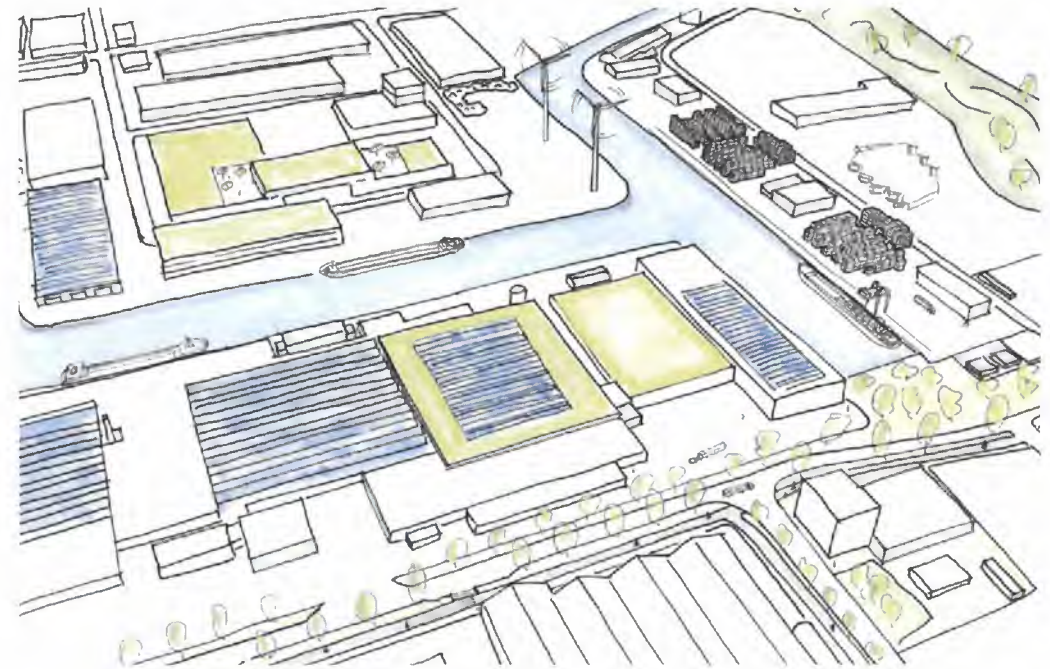
Uitdagingen

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) verloederding 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.



ruimtelijke probe



retentories



Bergweide 5

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.

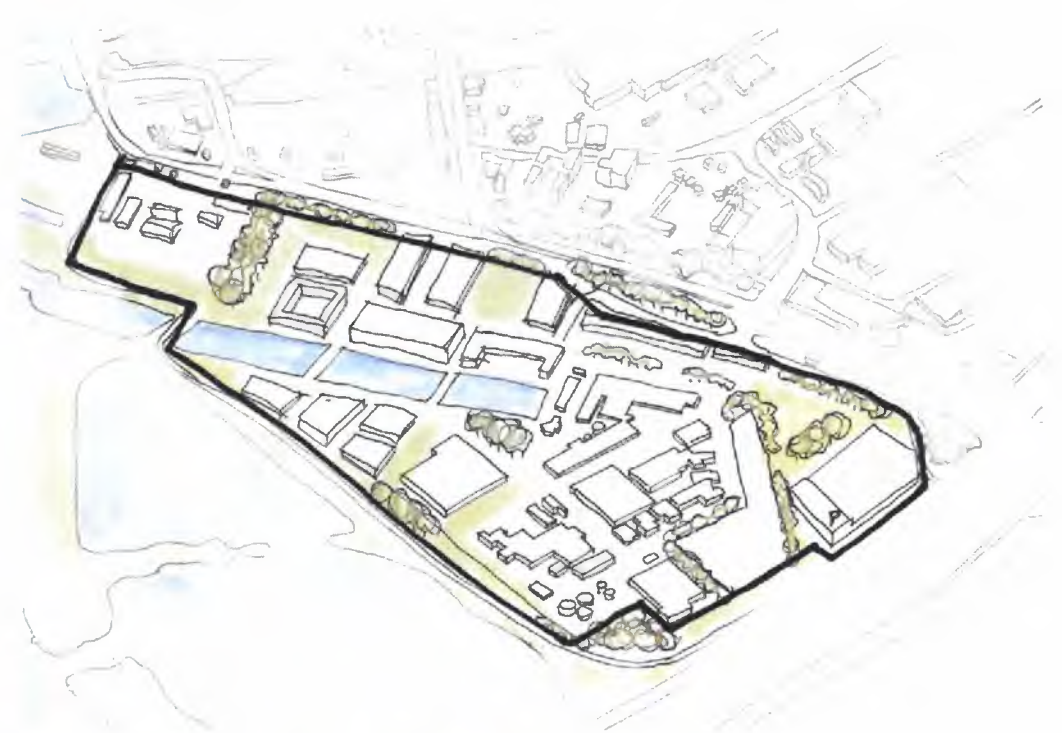
Uitdagingen

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 eer duidelijk 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

Masterplan en wijzigingsplan

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 opgewekte 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 onderminning. 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 hervorkaveling 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 vernieuwingslag 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.

Niet 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



realities



Hanzepark

Van kantoorpark met openbare 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 kantoorbedrijfverigheid 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 D=nter door maakt 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 or=sloten 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 binnens=delijke 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 parkeeruitmes 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

Handelspark De Weteringen

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

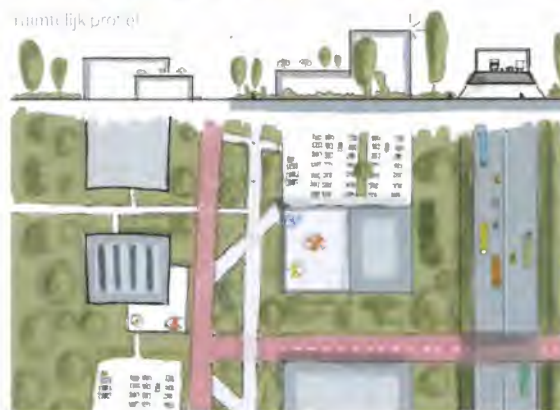
Vanwege het ruimtegebrek is het van belang om te monitoren welke bedrijven uitbreidingsplannen hebben en welke bedrijven verplaatsing (of wellicht bedrijfsbeëindiging) overwegen. Hier kunnen we een rol in vervullen. Als zich kansen voor herverkaveling en herontwikkeling voordoen dan denken we graag mee.

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

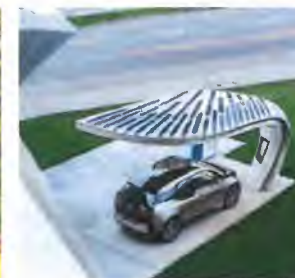
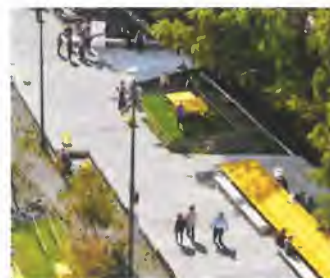
Op het terrein zijn verschillende bedrijven gevestigd uit sectoren die doorgaans relatief veel restproducten en – stromen produceren en gebruiken. Het loont om te verkennen waar dit tot circulaire pilots kan leiden. En juist vanwege haar kleinschaligheid liggen hier kansen voor het slim verknoepen van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



ruimtelijk profiel



referenties



A1 Bedrijvenpark

Regionale topwerklocatie

Profiel

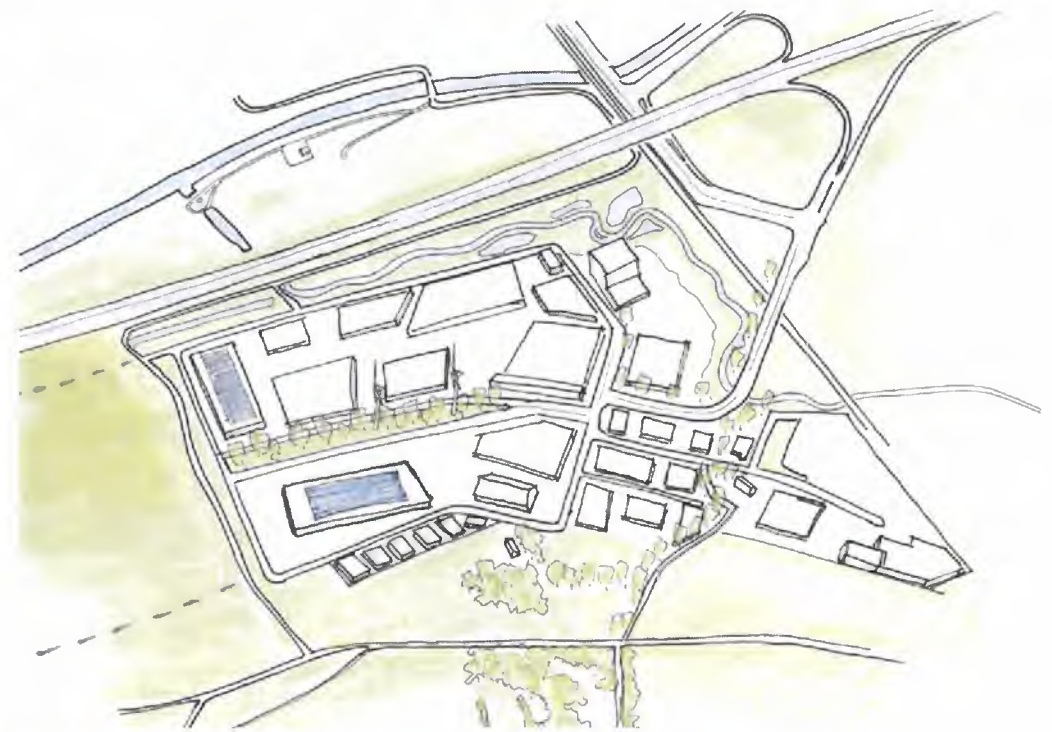
In 2030 is het A1 Bedrijvenpark Deventer volledig uitgegeven. Het is de bovenregionale topwerklocatie van Deventer. Het is een aantrekkelijke locatie voor bedrijven uit de logistieke sector. Daarnaast is de plek waar duurzame maakbedrijven met liefde hun bedrijf hebben gevestigd. De kavels zijn middelgroot 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 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



