



Toets Ladder voor duurzame verstedelijking uitbreiding Spoorlanden

Stec Groep aan gemeente Kampen

Guido van der Molen
november 2014

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking uitbreiding Spoorlanden

Stec Groep aan gemeente Kampen

Guido van der Molen
21 november 2014

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Uw situatie.....	2
1.2	Leeswijzer	2
2	Locatieprofiel uitbreiding Spoorlanden	3
3	Toets op Ladder voor duurzame verstedelijking	4
3.1	Wat is de ladder?.....	4
3.2	Is er een regionale behoefte aan toevoeging van nieuw bedrijventerrein in Kampen?.....	6
3.3	Trede 2: Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?	10
3.4	Conclusies en aanbevelingen	16

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

Beoordeling marktruimte voor uitbreiding Spoorlanden

Voor de uitbreiding van bedrijventerrein Spoorlanden gaat u aan de slag met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Als onderbouwing heeft u behoefte aan een actuele marktraming voor deze locatie. U hebt vragen over nut en noodzaak van de uitbreiding in het licht van de huidige markt. Voor u verder stappen zet, wilt u en uw bestuur glashelder weten wat een reëel marktperspectief is voor deze uitbreiding. Dit in het licht van de huidige markt, het (plan)aanbod elders en de werking van uw lokale (en regionale) bedrijfsruimtemarkt.

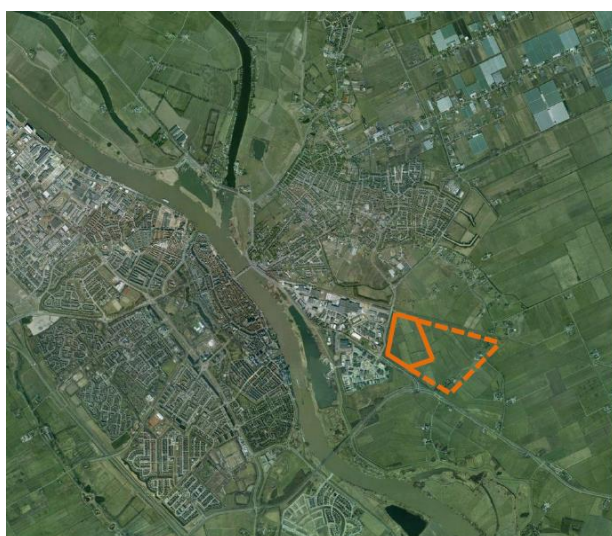
Nut en noodzaak ook getoetst via de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Omdat u de uitbreiding nog planologisch-juridisch nog moet borgen, kijken we in dit rapport naar de ruimtebehoefte en nut en noodzaak voor uitbreiding van Spoorlanden in tien jaar (de bestemmingsplanperiode). Het betreft immers een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarbij een de onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (sinds oktober 2012 opgenomen in het Bro) noodzakelijk is.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk maken we een locatieprofiel voor de uitbreiding van Spoorlanden. Vervolgens lopen we in hoofdstuk 3 de treden van de ladder af voor bedrijfsruimte. Daarbij gaan we in op de *behoefte* aan bedrijventerrein (trede 1), maar ook de mogelijkheid dit op te vangen in het bestaand (plan)aanbod van bedrijfsruimte in Kampen (en de kwaliteit daarvan) op basis van de tweede trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het hoofdstuk sluiten we af met onze conclusies en aanbevelingen.

2 Locatieprofiel uitbreiding Spoorlanden



Indicator	Toelichting
Omvang	16 hectare netto, 25 hectare bruto
Bereikbaarheid	Redelijk tot goede autobereikbaarheid: snelweg A-28 op 12 km en A-6 op 20 km, directe verbinding N-764 (Zwolseweg). Korte afstand N-50 (Emmeloord – A-50). OV bereikbaarheid redelijk, station ligt op circa 2 kilometer afstand. Optioneel: halte IJsselmuiden-Oost voor trein op lijn Kampen-Zwolle
Ligging	Tussen Kampen en kern IJsselmuiden, grenzend aan bestaand bedrijventerrein Spoorlanden. Ligging langs N-weg, ook zichtlocaties mogelijk
Segmentering	Aansluitend bij bestaande profiel van Spoorlanden: modern-gemengd bedrijventerrein met flexibele kavelomvang voor lokale bedrijvigheid. Een precieze segmentering voor de locatie moet nog worden bepaald.
Uitstraling	Nog geen duidelijk beeld wat betreft de beeldkwaliteit en uitstraling van het terrein, maar uitgangspunt is een modern gemengde locatie (reguliere kwaliteit). Randen van Spoorlanden (Oostlanderweg) zien er groen en aantrekkelijk uit, vastgoed redelijk tot goed.
Voorzieningen	Parkmanagement (verplicht bij afname van kavels) Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO-B)

3 Toets op Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1 Wat is de ladder?

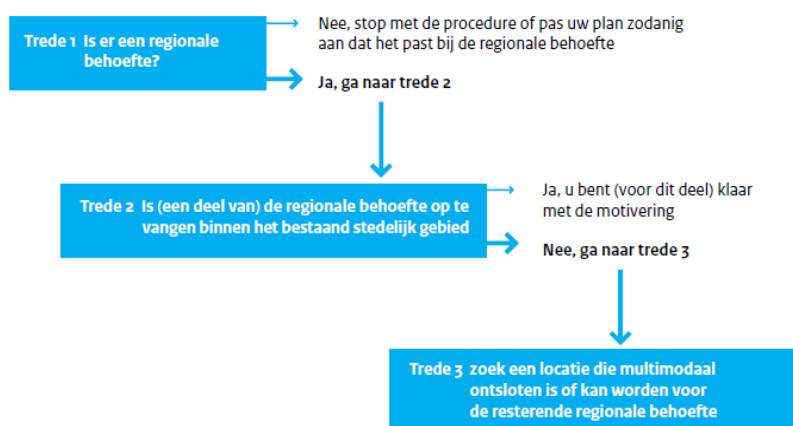
De aanpak van dit rapport loopt analoog aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie figuur 1). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt immers dat de treden van deze ladder doorlopen moeten worden als basis voor een goede ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro).

Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER- Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt wordt bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

Figuur 1: schematisch overzicht Ladder voor duurzame verstedelijking



Bron: Ministerie van I&M, 2012

De treden voor toevoeging van nieuw bedrijventerrein zijn:

- Is er een actuele (regionale) *behoefte* aan bedrijventerrein?
- Zo ja: is (een deel van) de regionale *behoefte* op te vangen binnen *bestaand stedelijk gebied*?
- Zo nee: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden gemaakt voor de (resterende) (regionale) *behoefte*.

Voor de Ladder-check voor de uitbreiding van Spoorlanden, kijken we specifiek naar de eerste en tweede trede van de ladder. De derde trede van de ladder is minder relevant, daar de uitbreiding van Spoorlanden gaat om het vergroten (uitbreiden) van een reeds bestaand bedrijventerrein.

RELEVANTE KERNBEGRIPPEN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Stedelijke ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkeling van kantoren, dienstverlening, een bedrijventerrein of zeehaventerrein, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Plancapaciteit

Plannen waarin ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling is opgenomen

Marktregio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om de behoefte in/vanuit het gebied waar het zwaartepunt van de marktvraag voor de betreffende ontwikkeling zich bevindt. Voor bedrijfsruimte gaat het hierbij vaak om een straal van zo'n 10 tot 20 kilometer rondom de locatie. Voor Kampen en de uitbreiding van bedrijventerrein Spoorlanden en IJsselmuiden in het bijzonder gaat het dan met name om locaties in de gemeente en kern zelf. De eindgebruikers voor Spoorlanden bestaan voor 90 tot 95% uit bedrijven/ondernemers uit eigen gemeente. Daarmee is sprake van een lokale behoefte. We beperken ons voor de marktvraag dan ook tot de bedrijfsruimtemarkt van Kampen.

3.2 Is er een regionale behoefte aan toevoeging van nieuw bedrijventerrein in Kampen?

In deze trede van de ladder kijken we voor de toevoeging van nieuw bedrijventerrein specifiek naar de marktruimte op de lokale bedrijfsruimtemarkt in Kampen. Daarbij analyseren we zowel de vraag als de dynamiek op de markt van bestaande bedrijfsruimte. Doel is om inzicht te krijgen in de *behoefte* aan bedrijventerrein en de marktruimte die beschikbaar is voor de potentiële uitbreiding van Spoorlanden. Daarbij geldt dat lokale behoefte aan bedrijventerrein in Kampen ook onderdeel is van de regionale behoefte.

Ga uit van een gemiddelde uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein in Kampen van circa 2,0 tot 2,5 hectare per jaar. Voor de berekening van de marktvraag naar droge bedrijventerreinen in de gemeente Kampen maken we een actuele vertaling van de prognose van de vraag naar bedrijventerreinen voor de provincie Overijssel (methode 1), op basis van de Bedrijfslocatiemonitor¹ (BLM) (bron: CPB, 2005; PBL, 2012). We gaan hierbij uit van het Transatlantic Market (TM) groeiscenario, dat ook als uitgangspunt wordt gehanteerd in het landelijke Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020. Als controle voor deze vraagstelling kiezen we daarnaast voor extrapoleren van de historische uitgifte van bedrijventerreinen in Kampen (methode 2).

Tabel 1: aandeel van gemeente Kampen binnen ruimtevraag voor bedrijventerreinen in Overijssel

kenmerk	Provincie Overijssel	Kampen	%
Werkgelegenheid (2012)	544.200 banen	19.513 banen	3,6%
Uitgifte bedrijventerrein (2004-2013)	627,2 ha	30,8 ha	4,9%
Areaal bedrijventerrein (2013)	8004,1 ha	348,8 ha	4,4%

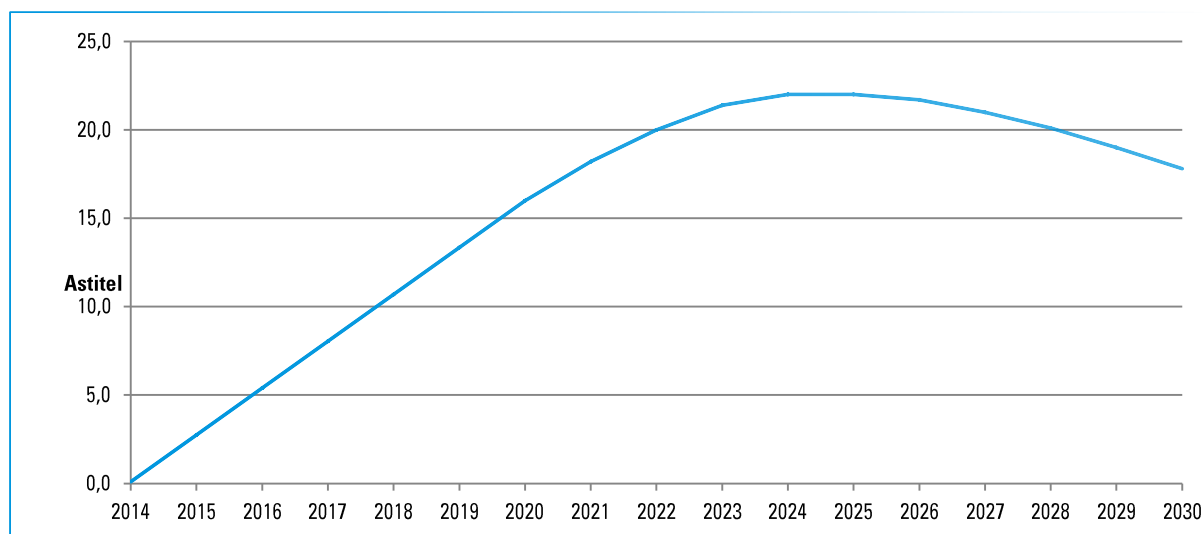
Bron: CBS, 2014; IBIS, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

Op basis van de bedrijfslocatiemonitor vraag naar zo'n 22 hectare bedrijventerrein komende tien jaar. Tot 2030 is er in de provincie Overijssel een vraag naar bedrijventerreinen van zo'n 450 hectare netto. Kampen heeft, op basis van de uitgifte in de laatste tien jaar, het totale areaal bedrijventerrein, maar ook naar verhouding van arbeidsplaatsen, een aandeel van gemiddeld zo'n 4% binnen de provincie. Wanneer we dit aandeel als uitgangspunt hanteren, komen we tot een vraag naar (droge) bedrijventerreinen in Kampen van zo'n 18 hectare tot 2030 (zie figuur 2). Wanneer we de vraag voor de komende tien jaar bekijken, zien we dat die iets hoger ligt, op zo'n 22 hectare voor de periode 2014-2023. Dit heeft te maken met het feit dat vanaf ongeveer 2020 een minder forse groei van de vraag wordt geraamd, die uiteindelijk resulteert in een daling (mede als gevolg van demografische ontwikkelingen).

Onze raming van de vraag naar bedrijventerreinen in Kampen is **exclusief vervangingsvraag**, dit is vraag die ontstaat doordat bedrijven, om verschillende redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en/of de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker voldoet. Dit type locaties/panden wordt dan bijvoorbeeld getransformeerd of herontwikkeld. In uw structuurvisie heeft u opgenomen dat de Kop van bedrijventerrein Spoorlanden mogelijk wordt getransformeerd. De exacte omvang van deze locatie is nog niet bekend. Bovendien is nog ontwikkeling uiterst onzeker. Of door de transformatie van de Kop van Spoorlanden ook bedrijven moeten verplaatsen is niet op voorhand te zeggen. Mogelijk kan door schuifruimte en verplaatsing op het bestaande terrein voldoende ruimte worden gerealiseerd. In de prognose gaan we mede daarom niet uit van extra vervangingsvraag.

¹ De Bedrijfslocatiemonitor (BLM) is een facilitair instrument voor lagere overheden en het Rijk bij de bedrijventerreinenplanning in Nederland. In de 'Bedrijfslocatiemonitor. De vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040' zijn ramingen van de ruimtevraag opgesteld tegen de achtergrond van een viertal toekomstscenario's voor de demografische en economische ontwikkeling van Nederland op lange termijn.

Figuur 2: (uitbreidings)vraag naar bedrijventerreinen in Kampen, 2014-2030



Bron: CPB, 2005; Stec Groep, 2014

Check: extrapolatie van historische uitgifte in Kampen komt uit op zo'n 25 hectare voor de komende tien jaar
Als check en omdat de Bedrijfslocatiemonitor inmiddels al enige jaren oud is terwijl de marktsituatie inmiddels is veranderd extrapoleren we ook de historische uitgifte van bedrijventerreinen in de gemeente Kampen.

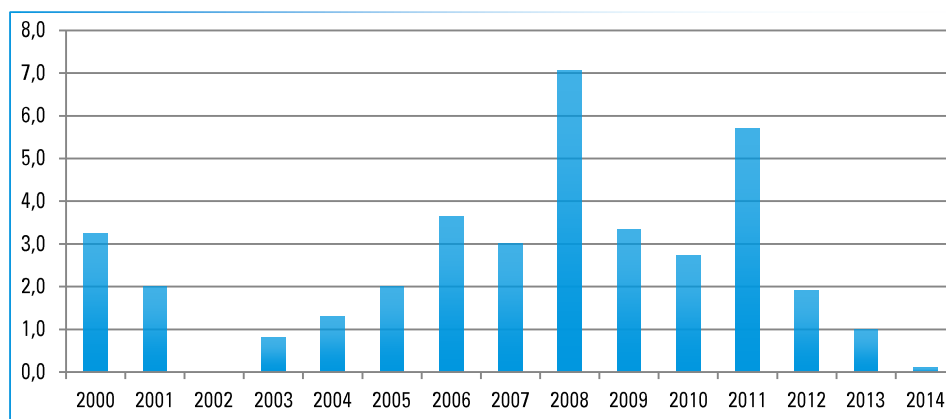
BELANG CHECK EXTRAPOLATIE UITGIFTE VOOR VRAAGRAMING KAMPEN

Beide methoden voor het bepalen van de vraag naar bedrijventerreinen hebben voor- en nadelen. Zo is extrapolatie van de historische uitgifte gebaseerd op de uitgifte in voorgaande jaren. De prognose wordt sterk beïnvloed door de vraagaanbodsituatie, conjunctuur en eventuele 'incidenten' (grote eenmalige uitgifte of juist geen uitgifte) in het verleden. Verder houdt deze methode geen rekening met toekomstige ontwikkelingen in bijvoorbeeld locatietypevoorkeur of terreinquotiënt. De eerste methode, op basis van de BLM, komt aan deze tekorten tegemoet, maar is gevoelig voor veranderingen in kengetallen en aannames over marktaandeelen en economisch groeipad die eraan ten grondslag liggen. Overigens is het TM-scenario van de BLM het in grote delen van Nederland gebruikte economisch groeiscenario. De methode heeft zich bewezen als robuuste methode om het benodigde ruimtegebruik door bedrijventerreinen te ramen. Juist de combinatie van methoden geeft daarom een goed afgewogen, betrouwbaar beeld.

In onderstaande figuur wordt de uitgifte van bedrijventerreinen in de gemeente Kampen in de laatste vijftien jaar weergegeven. We gebruiken een langdurige periode van 15 jaar om de invloed van 'incidenten' en het effect van de economische en financiële crisis in de uitgifte te reduceren. Gemiddeld wordt in Kampen zo'n 2,5 hectare netto per jaar uitgegeven. Wanneer we kiezen voor extrapoleren van deze historische uitgifte voor de komende tien jaar, komen we op een vraag van zo'n 25 hectare in Kampen. Overigens, wanneer we alleen kijken naar de uitgifte vanaf 2008 (start economische crisis) valt op dat het uitgiftetempo in deze periode met 3 hectare per jaar gemiddeld iets hoger ligt dan langjarig gemiddelde. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat in de periode 2002-2004 relatief beperkt aanbod van bedrijventerreinen in de gemeente beschikbaar was.

In vergelijking met de historische uitgifte (methode 2) is de vraagraming op basis van de bedrijfslocatiemonitor (methode 1) voor de komende tien jaar iets minder positief. Waar op basis van de historische uitgifte kan worden uitgegaan van een behoefte van zo'n 25 hectare (maximaal scenario), komen we op basis van de BLM uit op een vraag van zo'n 22 hectare voor de komende tien jaar (basisscenario).

Figuur 3: uitgifte van bedrijventerreinen in de gemeente Kampen, periode 2000-2014, in netto ha



Bron: IBIS, 2014; Gemeente Kampen, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

Geen extra bovenregionale vraag voor Spoorlanden: profiel vooral lokaal, modern gemengd

We rekenen voor bedrijventerrein Spoorlanden niet met extra **bovenregionale vraag**. De gemeente Kampen heeft, op basis van onze Database Locatiebeslissingen Nederland, in de afgelopen tien jaar één bovenregionale vestiger (van een afstand van meer dan 25 kilometer van Kampen) van meer dan 50 werkzame personen aangetrokken. Het ging om het bedrijf Wärtsilla (bijna 30.000 m² bvo) op de Zuiderzeehaven (nat bedrijventerrein). Voor de uitbreiding van Spoorlanden verwachten we, gezien het profiel en de ligging, geen grote aantrekkingskracht van buiten de eigen gemeente. Het betreft hier immers een regulier, modern-gemengd bedrijventerrein. Dit type bedrijventerreinen zijn ook in uw regio en omliggende gemeenten beschikbaar. Bovendien lijkt in uw (markt)regio voldoende (plan)aanbod te zijn voor grotere, bovenregionale eindgebruikers, bijvoorbeeld op Hessenpoort (I, II en Zuid) in Zwolle is nog circa 135 hectare netto uitgeefbaar (bron: IBIS, 2014) op bedrijventerrein H2O (Hattem, Heerde, Oldebroek) waar nog zo'n 50 hectare netto uitgeefbaar is (bron: provincie Gelderland, 2014) of op bedrijventerrein Poort van Dronten, waar nog zo'n 77 hectare beschikbaar is (bron: IBIS, 2014). Daarbij komt dat bovenlokale vraag ook is meegenomen in de berekening van de uitbreidingsvraag op basis van de bedrijfslocatiemonitor. Eerder concludeerden we ook dat we daarom kijken naar de lokale behoefte.

Zo'n 60% van de uitgifte van bedrijventerrein in Kampen is groter dan 1 hectare

Wanneer we kijken naar de omvang van bedrijfskavels op droge bedrijventerreinen die de afgelopen tien jaar zijn uitgegeven in Kampen, valt op dat het merendeel van de kavels groter is dan 1 hectare. Circa 60% van de totale uitgifte van bedrijfskavels komt voor rekening van kavels groter dan 1 hectare (zie tabel 2 en figuur 4). Slechts een klein deel van de vraag bedraagt kleinere kavels tot 2.500 m². Dit betekent tegelijkertijd dat wanneer u kiest voor segmentering van de uitbreiding van Spoorlanden (bijvoorbeeld in lijn met uw actuele herstructurerings- en investeringsplan, groter dan 1 hectare), de locatie zich zal richten op een deel van de vraag op basis van de prognose. Daarmee maakt u tegelijkertijd mogelijk dat de meer kleinschalige kavels op andere locaties kunnen worden ontwikkeld (bijvoorbeeld op uw bestaande bedrijventerreinen). Dit is een afweging die u als gemeente kunt maken.

Tabel 2: uitgifte van bedrijfskavels naar grootteklasse en aantal transacties in Kampen, 2004-2013

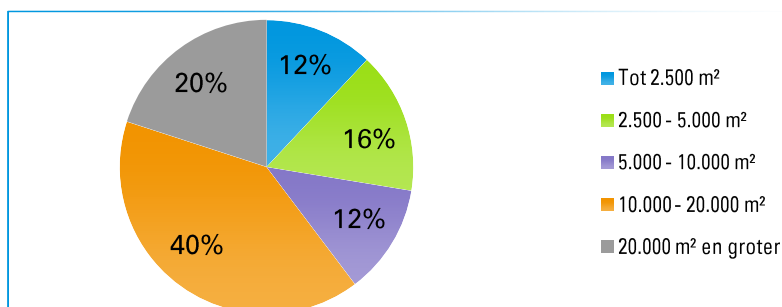
Omvang bedrijfskavels	Totale oppervlakte (%)	Totaal aantal transacties
Tot 2.500 m ²	12%	30
2.500 – 5.000 m ²	16%	18
5.000 – 10.000 m ²	12%	7
10.000 – 20.000 m ²	40%	10
20.000 m ² en groter	20%	2
Totaal	100%	67

Bron: Gemeente Kampen, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

De uitgifte van kavels tussen de 1 en 2 hectare hebben het grootste aandeel in het totaal, met ruim 40%. Het gaat in de afgelopen tien jaar om tien transacties (zie tabel 2). Op modern-gemengde bedrijventerreinen in Kampen (Haatland en Rijksweg 50) zijn de afgelopen tien jaar slechts twee kavels verkocht met een omvang van meer dan 2 hectare. Ook hieruit kunnen we concluderen dat de

bedrijfsruimtemarkt in Kampen vooral bestaat uit lokale behoefte. Grootschalige bedrijfsruimtegebruikers (bijvoorbeeld actief in de logistiek of groothandel) van buiten de gemeente en regio vestigen zich incidenteel in de gemeente (en niet in de afgelopen tien jaar).

Figuur 4: uitgifte van bedrijfskavels naar grootteklasse in Kampen, 2004-2013, in m² kavel



Bron: Gemeente Kampen, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

Bestaande bedrijfsaanbod wordt gedomineerd door meer kleinschalige transacties

In tabel 3 wordt een overzicht gemaakt van de dynamiek op de bestaande bedrijfsruimtemarkt in Kampen in de periode 2009-2014 (laatste vijf jaar). Het aantal transacties bedraagt iets minder dan twintig. Er valt op dat bijna 70% van de transacties kleiner is dan 1.000 m². Ondanks het feit dat het aantal kleinschalige transacties domineert, zien we dat het aandeel in de totale opname van de grotere transacties (vanaf 1.000 m²) een aandeel hebben van zo'n driekwart van de totale opname in Kampen.

Tabel 3: verdeling van de opname van bedrijfsruimte naar grootteklasse in de afgelopen vijf jaar

Omvang bedrijfspand	Aandeel in totale opname	Aandeel in aantal transacties
Tot 250 m ²	3%	20%
250 - 500 m ²	8%	27%
500 - 1.000 m ²	14%	20%
1.000 - 2.500 m ²	27%	20%
2.500 m ² en groter	48%	13%

Bron: PropertyNL, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES TREDE 1 LADDER

- Ja, er is *lokale behoefte* aan bedrijventerrein in de gemeente Kampen.
- De vraag naar bedrijventerreinen in Kampen bedraagt de komende tien jaar zo'n 22 tot 25 hectare netto. Hierbij gaan we uit van een basisscenario gebaseerd op actualisatie van de bedrijfslocatiemonitor (methode 1) en een maximaal scenario op basis van extrapolatie van historische uitgifte. De prognoses zijn exclusief mogelijke vervangingsvraag als gevolg van transformatie (bijvoorbeeld van de Kop van Spoorlanden).
- We rekenen niet met bovenregionale vraag voor Spoorlanden, gezien het profiel en de ligging, de aantrekkingskracht uit het verleden op basis van onze DLN, maar ook omdat in de regio meerdere modern-gemengde bedrijventerreinen beschikbaar zijn. Bovendien zijn er, voor grotere (boven)regionale bedrijfsruimtegebruikers, meerdere regionale bedrijventerreinen beschikbaar.
- Het merendeel van de vraag (zo'n 60%) bestaat uit bedrijfsruimtegebruikers die zoeken naar een kavel van meer dan 1 hectare, zo blijkt uit analyse van de uitgifte van kavels in Kampen in de afgelopen tien jaar.
- Op de bestaande bedrijfsruimtemarkt domineren de kleinschalige transacties in aantal, terwijl het aandeel van de transacties boven de 1.000 m² het grootste aandeel hebben in de totale opname, Overigens betreft het hier maar enkele transacties.

3.3 Trede 2: Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?

In deze tweede trede van de ladder analyseren we het bestaand (plan)aanbod (en leegstand) op bedrijventerreinen in Kampen. Hierbij kijken we zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarbij maken we een beoordeling van het concurrerend / vergelijkend aanbod voor de beoogde uitbreiding van Spoorlanden. Op basis van deze beoordeling kunnen we concluderen of de uitbreiding van Spoorlanden past binnen de marktruimte van de gemeente Kampen. Eigenlijk maakt een confrontatie van vraag en aanbod onderdeel uit van stap 1 van de ladder en gaat het bij de tweede trede van de ladder om het 'ruimte maken' bijvoorbeeld door herbestemming, intensief ruimtegebruik of transformatie. Daarom kijken we ook expliciet naar bestaande ruimte (restkavels) die worden aangeboden op bestaande terreinen en Spoorlanden in het bijzonder.

Het Bro schrijft het gebruik van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor bij de beoordeling van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Voor een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om de effecten van de nieuwe ontwikkeling op het bestaand stedelijk gebied te toetsen. We onderscheiden drie niveaus waarop we het bestaand stedelijk gebied in de marktregio in beeld brengen:

1. Invulling van de marktvraag in bestaand, leegstaand vastgoed in het marktgebied;
2. Invulling van de marktvraag door (her)uitgifte op bestaande (uitgegeven of verouderde) bedrijventerreinen in het marktgebied;
3. Invulling van de marktvraag op uitgeefbare ruimte op bestaande bedrijventerreinen (in het bestaand stedelijk gebied) in het marktgebied.

Circa 17 hectare droog bedrijventerrein beschikbaar langs N-50 op Bedrijvenpark Rijksweg 50 en Zuiderzeehaven
Als eerste kijken we in deze trede naar het beschikbaar planaanbod aan bedrijventerreinen (exclusief de plannen voor uitbreiding van Spoorlanden) in de gemeente Kampen (zie tabel 4). Kampen beschikt over meerdere bedrijventerreinen met een specifiek label:

- Het gaat om de *Zuiderzeehaven*, een zeehaventerrein voor havengebonden bedrijvigheid (met kadefunctie), maar ook met ruimte voor reguliere bedrijvigheid langs de N-50 (en daarmee concurrerend voor de uitbreiding van Spoorlanden). De uitbreiding van de Zuiderzeehaven is vooralsnog een zacht plan, waar het exacte profiel (nog) niet van bekend is.
- Daarnaast is de locatie locatie *Koekoekspolder* uitgeefbaar, dit is een glastuinbouwgebied² voor (volledig) tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid. Dit terrein heeft een ander profiel dan de uitbreiding van Spoorlanden en richt zich op een ander segment bedrijven dan de uitbreiding van Spoorlanden.
- *Bedrijvenpark Rijksweg 50* is een modern-gemengd bedrijventerrein langs de N-50 en is qua profiel en doelgroepen goed vergelijkbaar met de plannen voor de uitbreiding van Spoorlanden. Daarmee concurreert de locatie ook met de uitbreiding van Spoorlanden.

Voor de confrontatie van vraag en aanbod voor de uitbreiding van Spoorlanden, kijken we op basis van de segmentering van het planaanbod, specifiek naar de uitgeefbare kavels voor modern-gemengde bedrijventerreinen. In totaal gaat het dan om 17,0 hectare beschikbaar bedrijventerrein op Zuiderzeehaven (4,9 ha) en Bedrijvenpark Rijksweg 50 (12,1 ha)

Tabel 4: Planaanbod bedrijventerreinen in gemeente Kampen

Locatie	Totale omvang (ha)	Uitgeefbaar (ha)	Typologie	Status
Zuiderzeehaven	47,0	4,9	Modern-gemengd / regulier	Hard
		8,6	Havengebonden bedrijvigheid	Hard
Uitbreiding Zuiderzeehaven	50,0	50,0	Zeehaventerrein	Zacht
Bedrijvenpark Rijksweg 50	34,1	12,1	Modern-gemengd	Hard
Koekoekspolder	7,0	5,3	Agro/ tuinbouwgerelateerd	Hard

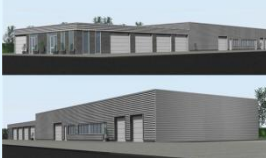
Bron: IBIS, 2014; Gemeente Kampen, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

² De als 'bedrijventerrein' aangewezen gronden op Koekoekspolder zijn bedoeld voor volwaardige tuinbouwgerelateerde bedrijven met enkele aanvullende activiteiten, zoals ondergeschikte detailhandel (bloemen, streekeigen producten).

In de kern IJsselmuiden momenteel iets minder dan 3.000 m² bedrijfsruimte beschikbaar

In onderstaande tabel beoordelen we het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte in de kern IJsselmuiden, zowel op het bestaande bedrijventerrein Spoorlanden als op het aansluitende terrein Zendijk. In totaal is er 2.829 m² bvo beschikbaar. Het betreft, op basis van onze eerste beoordeling, veelal modern en courant vastgoed. Uitgaande van een floor space index (f.s.i.) van 0,5 betekent dit dat het aanbod op beide terreinen relatief gering is. Er wordt minder dan 5% (frictieleegstand) van de totale beschikbare voorraad aan bedrijfsruimte aangeboden. Echter, er zijn ook bedrijfspanden die momenteel leeg staan op bedrijventerrein Spoorlanden, die (nog) niet te koop of te huur worden aangeboden. Het gaat in ieder geval om enkele objecten langs de Spoordwarsstraat (Spoorlanden) en een object op de Spoorstraat (bron: Herstructurerings- en investeringsplan Spoorlanden, 2014). Echter, ook wanneer het vloeroppervlak van deze objecten wordt opgeteld bij het totale aanbod, is nog steeds sprake van ondergemiddelde leegstand op de bedrijventerreinen in Spoorlanden. Wel valt op dat er vooral kleinschalig aanbod is op beide terreinen.

Tabel 5: overzicht beschikbaar aanbod van bedrijfsruimte in IJsselmuiden (Spoorlanden/Zendijk)

Object	Impressie	Locatie	Bouwjaar/-periode	Oppervlakte (m ²)	Units vanaf	Courante en moderne bedrijfsruimte?
De Hoge Bomen 7a		Spoorlanden	1985	225	-	Nee, beperkt representatief en licht verouderd
Spoordwarsstraat 29		Spoorlanden	1995	215	-	Ja, representatief en functioneel
Spoorstraat 40-46		Spoorlanden	1985	450	-	Nee, verouderd en gedateerde uitstraling
Spoorstraat 56F		Spoorlanden	2012	137	-	Ja, representatief en functioneel
Tasveld 50-58		Zendijk	2005	237	-	Ja, representatief en functioneel (maar inclusief bedrijfswoning)
Veldoven 19		Zendijk	2008	160	68	Ja, representatief en functioneel

Veldoven 13g		Zendijk	2008	240	-	Ja, redelijk representatief en functioneel
Kleiland 8b		Zendijk	2006	297	-	Ja, redelijk representatief en functioneel
Kleiland 14c		Zendijk	2007	95	-	Ja, representatief en functioneel
Veldoven 4a		Zendijk	2011	248	124	Ja, representatief en functioneel
Tasveld 6a		Zendijk	2002	525	-	Ja, representatief en functioneel (maar incl. bedrijfswoning)
Totaal				2.829		

Bron: Funda in Business, peildatum oktober 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

In Kampen (exclusief IJsselmuiden) wordt zo'n 36.000 m² bedrijfsruimte aangeboden

Vervolgens maken we een overzicht en beoordeling van het bestaand aanbod in de rest van de gemeente Kampen (inclusief kern Kampen). In onderstaande tabel kijken we alleen naar het aanbod groter dan 500 m² bvo. In totaal wordt 35.666 m² bvo bedrijfsruimte te koop of te huur aangeboden. Uitgaande van een floor space index (f.s.i.) van 0,5 betekent dit dat het aanbod op droge bedrijventerreinen in Kampen relatief gering is. Er wordt minder dan 5% (frictieleegstand) van de totale beschikbare voorraad aan bedrijfsruimte aangeboden. Op basis van onze eerste beoordeling schatten we in dat zo'n 25% tot 30% van het aanbod weinig modern en incourant is. Verder valt ons op dat er veel kleinschalig aanbod is op de bedrijventerreinen. Zo'n twintig objecten zijn kleiner dan 500 m², zo'n 40 objecten (inclusief Spoorlanden) kleiner dan 1.250 m² (en daarmee naar schatting zo'n 2.500 m² kavelomvang). Omdat niet bekend is hoe groot de voorraad aan kleinschalige bedrijfsruimte is in Kampen, is het niet mogelijk te analyseren of hiermee de leegstand in kleinschalige bedrijfsruimte relatief fors is.

Tabel 6: overzicht beschikbaar aanbod van bedrijfsruimte in Kampen (exclusief kern IJsselmuiden)

Object	Impressie	Locatie	Bouwjaar/-periode	Oppervlakte (m²)	Units vanaf	Courante en moderne bedrijfsruimte?
Eckertstraat 16		Rijksweg 50	2007	1.010	380	Ja, representatief en functioneel
Carltonstraat 7		Rijksweg 50	2009	670	-	Ja, representatief en functioneel
Haatlanderdijk 57		Haatland	1975	1040	220	Nee, beperkt representatief en licht verouderd
Installatieweg 6		Haatland	2002	12.800	1000	Ja, redelijk representatief en functioneel
Energiestraat 9		Haatland	2005	1600	-	Matig, beperkt representatief en functioneel
Gildestraat 2		Haatland	1970	2.520	-	Nee, niet representatief en verouderd
Industrieweg 41		Haatland	2013	7.183	-	Ja, redelijk representatief en functioneel
Loswal 4		Haatland	1990	1666	505	Matig, beperkt representatief en functioneel

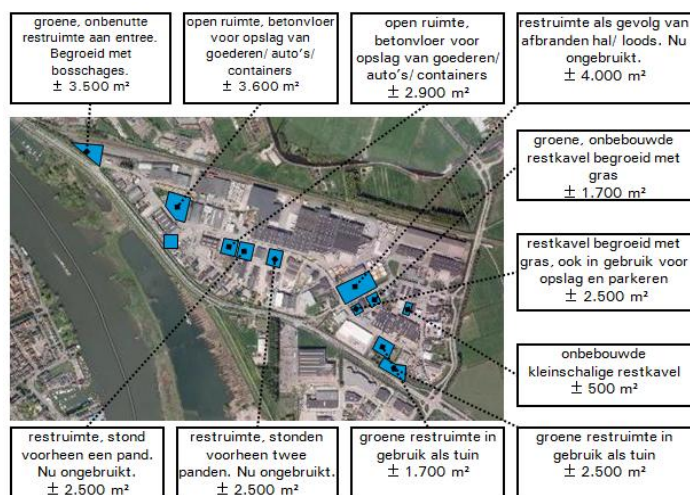
Betonstraat 8		Haatland	1998	570	-	Matig, beperkt representatief, wel functioneel
Industrieweg 27		Haatland	1970	550	-	Matig, beperkt representatief, wel functioneel
Handelsstraat 11a		Haatland	1980	640	-	Matig, beperkt representatief en functioneel
Neringstraat 1a		Haatland	1975	730	-	Ja, redelijk representatief en functioneel
Overig aanbod		20 objecten <500 m ²		4.687		
Totaal				35.666		

Bron: Funda in Business, peildatum oktober 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

Op Spoorlanden zo'n 2 hectare beschikbaar aan restruimte/kavels, maar zo'n 0,5 hectare direct te benutten

Op het bestaande bedrijventerrein Spoorlanden is, wanneer alle restkavels (open ruimte/restruimte) bij elkaar worden opgesteld (exclusief de Kop van Spoorlanden) zo'n 2 hectare ruimtewinst te behalen (zie figuur 5), oftewel zo'n 5% van het totaal netto oppervlak. Wanneer we kijken naar kavels die ook direct uitgeefbaar zijn (en momenteel te koop worden aangeboden), zien we dat het gaat om twee kavels in het middengebied van het terrein. Gezamenlijk een oppervlakte van naar schatting zo'n 0,5 hectare. De bruto-netto verhouding op Spoorlanden is hoog, wat betekent dat een groot deel van het terrein in private eigendom is. Een aantal bedrijven beschikt over strategische restruimte, voor mogelijke toekomstige uitbreiding van hun bedrijfspand. Daarnaast zijn enkele bedrijfswoningen met ruime tuin op het terrein gevestigd.

Figuur 5: indicatie te benutten restruimte op bedrijventerrein Spoorlanden



Bron: Herstructurerings- en investeringsplan Spoorlanden, 2014

Op overige bedrijventerreinen in Kampen nog iets meer dan 2 hectare beschikbaar voor (her)uitgifte van kavels. Ook op de andere bestaande bedrijventerreinen in Kampen verwachten we relatief beperkte mogelijkheden voor de heruitgifte van bedrijfskavels. Algemeen gesproken geldt dat herstructurering, waarbij kavels opnieuw beschikbaar komen voor uitgifte, zeer sporadisch succesvol is. Kosten zijn de voornaamste barrière. Uit onderzoek³ blijkt dat slechts beperkt ruimte beschikbaar komt voor heruitgifte. Het gaat dan overwegend om kleinere kavels.

In tabel 7 maken we een overzicht van de bestaande, droge bedrijventerreinen in Kampen en maken we een analyse van mogelijke potentiële ruimtewinst. Bedrijventerrein Haatland, het grootste modern-gemengde bedrijventerrein, was weliswaar verouderd, maar is de laatste jaren fors herontwikkeld. Hier is nog beperkt bouwgrond beschikbaar, in totaal gaat het om zo'n 3.016 m² verdeeld over twee stukken bouwgrond (bron: Funda in Business, peildatum oktober 2014) én de voormalige locatie van de Kamper Wieler Club (KWC) met een omvang van circa 2 hectare, beschikbaar als bedrijfsgrond. We verwachten, naast deze locaties, geen extra mogelijkheden voor heruitgifte voor bedrijfskavels op dit bedrijventerrein. Op Zendijk, in IJsselmuiden en nabij Spoorlanden, zijn alle kavels volledig uitgegeven. Wel is nog enige private restruimte beschikbaar. Echter, heruitgifte is hier momenteel geen optie, waardoor deze potentiële ruimtewinst niet wordt meegenomen als mogelijk aanbod.

Tabel 7: indicatie potentiële ruimtewinst en mogelijkheden voor heruitgifte van bedrijfskavels in Kampen

Locatie	Totale Omvang (netto ha)	Leegstand?	Verouderd?	Potentiële ruimtewinst voor heruitgifte	Beschikbare bouwgrond	Potentiële restruimte
Lyemph	3,6	Geen	Ja	Geen, ligt tegen woonbebouwing aan de IJssel	-	-
Zendijk	16,1	<5%	Nee	Beperkte ruimtewinst mogelijk, mogelijk 5%	-	0 – 1 hectare
Rijksweg 50	46,6	<5%	Nee	Terrein nog in uitgifte, geen ruimtewinst	Zie planaanbod	-
Haatland	183,7	<5%	Ja	Fors herontwikkeld, inclusief ruilverkaveling	3.016 m ² bouwgrond en 2 hectare KWC locatie	Circa 2,3 hectare

Bron: IBIS, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES TREDE 2 LADDER

- De gemeente Kampen beschikt in totaal over 17 hectare planaanbod aan modern-gemengd bedrijventerrein, met een vergelijkbaar profiel als de uitbreiding van Spoorlanden. Het gaat om 12,1 hectare op de locatie Bedrijvenpark Rijksweg 50. Dit is een terrein met een vergelijkbaar profiel als Spoorlanden, maar heeft een gunstigere ligging langs de N-50. Daarnaast is nog circa 4,9 hectare beschikbaar langs de N-50 op de locatie Zuiderzeehaven.
- Kampen (en de kern IJsselmuiden) beschikken over een beperkt aanbod van beschikbare bedrijfsruimte. De verhouding tussen de totale voorraad aan bedrijfsruimte en het aanbod (deels leegstand) ligt rond de 2% en daarmee onder de gewenste frictieleegstand van 5%.
- Naar schatting zo'n 25% van het aanbod is weinig modern en incourant. De kans op een nieuwe bedrijfsruimtegebruikers voor dit type aanbod is relatief klein,
- Op bedrijventerrein Spoorlanden is maximaal zo'n 2 hectare ruimtewinst te behalen. Echter, zo'n 0,5 hectare (verdeeld over twee kavels) is voor heruitgifte beschikbaar. Op de overige bedrijventerreinen in Kampen is (ook) in relatief beperkte mate ruimte voor nieuwvestiging van bedrijven. In totaal wordt op bedrijventerrein Haatland één kavel (KWC locatie) van circa 2 hectare en twee bouw kavels van gezamenlijk 3.000 m² aangeboden.

³ Zie onder andere het al eerder genoemde rapport: Stogo (2007), Remmende factoren bij het herstructureren van bedrijventerreinen (op www.milieudefensie.nl).

3.4 Conclusies en aanbevelingen

- Uit het aflopen van de eerste twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor de uitbreiding van Spoorlanden blijkt dat er de komende tien jaar zeker vraag is naar nieuw bedrijventerrein in de gemeente Kampen (trede 1).
- Tegelijkertijd concluderen we (trede 2) dat bedrijfsruimtegebruikers die op zoek zijn naar een nieuwe vestigingslocatie de komende jaren nog goed kunnen worden bediend in het bestaande planaanbod op Rijksweg-50 en de Zuiderzeehaven. Bedrijvenpark Rijksweg-50 heeft een vergelijkbaar, modern-gemengd profiel, als de uitbreiding Spoorlanden. Op bedrijventerrein Rijksweg-50 is nog zo'n 12 hectare netto beschikbaar voor uitgifte. Daarnaast is, langs de N-50, op de locatie Zuiderzeehaven nog zo'n 4,9 hectare beschikbaar voor reguliere (modern-gemengde) bedrijvigheid. In totaal bedraagt het planaanbod, vergelijkbaar met het beoogde profiel voor de uitbreiding van Spoorlanden, daarmee zo'n 17 hectare. Dit planaanbod is echter onvoldoende om te voorzien in de marktbehoefte voor de komende tien jaar.
- We zien dat (trede 2) bedrijfsruimtegebruikers die op zoek zijn naar een andere (nieuwe) vestigingslocatie slechts beperkt kunnen worden bediend in het bestaand aanbod. Zowel in IJsselmuiden als in de rest van de gemeente Kampen is zeer beperkt aanbod (minder dan 5% van de totale voorraad) aan bedrijfsruimte. Bovendien is zo'n 25% van het aanbod minder courant. Wel valt op dat zo'n 20 objecten kleiner zijn dan 500 m² en zo'n 40 objecten kleiner dan 1.250 m² vvo (op een totaal van zo'n 50 objecten). Het is lastig in te schatten of de leegstand in de kleinschalige objecten relatief hoog is. Daarbij geldt wel dat herontwikkeling van kleinschalig aanbod vaak lastiger is dan bedrijfsruimte van grotere omvang.
- (Her)uitgifte door het intensief benutten van bestaande bedrijventerreinen zorgt voor een beperkte ruimtewinst concluderen we (trede 2). Op bedrijventerrein Spoorlanden is zo'n 0,5 hectare bedrijfskavel direct uitgeefbaar. De overige restruimte op Spoorlanden is in privaat eigendom, we verwachten niet dat deze ruimte voldoende mogelijkheden biedt voor heruitgifte voor nieuwvestiging van bedrijven. Op de overige bedrijventerreinen in de gemeente wordt nog zo'n 2,3 hectare (Haatland) voor heruitgifte aangeboden. Overige restruimte lijkt hier, op basis van onze eerste analyse, nihil.

- We adviseren u nadrukkelijk om het aanbieden van bedrijfsverzamelgebouwen (kleinschalige units) en bedrijfskavels tot 2.500 m² op de uitbreiding van Spoorlanden niet mogelijk te maken. Op deze manier biedt u uw bestaande bedrijventerreinen (waaronder Spoorlanden en Zendijk) meer mogelijkheden voor marktdynamiek. Ook signaleren we dat er in Kampen weliswaar een laag leegstandspercentage is voor bedrijfsruimte, maar dat er iets minder dan 40 objecten wordt aangeboden tot 1.250 m² (uitgaande van een f.s.i. van 0,5 goed voor een kavelomvang van 2.500 m² vvo). Zo zorgt u met de uitgifte van Spoorlanden niet voor ongewenste leegstand in dit segment. Bovendien richt u zich al met al zich toch op iets meer dan 85% van uw marktbehoefte. Dit sluit aan bij de methodiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Wanneer we vervolgens, op basis van trede 1 en 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking, een confrontatie maken van vraag en aanbod voor de uitbreiding van Spoorlanden, komen we tot 2024 op een behoefte van zo'n 3 tot 5 hectare⁴. Daarbij gaan we uit van een modern-gemengd bedrijventerrein met een lokaal profiel.

⁴ Voor het bepalen van deze behoefte aan nieuw bedrijventerrein confronteren we vraag (trede 1) met het planaanbod (trede 2) en de mogelijkheden voor (her)uitgifte van kavels op bestaand bedrijventerrein in de gemeente Kampen (met een omvang van meer dan 2.500 m² in lijn met de voorgestelde segmentering voor de uitbreiding Spoorlanden).

- Overweeg ook om een bovengrens voor de kavelomvang voor de uitbreiding van Spoorlanden op te nemen in het bestemmingsplan. Met de uitbreiding van Spoorlanden richt u zich op uw lokale bedrijfsruimtemarkt. Het gaat hier veelal om middelgrote bedrijfsruimtegebruikers (tot zo'n 2 hectare). Incidenteel zal u een kavel boven de 2 hectare uitgeven. Door een maximale kavelomvang op te nemen in het bestemmingsplan toont u aan dat Spoorlanden zich niet richt op grotere (boven)regionale eindgebruikers (zoals logistiek/groothandel met een kavelomvang groter dan 4 à 5 hectare). Deze partijen kunnen in uw marktregio al ruimschoots worden gefaciliteerd op bedrijventerreinen als Hessenpoort (Zwolle), Bedrijvenpark H2O (Hattem, Heerde, Oldebroek) en Poort van Dronten, maar ook op uw eigen locaties als Bedrijvenpark Rijksweg 50 en Zuiderzeehaven. U kunt in uw uitgifteprotocol voor de uitbreiding van Spoorlanden specifiek aangeven dat het terrein bedoeld is voor lokale bedrijven. Zo bevestigt u, in lijn met de Ladder, dat u zich richt op lokale behoefte.



Actualisatie Ladder- toets uitbreiding bedrijventerrein Sporlanden

Stec Groep aan gemeente Kampen

Guido van der Molen en Lukas Meuleman
15 september 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond en vraagstelling	3
1.2	Methodologie	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Uitgangspunten Ladder-toets	5
2.1	Locatieprofiel	5
2.2	Marktregio	6
3	Toets op de Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.1	Trede 1: Is er een regionale behoefte aan uitbreiding van bedrijventerrein Spoorlanden in Kampen?.....	7
3.2	Trede 2: Is een deel van de behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied?.....	11
3.3	Trede 3: Is de uitbreiding van bedrijventerrein Spoorlanden goed bereikbaar en passend ontsloten?.....	12

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en vraagstelling

De gemeente Kampen is druk bezig met de planologische procedures om de uitbreiding van bedrijventerrein Spoorlanden mogelijk te maken. Hiervoor heeft de gemeente inmiddels een ontwerp bestemmingsplan (OBP) opgesteld. Dit OBP is op 12 juli 2016 door het College van B&W vastgesteld en ligt momenteel 8 weken ter inzage.

De gemeente wil nu ook graag beschikken over een actualisatie van de Toets van de Ladder voor duurzame verstedelijking, die eerder is opgesteld in november 2014. Zo houdt de gemeente helderheid over de behoefte aan de uitbreiding van Spoorlanden

De Ladder is op veel plekken in het land van grote betekenis voor planologische procedures. Sinds oktober 2012 is de Ladder verplicht onderdeel van het afwegingskader van bestemmingsplannen. In dit rapport zijn onze conclusies en resultaten opgenomen.

1.2 Methodologie

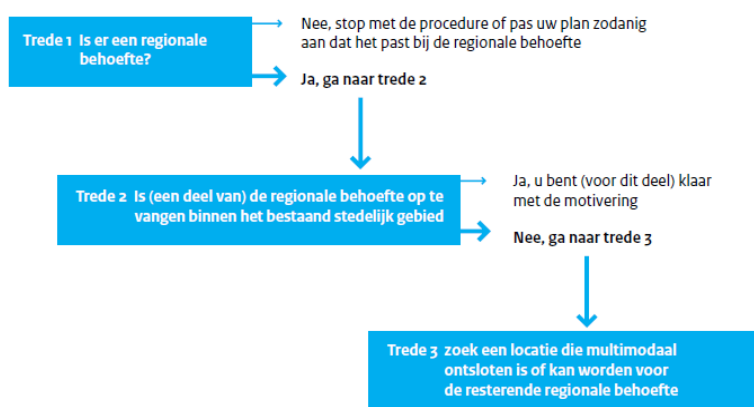
De aanpak van dit rapport loopt parallel aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie figuur 1). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt immers dat de treden van deze ladder doorlopen moeten worden als basis voor een goede ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro).

Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER- Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt wordt bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

Figuur 1: schematisch overzicht ladder voor duurzame verstedelijking



Bron: Ministerie van I&M, 2012.

De treden voor toevoeging van nieuw bedrijventerrein zijn:

- Is er een actuele (regionale) behoefte aan bedrijventerrein?
- Zo ja: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?
- Zo nee: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden gemaakt voor de (resterende) (regionale) behoefte.

RELEVANTE KERNBEGRIPPEN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Stedelijke ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkeling van kantoren, dienstverlening, een bedrijventerrein of zeehaventerrein, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Plancapaciteit

Plannen waarin ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling is opgenomen

Marktregio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om de behoefte in/vanuit het gebied waar het zwaartepunt van de marktvraag voor de betreffende ontwikkeling zich bevindt (zie paragraaf 2.2).

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk leest u de belangrijkste uitgangspunten voor de Ladder: het locatieprofiel en de afbakening van de marktregio. In hoofdstuk 3 leest u vervolgens de toets op de Ladder.

2 Uitgangspunten Ladder-toets

2.1 Locatieprofiel

In onderstaande tabel geven we een beschrijving van de uitbreiding van bedrijventerrein Spoorlanden op diverse kernmerken en aspecten. Doel is een beeld te geven van de locatieontwikkeling, het profiel en de reikwijdte van de ontwikkeling.

Tabel 1: locatiekenmerken uitbreiding Spoorlanden

Kenmerk	Omschrijving
Omvang locatie	• Circa 7 hectare netto. • Het plan kent een algemene wijzigingsregel waarbij grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen op de plankaart kunnen worden gewijzigd, waarbij de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% kunnen worden verkleind of vergroot en de grenzen daarbij niet meer dan 10 m kunnen worden verschoven;
Ligging	• Aan zuidoostkant van kern IJsselmuiden, grenzend aan bestaand bedrijventerrein Spoorlanden. • Het plangebied wordt begrensd door de Oosterlandenweg, Zwolseweg en de spoorlijn Kampen-Zwolle. In oostelijke richting ligt de plangrens in het agrarisch gebied en sluit aan op de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied
Bereikbaarheid (vracht)auto	• Redelijk tot goede autobereikbaarheid: snelweg A-28 op 12 km en A-6 op 20 km. • Directe verbinding N-764 (Zwolseweg). • Korte afstand N-50 (Emmeloord – A-50).
Bereikbaarheid OV	• OV bereikbaarheid redelijk, station ligt op circa 2 kilometer afstand. • Bushalte op circa 600 meter.
Bestemmingsplan ¹	• De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2. • Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer dan 75% bedragen; • Het bouwperceel dient een minimale omvang te hebben van 2500 m²; • De bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen; wanneer het hoofdgebouw groter is dan 2.500 m² dan mag de maximale bouwhoogte van dit hoofdgebouw niet meer dan 10 m bedragen;
Doelgroepen	• Aansluitend bij bestaande bedrijventerrein Spoorlanden: modern-gemengd bedrijventerrein met flexibele kavelomvang voor lokale bedrijvigheid vanaf 2.500 m² kavel.
Ruimtelijke inpassing	• Voor de uitbreiding Spoorlanden is een beeldkwaliteitplan opgesteld om er voor te zorgen dat de bebouwing goed binnen het plangebied en het omringende landschap wordt ingepast. Bouwplannen zullen aan de hand van dit beeldkwaliteitplan worden getoetst. Wanneer het gebied eenmaal ontwikkeld is zal, op basis van wat dan wenselijk is, het gebied aan het welstandsbeleid worden gekoppeld. Kernuitgangspunt is daarbij: goede verankering in de omgeving



¹ Bron: ontwerp bestemmingsplan uitbreiding bedrijventerrein Spoorlanden (NL.IMRO.0166.00991071-OW01)

2.2 Marktregio

De bedrijfsruimtemarkt is voor een groot deel een lokale markt. Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio plaatsvindt. Een groot deel blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. In totaal zijn er jaarlijks circa 65.000 bedrijfsverplaatsingen. Ruim 2/3^e deel daarvan is binnen de gemeentegrenzen. Onderzoek naar verhuisdynamiek binnen de gemeentegrenzen is beperkt. Uit diverse onderzoeken² komt naar voren dat:

- slechts 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus een sterke voorkeur heeft voor de eigen gemeente);
- circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

Aanvullend aan de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek hebben we een extra analyse uitgevoerd op bedrijventerrein Spoorlanden (inclusief het aangrenzende bedrijventerrein Zendijk), waarbij verhuisbewegingen van bedrijven zijn geanalyseerd. Dit is een betrouwbare manier om de marktregio voor een bedrijventerrein te bepalen. Het geeft inzicht in de verplaatsingen van bedrijven (de daadwerkelijke vraag) en waar deze 'vraag' vandaan komt. Zo maken we inzichtelijk waar potentiële eindgebruikers voor de uitbreiding van Spoorlanden vandaan komen. Daarmee is de marktregio ook niet vanzelfsprekend gelijk aan de bestuurlijke regio of de COROP regio (regio indeling voor analytische doeleinden),

Hieruit blijkt dat de instroom van buiten de gemeente naar bedrijventerreinen in de kern IJsselmuiden zeer beperkt is. Vanaf 2011 (laatste vijf jaar) gaat het om twee bedrijven (minder dan 5% van totaal aantal verhuisbewegingen) van buiten de gemeente Kampen. Het merendeel van de bedrijven (ruim 85%) die zich vestigen op bedrijventerrein in de kern IJsselmuiden, komt uit IJsselmuiden zelfs. De overige circa 10% komen uit de kern Kampen. Specifiek voor bedrijventerrein Spoorlanden valt op dat meer dan 95% van alle verhuisbewegingen uit IJsselmuiden zelf komen. Het gaat zowel om verhuizingen naar het terrein als binnen het terrein. Alle andere bedrijven op Spoorlanden zitten al langere tijd op deze locatie of zijn nieuw opgericht.

Kortom, we zien dat de bedrijvendynamiek voor de kern IJsselmuiden en bedrijventerrein Spoorlanden een sterk lokale markt is. Op basis van deze dynamiek en het lokale profiel van bedrijventerrein Spoorlanden (en overige bedrijventerreinen in de kern IJsselmuiden) gaan we uit van gemeente Kampen als marktregio voor de uitbreiding van Spoorlanden.

² Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam).
Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente, CBS, donderdag 15 augustus 2013 (Artikel op de website).

3 Toets op de Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1 Trede 1: Is er een regionale behoefte aan uitbreiding van bedrijventerrein Spoorlanden in Kampen?

In deze trede van de ladder kijken we voor de toevoeging van nieuw bedrijventerrein specifiek naar de marktruimte binnen de marktregio van bedrijventerrein Spoorlanden. Daarbij analyseren we zowel de vraag als de historische uitgifte van bedrijventerreinen. Doel is om inzicht te krijgen in de regionale behoefte aan bedrijventerrein en de mogelijke marktruimte die beschikbaar is voor de potentiële ontwikkeling van de uitbreiding van Spoorlanden. Daarvoor wordt in de eerste trede van de Ladder de totale marktvraag geconfronteerd met de harde planvoorraad aan bedrijventerreinen in de marktregio.

De uitbreidingsvraag in de marktregio tot en met 2025 is circa 30 hectare

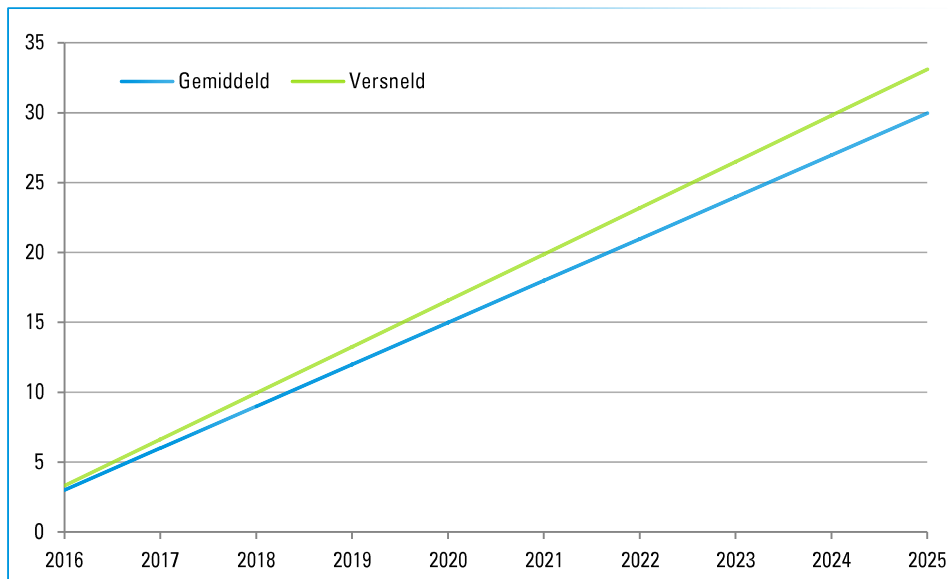
Voor de berekening van de marktvraag naar bedrijventerreinen in de marktregio van de uitbreiding van Spoorlanden (gemeente Kampen) maken we een actuele vertaling van de meest recente vraagraming voor bedrijventerreinen van de provincie Overijssel³. Als controle voor deze vraagraming kiezen we daarnaast voor extrapoleren van de historische uitgifte van bedrijventerreinen in de marktregio (methode 2).

Onze raming van de vraag naar bedrijventerreinen in de marktregio is exclusief vervangingsvraag. Dit is vraag die ontstaat doordat bedrijfspanden, om verschillende redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en/of de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker voldoet. Dit type locaties/panden kan mogelijk getransformeerd of herontwikkeld worden, zie ook trede 2.

In een Ladder-toets moet de actuele regionale behoefte berekend worden voor de bestemmingsplanperiode van 10 jaar, in dit geval de periode 2016 tot en met 2025. Op basis van het marktaandeel van de gemeente Kampen (marktregio) binnen de COROP Noord-Overijssel maken we een vertaling van de vraag binnen de marktregio. Het marktaandeel baseren we op basis van de historische uitgifte in de laatste vijftien jaar. Daarnaast hebben we, ter controle, ook gekeken naar het aandeel van de gemeente binnen de werkgelegenheid op bedrijventerreinen. De uitgifte van bedrijventerreinen is leidend als verdeelsleutel van het marktaandeel van de marktregio binnen de COROP regio Noord-Overijssel, omdat we constateren dat werkgelegenheid door het specifieke terreinquotiënt per bedrijfsactiviteit minder betrouwbaar lijkt.

³ Bron: Panteia (2015), Werklocaties in Overijssel: Trends, ontwikkelingen en prognoses. Voor: provincie Overijssel.

Figuur 2: Uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de marktregio, 2016 t/m 2025



Bron: Provincie Overijssel; Panteia, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2016

Voor de totale marktregio (gemeente Kampen) volgt hier uit dat er een marktvraag is naar bedrijventerreinen van circa 30 hectare (gemiddeld scenario) tot 33 hectare (versneld scenario) voor de periode 2016 tot en met 2025. Voor deze Ladder-toets rekenen we met het gemiddelde scenario.

Check: extrapolatie van historische uitgifte komt uit op zo'n 31 hectare voor de komende tien jaar
Als extra check van de raming van de uitbreidingsvraag extrapoleren we ook de historische uitgifte van bedrijventerreinen in de gemeente Kampen.

BELANG CHECK EXTRAPOLATIE UITGIFTE VOOR VRAAGRAMING

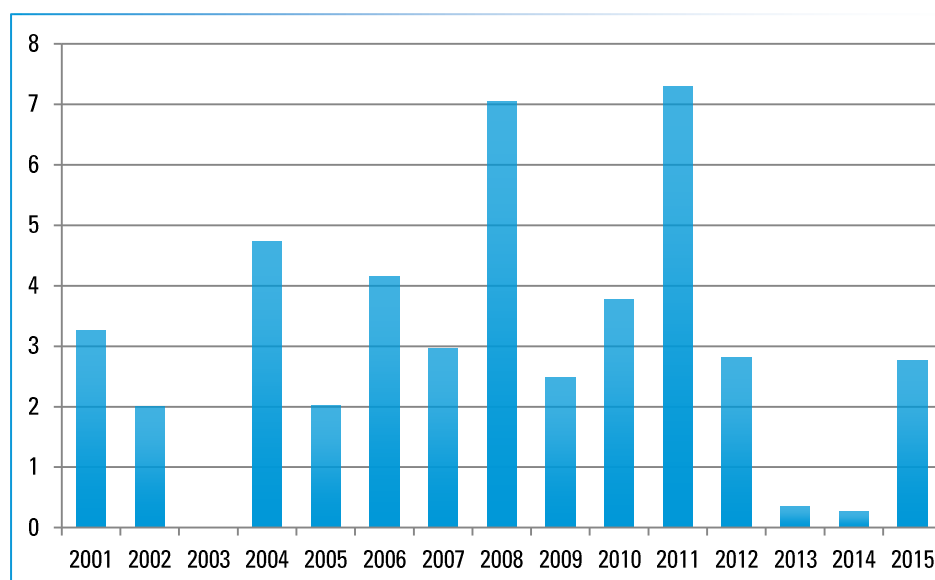
Beide methoden voor het bepalen van de vraag naar bedrijventerreinen hebben voor- en nadelen. Zo is extrapolatie van de historische uitgifte gebaseerd op de uitgifte in voorgaande jaren. Extrapoleren wordt sterk beïnvloed door de vraag-aanbodsituatie, conjunctuur en eventuele 'incidenten' (grote eenmalige uitgifte of juist geen uitgifte) in het verleden. Verder houdt deze methode geen rekening met toekomstige ontwikkelingen in bijvoorbeeld locatietypevoorkeur, terreinquotiënt of (extra) bovenregionale aantrekkingskracht. De eerste methode (de provinciale prognose) komt aan deze tekorten tegemoet, maar is gevoelig voor veranderingen in kengetallen en aannames over marktaandeel en economisch groeipad die eraan ten grondslag liggen. Juist de combinatie van methoden geeft daarom een goed afgewogen, betrouwbaar beeld.

In onderstaande figuur wordt de uitgifte van bedrijventerreinen in de gemeente Kampen in de laatste vijftien jaar weergegeven. We gebruiken een langdurige periode van 15 jaar om de invloed van 'incidenten' en het effect van de economische en financiële crisis in de uitgifte te reduceren. Gemiddeld wordt in Kampen zo'n 3,1 hectare netto per jaar uitgegeven. Wanneer we kiezen voor extrapoleren van deze historische uitgifte voor de komende tien jaar, komen we op een vraag van zo'n 31 hectare in Kampen.

Overigens, wanneer we alleen kijken naar de uitgifte vanaf 2008 (start economische crisis) valt op dat het uitgiftetempo in deze periode met 3,3 hectare per jaar gemiddeld iets hoger ligt dan langjarig gemiddelde. Dit heeft mogelijk te maken met het feit dat in de periode 2002-2004 relatief beperkt aanbod van bedrijventerreinen in de gemeente beschikbaar was.

We concluderen dat in vergelijking met de historische uitgifte (methode 2) de prognose van de uitbreidingsvraag (methode 1) voor de komende tien jaar goed in lijn is. Waar op basis van de historische uitgifte kan worden uitgegaan van een behoefte van zo'n 31 hectare, komen we op basis van de prognose uit op een vraag van zo'n 30 hectare voor de komende tien jaar (gemiddeld scenario).

Figuur 3: uitgifte van bedrijventerreinen in de gemeente Kampen, periode 2001-2016, in netto ha



Bron: IBIS, 2016; Gemeente Kampen, 2016; Bewerking: Stec Groep, 2016

Bijna 90% van de uitgifte groter dan 2.500 m² kavelomvang: vraag naar kavels > 2.500 m² bedraagt circa 26 hectare netto komende tien jaar

Wanneer we kijken naar de omvang van bedrijfskavels op droge bedrijventerreinen die de afgelopen tien jaar zijn uitgegeven in Kampen, valt op dat het merendeel van de kavels groter is dan 1 hectare. Circa 60% van de totale uitgifte van bedrijfskavels komt voor rekening van kavels groter dan 1 hectare (zie tabel 2). Slechts een deel van de vraag bedraagt kleinere kavels tot 2.500 m² (12% van de totale oppervlakte).

De uitbreiding Spoorlanden maakt kavels mogelijk vanaf 2.500 m² (en kent geen maximale kavelomvang). Wanneer we er vanuit gaan dat circa 12% van de vraag kleiner is dan 2.500 m² kavelomvang, betekent dit dat de uitbreidingsvraag voor kavels groter dan 2.500 m² voor de komende tien jaar uit komt op circa 26 hectare netto (gemiddeld scenario, 88% van totale vraag van 30 hectare).

Tabel 2: uitgifte van bedrijfskavels naar grootteklasse en aantal transacties in Kampen, 2004-2016

Omvang bedrijfskavels	Totale oppervlakte (%)	Totaal aantal transacties
Tot 2.500 m ²	12%	34
2.500 – 5.000 m ²	14%	18
5.000 – 10.000 m ²	14%	9
10.000 – 20.000 m ²	36%	10
20.000 m ² en groter	24%	3
Totaal	100%	74

Bron: Gemeente Kampen, 2016; Bewerking: Stec Groep, 2016

De uitgifte van kavels tussen de 1 en 2 hectare hebben het grootste aandeel in het totaal, met circa 36%. Het gaat in de afgelopen tien jaar om tien transacties (zie tabel @). Op modern-gemengde bedrijventerreinen in Kampen (Haatland en Rijksweg 50) zijn de afgelopen tien jaar drie kavels verkocht met een omvang van meer dan 2 hectare. Grootschalige bedrijfsruimtegebruikers (bijvoorbeeld actief in de logistiek of groothandel) van buiten de gemeente en regio vestigden zich incidenteel in de gemeente.

Confrontatie met harde plancapaciteit marktregio laat zien dat vraag groter is dan het aanbod. Onderdeel van trede 1 van de Ladder is een confrontatie van de behoefte met de aanwezige harde plancapaciteit in de marktregio. In tabel 3 hebben we een overzicht gemaakt van uitgeefbare bedrijventerreinen in de marktregio. De gemeente Kampen beschikt over meerdere bedrijventerreinen met een specifiek label:

- Het gaat om de *Zuiderzeehaven*, een zeehaventerrein voor havengebonden bedrijvigheid (met kadefunctie), maar ook met ruimte voor reguliere bedrijvigheid langs de N-50 (en daarmee een vergelijkbaar profiel als de uitbreiding van Spoorlanden).
- Daarnaast is de locatie *Koekoekspolder* uitgeefbaar, dit is een glastuinbouwgebied⁴ voor (volledig) tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid. Dit terrein heeft een ander profiel dan de uitbreiding van Spoorlanden en richt zich op een ander segment bedrijven dan de uitbreiding van Spoorlanden.
- *Bedrijvenpark Rijksweg 50* is een modern-gemengd bedrijventerrein langs de N-50 en is qua profiel en doelgroepen goed vergelijkbaar met de plannen voor de uitbreiding van Spoorlanden.
- *Bedrijventerrein Haatland* is het grootste bedrijventerrein in de gemeente Kampen. Het is een modern-gemengd bedrijventerrein met een grotendeels vergelijkbaar profiel als de uitbreiding Spoorlanden. Op deze locatie is nog beperkt ruimte beschikbaar.

Voor de confrontatie van vraag en aanbod voor de uitbreiding van Spoorlanden, kijken we op basis van de segmentering van het planaanbod, specifiek naar de uitgeefbare kavels voor modern-gemengde bedrijventerreinen. In totaal gaat het dan om 18,3 hectare beschikbaar bedrijventerrein op Zuiderzeehaven (5,9 ha), Bedrijvenpark Rijksweg 50 (10,7 ha) en Haatland (1,8 ha). De havengebonden kavels op Zuiderzeehaven zijn ook specifiek bestemd, dit geldt ook voor de agrogerelateerde kavels op Koekoekspolder.

Tabel 3: Planaanbod bedrijventerreinen in gemeente Kampen

Locatie	Totale omvang (ha)	Uitgeefbaar (ha)	Typologie
Zuiderzeehaven	51,4	5,9 7,4	Modern-gemengd / regulier Havengebonden bedrijvigheid
Bedrijvenpark Rijksweg 50	46,6	10,7	Modern-gemengd
Haatland	183,7	1,8	Modern-gemengd
Koekoekspolder	9,9	9,1	Agro/ tuinbouwgerelateerd

Bron: IBIS, 2016; Gemeente Kampen, 2016; Bewerking: Stec Groep, 2016

We concluderen dat er binnen de marktregio een beschikbaar aanbod aan bedrijventerreinen is van 18,4 hectare die de behoefte kan opvangen. Dat betekent een behoefte tot en met 2025 circa 8 hectare.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES TREDE 1

- De kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen in de marktregio (> 2.500 m²) voor de uitbreiding van Spoorlanden bedraagt de komende tien jaar zo'n 26 hectare netto (exclusief vervangingsvraag).
- Er is een maximale harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen in de marktregio van 18,4 hectare. Daaruit concluderen we dat er in de marktregio behoefte is aan circa 8 hectare netto bedrijventerrein.

⁴ De als 'bedrijventerrein' aangewezen gronden op Koekoekspolder zijn bedoeld voor volwaardige tuinbouwgerelateerde bedrijven met enkele aanvullende activiteiten, zoals ondergeschikte detailhandel (bloemen, streekeigen producten).

3.2 Trede 2: Is een deel van de behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied?

In deze tweede trede van de ladder analyseren we het beschikbaar aanbod (en/of leegstand) en mogelijke restkavels/ruimte op bestaande bedrijventerreinen in de marktregio. Daarnaast inventariseren we of er door herstructurering, intensief ruimtegebruik of transformatie 'ruimte te maken' is. Zo kijken we of de behoefte aan de beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitbreiding Spoorlanden) kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied in de marktregio (samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur). Daarbij beoordelen we of het beschikbaar aanbod een vergelijkbaar profiel (planologisch/bestemming) heeft als de uitbreiding van Spoorlanden.

Op Spoorlanden circa 0,5 hectare (2 kavels) in aanbod binnen bestaand stedelijk gebied

Op het bestaande bedrijventerrein Spoorlanden is, wanneer we kijken naar kavels die uitteefbaar zijn (en momenteel te koop worden aangeboden), twee kavels in het middengebied van het terrein beschikbaar. Gezamenlijk gaat het om een oppervlakte van naar schatting zo'n 0,5 hectare. De bruto-netto verhouding op Spoorlanden is hoog, wat betekent dat een groot deel van het terrein in private eigendom is. Een aantal bedrijven beschikt over strategische restruimte, voor mogelijke toekomstige uitbreiding van hun bedrijfspand. Daarnaast zijn enkele bedrijfswoningen met ruime tuin op het terrein gevestigd.

Op overige bedrijventerreinen maximaal 0,3 hectare beschikbaar voor (her)uitgifte van kavels

Ook op de andere bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Kampen (marktregio) verwachten we relatief beperkte mogelijkheden voor de heruitgifte van bedrijfskavels. Algemeen gesproken geldt dat herstructurering, waarbij kavels opnieuw beschikbaar komen voor uitgifte, zeer sporadisch succesvol is. Kosten zijn de voornaamste barrière. Uit onderzoek blijkt dat slechts beperkt ruimte beschikbaar komt voor heruitgifte. Het gaat dan overwegend om kleinere kavels.

In tabel 4 maken we een overzicht van de bestaande, droge bedrijventerreinen in Kampen en maken we een analyse van mogelijke potentiële ruimtewinst. Bedrijventerrein Haatland, het grootste modern-gemengde bedrijventerrein, was weliswaar verouderd, maar is de laatste jaren fors herontwikkeld. Hier is nog beperkt bouwgrond beschikbaar, in totaal gaat het om zo'n 1.635 m² bouwgrond (bron: Funda in Business, peildatum juli 2016). We verwachten, naast deze locaties, geen extra mogelijkheden voor heruitgifte voor bedrijfskavels op dit bedrijventerrein. Op Zendijk, in IJsselmuiden en nabij Spoorlanden, zijn alle kavels volledig uitgegeven. Op private kavels is beperkte ruimtewinst mogelijk, maar niet voor heruitgifte. Wel is nog één privaat kavel beschikbaar, van circa 1.400 m².

Tabel 4: indicatie potentiële ruimtewinst en mogelijkheden voor heruitgifte van bedrijfskavels in gemeente Kampen (marktregio)

Locatie	Totale Omvang (netto ha)	Leegstand?	Verouderd?	Potentiële ruimtewinst voor heruitgifte	Beschikbare bouwgrond	Potentiële restruimte
Lyemph	3,6	Geen	Ja	Geen, ligt tegen woonbebouwing aan de IJssel	-	-
Zendijk	16,1	<5%	Nee	Beperkt ruimtewinst op private kavels mogelijk	Circa 0,14 ha bouwgrond	Circa 0,14 ha
Rijksweg 50	46,6	<5%	Nee	Terrein nog in uitgifte, geen ruimtewinst	Zie planaanbod	-
Haatland	183,7	<5%	Ja	Fors herontwikkeld, inclusief ruilverkaveling	1.635 m ² bouwgrond	Circa 0,16 hectare

Bron: IBIS, 2016; Funda in Business, juli 2016; Bewerking: Stec Groep, 2016

In de kern IJsselmuiden momenteel circa 3.466 m² bedrijfsruimte beschikbaar

In totaal is in de kern IJsselmuiden circa 3.466 m² bvo bedrijfsruimte beschikbaar. Er wordt minder dan 5% (frictieleegstand) van de totale beschikbare voorraad aan bedrijfsruimte aangeboden. Er zijn ook bedrijfspanden die momenteel leeg staan op bedrijventerrein Spoorlanden, die (nog) niet te koop of te huur worden aangeboden. Het gaat in ieder geval om enkele objecten langs de Spoordwarsstraat (Spoorlanden). Echter, ook wanneer het vloeroppervlak van deze objecten wordt opgeteld bij het totale aanbod, is nog steeds sprake van ondergemiddelde leegstand op de bedrijventerreinen in Spoorlanden.

In Kampen (exclusief IJsselmuiden) wordt zo'n 62.094 m² bedrijfsruimte aangeboden

Vervolgens hebben we het bestaand aanbod van bedrijfsruimte in de rest van de gemeente Kampen (inclusief kern Kampen) geanalyseerd. In totaal wordt 62.094 m² bvo bedrijfsruimte te koop of te huur aangeboden. Ook hier geldt dat minder dan 5% (frictieleegstand) van de totale beschikbare voorraad aan bedrijfsruimte aangeboden.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES TREDE 2

- Op basis van analyse van bestaand aanbod (beschikbare bedrijfsruimte) blijkt dat in de marktregio de leegstand onder frictieniveau ligt. Een frictieleegstand van 5% is wenselijk voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt. Dit betekent dat de regionale behoefte deels kan worden opgevangen in beschikbare bedrijfsruimte.
- We concluderen dat in de marktregio drie restkavels in bestaand stedelijk gebied beschikbaar is. In totaal gaat het om 0,8 hectare.
- In totaal is er in de marktregio, exclusief de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied, behoefte aan toevoeging van circa 7 hectare netto (8 hectare uit trede 1 – 0,8 hectare uit trede 2) bedrijventerrein. Daarmee past de beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling van de uitbreiding van bedrijventerrein Spoorlanden binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Trede 3: Is de uitbreiding van bedrijventerrein Spoorlanden goed bereikbaar en passend ontsloten?

De uitbreiding Spoorlanden is passend ontsloten door ligging langs de N764 en op korte afstand van de N50

In trede 3 van de ladder is het van belang dat de locatie passend ontsloten is.

De uitbreiding van bedrijventerrein Spoorlanden is zowel per (vracht)auto als per OV passend bereikbaar:

- Het bedrijventerrein ligt op langs N764 (Kampen-Zwolle) en ligt enkele minuten van de N50. Het terrein is daarmee goed aangesloten op het hoofdwegennet en daarmee goed bereikbaar per (vracht)auto.
- Op circa 2 kilometer lopen ligt NS-station Kampen. Ook per bus is het terrein bereikbaar (circa 600 meter).
- Werknemers kunnen de locatie prima per (elektrische/brom)fiets bereiken. Er liggen vrijliggende fietspaden langs de N764 (Zwolseweg) richting de uitbreiding Spoorlanden.

We concluderen daarmee dat de uitbreiding Spoorlanden passend ontsloten is en wordt voldaan aan trede 3 van de Ladder.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES TREDE 3

- De uitbreiding van bedrijventerrein Spoorlanden is passend ontsloten door ligging langs N764 en nabij de N50, een busverbinding met omliggende gemeenten en fietsroutes.