



**Buck
Consultants
International**

Locatie Zone N50

Eindrapportage

Uitgevoerd in opdracht van:
Gemeente Kampen

Nijmegen, Januari 2013

	Pagina
1 Inleiding	2
2 De locatie Zone N50	7
3 Doelgroepen en propositie Zone N50	13
4 Visie op Zone N50	42
5 Conclusies	49

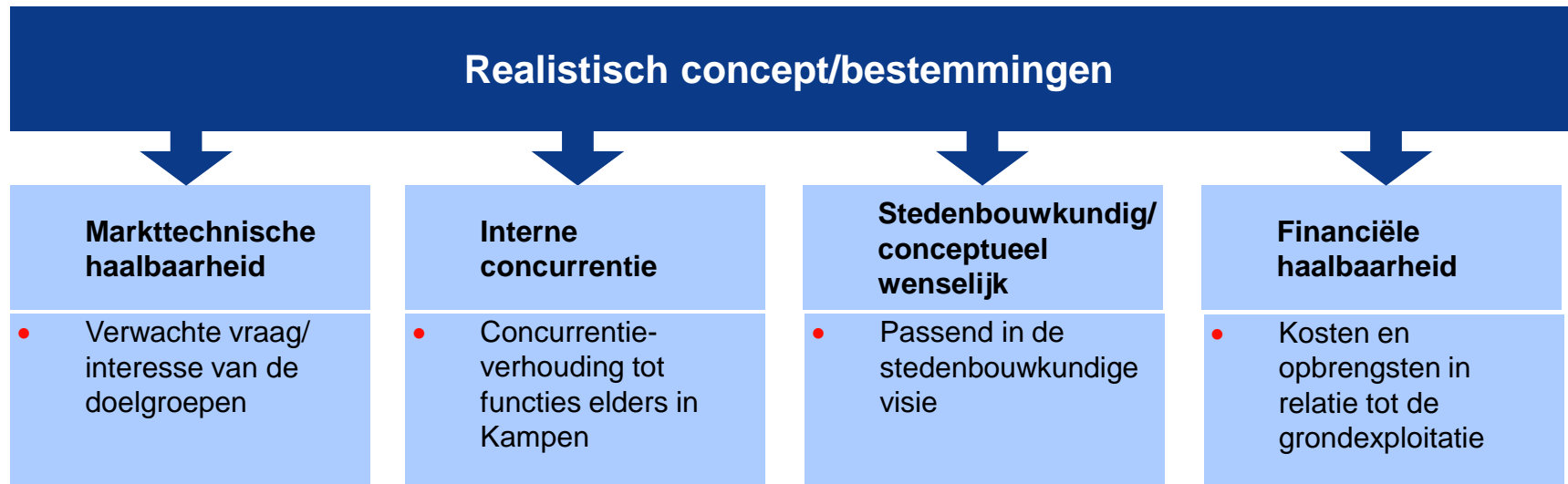
1 Inleiding

A Achtergrond

- Met het gereedkomen van de N50, de N307/Flevoweg en de Hanzelijn, krijgt Kampen er aan de zuidkant een entree bij.
- Ter hoogte van het nieuwe station Kampen Zuid (waar de Hanzelijn parallel aan de N50 loopt) wordt aan de oostzijde van de spoorlijn de 'Stations-locatie' gerealiseerd, met de functies wonen, winkelen, voorzieningen en een reservering voor kantoren. Direct ten westen van de N50 ligt een circa 5 ha groot, nog te ontwikkelen gebied, dat in het nog vast te stellen bestemmingplan IJsseldelta Zuid een gemengde bestemming kent (gemengd-2). De locatie is gepositioneerd tussen het stedelijke stationskwartier en het landelijk uitloopgebied ten westen van de N50 en wordt aangeduid als 'Zone N50'.
- In het concept-ontwerp bestemmingsplan zijn als mogelijke bestemmingen aangeduid:
 - maatschappelijke voorzieningen
 - 'lichte' bedrijven
 - dienstverlening
 - detailhandel
 - horeca
 - congrescentrum
 - sportvoorzieningen
 - parkeervoorzieningen¹⁾
- Voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied heeft het Projectbureau aan Buck Consultants International (BCI) de vraag gesteld welke mogelijke bestemmingen/ concepten voor Zone N50 markttechnisch mogelijk zijn, stedenbouwkundig & conceptueel wenselijk, en financieel haalbaar. Bovendien wordt ingegaan op de vraag of deze mogelijke bestemmingen concurrerend zijn met bestaande functies/locaties in Kampen.

1) In de praktijk uit te werken als een Park & Ride voorziening

Onderzoeksvragen



Structuur rapportage

- De rapportage bestaat uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 de Zone N50 verkend. Voor een selectie van doelgroepen wordt in hoofdstuk 3 de markttechnische haalbaarheid en de mate waarin ze concurreren met functies elders in Kampen beoordeeld. In hoofdstuk 4 geeft BCI haar visie op de Zone N50. Markttechnische haalbaarheid van doelgroepen wordt hier gekoppeld aan wenselijkheid van deze doelgroepen op de Zone N50. Hoofdstuk 5 bevat de belangrijkste conclusies

B Profiel Kampen

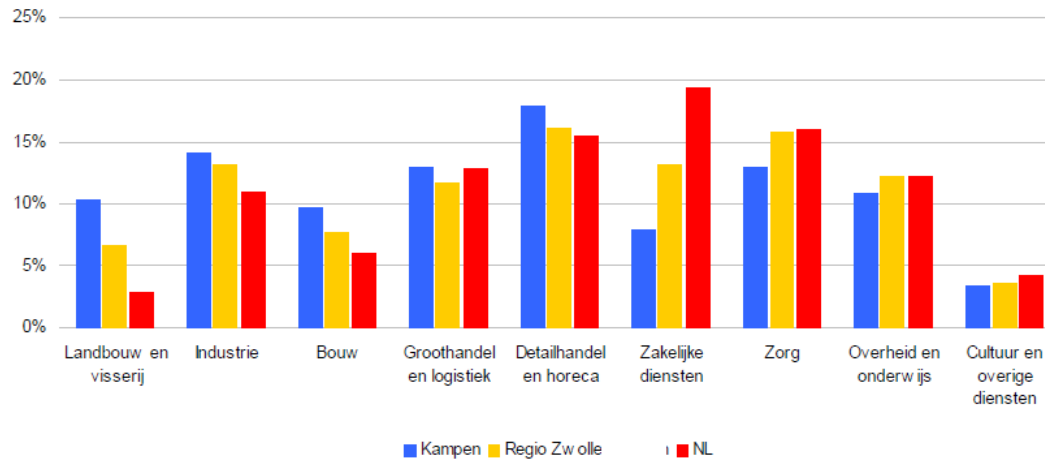
Algemeen

- Kampen is met ca. 51.000 inwoners een middelgrote gemeente in Overijssel. De laatste 4 jaar is Kampen met gemiddeld ca. 250 inwoners per jaar gegroeid. De prognose voor de komende jaren is dat Kampen doorgroeit tot rond de 52.200 inwoners in 2020 en 54.600 in 2040 (bron: CBS, 2012). Het relatieve aandeel van de leeftijdscategorie 65+ zal groeien

Werkgelegenheid

- De potentiële beroepsbevolking van Kampen (16-65 jaar) telt 35.000 personen (relatief hoog aandeel van bijna 70% van de totale bevolking). De afgelopen jaren is de omvang van de potentiële beroepsbevolking heel licht gedaald. De prognose van het CBS is dat de omvang van de potentiële beroepsbevolking vrijwel stabiel blijft tot 2040
- De beroepsbevolking is de afgelopen jaren sterker gegroeid dan de potentiële beroepsbevolking vanwege een toename van de bruto arbeidsparticipatie. Dit komt met name doordat meer vrouwen zich aanbieden op de arbeidsmarkt (bron: I&O research, 2011)
- Het aantal banen in Kampen is ca. 19.000 (BIRO, 2011)

Figuur 1.1: Aandeel werkgelegenheid per sector tov totale werkgelegenheid



Bron: DHV, gebaseerd op LISA bestanden. Zuiderzeehaven Kampen – tussentijdse evaluatie (2012)

- De werkgelegenheid in de sectoren landbouw, industrie, bouw, groothandel & logistiek en detailhandel & horeca, is, vergeleken met de regio Zwolle en Nederland, relatief hoog in Kampen
- Zorg, overheid & onderwijs en cultuur en overige diensten, kent in Kampen een relatief lage werkgelegenheid. Met een aandeel in de werkgelegenheid van ongeveer 7% blijft met name de werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening fors onder het gemiddelde in de regio Zwolle (ca. 14%) en Nederland (19%)

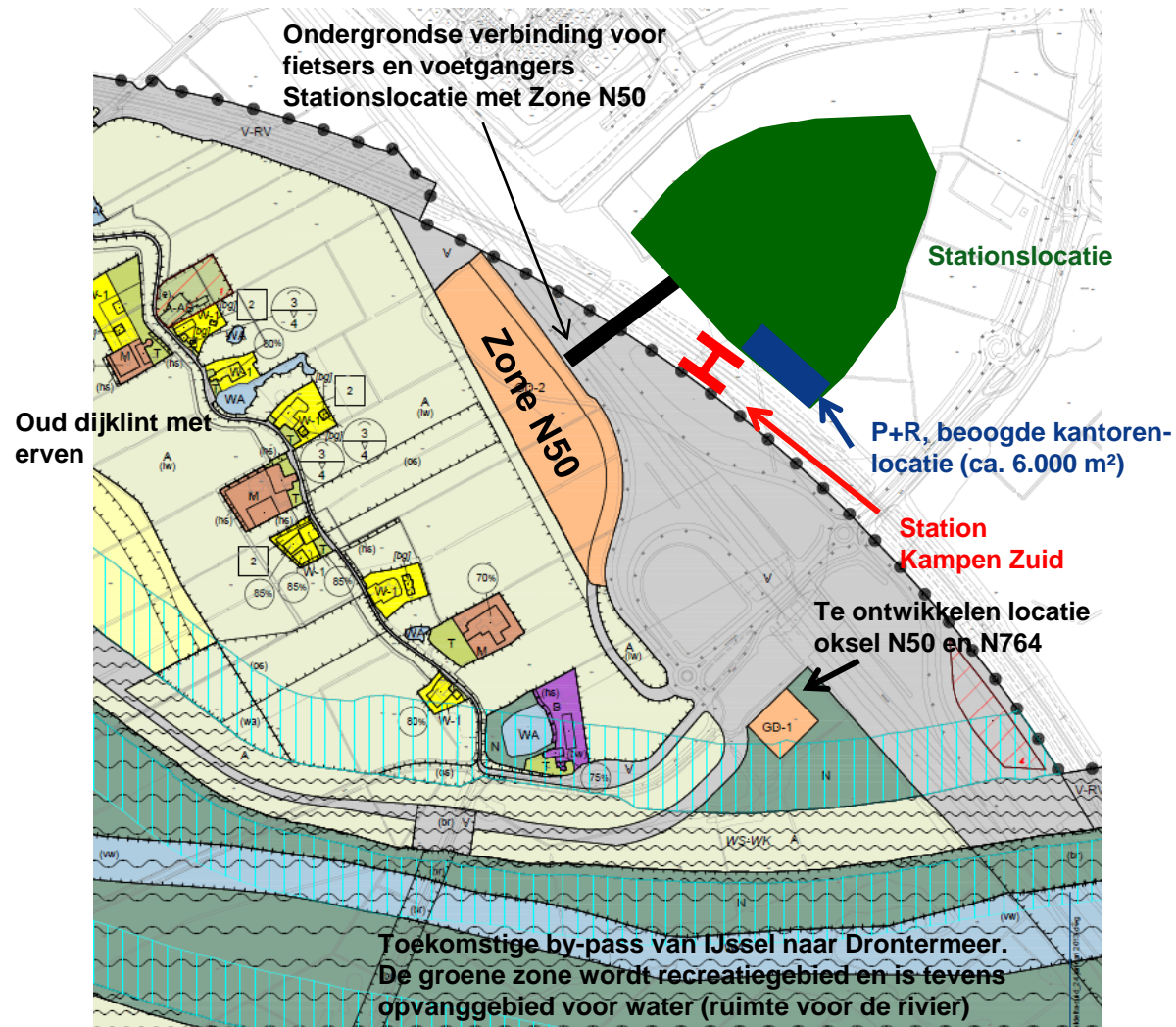
Figuur 1.2: Groei aantal banen per sector in de periode 2009-2011 in Kampen, Overijssel en Nederland

	# banen gemeente Kampen 2011	Groeï 2009-2011		
		Gemeente Kampen	Provincie Overijssel	Nederland
Agrarische sector	2,011	-6%	-8%	-8%
Industrie	2,697	-5%	-4%	-4%
Bouwnijverheid	1,891	2%	-5%	-5%
Groot- en detailhandel	3,951	5%	3%	-1%
Vervoer en opslag	1,216	4%	-3%	-2%
Horeca	696	2%	3%	1%
Informatie en communicatie	157	-4%	11%	-1%
Financiële instellingen	144	-33%	-12%	-6%
Advies & onderzoek	825	9%	6%	NB
Overige zakelijke dienstverlening	545	8%	0%	NB
Onderwijs	1,496	1%	1%	1%
Zorgsector	2,511	1%	3%	4%
Vrije tijd sector	290	1%	3%	NB
Overige dienstverlening	391	7%	1%	5%
Overige banen	659			
Totaal alle sectoren - Banen totaal	19,480	0.3%	-0.1%	-0.4%

Bron: LISA 2012, bewerkt door BCI

- Het aantal banen in Kampen is in de periode 2009-2011 nagenoeg onveranderd gebleven. In de huidige economische tijdsgewricht is dat positief. Er zijn wel verschuivingen tussen sectoren waar te nemen. De agrarische sector (-6%), de industrie (-5%) en informatie & communicatie (-4%) zijn licht gekrompen. Financiële dienstverlening is met 33% fors gekrompen, dit betreft met 144 werknemers echter een beperkte sector
- Groeiende, niet-kantoorgebonden sectoren, zijn met name vervoer en opslag (4%), groot- en detailhandel (5%), en overige dienstverlening (7%)
- Kantoorgebonden sectoren met enige groei zijn overige zakelijke dienstverlening (8%) en advies en onderzoek (9%). Het gaat in aantallen banen echter om beperkte sectoren (ca 1.370 banen in totaal en een absolute groei van rond de 100 banen)

A Overzicht Zone N50





B Randvoorwaarden bestemmingsplan

- Voor het plangebied IJsseldelta Zuid is een concept-ontwerp bestemmingsplan opgesteld (januari 2013). De Zone N50 is als 'Gemengd-2' aangewezen. Gemengd-2 gronden zijn bestemd voor¹⁾:

A Maatschappelijke voorzieningen²⁾

F Congrescentrum

B Bedrijven in categorie 1 en 2³⁾

G Sportvoorzieningen

C Dienstverlening

H Parkeervoorzieningen (P+R)

D Regionaal georiënteerde detailhandel

I Leisure

E Horeca

1) Gokhal en casino zijn uitgesloten op gemengd-2 gronden

2) Voorzieningen voor verblijf niet toegestaan, zoals een ziekenhuis, bejaarden- of verpleeghuizen en functies gericht op niet-zelfredzame doelgroepen

3) Indien conceptversterkend

- Van de gebruiksregels kan worden afgeweken voor onderdeel A maatschappelijke voorzieningen mits:

- Externe veiligheid gewaarborgd is
- Aanvaardbare geluidsbelasting kan worden gegarandeerd



Randvoorwaarden - vervolg

- Voor gebouwen gelden de volgende bouwregels:
 - Gezamenlijke maximale footprint $\leq 15.000 \text{ m}^2$
 - Gezamenlijke maximale bruto vloer oppervlakte: ca. 30.000 m^2 bvo, met wijzigingsbevoegdheid voor additioneel 6.000 m^2 bvo binnen de footprint van 15.000 m^2
 - Maximaal 6.000 m^2 van de footprint voor gebouwen niet hoger dan 15 meter, de overige 9.000 m^2 van de footprint niet hoger dan 10 meter

C Grondexploitatie

- In 2013 is een grondexploitatieberekening (Grex) voor de Zone N50 opgesteld. Er wordt uitgegaan van 30.000 m² bvo bebouwing met gemengde bestemming. De additionele 6.000 m² bvo waarvoor een wijzigingsbevoegdheid bestaat (zie randvoorwaarden bestemmingsplan op pagina 10), wordt alleen toegestaan indien de mogelijkheid tot een P+R voorziening op de Zone N50 vervalt. In de berekening wordt uitgegaan van een bouwvolume van 36.000 m² bvo (en dus geen P+R voorziening)
- De totale verwachte opbrengst uit de Grex is 8.111.000 Euro

Functie	Prijs (Euro/ m ² bvo)	Aantal m ² bvo	Totaal (Euro)
Voorzieningen commercieel/maatschappelijk	225	36.000 ¹⁾	8.100.000
Overige opbrengsten (bijdrage fietspad)			11.000
Totaal			8.111.000

Bron: Gemeente Kampen

D Groepsrisico

- Vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N50 en de Hanzelijn, zijn functies gericht op niet-zelfredzame personen in beginsel niet toegestaan in de Zone N50. Voor scholen bijvoorbeeld betekent dit dat basisonderwijs (kinderen met een leeftijd tot 12 jaar) of onderwijs gericht op personen met een beperking niet is toegestaan.
- Een tweede beperking is dat de gemeente Kampen een bovengrens zal stellen aan het aantal verblijvers in de Zone N50. Dit wordt gebaseerd op een 'externe veiligheidsonderzoek' waarvoor de gemeente Kampen inmiddels opdracht heeft gegeven.
- De interesse van marktpartijen om de Zone N50 in ontwikkeling te nemen, zal mede bepaald worden door het maximaal toegestane aantal verblijvers in het gebied. Dit hangt samen met de beoogde functie. Indien er bijvoorbeeld interesse bestaat bij een marktpartij voor de ontwikkeling van een evenementencentrum, zal het wenselijk zijn dat er een behoorlijk aantal personen mag verblijven in de Zone N50.

3 Doelgroepen en propositie Zone N50

Selectieproces doelgroepen

- Gebaseerd op gesprekken met de gemeente Kampen, bestaande rapportages, bureau-expertise van BCI en de ‘logica van de plek’, is tot een eerste brede selectie van doelgroepen voor de Zone N50 gekomen. De ‘logica van de plek’ is in deze fase leidend: als functies niet door alle partijen als wenselijk gezien worden maar wel gunstige vestigingsvoorwaarden vinden op de Zone N50, zijn zij niet op voorhand uitgesloten (mits passend in het bestemmingsplan)
- In dit hoofdstuk worden deze doelgroepen beoordeeld op markttechnische haalbaarheid en de mate waarin zij concurreren met bestaande functies in Kampen. In hoofdstuk 4 wordt aan de hand van een aantal voorwaarden beoordeeld of functies die vanuit marktoverwegingen als interessant worden aangemerkt bovendien stedenbouwkundig/conceptueel wenselijk zijn. Het gaat om de volgende 11 potentiële doelgroepen in drie hoofdcategorieën:

Zakelijke gebruikers

- 1 Kantoren
- 2 Lichte bedrijvigheid
- 3 Congresruimte
- 4 Hotel

Verzorgende/ ondersteunende functies

- 7 Detailhandel (lokaal verzorgend)
- 8 PDV/GDV
- 9 Leisure
- 10 Wellness
- 11 Park & Ride

Verblijf/educatie

- 5 Verpleeghuis
- 6 Onderwijs

1 Kantoren

A Dynamiek

- In de afgelopen jaren is er nauwelijks dynamiek geweest op de kantorenmarkt van Kampen. Gebaseerd op de PropertyNL transactiedatabase, gaat het om 2 transacties in de afgelopen 5 jaar
- De totale kantorenvorraad van Kampen is ca. 26.500 m² (Bak, Kantoren in cijfers 2012)
- De leegstand op de kantorenmarkt van Kampen is met rond 4.200 m² ca. 16% (bronnen: PropertyNL 2012 en Bak, Kantoren in cijfers 2012). Inclusief een nieuw pand van 1.750 m² dat in aanbouw is, zou de leegstand 22% bedragen
- De kantoorgebruikende sectoren met enige groei in Kampen zijn advies & onderzoek en overige zakelijke dienstverlening (respectievelijk 9% en 8%, zie pagina 6). Beiden betreffen echter relatief kleine sectoren (gezamenlijke werkgelegenheid van 1,370). Gebaseerd op deze geringe groei en het zeer beperkte aantal transacties in de afgelopen jaren kan gesteld worden dat de autonome vraag naar kantoren vanuit Kampen zeer beperkt is

B Positie Kampen

- De Kampense kantorenmarkt heeft vooral een lokaal verzorgend karakter. Voor bovenregionale vraag heeft Zwolle een sterkere uitgangspositie (ligging, aanbod van personeel, reputatie als regionaal centrum) en bovendien een fors aanbod aan geschikte kantoorruimte



C Concurrerende locaties/ effect op kantorenmarkt elders in Kampen

- Een duidelijke kantorenlocatie ontbreekt in Kampen, het aanbod is versnipperd en nieuwbouw vindt nauwelijks plaats. Voor solitaire kantoorgebouwen is de Stationslocatie, waar circa 6.000 m² kantoorruimte is voorzien, een sterke concurrent die binnen de gemeente Kampen bovendien voorkeur geniet als locatie voor kantoren
- Een beperkte oppervlakte aan kantoorruimte in combinatie met bedrijfsruimte is vanuit marktoptiek een reële optie voor de Zone N50. De grondprijs op Bedrijvenpark Rijksweg 50 is met ca. 115 Euro/m² echter aanmerkelijk lager dan op de Zone N50 (225 Euro/m² bvo) en daarmee een aantrekkelijk alternatief

D Propositie Zone N50 voor kantoren

- Geredeneerd vanuit enkele belangrijke vestigingseisen van kantoren (goed bereikbaar via weg en OV, parkeergelegenheid en zichtlocatie), is de propositie van de Zone N50 voor kantoren gunstig
- Sterke en zwakke elementen zijn:

Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none">• Bereikbaarheid via station Kampen Zuid en de N50• Parkeermogelijkheden op eventuele P+R voorziening• Zichtlocatie• Ambitie gemeente voor ontwikkeling gebied	<ul style="list-style-type: none">• Nauwelijks (boven)regionale vraag en zeer matige lokale vraag• Andere reeds bestaande locaties in Kampen hebben voor kantoorontwikkeling prioriteit• Vrij forse leegstand elders in Kampen



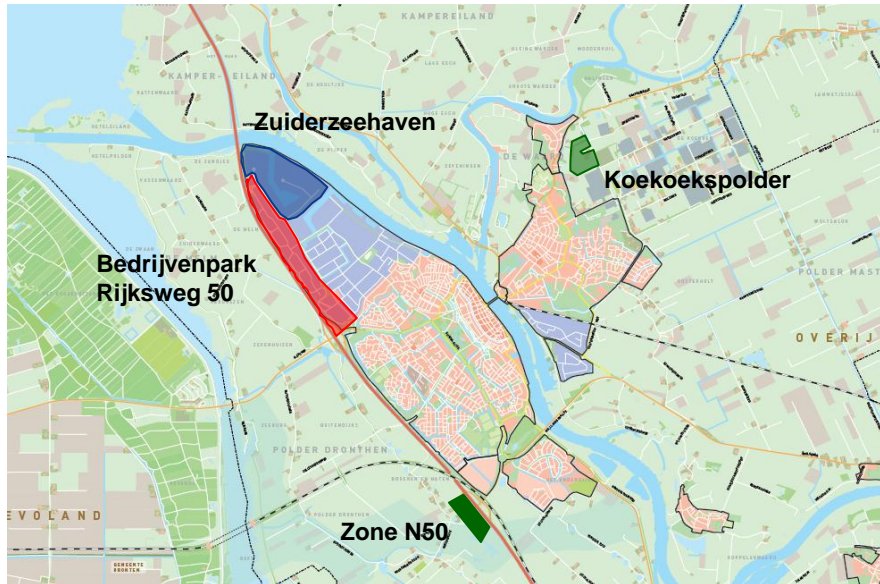
Conclusie kantoren

- Hoewel de locatie over gunstige locatietekenen beschikt (goede ontsluiting via weg en OV en bovendien een zichtlocatie), geeft de zeer beperkte vraag naar kantoren in Kampen geen zicht op een succesvolle kantoorontwikkeling op de Zone N50 op korte termijn. Bovendien geeft de gemeente Kampen aan dat andere locaties in Kampen voorkeur genieten als ontwikkeling tot kantorenlocatie
- De markttechnische haalbaarheid van de Zone N50 voor solitaire kantoren is zeer beperkt
- Ondersteunend aan andere functies kan er beperkte behoefte aan kantoorruimte bestaan

2 Lichte bedrijvigheid

A Dynamiek

- In de afgelopen 3 jaar is de uitgifte van bedrijventerreinen met als doelgroep (lichte) bedrijvigheid gemiddeld 3,7 ha. geweest in Kampen. Op drie bedrijventerreinen is nog grond uitgeefbaar:



- Bedrijvenpark Rijksweg 50:** 20 ha, doelgroep (lichte) bedrijvigheid
- Zuiderzeehaven:** 10 ha, doelgroep watergebonden bedrijvigheid
- Koekoekspolder:** 6,4 ha, doelgroep glastuinbouw/ agro gerelateerd. De locatie is niet geschikt om in de toekomst als regulier bedrijventerrein (voor lichte bedrijvigheid) aan te wenden

Bron: Gemeente Kampen, 2013

	Type terrein	Bruto oppervlakte (ha)	Netto oppervlakte (ha)	Uitgeefbaar	Direct uitgeefbaar	Gemiddelde jaarlijkse uitgifte 2007-2011
Kampen						
Bedrijvenpark Rijksweg 50	Bedrijventerrein	57.0	46.6	14.2	20.0	3.7
Uitbreiding Zeehaven	Zeehaventerrein	70.0	50.0	50.0	0.0	0.0
Zuiderzeehaven	Zeehaventerrein	66.0	47.0	10.0	10.0	1.4
IJsselmuiden						
Koekoekspolder	Bedrijventerrein	10.0	7.0	6.4	6.4	1.0
	Totaal					
	Zeehaventerrein	136.0	97.0	60.0	10.0	1.4
	Bedrijventerrein	67.0	53.6	20.6	26.4	4.7
	Zeehaven +					
	Totaal bedrijventerrein	203.0	150.6	80.6	36.4	6.1

Bron: IBIS, 2012

- Het jaarlijkse uitgiftetempo op bedrijventerreinen voor lichte bedrijvigheid was in de afgelopen 3 jaar gemiddeld 3,7 ha. (Bedrijvenpark Rijksweg 50)

B Positie Kampen

- Bedrijventerreinen in Kampen faciliteren met name lokale vraag, wel komt er incidenteel bovenlokale vraag voorbij (vestiging distributiecentrum van Wärtsilä in 2011 bijvoorbeeld)

C Concurrerende locaties/ effect op bedrijventerreinen elders in Kampen

- Momenteel is Bedrijvenpark Rijksweg 50 de enige locatie met vestigingsmogelijkheden voor lichte bedrijvigheid in Kampen (uitgezonderd Haatlanden waar via revitalisering nog beperkt ruimte beschikbaar komt). Er is nog ca. 20 ha. beschikbaar op Bedrijvenpark Rijksweg 50, voldoende voor de komende 5-6 jaar als het uitgiftetempo onveranderd blijft. Alle overige bedrijvenparken met uitgeefbare grond zijn nadrukkelijk op andere doelgroepen gericht (watergebonden bedrijvigheid of agro-gelieerd)
- De prijs op Bedrijvenpark Rijksweg 50 ligt op 115 Euro/m² uitgeefbare grond, lager dan op de Zone N50 (225 Euro/m² bvo). Om deze reden zal lichte bedrijvigheid met verhuisplannen zich eerst op Bedrijvenpark Rijksweg 50 richten
- Als Bedrijvenpark Rijksweg 50 volledig is uitgegeven, komen in Kampen voorlopig geen alternatieve locaties meer beschikbaar. Uitsluitend via revitalisering (Haatlanden) kan ruimte beschikbaar komen. De Provincie Overijssel zal vanwege het overaanbod aan bedrijventerrein in de rest van de provincie geen nieuwe bedrijventerreinen toestaan in Kampen

D Propositie Zone N50 voor (lichte) bedrijvigheid

- De prima wegontsluiting en de beschikbare zichtlocaties van Zone N50 sluiten goed aan bij de vestigingswensen van (lichte) bedrijvigheid. De grondprijzen van de Zone N50 zijn echter fors voor deze doelgroep
- Sterke en zwakke elementen van de Zone N50 voor deze doelgroep zijn:

Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none">• Ligging aan N50• Zichtlocaties beschikbaar• Gunstige vraagprognose	<ul style="list-style-type: none">• Relatief hoge grondprijzen voor deze doelgroep• Beleidsmatig genieten andere locaties voorkeur

Conclusie lichte bedrijvigheid

- De doelgroep (lichte) bedrijvigheid vindt op de Zone N50 een gunstig vestigingsklimaat qua bereikbaarheid. De grondprijzen zijn echter hoog voor deze doelgroep. Zolang er op Bedrijvenpark Rijksweg 50 nog grond uitgeefbaar is zullen bedrijven zich eerst op deze mogelijkheid richten.

3 Congrescentrum

A Dynamiek

- De congresmarkt staat onder druk. Gedetailleerde gegevens zijn niet beschikbaar, maar de jaarlijkse uitgave van de CLC-VECTA¹⁾ Branchebarometer (oktober 2012), constateert dat 29% van haar leden van mening is dat de sector er slecht voorstaat, 60% vindt de situatie redelijk en 11% beoordeelt de situatie als goed/uitstekend
- Ruim de helft van de CLC-VECTA leden zag geen groei van het aantal evenementen in 2012. Gemeten in aantallen bezoekers zag 46% een daling en 39% kon ongeveer hetzelfde niveau als in 2011 halen
- Als belangrijkste trends worden genoemd een groeiende behoefte naar kleinschalige events met aantoonbare meerwaarde/ROI, prijsdruk/lagere budgetten en meer noodzaak tot efficiencyverbetering en samenwerking

B Positie Kampen

- Internationaal speelt de regio Zwolle nauwelijks tot geen rol in de congresmarkt; Zwolle komt niet voor in de top 250 van Europese congressteden (bron; International Congress and Convention Association, 2012). Zwolle heeft Noord-Nederland als verzorgingsgebied en vervult daar een knooppuntfunctie. Incidenteel wordt nationale vraag bediend
- Binnen Overijssel heeft Zwolle een dominante positie. Kampen ligt niet meteen voor de hand als congreslocatie, maar kan wel proberen een nader te bepalen niche te bedienen

1) Branche-organisatie voor Beurzen, Congressen en Vergaderen

C Concurrerende locaties/ effect congresmarkt elders in Kampen

- De belangrijkste concurrerende congreslocaties voor de Zone N50 bevinden zich in Zwolle: de IJsselhallen, de Nieuwe Buitensociëteit (tegenover het station van Zwolle), hotel Mercure Zwolle en het in aanbouw zijnde van der Valk hotel aan de noordkant van Zwolle. De IJsselhallen zijn interessant en geschikt voor grootschalige evenementen. Naar verwachting zullen de IJsselhallen (op termijn) naar een andere locatie gaan. De Nieuwe Buitensociëteit richt zich op kleinere bijeenkomsten (tot max 1.250 personen) en is daarmee een directere concurrent voor een eventueel congrescentrum op de Zone N50. Het Mercure en van der Valk (gaan) beschikken over relatief kleinschalige ruimtes voor bijeenkomsten/ trainingen etc. Naast deze locaties in Zwolle zijn er in de regio enkele congresmogelijkheden voor middelgrote groepen, voorbeelden zijn de hotels Zwartewater in Zwartsluis (capaciteit tot 1.000 personen) en Mooirivier in Dalfsen (capaciteit tot 750 personen)
- Behalve eventueel toekomstige congresruimte op de Zone N50 zijn er in Kampen geen congresmogelijkheden. Wel is het realiseren van congresruimte op Melmerpark planologisch mogelijk

D Propositie Zone N50 voor een congrescentrum

- Enkele locatiemarken van de Zone N50 passen goed bij de vestigingseisen van een congrescentrum: prima OV- en wegontsluiting en een zichtlocatie. Bovendien is het mogelijk om een behoorlijk aantal parkeerplaatsen te realiseren



- Een duidelijk verschil tussen de congreslocaties in Zwolle en de Zone N50, is de omgeving: stedelijk in Zwolle, landelijk in Kampen. In aantrekkingskracht op gebruikers kan dit een belangrijk verschil zijn: wordt een locatie gezocht met toegang tot een stad met haar voorzieningen, of wordt een meer landelijke omgeving geprefereerd waar het aangenaam verblijven is in een rustige omgeving. De Zone N50 kan gebruik maken van haar ligging grenzend aan een natuur-/ recreatiegebied en mikken op een doelgroep die bijvoorbeeld een ‘heisessie’ wil doen. Hier ligt ook een duidelijke relatie met een hotel
- Sterke en zwakke elementen van de Zone N50 voor deze doelgroep zijn:

Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none">• Ligging aan N50• Ligging in een natuur-/recreatiegebied• Zichtlocaties beschikbaar	<ul style="list-style-type: none">• Momenteel een ongunstige markt• Sterke concurrentie Zwolle

Conclusie

- De congresmarkt heeft veel last van de economische crisis en geeft weinig aanknopingspunten voor nieuwe grotere ‘stand-alone’ spelers. In combinatie met andere functies (hotel bijvoorbeeld) en met een bescheiden omvang, zeker in de startjaren, zijn er marktkansen

4 Hotel/restaurant

A Dynamiek

- Na een aantal jaren van krimp, laat de hotelmarkt sinds 2010 vooral in Amsterdam weer groei zien. In de rest van het land groeit de hotelmarkt ook (gemeten in bezettingsgraad), maar bescheiden (Horwath HTL, 2012)
- Het hotelaanbod in Kampen is momenteel met 10 bedden zeer beperkt. Op korte termijn worden er ca. 25 bedden toegevoegd in een voormalig gebouw van de theologische universiteit Kampen. Gezien het ontbreken van aanbod, is de omvang van de vraag lastig in te schatten, er zijn geen ervaringscijfers. Wel bekend is dat gemeenten met een vergelijkbare omvang als Kampen bijna zonder uitzondering over aanzienlijk meer bedden beschikken

B Positie Kampen

- De huidige hotelmarkt in Kampen is gericht op toerisme. Zakelijke overnachtingen in de regio vinden in Zwolle plaats (wellicht ook vanwege het ontbreken van aanbod in Kampen)

C Concurrerende locaties/ effect op de hotelmarkt elders in Kampen

- Concurrentie zit met name in Zwolle, zeker voor de zakelijke markt. Op ca. 6 kilometer van de Zone N50 is (aan de N50) bovendien Hotel/wegrestaurant Zalkerbroek gelegen met een beperkt aantal bedden (van matige kwaliteit). Waar de bedden in de binnenstad van Kampen nadrukkelijk op de toeristische markt zijn gericht, zal de N50 Zone zowel de zakelijke als de toeristische markt kunnen bedienen, met name als het gebied IJsseldelta Zuid, met in de toekomst recreatiemogelijkheden, gereed is



- Elders in Kampen is momenteel geen aanbod, maar er zijn planologisch wel mogelijkheden op Melmerpark en Roggebot, en (nog niet vastgesteld) in Reeve. Het realiseren van een hotel op de Zone N50 heeft duidelijk invloed op toekomstige ontwikkelingen elders in Kampen

D Propositie Zone N50 voor de hotelmarkt

- De ligging van Zone N50 aan de N50, tegenover station Kampen Zuid, en grenzend aan een natuurgebied met recreatiemogelijkheden, maakt de locatie interessant. De gebiedskenmerken maken dat zowel de zakelijke als de toeristische markt bediend kan worden

Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none">• Ligging aan N50, station Kampen Zuid en natuurgebied met recreatiemogelijkheden• (Licht) groeiende sector	<ul style="list-style-type: none">• Te ver van het centrum voor de toeristische markt

Conclusie

- Een hotel op de N50 Zone zal niet gericht zijn op toeristen die voor de binnenstad van Kampen komen (te ver van het centrum), maar mogelijk faciliterend kunnen zijn voor recreanten/watersporters in het plangebied IJsseldelta Zuid
- Een tweede interessante markt bestaat uit zakelijke gebruikers: passanten via de N50
- Een hotel kan een sterke drager zijn voor andere ontwikkelingen in het gebied:
 - Congresruimte
 - Vergaderzalen

5 Verpleeghuis/ziekenhuis

A Dynamiek

- De dynamiek van verpleeghuizen is beperkt, zeker in een relatief kleine gemeente als Kampen. Veel ziekenhuizen maken momenteel een schaalessprong: van veel aanwezige disciplines en een geografisch beperkt verzorgingsgebied naar minder disciplines maar een groter verzorgingsgebied. Daar horen ook verhuis-/ concentratiebewegingen bij

B Positie Kampen

- De markt is puur lokaal verzorgend voor verpleeghuizen, maar kent in de toekomst voor een aantal ziekenhuisdisciplines mogelijk een groter bereik

C Concurrerende locaties/ effect op locaties elders in Kampen

- Verpleeghuizen passen goed in woongebieden. Aangezien bewoners van verpleeghuizen vaak weinig mobiel zijn (evenals patiënten in een ziekenhuis), is een locatie die voor bezoekers per auto goed bereikbaar is interessant
- Er zijn in Kampen, verspreid over de stad, voldoende locaties beschikbaar die meer voor de hand liggen als vestigingslocatie voor een verpleeghuis/ziekenhuis

D Propositie Zone N50 voor een verpleeghuis

- De Zone N50 is vanwege haar goede autobereikbaarheid in beginsel geschikt voor een verpleeghuis/ ziekenhuis. Het heeft echter geen bijzondere extra's ten opzichte van binnenstedelijke locaties



- Met betrekking tot veiligheid (ivm het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N50 en de Hanzelijn) heeft de gemeente zich vooralsnog op het standpunt gesteld dat functies gericht op personen die niet zelfredzaam zijn moeten worden uitgesloten. Hieronder vallen kinderdagverblijven en basisscholen, maar ook verpleeg- en ziekenhuizen

Conclusie

- Vanwege het niet-zelfredzame karakter van de doelgroep verpleeg- en ziekenhuizen is vestiging in de Zone N50 uitgesloten

6 Onderwijs

A Dynamiek

- Er zijn geen verhuisplannen bekend van MBO/HBO opleidingen in de regio Kampen. Een mogelijke kandidaat als het Hoornbeeck College (MBO) heeft recent een nieuwe locatie gekozen (Stationslocatie Kampen). Een andere kandidaat (Agrarische hogeschool CAH Vilentum in Dronten) heeft onlangs een nieuw gebouw betrokken
- Voor avondonderwijs en trainingen worden wel regelmatig locaties gezocht

B Positie Kampen

- Een MBO of HBO onderwijsinstelling in Kampen kan een regionaal verzorgende functie hebben. Vanuit bereikbaarheidsoogpunt is vanuit Zwolle en Dronten alsmede vanuit enkele kleinere kernen in de regio een dagelijkse pendel mogelijk
- Deelnemers aan avondonderwijs en trainingen komen vaak uit een vrij ruime regio. Voor hen is de bereikbaarheid van Kampen prima

C Concurrerende locaties/ effect op locaties elders in Kampen

- Voor HBO instellingen is Zwolle met haar centrale ligging een sterke concurrent met een groter bereik dan Kampen. Niet alleen is de stad aantrekkelijker voor dagelijkse pendel, ook zullen studenten die op kamers gaan wonen Zwolle als woonstad prefereren boven Kampen. Voor MBO instellingen geldt dit minder, deze hebben een meer lokaal/regionaal bereik. Het beschikbaar komen van een vestigingsmogelijkheid op de Zone N50 zal naar verwachting geen effect hebben op de onderwijslocaties elders in Kampen

D Propositie Zone N50 voor een onderwijsinstelling

- De prima bereikbaarheid van de Zone N50 maakt de locatie aantrekkelijk voor een onderwijsinstelling. De beperkingen van de locatie in verband met veiligheid (functies gericht op niet redzame personen zijn niet toegestaan) laat enkel onderwijs gericht op studenten >12 jaar toe. Voor MBO en HBO instellingen is de locatie interessant, maar is de grondprijs fors
- Een tweede interessante doelgroep binnen onderwijsinstellingen is avond- en volwassenenonderwijs. Bijkomend voordeel is dat een dergelijke functie het gebied ook buiten kantooruren levendig houdt en van eventuele hotel/congresruimte gebruik kan maken

Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none"> • Ligging aan N50 en spoor • Ruime parkeergelegenheid • Mogelijkheid tot gedeeld ruimtegebruik met een hotel/congresfunctie voor avond- en volwassenenonderwijs 	<ul style="list-style-type: none"> • Weinig dynamiek regionale MBO/HBO-instellingen • Relatief hoge grondprijs

Conclusie

- De locatiekenmerken zijn interessant voor een onderwijsfunctie, maar er is onder MBO/HBO instellingen weinig dynamiek. De grondprijzen zijn bovendien relatief hoog voor deze functie
- Avondonderwijs en cursussen zijn een interessante doelgroep. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van faciliteiten van hotel-/congresruimte in de Zone N50

7 Detailhandel (lokaal verzorgend)

A Dynamiek

- Gemeten in werkgelegenheid vertoont de sector groot- en detailhandel zowel in Overijssel als Kampen beperkte groei (5% in Kampen, circa 180 banen in drie jaar). Op nationaal niveau laat de sector echter (beperkte) krimp zien. Voor geheel Nederland geldt dat de omzet sinds 2007 een dalende lijn laat zien (bron: Hoofdbedrijfschap detailhandel, 2012)

B Positie Kampen

- Detailhandel in Kampen heeft vooral een lokaal verzorgende functie

C Concurrerende locaties/ effect op detailhandelsmarkt elders in Kampen

- Concurrerende locaties bevinden zich in de woonkernen en het centrum van Kampen. In het bestemmingsplan voor de toekomstige woonwijk Stationslocatie, is rekening gehouden met vestiging van 1 of 2 supermarkten met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 4.000 m² plus nog 2.000 m² overige detailhandel
- Eventuele lokaal verzorgende detailhandel op de Zone N50 zou direct concurreren met de Stationslocatie

D Propositie Zone N50 voor detailhandel

- De kenmerken van de Zone N50 passen niet goed bij de lokaal verzorgende functie van detailhandel. Vestiging in de Stationslocatie ligt meer voor de hand

Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none">• Voldoende parkeergelegenheid	<ul style="list-style-type: none">• Buiten direct verzorgingsgebied (Stationslocatie)• Meer vervoersbewegingen vereist dan locaties in woongebieden• Beleidsmatig geniet de Stationslocatie voorkeur

Conclusie

- De eigenschappen en ligging van de locatie passen niet goed bij de functie lokaal verzorgende detailhandel. Bovendien geniet de Stationslocatie beleidsmatig de voorkeur



8 Detailhandel PDV/GDV

Definitie PDV en GDV

Volgens de richtlijnen van het Interprovinciaal Overleg (IPO), gaat het bij Perifere Detailhandel Vestigingen om auto's, boten, caravans, detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke en milieuverstorende stoffen, grove bouwmaterialen, bouwmarkten, tuincentra, keukens en sanitair, en de gehele woninginrichting, waaronder meubelen. Alle overige vormen van grootschalige detailhandel, met uitzondering van dagelijkse winkelvoorzieningen kunnen worden aangeduid als 'GDV'. Voor vestiging op perifere locaties komen alle PDV-branches in aanmerking onafhankelijk van de omvang. Voor GDV-branches geldt dat deze bij voorkeur in en rondom centrumgebieden worden gevestigd. Het advies is om als maateenheid voor grootschalige detailhandel (GDV) een omvang van minimaal 1.500 m² wvo te hanteren.

A Dynamiek

- Gemeten in werkgelegenheid vertoont de sector groot- en detailhandel zowel in Overijssel als Kampen beperkte groei (5% in Kampen, circa 180 banen). Op nationaal niveau laat de sector echter (beperkte) krimp zien. Voor geheel Nederland geldt dat de omzet sinds 2007 een dalende lijn laat zien (bron: Hoofdbedrijfsschap detailhandel, 2012)

B Positie Kampen

- Bij PDV/GDV in Kampen moet op dit moment met name gedacht worden aan lokaal verzorgende functies als een bouwmarkt of tuincentrum. PDV/GDV met bovenregionale aantrekkingskracht is nog niet aanwezig, maar zou langs de N50 gevestigd kunnen worden



C Concurrerende locaties/ effect op PDV/GDV locaties elders in Kampen

- Gezien de voornamelijk lokaal verzorgende markt, bevinden concurrerende locaties zich in Kampen zelf. In de Structuurvisie 2030 (vastgesteld in 2009), zijn 2 locaties aangewezen voor PDV/GDV:
 - Flevoweg bij de afrit van de N307 en de A50
 - Bedrijventerrein Zendijk, bij de Zwolseweg
- Deze keuzes zijn gemaakt voordat de Zone N50 als vestigingslocatie in beeld was. Er bestaat nog geen PDV/GDV beleid in Kampen dat de mogelijkheid tot perifere detailhandel op de Zone N50 meeneemt. In het concept-ontwerp bestemmingsplan voor de Zone N50 wordt (regionale grootschalige) detailhandel toegelaten
- Voor lokaal verzorgende PDV/GDV beschikt de Zone N50 over gunstige locatiekenmerken. De Flevoweg en Bedrijvenpark Zendijk genieten beleidsmatig echter voorkeur voor lokaal verzorgende PDV/GDV

D Propositie Zone N50 voor PDV/GDV

- De kenmerken van de Zone N50 zijn interessant voor PDV/GDV. Met name de uitstekende bereikbaarheid (weg en spoor) en parkeergelegenheid geven de locatie belangrijke meerwaarde. In tegenstelling tot bestaande PDV/GDV locaties in Kampen, is daardoor de Zone N50 met name aantrekkelijk voor PDV/GDV met een bovenregionale scope



Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none">• Ligging aan N50• Voldoende parkeergelegenheid• Zone N50 is in Kampen op basis van het concept-ontwerp bestemmingsplan de voorkeurslocatie voor (boven)regionaal georiënteerde PDV/GDV	<ul style="list-style-type: none">• De Flevoweg en Bedrijventerrein Zendijk genieten beleidsmatig voorkeur als vestigingslocatie voor lokaal georiënteerde PDV/GDV

Conclusie

- Vanuit marktperspectief zijn er interessante aanknopingspunten. Voor lokaal verzorgende PDV/GDV genieten De Flevoweg en Bedrijvenpark Zendijk echter voorkeur
- PDV/GDV met een bovenregionale scope concurreert niet aan bestaande locaties en is voor de Zone N50 (met haar in potentie bovenregionale uitstraling) de prioritaire vorm van PDV/GDV

9 Leisure

A Dynamiek

- De vrijetijdssector heeft de afgelopen jaren nauwelijks groei laten zien in Kampen

B Positie Kampen

- Kampen scoort op het gebied van leisure met haar aantrekkelijke binnenstad, haar ligging aan de IJssel **en de randmeren Ketelmeer en IJsselmeer** (watertoerisme) en het aantrekkelijke buitengebied. Een echte trekker die veel bezoekers genereert ontbreekt

C Concurrerende locaties/ effect op leisure elders in Kampen

- Kampen concurreert met name met nabijgelegen steden aan het Veluwemeer en het Drontermeer
- **Binnen Kampen zijn geen locaties die sterk concurreren met de Zone N50**

D Propositie Zone N50 voor Leisure

- De Zone N50 ligt goed bereikbaar in het gebied. Verschillende leisure functies zijn denkbaar. Op lokaal niveau valt te denken aan een bioscoop of een discotheek. **Voor deze functies zal de grondprijs echter relatief hoog zijn.** Een (kleinschalig) infocenter over het gebied en de recreatiemogelijkheden in de IJsseldelta (ook interessant voor hotelgasten) ligt meer voor de hand.



Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none">• Ligging Zone N50 in grotere gebied IJsseldelta Zuid• Ontsluiting via weg en spoor	<ul style="list-style-type: none">• Minder geschikt voor leisurefuncties als een bioscoop of discotheek vanwege de relatief hoge grondprijzen

Conclusie

- Voor leisurefuncties zoals een bioscoop of discotheek is de locatie niet erg geschikt, mede vanwege de relatief hoge grondprijzen. Voor een (kleinschalig) infocenter heeft de Zone N50 echter gunstige eigenschappen

10 Wellness

A Dynamiek

- Wellness is geen functie met grote dynamiek

B Positie Kampen

- Wellness in Kampen is momenteel puur lokaal verzorgend

C Concurrerende locaties/ effect op wellness elders in Kampen

- Bestaande wellnessvestigingen in Kampen zullen niet/nauwelijks effecten ondervinden van de vestigingsmogelijkheden in de Zone N50. Hierbij speelt ook mee dat eventuele wellness op de Zone N50 een meer regionale scope zal hebben

D Propositie Zone N50 voor Wellness

- Ondersteunend aan de overige functies op de zone kan wellness een meerwaarde voor de toekomstige ontwikkeling zijn. Losgekoppeld van de overige functies in de zone vindt de functie wellness geen bijzondere vestigingsvoorwaarden in het directe plangebied Zone N50. Op de Zwartendijk zijn de locatiekenmerken echter gunstig

Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none">• Bereikbaarheid via de weg• Landelijke en recreatieve karakter IJsseldelta Zuid	<ul style="list-style-type: none">• Als zelfstandige functie niet voor de hand liggend op deze locatie



Conclusie

- Ondersteunend aan de overige functies op de Zone N50 is wellness een interessante aanvulling voor de gehele ontwikkeling

11 Park & Ride

A Dynamiek

- Onder invloed van 'het nieuwe werken' en de toenemende trek van kantoren naar stationslocaties, neemt de behoefte aan Park & Ride (P+R) voorzieningen nabij stations toe

B Positie Kampen

- De nieuwe spoorverbinding met Lelystad-Amsterdam, via de Hanzelijn, maakt de Zone N50 een gunstige plek voor een P+R voorziening. Zowel inwoners van Kampen als passanten via de N50 kunnen van deze voorziening gebruik maken

C Concurrerende locaties/ effect op P+R locaties elders in Kampen

- Op de stationslocatie (noordzijde station) is momenteel al een P+R, die in de toekomst aangewend zou kunnen worden als parkeervoorziening voor de geplande detailhandel en als Kiss & Ride voor het station. Op de Zone N50 zijn er dan mogelijkheden voor realisatie van een P+R. Verder zijn er geen concurrerende locaties in de directe omgeving van Kampen

D Propositie Zone N50 voor een P+R voorziening

- De Zone N50 biedt gunstige eigenschappen voor een P+R voorziening. Zeker binnen Kampen is de propositie van de Zone N50 zeer sterk



Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none">• Ligging aan N50 en Hanzelijn• Voldoende ruimte• Ondersteunend aan andere functies op de Zone N50	<ul style="list-style-type: none">• Relatief beperkte omvang Kampen• P+R aan voorzijde station Kampen Zuid, deze zou verplaatst moeten worden

Conclusie

- Een P+R voorziening op de Zone N50 is markttechnisch interessant

Samenvattend overzicht doelgroepen en markttechnische haalbaarheid

- De tabel op de volgende pagina geeft een samenvatting van de beoordeling van de functies aan de hand van de volgende categorieën:
 - Geografische scope: bereik waarbinnen de functies aantrekkingskracht hebben
 - Dynamiek: mate waarin functies 'mobiel' zijn (zit er wel of geen beweging in de markt)
 - Positie Kampen in de regio: is Kampen wel of niet aantrekkelijk voor vestiging van functies in relatie tot vestigingsmogelijkheden elders in de regio
 - Concurrentiekracht Zone N50 t.o.v. locaties elders in Kampen: in welke mate is de Zone N50 meer of minder aantrekkelijk dan andere locaties in Kampen
 - Propositie Zone N50: in welke mate komen de locatiekenmerken van de Zone N50 (zoals bereikbaarheid) overeen met de vestigingseisen van de verschillende functies
- De functies onderwijs en PDV/GDV zijn zowel voor de geografische scope lokaal als regionaal verzorgend uitgewerkt:
 - onderwijs lokaal: MBO/HBO
 - onderwijs regionaal: avondonderwijs/trainingen
 - PDV/GDV lokaal: functies als een bouwmarkt of tuincentrum
 - PDV/GDV regionaal: bijvoorbeeld om outdoor-retail zoals Bever Sport met aantrekkingskracht voor de ruime regio

Samenvattend overzicht doelgroepen en markttechnische haalbaarheid

Doelgroep	Geografische scope	A Dynamiek	B Positie Kampen in regio	C Concurrentiekracht Zone N50 t.o.v. locaties elders in Kampen	D Propositie Zone N50	Markttechnische haalbaarheid
1 Kantoren	lokaal	0	0	+++	+++	0
2 Lichte bedrijvigheid	lokaal/regionaal	++	+	0/+	+/>++	+
3 Congrescentrum	regionaal	0/+	0/+	+++	++	++
4 Hotel/restaurant	regionaal	+	+/>+++	+++	+++	+++
5 Verpleeg-/ziekenhuis	lokaal/regionaal	0	0	+/>+++	+	0/+
6 Onderwijs	lokaal	0/+	+	+/>+++	+	+
	regionaal	+/>+++	+/>+++	+++	+++	++
7 Detailhandel	lokaal	+/>+++	+	+/>+++	+	+/>+++
8 PDV/GDV	lokaal	+/>+++	+/>+++	+/>+++	+/>+++	+/>+++
	regionaal	+/>+++	++	+++	+++	++
9 Leisure	lokaal	+/>+++	+/>+++	++	+/>+++	++
10 Wellness	lokaal/regionaal	+	+/>+++	++	+/>+++	++
11 Park & Ride	lokaal/regionaal	++	++/>++++	+++	+++	+++

Legenda: 0= zwak; += matig; ++ =redelijk gunstig; +++ = gunstig

Mogelijke effecten van vestiging van de beoordeelde functies in de Zone N50 op het bestaande programma in Kampen zijn in het samenvattend overzicht van doelgroepen niet meegenomen, aangezien deze niet direct een relatie hebben met markttechnische haalbaarheid. Met betrekking tot deze mogelijke effecten signaleert BCI voor vijf functies een mogelijk nadelig effect:

- Kantoren: beleidsmatig minder wenselijk op de Zone N50
- Lichte bedrijvigheid: beleidsmatig minder wenselijk op de Zone N50
- Detailhandel: eventuele vestiging van lokaal verzorgende detailhandel concurreert direct aan het winkelprogramma in Kampen, en met name het toekomstige programma in de Stationslocatie. Beleidsmatig is detailhandel onwenselijk op de Zone N50
- PDV/GDV: voor lokaal verzorgende PDV/GDV is de Zone N50 sterk concurrerend aan de overige PDV/GDV locaties in Kampen. Voor (boven)regionaal verzorgende detailhandel speelt dit niet (momenteel is dit ook niet aanwezig in Kampen)
- Park & Ride: realisatie van deze mogelijke functie zal zorgvuldig afgestemd moeten worden met de bestaande P+R voorziening in de Stationslocatie; deze zal verplaatst moeten worden naar de Zone N50 en voor andere doelen worden aangewend (bijvoorbeeld verzorgend voor het winkelprogramma in de Stationslocatie). Indien de P+R op de Zone N50 gerealiseerd wordt vervalt de uitbreidingspotentie van 6.000 m² bvo waarvoor wijzigingsbevoegdheid bestaat

4 Visie op Zone N50

A Inleiding

De locatiekenmerken van de Zone N50 (ligging aan N50 en station Kampen-Zuid, grenzend aan natuurgebied met recreatiemogelijkheden) biedt ontwikkelingsmogelijkheden die elders in Kampen niet bestaan of in de nabije toekomst gaan ontstaan. De eenmaligheid van deze mogelijkheden vereist naar mening van BCI een gebiedsontwikkeling die zeer nadrukkelijk gebruikt maakt van de volledige potentie die het gebied heeft. Om te kunnen toetsen of hieraan wordt voldaan heeft BCI 3 lijnen uitgezet die de ontwikkeling kunnen sturen:

- Functies: markttechnisch haalbaar en bovendien de potentie van het gebied benuttend
- Stedenbouwkundige positionering t.o.v. de IJsseldelta Zuid en de grotere regio
- Opbrengstpotentie

B Functies

De markttechnische kansrijkheid is voor 11 doelgroepen geïnventariseerd in hoofdstuk 2 met het volgende resultaat:

Kansrijk	Mogelijk kansrijk	Niet kansrijk
<ul style="list-style-type: none">• Hotel• Park & Ride	<ul style="list-style-type: none">• Congresruimte (niet stand-alone)• PDV/GDV (regionaal)• Leisure• Wellness• Onderwijs (regionaal)	<ul style="list-style-type: none">• Kantoren (stand-alone)• Detailhandel• Verpleeghuis• Lichte bedrijvigheid• Onderwijs (lokaal)• PDV/GDV (lokaal)

De inschatting van markttechnische haalbaarheid is de eerste stap in het definiëren van functies die bijdragen aan een gebiedsontwikkeling die recht doet aan de potentie. BCI heeft een aantal voorwaarden opgesteld om dit verder af te bakenen:

1. Gebruik maken van/ voordeel hebben bij de excellente OV- en autobereikbaarheid
2. Niet alleen faciliterend voor Kampen maar voor een grotere regio
3. Bijdragen aan een brugfunctie tussen Kampen/ de Stationslocatie ten noorden van de N50 en het recreatief landschap ten zuidwesten van de N50
4. De grondprijs moet kunnen worden opgebracht
5. De functies moeten samenhang vertonen en elkaar versterken¹⁾
6. Adequate stedenbouwkundige inpasbaarheid

De eerste vier voorwaarden zijn in een tabel op de volgende pagina afgezet tegen de functies die markttechnisch als kansrijk of redelijk kansrijk zijn ingeschat. Het doel is om te komen tot een selectie van doelgroepen die zich kwalificeren voor vestiging op de Zone N50. Die vierde en vijfde voorwaarden komen separaat aan bod in dit hoofdstuk. Dit geeft het volgende beeld (pagina 42):

- 1) Er moet naar gestreefd worden dat functies in de Zone N50 elkaar versterken, en gezamenlijk tot een sterker concept leiden dan een verzameling van stand-alone functies zonder enige samenhang

Match functies met potentie Zone N50

Functie	1 Gebruik weg/OV	2 Bovenregio- naal	3 Brugfunctie	4 Grondprijs haalbaar	Aanbevolen voor conceptontwikkeling Zone N50
1 Hotel/restaurant	+++	+++	++	++	Ja
2 Congresruimte	+++	+++	+	+ / ++	Ja
3 PDV/GDV (regionaal)	+++	+++	++	+++	Ja
4 Leisure	+++	+++	++	+	Ja
5 Wellness	+++	++	++	+ / ++	Ja
6 P+R	+++	+++	+ / ++	+++	Ja
7 Onderwijs (regionaal)	+++	+++	+++	0 ¹⁾	Ja

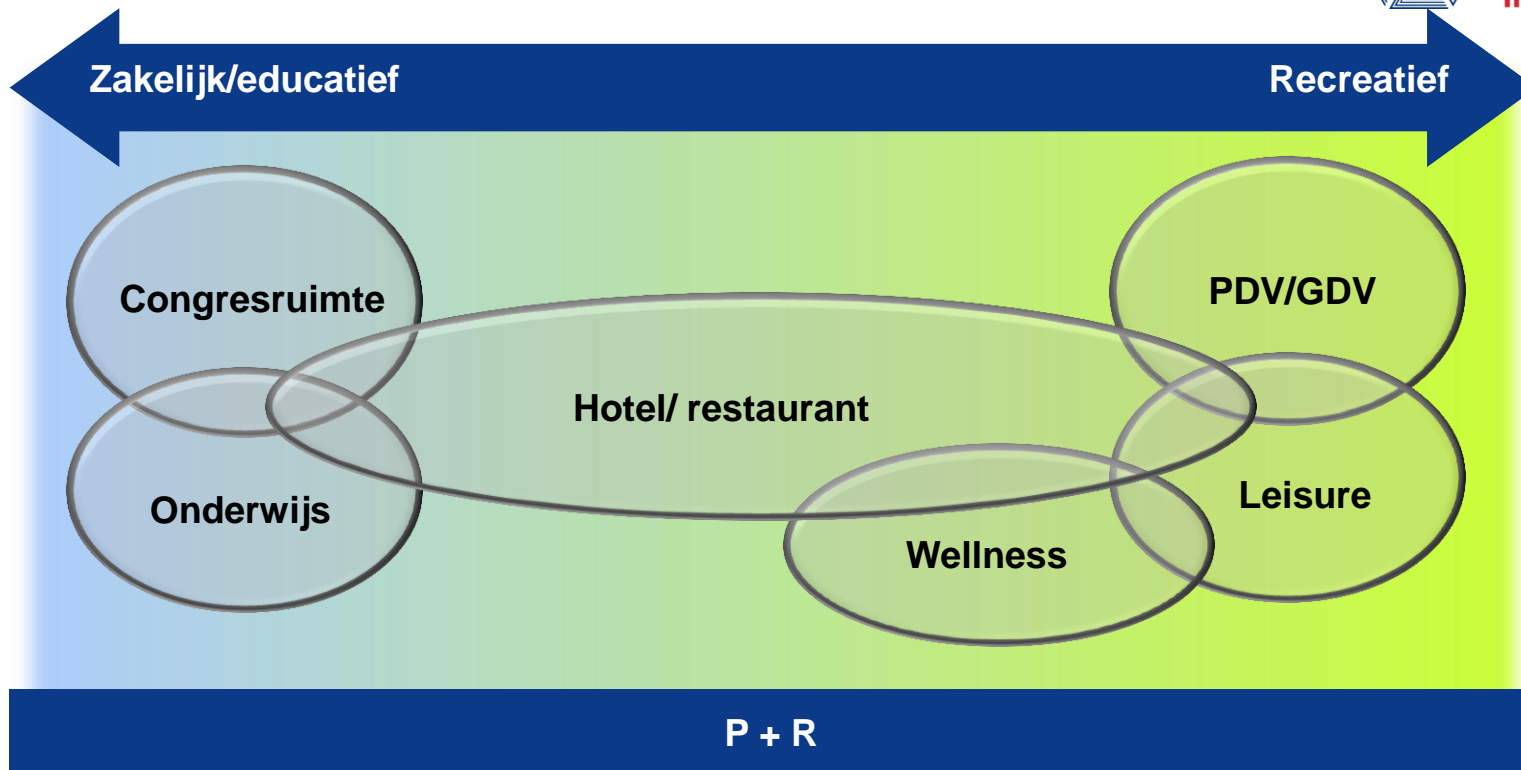
Legenda: 0= zwak verband; += matig verband; ++ =redelijk sterk verband; +++ = sterk verband



- Zonder de intentie te hebben uitputtend te zijn, denkt BCI dat de 7 functies die markttechnisch kansrijk/ mogelijk kansrijk zijn passen bij de potentie van de Zone N50 en interessant zijn om een concept op te baseren:
 - Hotel/ restaurant
 - Wellness
 - Congresruimte
 - P+R
 - PDV/GDV (regionaal)
 - Onderwijs/training (regionaal)
 - Leisure
- In de verdere uitwerking van de planvorming voor de Zone N50 kunnen additionele doelgroepen aan de eerder geschetste criteria worden getoetst

Samenhang versterken

- Wanneer in een duidelijk afgebakend, en in omvang beperkt gebied zoals de Zone N50 verschillende functies worden voorzien, is het van belang dat zij elkaar niet bijten maar juist versterken. Een voorbeeld van versterkende functies is de combinatie hotel – congresruimte; veel minder in elkaars verlengde liggen bijvoorbeeld lichte bedrijvigheid en Wellness. In de verdere conceptontwikkeling dient er naar gestreefd te worden om functies die samenhangen en elkaar versterken te combineren. In de 7 genoemde functies is een variatie van zakelijk/educatief tot recreatief te herkennen en de functie hotel/restaurant die beiden raakt (zie figuur volgende pagina). Niet alle 7 functies hangen samen of versterken elkaar, maar ze bijten elkaar ook niet en kunnen samen opgaan in één concept. De P+R functie faciliteert alle functies.



- De figuur illustreert dat verschillende functies als bouwblokken aan een concept kunnen bijdragen. In sommige gevallen is de onderlinge samenhang sterk en aanwijsbaar, andere bouwblokken raken elkaar niet, maar zitten elkaar ook niet in de weg.
- De opbouw van een concept op basis van markttechnisch kansrijke/mogelijk kansrijke functies die onderling samenhang vertonen kan het denken over de gebiedsontwikkeling een stap verder brengen en de haalbaarheid inzichtelijker maken, maar moet niet uitsluiten dat 1 of 2 grote gebruikers die aan de voorwaarden voldoen (zie pagina 40) het gehele gebied gaan invullen.

A Zakelijk/educatief

- De functies in de zakelijk/educatieve sfeer, maken gedeeltelijk gebruik van dezelfde gebouwen en faciliteiten. Het hotel/restaurant kan een drager zijn voor het congrescentrum door, zeker in de startjaren, ruimte beschikbaar te stellen (en eventueel zelf uit te baten). De onderwijsfunctie kan van dezelfde zaalruimte gebruik maken en bovendien het restaurant gebruiken (zeker als het avond-/ volwassenenonderwijs betreft). Alle drie de functies kunnen bovendien bijdragen aan een levendig gebied, ook buiten kantooruren. Dit zal de Zone N50 meer verbinden met 'oud' Kampen dan functies die buiten kantooruren geen traffic genereren. De hotel/restaurant functie is daarnaast faciliterend voor de recreatieve functies.

B Recreatief

- In de recreatieve sfeer vallen PDV/GDV, leisure en wellness. Een thema (bijvoorbeeld actief/buitensport) kan samenhang tussen deze functies bewerkstelligen en het type PDV/GDV waarop gemikt moet worden sturen. PDV/GDV gericht op de actieve (buiten)sporter bijvoorbeeld heeft een bovenregionaal bereik en gaat goed samen met een infocentrum waar alle recreatiemogelijkheden in het gebied en de toekomstige ontwikkelingen (wonen aan het water) worden toegelicht. Wellness (sauna bijvoorbeeld) zou in het hotel een plek kunnen hebben, maar ook prima op de Zwartendijk passen. Voor leisure functies kan bij het thema actief/buitensport aan een infocenter gedacht worden. Een bioscoop of een discotheek past veel minder bij dit thema.



C Opbrengspotentie

1. Uit de opgestelde GREX voor de Zone N50 is een grondopbrengstambitie (voor de bouwblokken) van 6.750.000 Euro (bouwwolume 30.000 m² bvo) tot 8.100.000 Euro (bouwwolume 36.000 m²) af te leiden en een gemiddelde grondprijs van 225 Euro/m² bvo bij een footprint van 15.000 m² (oppervlakte gebouw) met een FSI van 1 (dus bvo is kaveloppervlakte)
2. In de regio zitten grondprijzen voor de functies waarvoor BCI een redelijke markttechnische haalbaarheid verwacht in de diverse beleidsnota's in de volgende ranges:
 - Hotel 190 – 240 Euro/m²
 - Congresruimte 190 – 240 Euro/m²
 - PDV/GDV 210 – 260 Euro/m²
 - Leisure Te divers om eenduidige range voor op te stellen
 - Wellness Te divers om eenduidige range voor op te stellen
 - Onderwijs 168 Euro/m² als ondergrens, daarboven komt een component die via residuele grondwaardebepaling tot stand komt (grondnota Kampen)
3. De totale opbrengsten zijn afhankelijk van de uiteindelijk te realiseren functies c.q. functiemix. Maar ook de economische ontwikkeling en het sentiment op de vastgoedmarkt spelen een belangrijke rol. Deze laatste twee zijn op dit moment ongunstig, waardoor de berekende opbrengstverwachting als fors moet worden gekarakteriseerd

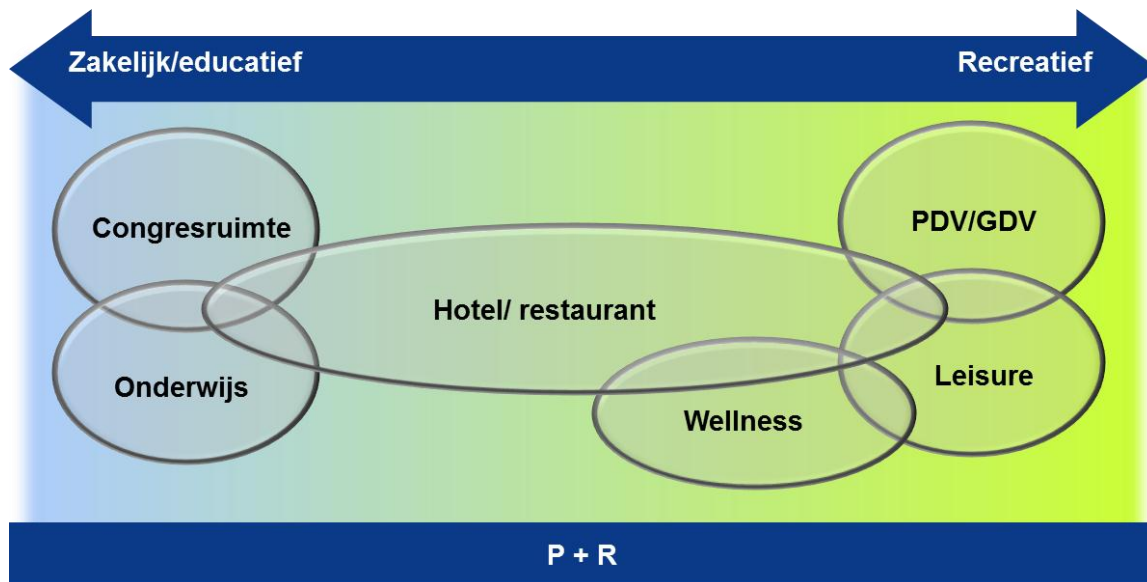
5 Conclusies

- Gebaseerd op een verkenning van mogelijke doelgroepen, is een overzicht van 8 doelgroepen opgesteld die als markttechnisch kansrijk/mogelijk kansrijk zijn beoordeeld voor vestiging op de Zone N50:

Kansrijk	Mogelijk kansrijk
<ul style="list-style-type: none">• Hotel• Park & Ride	<ul style="list-style-type: none">• Congresruimte (niet stand-alone)• PDV/GDV (regionaal)• Leisure• Wellness• Onderwijs (regionaal)

- Naar de mening van BCI beschikt de Zone N50 binnen Kampen over enkele unieke eigenschappen die elders in Kampen nu of in de nabije toekomst niet te vinden zijn. Bij de ontwikkeling van het terrein moet hier ten volle van geprofiteerd worden door voorwaarden te stellen aan toekomstige vestigers. Zij moeten:
 1. Gebruik maken van/ voordeel hebben bij de excellente OV- en autobereikbaarheid
 2. Niet alleen faciliterend voor Kampen maar voor een grotere regio
 3. Bijdragen aan een brugfunctie tussen Kampen/ de Stationslocatie ten noorden van de N50 en het 'nieuwe' Kampen ten zuidwesten van de N50
 4. De grondprijs op kunnen brengen
 5. Samenhang vertonen en elkaar versterken
 6. Stedenbouwkundig adequaat inpasbaar zijn

- De functie detailhandel kan niet aan deze voorwaarden voldoen (puur lokaal verzorgend) en is daarom niet verder meegenomen als interessante doelgroep voor verdere conceptontwikkeling. De overige functies zijn mogelijke bouwblokken voor een concept met een zakelijk/educatieve en een recreatieve component en concurreren niet sterk aan bestaand programma elders in Kampen:



- De totale opbrengsten zijn afhankelijk van de uiteindelijk te realiseren functies c.q. functiemix. Maar ook de economische ontwikkeling en het sentiment op de vastgoedmarkt spelen een belangrijke rol. Deze laatste twee zijn op dit moment ongunstig, waardoor de berekende opbrengstverwachting als fors moet worden gekarakteriseerd