

Toekomstplan Ondernemers Club Marslanden 2022-2026

‘Vitaal, gezond en duurzaam bedrijventerrein Marslanden’



1. Achtergrond en terugblik

De Ondernemersclub Marslanden heeft al een lange geschiedenis op het bedrijventerrein Marslanden. Sinds de oprichting van de OCM op 18 oktober 1973, heeft de vereniging zich beziggehouden met het behartigen van de belangen van de bedrijven op Marslanden. Bedrijventerrein Marslanden is een gemengd bedrijventerrein met een grote diversiteit aan bedrijven. In totaal zijn er meer dan 650 bedrijven gevestigd met een werkgelegenheid van circa 15.000 werkzame personen. Daarmee is het bedrijventerrein een zeer belangrijke pijler in de economie van Zwolle. De Ondernemersclub Marslanden is daarbij reeds jarenlang gesprekspartner van de gemeente en heeft zich in de afgelopen jaren altijd sterk gemaakt voor een aantrekkelijk, veilig en goed bereikbaar bedrijventerrein.

Begin 2000 heeft de OCM in samenwerking met diverse partijen (gemeente, provincie, Kamer van Koophandel en Oost NV) een project duurzame versterking Marslanden in gang gezet. Dat heeft erin geresulteerd dat er sindsdien veel is geïnvesteerd op het bedrijventerrein. Onder leiding van een coördinatiegroep werd gewerkt aan de uitvoering van een masterplan om het bedrijventerrein fors op te knappen. Via verschillende werkgroepen waarin ondernemers actief deelnamen werd de uitvoering ter hand genomen. Dat heeft geleid tot een aantal mooie resultaten die in 2010 ook actief werden gecommuniceerd:

- De bereikbaarheid op Marslanden werd aangepakt door verschillende wegen opnieuw in te richten en een herkenbaardere belijning te geven en het wegdek te verbeteren;
- De bewegwijzering werd verbeterd;
- De bermen werden vergroend en de rommelige parkeersituatie werd aangepakt;
- Er is een project Keurmerk Veilig Ondernemen opgezet, waarbij ondernemers, gemeente, politie en brandweer nauw samen werken om het bedrijventerrein ook schoon, heel en veilig te houden.

2. Waar staan we nu, wat zijn de opgaven voor Marslanden?

Anno 2021 zijn we meer dan tien jaar verder na afronding van het Masterplan Duurzame versterking Marslanden: behoudens de reguliere onderhoudswerkzaamheden van de gemeente, is er de afgelopen jaren weinig gebeurd om de kwaliteit van het bedrijventerrein verder te versterken. Integendeel, er zijn nieuwe problemen ontstaan die de uitstraling en veiligheid van het bedrijventerrein in toenemende mate weer onder druk zetten:

- Toegenomen leegstand en verpaupering van bedrijfsgebouwen;
- Hennepsteelt en andere illegale activiteiten, met risico's op brand;
- Er worden meldingen gedaan van vernielingen en pogingen tot inbraak in gebouwen en auto's;
- Er blijven parkeerproblemen op Marslanden bestaan en met name het vrachtwagenparkeren brengt onveilige situaties met zich mee.
- De openbaar vervoermogelijkheden en de fietsinfrastructuur zijn onvoldoende.
- Door glasvezelwerkzaamheden zijn bermen verpauperd en worden deze gebruikt voor parkeren.
- Er komen nieuwe uitdagingen op ons af ten aanzien van de klimaatopgave en energietransitie (hittestress, risico op wateroverlast, energiebesparing).
- Veel bedrijven zijn in de afgelopen jaren hard getroffen door de coronacrisis.

3. Wat is onze ambitie?

Het bestuur van de OCM ziet de urgentie om samen de schouders te zetten onder bovenstaande opgaven. Maar dat kan de Ondernemersclub Marslanden niet alleen: nauwe samenwerking met de gemeente Zwolle en andere stakeholders is noodzakelijk.

Wij zien hierin ook een mogelijkheid in samenwerking met de provincie Overijssel, die eveneens aandacht vraagt voor toekomstbestendige bedrijventerreinen en partijen vraagt hiervoor met concrete initiatieven te komen. Vanuit VNO-NCW en in samenwerking met MKB Regio Zwolle is reeds een eerste verkenning gedaan naar toekomstbestendige bedrijventerreinen en zijn er via een digitaal dashboard voor Marslanden kengetallen opgesteld. Ook is er door de provincie een Handreiking opgesteld voor duurzame bedrijventerreinen. (<https://www.overijssel.nl/onderwerpen/economie/goede-werklocaties/>)

In het onderzoek naar toekomstbestendige bedrijventerreinen worden concrete aanbevelingen gedaan om hiermee aan de slag te gaan. O.a. wordt geadviseerd te werken aan een strategie voor toekomstvast bedrijventerreinen, verduurzaming en gezonde bedrijventerreinen en het versterken van de organisatiekracht op bedrijventerreinen. Alle drie deze aanbevelingen raken ook de problematiek op Marslanden. Het bestuur van de OCM doet daarom een oproep aan de gemeente Zwolle hierin samen met ons op te trekken en dit nu concreet voor Marslanden verder uit te werken.

De gemeente Zwolle heeft onlangs een nieuwe Omgevingsvisie 'Mijn Zwolle van morgen 2030' vastgesteld. Hierin wordt een aantal speerpunten benoemd die aansluiten op bovenstaande opgaven:

- Zwolle positioneert zich als centrumstad en het hart van het regionale mobiliteitsnetwerk. Daarbij wil de gemeente de huidige buitenring (met o.a. IJsselallee, Oldeneelallee en Zwartewaterallee) in de nabije toekomst meer als binnenring voor het centrum laten fungeren. Dat brengt met zich mee dat er rechtstreekse routes naar het centrum komen (bijv. ongelijkvloerse kruisingen voor

fietsverkeer) waarvoor de infrastructuur moet worden aangepast. Dat betekent dat ook de infrastructuur en vervoersvoorzieningen op bedrijventerrein Marslanden hierop moeten worden verbeterd en aangepast (o.a. fietsroutes). De OCM wil hierover met de gemeente in overleg.

- De gemeente Zwolle wil een groene gemeente zijn en in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal zijn. De OCM wil hierop aanhaken voor bedrijventerrein Marslanden.
- Zwolle zet in op vitale, gezonde en duurzame stadsdelen. De OCM wil samen met de gemeente inzetten op een vitaal, gezond en duurzaam bedrijventerrein Marslanden voor de komende jaren. De gemeente Zwolle wil een werkgemeente zijn volgens de Omgevingsvisie en op Marslanden ruimte bieden aan een breed scala aan bedrijvigheid: de OCM pleit ervoor om samen met de gemeente de werkgelegenheid op Marslanden te ondersteunen door zorg te dragen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat op Marslanden.

Onze ambitie is om dit samen met de gemeente te vertalen naar een nieuw Masterplan Vitaal, gezond en duurzaam Marslanden. In dit masterplan kunnen de genoemde opgaven onder punt 2. samen uitgewerkt en wordt een nieuw investeringsprogramma geformuleerd om dit handen en voeten te geven.

4. Speerpunten voor een nieuw Masterplan Vitaal, gezond en duurzaam Marslanden

4.1. Het bestuur van de OCM wil op korte termijn een nieuwe impuls geven aan de Ondernemersclub Marslanden en toewerken naar een sterke en slagvaardige ondernemersorganisatie, die daarmee ook voor de gemeente Zwolle een solide gesprekspartner is.

Als belangrijke eerste stap om dit te bereiken, wil de OCM een professionaliseringslag maken in haar rol als gesprekspartner voor de gemeente en andere stakeholders. Dit willen we bereiken door een vorm van betaald parkmanagement in te voeren, zodat de belangen van de bedrijven richting gemeente op een meer slagvaardige en professionele wijze worden behartigd. Deze professionele belangenbehartiging richt zich op alle aspecten die van belang zijn voor zowel de gemeente als voor de bedrijven op Marslanden (onderhoud, bereikbaarheid/parkeren, milieuruimte voor bedrijven, actueel bestemmingsplan, enz.).

Daarom stelt het bestuur voor om met de gemeente hierover afspraken te maken: we pleiten er bij de gemeente Zwolle voor om voor de periode van vier jaar een financiële stimuleringsbijdrage te ontvangen om professioneel parkmanagement op Marslanden mogelijk te maken. Door de inzet van een professioneel parkmanager ontstaat ook de mogelijkheid om vanuit de OCM met de gemeente slagvaardig aan de slag te gaan met een nieuw Masterplan voor Marslanden zoals hieronder wordt uitgewerkt.

Deze bijdrage van de gemeente kan over een periode van vier jaar geleidelijk aan worden afgebouwd: parallel hieraan wil het bestuur van de OCM namelijk inzetten op een actieve ledenwerfcampagne om het aantal leden van de OCM weer te verhogen. Doel en inzet is hierbij om binnen vier jaar een zodanig ledenaantal te hebben, dat een professionele parkmanager vanuit de contributie van de leden bekostigd kan worden. Een dergelijke constructie is in het verleden ook op het bedrijventerrein Voorst toegepast, waarbij de gemeente Zwolle en de Ondernemersvereniging Voorst vergelijkbare afspraken hebben gemaakt.

- 4.2. *Het bestuur van de OCM wil samen met de gemeente actief werken aan een schoon, heel en veilig bedrijventerrein en waarbij de eerder beschreven opgaven en knelpunten samen worden aangepakt. Dit wordt vertaald in korte termijn acties en daarnaast in een lange termijn aanpak via een nieuw op te stellen Masterplan.*

Voor de korte termijn worden concrete afspraken gemaakt met de gemeente over goed onderhoud en beheer (periodieke schouw, aanpak gesignaleerde knelpunten). De huidige werkgroep KVO-B van de Ondernemersclub Marslanden is hierbij het overlegorgaan waarbinnen deze afspraken worden besproken. Daarbij wordt ingezet op het aanpakken van de knelpunten die in de schouw zijn vastgesteld.

Voor de langere termijn dringen wij erop aan de geconstateerde problemen ten aanzien van parkeren, (gezamenlijk) groenbeheer, verpaupering/leegstand, openbaar vervoer/fietsroutes e.d. uit te werken in een nieuw op te stellen Masterplan Vitaal, gezond en duurzaam Marslanden.

Het bestuur van de OCM ziet hierin de volgende bouwstenen en uitwerkingsopgaven voor een nieuw Masterplan:

- a. *Het opstellen van een ruimtelijk-economische ontwikkelingsvisie voor een Vitaal, gezond en duurzaam bedrijventerrein Marslanden in 2030.*
- Wat is de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein? Hoe blijft het bedrijventerrein toekomstbestendig en kan leegstand worden aangepakt, groei van bedrijven worden gefaciliteerd en waardebehoud van bedrijfspanden worden gestimuleerd op Marslanden? Welke gezamenlijke ontwikkelingsstrategie (ondernemers, pandeigenaren, gemeente, provincie) kan hiervoor worden uitgewerkt? Welke investeringsprogramma is hiermee gemoeid in de komende jaren?
 - Gemeente, ondernemers en pandeigenaren gaan hierbij samen knelpunten op verouderde delen van het bedrijventerrein Marslanden inventariseren. Vervolgens wordt samen een aanpak geformuleerd om de kwaliteit van deze gebieden te verbeteren.
 - Zowel ondernemers, pandeigenaren als gemeente hebben belang bij een duurzaam toekomstbestendig bedrijventerrein: de klimaat- en energieopgave voor Marslanden dient een plek te krijgen in het nieuwe masterplan. Om de waarde en verkoopbaarheid van bedrijfspanden ook voor de toekomst te behouden is belangrijk om bestaande bedrijfspanden qua energielabel waar nodig te verbeteren. In het kader van verdere waardeverbetering en een aantrekkelijk bedrijventerrein worden de mogelijkheden in kaart gebracht om Marslanden ook voor de toekomst klimaatbestendig te houden (tegengaan wateroverlast, aanpak hittestress, vergroening bedrijfslocaties). In het nieuwe Masterplan wordt dit in concrete plannen uitgewerkt.
- b. *Het nieuwe masterplan geeft een extra impuls aan Marslanden voor een schoon, heel en veilig bedrijventerrein:*
- Opstellen groenbeheerplan, onderhoudsafspraken met ROVA voor extra kwaliteitsimpuls aan openbaar gebied. Stimuleren onderhoud groen private terreinen door voorstellen aan bedrijven aan te bieden voor gecombineerd onderhoud met Rova.
 - Bewegwijzering moderniseren.
 - Mogelijkheden collectieve camerabeveiliging op Marslanden.
 - Voorlichting voor bedrijven organiseren over preventie aanpak georganiseerde criminaliteit (ondermijning, hennepkwekerijen, cybercriminaliteit, malafide ondernemers, enz.).
 - Aanpak illegale detailhandel op Marslanden.

c. *In het nieuwe masterplan wordt uitwerking gegeven aan een betere bereikbaarheid en parkeersituatie op Marslanden:*

- Gezamenlijke aanpak met gemeente van de parkeerproblematiek: in kaart brengen grootste knelpunten, maatwerkoplossingen per bedrijf, stimuleren andere vervoersopties (bijv fiets-sharing).
- Aanpak overlast vrachtwagensparkeren (locatieonderzoek, handhaving gemeente).
- Verbetermogelijkheden openbaar vervoer.
- Doorstroming verkeer op en rondom Marslanden optimaliseren, verbeteren fietsinfrastructuur.

Het bestuur van de OCM gaat met de gemeente in gesprek over de invoering van professioneel parkmanagement (korte termijn) en de totstandkoming van een masterplan voor Marslanden.

5. Organisatie en communicatie

De Ondernemersclub Marslanden wil een transparante en sterke ondernemersorganisatie op Marslanden zijn. Daarvoor is ook een solide organisatie en actieve communicatie naar de leden nodig.

De organisatie van de OCM bestaat uit een bestuur van momenteel zes personen. Meer informatie hierover is te vinden op www.demarslanden.nl

Het bestuur wordt daarbij ondersteund door een bestuurssecretariaat.

Daarnaast is een werkgroep Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) actief: hierin heeft een aantal ondernemers zitting, naast een vertegenwoordiging van gemeente, politie en brandweer.

Voor het opstellen van een nieuw masterplan voor Marslanden wordt voorgesteld een aparte projectgroep te gaan vormen. In deze projectgroep kunnen ondernemers vanuit de verschillende deelgebieden op Marslanden zitting nemen, zodat een brede vertegenwoordiging van de bedrijven op Marslanden hierover in overleg gaat met de gemeente Zwolle. Deze projectgroep koppelt de voortgang vervolgens terug naar het bestuur.

Daarnaast zal een werkgroep ledenwerving worden gevormd die als 'ambassadeurs' van de OCM potentiële nieuwe leden gaat benaderen en het eerste contact gaat leggen. De oorspronkelijke werkgroep BIZ is eventueel in beeld om hierin een rol te spelen. Ook zijn er veel bedrijven die in het verleden lid zijn geweest en opnieuw benaderd kunnen worden.



Het bestuur van de OCM wil zich de komende periode eveneens richten op een actieve communicatie richting de eigen achterban. We willen inzetten op het versterken van de onderlinge samenwerking en saamhorigheid op Marslanden. Dat willen we concreet handen en voeten geven door de volgende acties op te zetten:

- Het uitwerken van een ledenwerfcampagne. Marketing en communicatie naar ondernemers via nieuwsbrieven, whatsapp-groep KVO, website is daarbij de basis. Ook wordt een flyer voor nieuwe leden ontwikkeld.
- Kennisuitwisseling op themavraagstukken (bijv techniek/onderwijs, personeelsharing, verduurzaming vastgoed, enz). Eventueel groepen van bedrijven formeren met een gezamenlijke problematiek.
- Informele ondernemersbijeenkomsten en bedrijfsbezoeken;
- Samenwerking met andere ondernemersorganisaties in Zwolle (VNO-NCW/MKB, Ondernemersverenigingen (gezamenlijke belangenbehartiging naar overheid, gezamenlijke nieuwjaarsbijeenkomst);
- Aanbieden collectieve kostenbesparingen voor bedrijven (collectieve energieinkoop, surveillance op Marslanden, onderzoek collectieve aanschaf zonnepanelen)

6. Financiën

De huidige Ondernemersclub Marslanden heeft momenteel 180 leden. Op basis van de huidige contributie (150 EUR), bedragen de inkomsten van de vereniging 27.000 EUR. Deze inkomsten zijn niet afdoende om professioneel parkmanagement voor Marslanden te kunnen doorvoeren. Door een geleidelijke contributieverhoging bij de leden en een actieve ledenwerfcampagne kan over een periode van vier jaar een sluitende begroting worden opgebouwd om professioneel parkmanagement vanuit de leden te bekostigen. Voorwaarde is dat de gemeente bereid is de komende jaren een afbouwende stimuleringsbijdrage voor het parkmanagement te willen leveren. In de meerjarenbegroting is dit verder uitgewerkt.