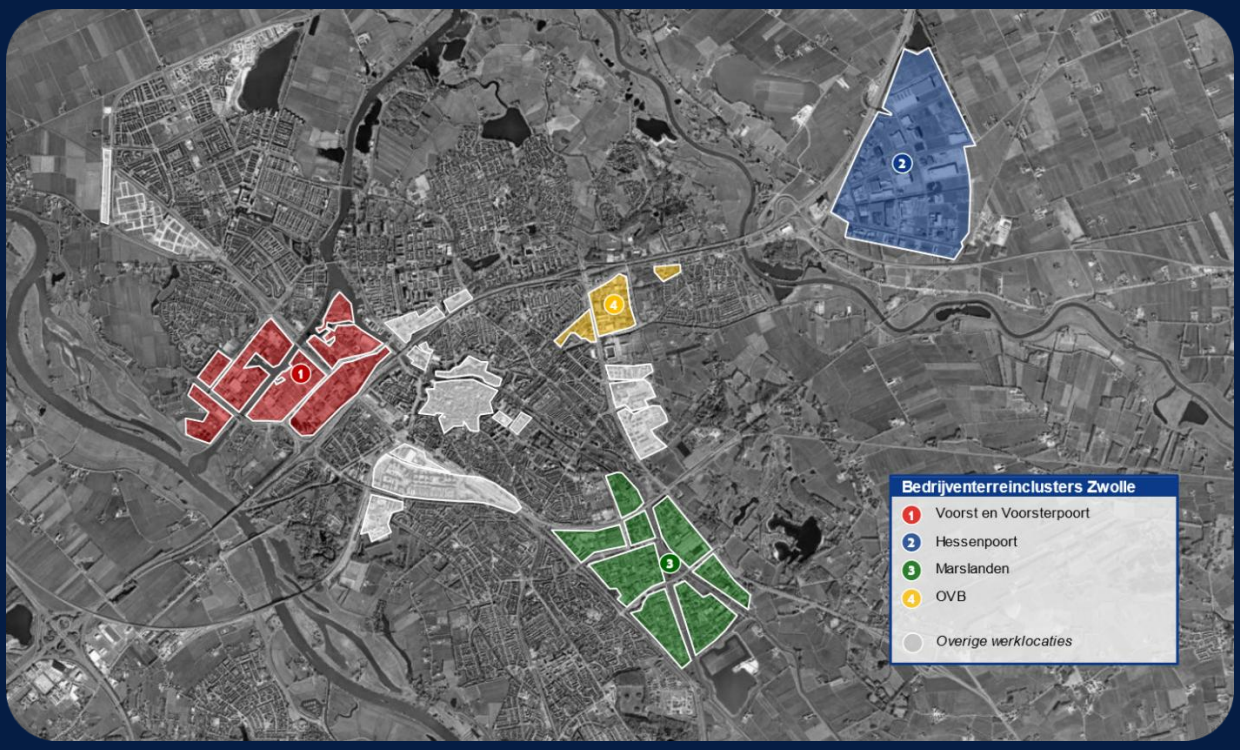
Bijlage

Huidige situatie en uitgangspunten per terrein



Bedrijventerreincluster I Voorst en Voorsterpoort

Voorst en Voorsterpoort zijn twee aaneengesloten werklocaties in de gemeenten Zwolle aan de zuidwestkant van de stad. Het gebied met een directe ligging aan de snelweg A28 en het Zwolle-IJsselkanaal zeer strategisch gelegen. De locatie is multimodaal ontsloten en beschikt over watergebonden kavels, die goed bereikbaar zijn voor de binnenvaart om grondstoffen en producten aan- en af te voeren op duurzame wijze. Op dit moment wordt er nog relatief weinig gebruik gemaakt van de haven en de kadegebonden faciliteiten.

Economie op het terrein

Het gebied heeft een bruto omvang van 228 hectare (netto 154 hectare). De bedrijven in het gebied zijn samen verantwoordelijk voor ongeveer 11.700 banen, die zijn verspreid over 370 vestigingen. Hiermee is het gebied verantwoordelijk voor 11% van alle banen in de gemeente Zwolle. Het gebied is daarom niet alleen van grote economische waarde voor Zwolle, maar ook voor de ruimere regio. Het gebied is vooral belangrijk in de industrie: meer dan 60% van de banen in de industrie in Zwolle zijn hier gevestigd.

Naast de industrie is de zakelijke dienstverlening een grote sector op het terrein, die bovendien flink gegroeid is in de afgelopen tien jaar. Het is redelijk uniek dat een industrieel terrein met een hoge milieucategorie-kavels ook veel zakelijke dienstverlening heeft. Dat dat hier mogelijk is komt doordat het terrein bestaat uit verschillende deelgebieden met een eigen karakter. Het grootste deel (Voorst) heeft een meer grootschalig en industrieel karakter, terwijl de zuidkant (Voorsterpoort) zich meer op de zakelijke dienstverlening richt.

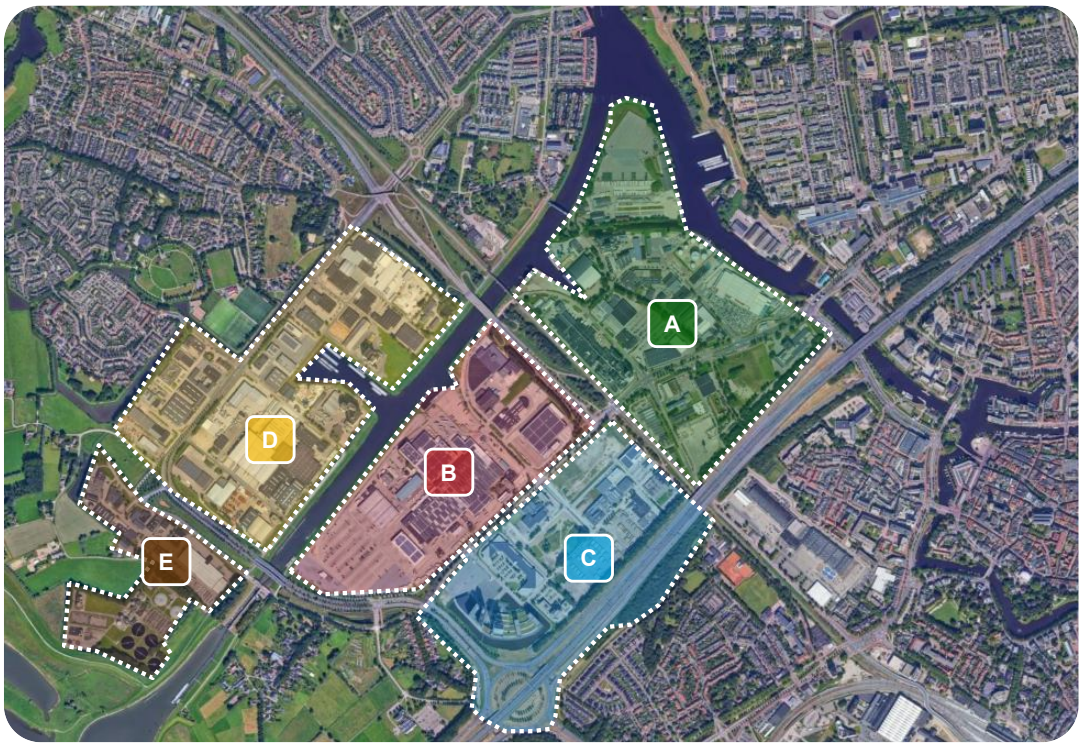
Figuur 5.3 – Ontwikkeling banen naar sector op Voorst en Voorsterpoort

Sector	2013	2018	2022	Ontwikkeling 2013-2018	Ontwikkeling 2018-2022	Ontwikkeling 2013-2022
Bouwmaterialenindustrie	67	30	32	-37	2	-35
Bouwnijverheid	602	517	382	-85	-135	-220
Chemische industrie	175	139	144	-36	5	-31
Detailhandel en horeca	402	592	623	190	31	221
Groothandel	567	819	813	252	-6	246
Metaalelektro	1.587	2.190	2.533	603	343	946
Onderwijs	109	208	239	99	31	130
Opslag en dienstverlening voor vervoer	458	580	427	122	-153	-31
Overige industrie	322	147	12	-175	-135	-310
Overige quartaire diensten	50	80	96	30	16	46
Staalindustrie	119	139	140	20	1	21
Textiel- en kledingindustrie	64	56	60	-8	4	-4
Vervoer	635	1.416	345	781	-1.071	-290
Voedings- en genotsmiddelenindustrie	600	538	900	-62	362	300
Zakelijke dienstverlening	2.443	3.834	4.330	1.391	496	1.887
Zorg	27	28	14	1	-14	-13
Overig	874	598	614	-276	16	-260
Totaal	*9.100*	*11.900*	*11.700*	*2.800*	*-200*	*2.600*

Bron: BIRO, 2022

Deelgebieden

Binnen het bedrijventerreincluster Voorst en Voorsterpoort zijn vijf economische deelgebieden te onderscheiden op basis van historische ontwikkeling, locatiekenmerken en typen bedrijvigheid.



Figuur 5.4 - Deelgebieden op Voorst en Voorsterpoort

- **Zone A** ligt ten noordoosten van de spoorlijn Zwolle-Kampen en wordt verder omgeven door de A28 (zuidoost) en water. Het gebied huisvest bedrijven met grote kavels die actief zijn in de zware industrie. Dit sluit goed aan bij de kadefaciliteiten in het gebied. Deze zijn er zowel in het westen (Katwolderhaven) als in het oosten aan het Zwarte Water. Dit gebied is daardoor aantrekkelijk voor bedrijven die gebruik maken van het aanleveren en afvoeren van (zware) producten over het water, zoals de betoncentrale.

- **Zone B** ligt aan de zuidoostkant van het Zwolle-IJsselkanaal. Het wordt verder begrenst door infrastructuur (spoorlijn, Blaloweg en Westenholterallee). Het grootste deel van het terrein is in gebruik door Scania en wordt gebruikt voor de assemblage en (tijdelijke) opslag van trucks. Verder heeft het gebied aan de noordzijde nog enkele bedrijven die actief zijn in de bouwmaterialen.

- **Zone C** is ook wel bekend als **Voorsterpoort**. Dit is het gebied dat tussen de Blaloweg en de A28 in ligt, ten zuiden van de spoorlijn Zwolle-Kampen. Het gebied kent een gemengd profiel met kantoren, voorzieningen, retail en bedrijfsmatige functies. Het gebied beschikt over echte zichtlocaties. Aan de zuidwestzijde, langs de N331 die aansluit op de A28, zijn kantoorfuncties gevestigd. Het terrein dient als overgangszone van de woonwijk Veerallee in het zuidoosten en de zwaardere industrie op bedrijventerrein Voorst. Er zijn enkele onbebouwde kavels in het

gebied, wat de mogelijkheid biedt om het terrein te moderniseren en revitaliseren. Voor de kantoren in de zuidwesthoek geldt dat verdere uitbreiding/intensivering mogelijk aan de orde is. Dit wordt in de kantorenvisie (in ontwikkeling) verder verkend.

- **Zone D** ligt ten westen van het Zwolle-IJsselkanaal en ten oosten van de woonwijk Westenholte. De insteekhaven (Voorsterhaven) biedt ruimte voor bedrijven met kadegebonden activiteiten. Het gebied huisvest diverse logistiek dienstverleners, maar ook groothandelaren, een sportschool en het CBR en kent daarmee een mix in grote en kleine bedrijven. De grotere bedrijvigheid bevindt zich vooral in het zuidoosten (aan het water), terwijl de kleinere MKB-partijen met name in het westen (ten westen van de Westenholterallee) en in het noorden gevestigd zijn.

- **Zone E** ligt tot slot aan de zuidkant van het terrein. Het wordt begrenst door de Westenholterallee (noord) en het Zwolle-IJsselkanaal (oost). In het westen liggen de uiterwaarden en agrarisch buitengebied. Het gebied huisvest relatief kleinschalige bedrijvigheid in vergelijking met andere deelgebieden op Voorst. Naast perifere detailhandel, kleinschalige maakindustrie en auto-/vrachtwagenhandelaren wordt ongeveer de helft van het gebied ingenomen door de RWZI (Rioolwaterzuiveringsinstallatie).



Figuur 5.5 - Indeling Voorst in kernzone (zware bedrijvigheid) en overgangsgebieden (lichtere bedrijvigheid en kantoren)

Bedrijventerreincluster II Hessenpoort

Hessenpoort is het nieuwste bedrijventerrein van Zwolle. Het terrein ligt ten noordoosten van de stad Zwolle en heeft een directe aansluiting op de A28. Hessenpoort is vooral interessant voor bedrijven met een behoefte aan fysieke ruimte en ruime milieucontouren. De directe verbinding met de stad Zwolle is hier minder. Het terrein heeft een moderne uitstraling en is ruim opgezet.

Economie op het terrein

Hessenpoort is (tot nu toe) uitgegeven in drie fases: Hessenpoort I, II en Zuid. Deel I en II hebben een gezamenlijke oppervlakte van 296 hectare bruto (216 netto). Deelgebied Zuid heeft 37 bruto oppervlakte, waarvan 10 voor bedrijven kan worden uitgegeven. In totaal betekent dit 333 hectare bruto oppervlakte en 226 hectare netto. In totaal is er nog 55 hectare uit te geven op deelgebieden Zuid en III (stand per 01-01-2024).

Op Hessenpoort werken in totaal 5.900 personen (2022). In 2022 was er 128 hectare uitgegeven op Hessenpoort, wat betekent dat er 46 personen per hectare werken. Dit ligt lager dan op Voorst/ Voorsterpoort (75) en Marslanden (81). Dit valt te verklaren door de grootschalige vestigingen op het terrein, die vaak grote buitenterreinen hebben. Deze locaties worden gebruikt voor het parkeren van auto's voor personeel en voor de verhuur. Qua bedrijvigheid valt het grootste deel onder groothandel, transport en logistiek. Verder zijn er ook grootschalige bedrijven in de industrie en detailhandel. Doordat er de afgelopen jaren kavels zijn uitgegeven groeit het aantal banen op het terrein nog elk jaar.

Figuur 2.6 - Ontwikkeling banen naar sector op Hessenpoort

Sector	2013	2018	2022	Ontwikkeling 2013-2018	Ontwikkeling 2018-2022	Ontwikkeling 2013-2022
Bouwmaterialenindustrie						
Bouwnijverheid	120	124	148	4	24	28
Chemische industrie						
Detailhandel en horeca	321	1.247	1.820	926	573	1.499
Groothandel	441	661	792	220	131	351
Metaalelektro	250	232	262	-18	30	12
Onderwijs						
Opslag en dienstverlening voor vervoer	106	128	331	22	203	225
Overige industrie	1.112	874	951	-238	77	-161
Overige quartaire diensten						
Staalindustrie	170	216	253	46	37	83
Textiel- en kledingindustrie						
Vervoer	355	491	427	136	-64	72
Voedings- en genotsmiddelenindustrie	0	0	480	0	480	480
Zakelijke dienstverlening	71	109	113	38	4	42
Zorg						
Overig	291	280	326	-11	46	35
Totaal	*3.200*	*4.400*	*5.900*	1.200	1.500	2.700

Bron: BIRO, 2022

Deelgebieden

Met de uitgifte van Hessenpoort Zuid is een ander type deelgebied ontstaan op het terrein. Waar Hessenpoort I en II redelijk met elkaar in lijn liggen, is Hessenpoort Zuid hiervan te onderscheiden op basis van kavelgrootte en type bedrijvigheid. Hessenpoort III ligt ten zuiden van Hessenpoort Zuid (richting de N340) en wordt in lijn met Hessenpoort Zuid ontwikkeld. Hier is nog geen grond uitgegeven.

- **Hessenpoort I en II** vormen samen verreweg het grootste gedeelte van het terrein. Het terrein heeft zich in de afgelopen jaren ontwikkeld aan beide zijdes van de Nieuwleusenerdijk en ontwikkelt zich nog steeds. Dit deel van het terrein huisvest grootschalige vestigingen, met name in de logistiek en groothandel. Daarnaast zijn grootschalige industriële vestigingen die te groot zijn voor andere terreinen in Zwolle hier gevestigd. In het westen van dit deel van het terrein liggen zichtlocaties vanaf de A28. Hier zijn grootschalige detailhandelsvestigingen gevestigd, gericht op de verkoop van meubels, tuinartikelen of auto's.
- Op **Hessenpoort Zuid (zone B)** is de uitgifte pas recentelijk gestart. Het gaat hier om een veel kleinere zone, met veel kleinere kavels. Kavels zijn hier niet groter dan 1 hectare en vaak nog een stuk kleiner (0,25-0,5 ha), terwijl op Hessenpoort I en II kavels van meerdere hectares eerder regel dan uitzondering zijn. Het accent qua bedrijfssectoren ligt op Hessenpoort Zuid daarom ook iets anders, met meer bouw- en installatiebedrijven en kleinschalige maakindustrie. Daarnaast zit ook hier wat logistiek en groothandel, al is de omvang en het verzorgingsgebied hier vaak meer op de regio gericht. De hoofdstraten van dit deel van het terrein hebben geen directe verbinding met de Nieuwleusenerdijk (N758), maar maken voor de ontsluiting gebruik van de kleinere wegen op Hessenpoort I en II.



Figuur 5.7 - Deelgebieden op Hessenpoort

Bedrijventerreincluster III Marslanden

Marslanden is een gemengd bedrijventerrein aan de zuidkant van de stad. Het voormalig moerasgebied is organisch gegroeid tot bedrijventerrein vanuit de woonbebouwing in het noorden naar het buitengebied in het zuiden. Via de N35 en de N337 is het terrein goed ontsloten met Zwolle en het gebied ten zuidoosten van de stad. De Nieuwe Wetering en de Soestwetering lopen als groene aders door het gebied en zorgen voor een groene verbinding met de stad en het buitengebied. Wel zorgen de ligging voor een wateropgave op het terrein: beleidsmatig mag het gebied eens in de 100 jaar overstromen.

Economie op het terrein

Marslanden heeft een bruto omvang van 251 hectare (netto 160 hectare). De bedrijven in het gebied zijn samen goed voor 13.000 banen, wat ruim 12% van het totaal in Zwolle is. Deze banen zijn verspreid over 800 vestigingen, wat betekent dat de gemiddelde bedrijfsvestiging ongeveer 16 werkzame personen heeft. Dit ligt een stuk lager dan op Voorst/Voorsterpoort (ca. 35 per vestiging) en met name Hessenpoort (ca. 85). Het terrein kent dan ook een mix van grotere bedrijven met een (boven)regionale functie, en kleinere bedrijven die meer gericht zijn op de stad. Ondanks dat het gebied al wordt ontwikkeld sinds de jaren ’50 groeit het aantal werkzame personen op het terrein nog steeds.

Een belangrijke sector op Marslanden is de sector (dienstverlening voor) vervoer. Dit komt vooral door de vestigingen van PostNL en Albert Heijn, die een belangrijke stempel op het terrein drukken. Verder is de energiesector sterk vertegenwoordigd, met name aan de noordkant van het terrein. Kleinschaligere bedrijven zijn vooral in de sectoren detailhandel, automotive en bouw. Deze veelzijdigheid aan bedrijven op het terrein zorgt ervoor dat Marslanden een sterke verzorgende functie heeft voor de stad.

Figuur 5.8 – Ontwikkeling banen naar sector op Marslanden

Sector	2013	2018	2022	Ontwikkeling 2013-2018	Ontwikkeling 2018-2022	Ontwikkeling 2013-2022
Bouwmaterialenindustrie	51	66	72	15	6	21
Bouwnijverheid	1.313	920	1.210	-393	290	-103
Chemische industrie	35	79	139	44	60	104
Detailhandel en horeca	911	1.083	1.137	172	54	226
Groothandel	1.306	1.411	1.551	105	140	245
Metaalelektro	77	61	86	-16	25	9
Onderwijs	54	122	93	68	-29	39
Opslag en dienstverlening voor vervoer	906	940	1.114	34	174	208
Overige industrie	358	363	450	5	87	92
Overige quartaire diensten	462	854	964	392	110	502
Staalindustrie	110	43	75	-67	32	-35
Textiel- en kledingindustrie	22	18	0	-4	-18	-22
Vervoer	1.517	2.473	2.762	956	289	1.245
Voedings- en genotsmiddelenindustrie	183	118	97	-65	-21	-86
Zakelijke dienstverlening	2.654	1.597	1.597	-1.057	0	-1.057
Zorg	490	553	620	63	67	130
Overig	709	936	994	227	58	285
Totaal	*11.200*	*11.600*	*13.000*	400	1.400	1.800

Bron: BIRO, 2022

Deelgebieden

Marslanden is ingedeeld in zeven deelgebieden (A t/m G), die op die manier ook in het huidige bestemmingsplan zijn benoemd. De gebieden verschillen van elkaar op historische ontwikkeling en typen bedrijvigheid.



Figuur 5.9 – Deelgebieden op Marslanden

- **Zone A** is het oudste deel van Marslanden en ligt als enige deelgebied ten noorden van de spoorlijn Zwolle – Meppel. De ligging aan park de Nooterhof (noord) en de Nieuwe Wetering (oost) zorgen ervoor dat het gebied een groene uitstraling heeft. Het grootste deel is gericht op energievoorzieningen (hoogspanningsstation) en -bedrijven. Enexis heeft haar hoofdkantoor in dit gebied. In het noordelijk deel is verder nog wat reguliere bedrijvigheid gevestigd, met name gericht op automotive. Zone A ligt tegen woonwijk Pierik aan, al zorgen de sportvelden voor een buffer tussen woningen en bedrijvigheid.

- **Zone B** ligt in het noordwesten van het terrein en is ingesloten door de spoorlijn Zwolle-Meppel in het noorden, de IJsselallee in het westen en twee interne verkeersaders in het zuiden en oosten. Het oostelijk deel van het terrein is in gebruik door het postsorteercentrum van PostNL, terwijl in het westen de penitentiaire inrichting (P.I.) zit. Het middengebied bestaat uit perifere detailhandelsvestigingen, vooral gericht op meubels.

- **Zone C** is de kleinste deelzone en ligt direct ten zuiden van de spoorlijn. Het gebied bestaat uit een mix van perifere detailhandel (zuidwest) en kleine handelsbedrijven (noord en oost). Het terrein is een van de oudste delen van Marslanden, met als gevolg dat de opzet van het terrein relatief krap is.

- **Zone D** beslaat de volledige oostflank van het terrein en ligt aan de overzijde van de Nieuwe Wetering. Het gebied wordt in het oosten begrenst door de N35, waar het direct op ontsloten is. Centraal op het terrein is het distributiecentrum van Albert Heijn gevestigd. Naast PostNL (zone B) is dit de enige vestiging een grote kavel (> 5 hectare). De rest van zone D bestaat, net als de rest van Marslanden, vooral uit kavels van ongeveer 0,5 tot maximaal 1 hectare. Het gebied kent een mix van logistieke partijen, bouw- en installatiebedrijven en handelsbedrijven.

- **Zone E** is het centrale deel van het terrein. Via de Oldeneelallee direct aan de zuidkant is het gebied goed ontsloten met zowel de N337 in het westen als de N35 in het oosten. Op de zichtlocaties aan de Ittersumallee (noordzijde) zijn autodealers en bouwmarkten gevestigd. Verderop op het terrein hebben bedrijven de beschikking over redelijk wat buitenruimte en -opslag. Dit sluit aan bij het type bedrijven dat hier gevestigd is, met een grotere nadruk op industrie en autohandel dan in andere deelgebieden. Dit zorgt er ook voor dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wisselend is.

- **Zone F** is de zuidwestpunt van het terrein, omgeven door de Oldeneelallee (noord), de IJsselallee (west) en de Soestwetering (oost). De ruimtelijke kwaliteit is deze zone, maar met name in het zuiden hiervan, relatief laag ten opzichte van de rest van het terrein. Het terrein kent een sterke concentratie van de autobranche (vooral in de zuidelijke punt) en installatiebedrijven.

- **Zone G** is vanaf 1996 als laatste gebied ontwikkeld. Het gebied ligt ingesloten tussen de Nieuwe Wetering (oost), de Soestwetering (west) en de Sekdoornseplas (zuid). In het noorden grenst het gebied aan de Oldeneelallee, maar is hier voor autoverkeer niet op aangesloten. De ontsluiting van het gebied gaat daarom via zones D en E, wat het gebied het minst toegankelijke gebied voor autoverkeer maakt. De bedrijvigheid is grotendeels in lijn met de rest van Marslanden, met een mix van transport-, bouw- en installatie- en detailhandelsbedrijven. Onderscheidend is dat er in het gebied ook onzelfstandige kantoren gevestigd zijn.

Bedrijventerreincluster IV Oosterenk, Vrolijkheid en Berkum (OVB)

Werklocatiecluster OVB bestaat uit meerdere locaties en strekt zich grofweg uit langs de gehele oostzijde van de Ceintuurbaan (N35) ten noorden van de spoorlijn Zwolle-Meppel. Door de ligging aan de A28 en de N35 is het goed ontsloten via de weg. Het gebied is niet aangesloten op spoor- of waterwegen.

Het zuiden van dit gebied (vanaf het voetbalstadion) heeft een kantorenprofiel. Het noordelijk deel (ten noorden van de Boerendanserdijk) is het bedrijventerreincluster van OVB. Aangezien in dit document gericht wordt op bedrijventerreinen wordt er gericht op het noordelijke deelgebied. Dit is een combinatie van bedrijventerreinen De Vrolijkheid en Berkum. Het foodcourt (gelegen ten noorden van de Oude Meppelerweg) valt buiten de bedrijventerreinafbakening. Ook het zuidelijk deelgebied wordt buiten beschouwing gelaten[3]. Figuur 5.9 geeft aan welke gebieden onder het bedrijventerreincluster OVB vallen en in deze rapportage worden meegenomen als 'OVB'.



Figuur 5.10 – Ligging van bedrijventerreincluster OVB (in deze rapportage meegenomen als 'OVB')

[3] Voor het zuidelijk deel van het cluster (stadion, Health Innovation Park, Isala ziekenhuis en kantorenpark Oosterenk) is eerder een de visie opgesteld. Hierin wordt het zuidelijk cluster als geheel aangeduid als Oosterenk.

Economie op het terrein

De Vrolijkheid is het oudste Zwolse bedrijventerrein. Samen met bedrijventerrein Berkum heeft het in totaal 2.500 banen, wat ruim 2% van het Zwolse totaal is. Dit bedrijventerreincluster is daarmee beduidend kleiner dan de andere drie terreinen. Ook in oppervlakte is het gebied een stuk kleiner. De Vrolijkheid beslaat het grootste deel, met 40 hectare bruto (35 hectare netto). Bedrijventerrein Berkum is 4 hectare groot, met 3 hectare aan netto kaveloppervlakte. Samen zorgt dit voor 44 hectare bruto oppervlakte (38 hectare netto).

Het terrein kent een interessante mix aan bedrijvigheid en maatschappelijke functies. De bedrijven op het terrein zijn vooral gericht op zakelijke dienstverlening en detailhandel (autoboulevard). Maatschappelijke functies zijn onder andere het MBO Landstede, sportfaciliteiten en de Koninklijke Marechaussee. Verder zijn er, met name ten westen van de Ceintuurbaan, bedrijven gevestigd die zich richten op innovatie in de (chemische) industrie.

Figuur 5.11 – Ontwikkeling banen naar sector op OVB

Sector	2013	2018	2022	Ontwikkeling 2013-2018	Ontwikkeling 2018-2022	Ontwikkeling 2013-2022
Bouwmaterialenindustrie						
Bouwnijverheid	326	266	247	-60	-19	-79
Chemische industrie	11	6	7	-5	1	-4
Detailhandel en horeca	292	331	356	39	25	64
Groothandel	175	146	191	-29	45	16
Metaalelektro	79	53	64	-26	11	-15
Onderwijs	178	122	218	-56	96	40
Opslag en dienstverlening voor vervoer	2	20	26	18	6	24
Overige industrie	10	13	11	3	-2	1
Overige quartaire diensten	152	290	241	138	-49	89
Staalindustrie	1	1	1	0	0	0
Textiel- en kledingindustrie	1	1	7	0	6	6
Vervoer	26	0	0	-26	0	-26
Voedings- en genotsmiddelenindustrie						
Zakelijke dienstverlening	704	956	1.044	252	88	340
Zorg	102	63	102	-39	39	0
Overig	4	0	0	-4	0	-4
Totaal	*2.100*	*2.300*	*2.500*	200	200	400

Bron: BIRO, 2022

Deelgebieden

Het bedrijventerreincluster op OVB is een samenvoeging van twee bedrijventerreinen (De Vrolijkheid en Berkum), waarbij De Vrolijkheid door de Ceintuurbaan wordt gescheiden in een westelijk en oostelijk deel. De deelgebieden zijn van elkaar te onderscheiden op basis van historische ontwikkeling, locatiekenmerken, typen bedrijvigheid en openheid naar de directe omgeving.

- **De Vrolijkheid-West (zone A)** ligt aan de westkant van de Ceintuurbaan en staat ook wel bekend als het Vishay-terrein. Het gebied heeft een industriële uitstraling door de voormalige vestiging van Philips. Het terrein staat inmiddels bekend als ‘De Makersfabriek’ en wordt de

komende jaren ontwikkeld tot een gebied met bedrijven gericht op innovatie, ondernemerschap en duurzame transities (circulair, energie, klimaat). Verder hebben bedrijven als Covestro Resins en AOC hier hun ontwikkel- en labruimtes en hun R&D-afdeling. In dit deelgebied werken ruim 500 personen.

- In het midden van het bedrijventerreincluster, direct ten oosten van de Ceintuurbaan, ligt **De Vrolijkheid-Oost (zone B)**. Dit deelgebied is het grootste van de drie en kent ruim 1.300 werkzame personen. De bedrijvigheid in het gebied richt zich vooral op detailhandel (m.n. gericht op auto's), groothandel en zakelijke dienstverlening. Daarnaast kent het oostelijk deel maatschappelijke functies gericht op sport. De bedrijvigheid bevindt zich met name in het noorden (autoboulevard) en het westen van het gebied. Als oudste bedrijventerrein van de stad is de ruimtelijke kwaliteit wisselend. Er is al veel ingezet op herontwikkeling, wat met name tot meerlaagse gebouwen met zakelijke en quartaire diensten heeft geleid. De autobedrijven (verkoop, reparatie en onderhoud) die vooral in het noorden zijn gevestigd hebben relatief veel buitenruimte.

- **Bedrijventerrein Berkum (Zone C)** is het meest oostelijk gelegen terrein. Het is van De Vrolijkheid gescheiden door het Vegtluster Bos. Het bedrijventerrein maakt onderdeel uit van de woonwijk en voormalige buurtschap Berkum. Het terrein grenst direct aan woonbebouwing, maar heeft een aparte ontsluiting naar de Kranenburgweg. Het terrein huisvest 600 banen, vooral gericht op zakelijke dienstverlening. Het terrein heeft een mix van zelfstandige en onzelfstandige kantoren.



Figuur 5.12 – Overzicht deelgebieden bedrijventerreincluster OVB. In grijs de overige deelgebieden van OVB die niet onder het bedrijventerreincluster vallen.