

## Reactienota vooroverleg Concept ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Trekkersveld IV

Het conceptontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Trekkersveld IV almede het conceptontwerp Parapluplan geluidzone bedrijventerrein Trekkersveld zijn in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) het voorontwerp bestemmingsplan naar de provincie Flevoland en waterschap Zuiderzeeland gestuurd. De reacties van zijn kort samengevat en voorzien van een beoordeling.

### 1. Provincie Flevoland

#### Reactie 1.1

##### Beleidskaders en bedrijvigheid

Par 2.4 en 3.1.3 van de toelichting gaan dieper in op het Bro en de Ladder voor duurzame verstedelijking. De opbouw van de Laddertoets is over het algemeen correct en de uitgangspunten zijn in orde. Het verzorgingsgebied lijkt ook te kloppen mede op basis van de beoogde doelgroep (lokaal/regionaal en beperkt bovenregionaal). Wij hebben verder eerder naar u ambtelijk gereageerd via het economisch spoor op de vorige Ladder.

Enkele punten blijven nog steeds overeind staan:

- De behoefteeraming is deels correct. Voor Almere Lelystad gaat Stec uit voor een vraag van 104 - 148 hectare, maar dat is inclusief vraag naar grootschalige ruimtegebruikers. Dat is vraag naar kavels groter dan 5 hectare. Gezien de omvang en beoogde ontwikkeling van Trekkersveld IV zijn ruimtevragers groter dan 5 hectare niet wenselijk/ mogelijk. Dat laatste is echter niet helemaal duidelijk: er staat wel dat er geen uitgifte mogelijk is van kavels groter dan 5 hectare, maar of een combinatie van meerdere kavels alsnog tot een grotere uitgifte (van 10?) mag/ kan leiden is ons niet geheel duidelijk of wij hebben het gemist. Indien dit niet het geval is, en kavels altijd kleiner zijn dan 5 hectare, moet de 75 hectare ruimtevraag vanuit Almere Lelystad (binnen de MRA) vanuit grootschalige ruimtegebruikers buiten beschouwing gelaten worden. Dat kan betekenen dat de totale ruimte voor Trekkersveld IV te krap wordt in de raming.
- Gemiddeld genomen telt in Flevoland elke hectare 36 arbeidsplaatsen. Het zou best kunnen dat in Zeewolde dat gemiddeld iets hoger ligt (40 arbeidsplaatsen per hectare), maar wel opvallend dat bijvoorbeeld Dronten dan zo laag scoort (23 arbeidsplaatsen per hectare). Wij zouden graag de achterliggende cijfers willen zien. Verder snappen wij de locatievoorkeur niet zonder onderbouwing: in Zeewolde 54% en in Dronten slechts 24%? Is dat de gemiddelde locatievoorkeur voor alle bedrijven? Volgens ons zijn er namelijk prima hanteerbare gemiddelde locatievoorkeurscijfers per (sub)sector en kunnen die gehanteerd worden om tot een werkbare raming te komen. Voorbeeld: zorg en overheid kennen een verwaarloosbare locatievoorkeur terwijl transport, groothandel en industrie juist een hoge locatievoorkeur kennen. Wat dan opvallend is, is dat in Zeewolde ondanks de hoge locatievoorkeur en terreinquotiënt de behoefte lager is dan in Dronten. Kortom: wij kunnen de beweegredenen en analyse rondom de hectares niet analyseren of controleren en kan dus niet tot een conclusie komen dat de vraagraming correct is uitgevoerd.



Zeewolde

- Wij begrijpen de inschatting voor het “hoge” scenario voor de Flevolandse gemeenten zoals weergegeven op basis van historische uitgifte en geschatte jaarlijkse uitgifte. Tegelijkertijd hanteert u in de ladderonderbouwing die variatie niet voor de Gelderse gemeenten. Daar wordt de variatie in de vraag niet afgezet tegen de werkelijke uitgifte maar wordt vervolgens wel de maximale vraag als uitgangspunt genomen. Dat verdient een toelichting, vooral omdat het hoge scenario in de Gelderse gemeenten 2x hoger is dan het lage scenario. Het lage scenario Gelderse gemeenten + hoge scenario Flevolandse gemeenten levert een totale vraag op van  $(32+7+19) + (148+24+27) = 257$ . Dat zou dan een tekort betekenen.
- Het inzicht in opties/ reserveringen is wel van belang: als daadwerkelijk 111 hectare in optie is en er 'slechts' 228 hectare beschikbaar is, levert dat een resultaat op van 117 hectare "beschikbaar". Dat afgezet tegen een behoefte van 310 hectare dan komt men wel echt tot een groot tekort. In de laddertoets twifelen wij aan de houdbaarheid van het meenemen van opties en reserveringen en die in minderheid brengen op het bestaande aanbod. Een optie of reservering geeft geen zekerheid op uitgifte. Daarbij verschilt het gebruik van opties en reserveringen per gemeenten (qua definitie en uitvoering...sommige gemeenten vragen bijvoorbeeld wel een vergoeding voor een reservering, anderen niet). Zo neemt Bureau Buiten en BCI vaak in ramingen op dat er een onzekerheidsmarge geldt op opties en/of reserveringen (voor opties een grotere onzekerheid dan voor reserveringen). Wij adviseren u om hier specifiek naar te kijken (of eventueel jurisprudentie te overleggen naar het al dan niet meenemen van opties en reserveringen in mindering op het aanbod). Overigens zie ik wel dat in het document de reservering en opties niet in mindering worden gebracht op het aanbod, maar dat indicatief wordt meegegeven dat het werkelijk aanbod lager ligt dan de 230 hectare in Flevoland.

Het is goed om te zien dat de Ladderonderbouwing is verbeterd. De oude Ladderonderbouwing had o.a. nog elementen van de optie voor een datacentrum in zich. Wij vangen echter meerdere signalen op dat er een tekort lijkt te ontstaan aan bedrijventerrein in onze omgeving (met name MRA, Utrecht en regio Zwolle). De ramingen voor Trekkersveld komen echter nog niet sterk uit de bus komen gezien bovenstaande opmerkingen en dat is dan opmerkelijk. Wij hebben vooral twijfels bij de houdbaarheid van de vraagraming. Wellicht is deze correct, maar voor ons niet goed controleerbaar. De afwegingen zijn verder niet goed/ helder onderbouwd. Kortom: wij begrijpen dat het tekort er is, maar wij constateren ook dat dit in de ladderonderbouwing nog niet sterk naar boven komt. Wij verzoeken u dit in de laddertoets aan te vullen en (waar nodig) ook de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen. U heeft aan ons ambtelijk al aangegeven dat u zelf ook al van plan was om de Laddertoets nog verder aan te vullen. Waarschijnlijk gaat dat niet meer lukken voor de ter inzage legging. Gelet op de strakke deadlines is, hebben wij het intern nog niet over gehad of dit aanleiding geeft tot het geven van een zienswijze. Los van de vraag wel of geen zienswijze, is de constatering dat de ladderonderbouwing nog moet worden aangevuld evident.

Tot slot: wij willen u meegeven dat Almere een aparte raming naar bedrijventerreinenbehoefte heeft laten doen. Die geeft een genuanceerder en gunstiger beeld dan die van de MRA. Het zou raadzaam zijn om in de prognoses deze ook mee te nemen.

De provinciale beleidskaders zijn verder voldoende onderbouwd in de toelichting, maar wij maken daar wel een voorbehoud omdat we de conclusie dat het allemaal past in die kaders pas kunnen bevestigen als die nut- en noodzaak correct voortkomt uit de nog te beoordelen ladderonderbouwing.

Niet van provinciaal belang, maar wij willen het u wel meegeven: in paragraaf 1.1.1. van de toelichting wordt nog uitgegaan van uw oude coalitieakkoord. Wij gaan er vanuit dat dit nog steeds geldend is voor het nieuwe coalitieakkoord / in lijn is met uw nieuwe coalitieakkoord.

#### *Beoordeling 1.1*

De opmerkingen over het provinciaal beleid worden voor kennisgeving aangenomen. De toelichting zal worden aangepast aan ons nieuwe coalitieakkoord.

Wij zullen de opmerkingen op de Laddertoets met de Stec bespreken en (indien nodig) voor een aanvulling op de Laddertoets zorgen. Omdat het ontwerpplan vóór 1/1/24 ter inzage moet worden gelegd, is het niet haalbaar om een aangepaste laddertoets toe te voegen aan het ontwerp. Wij stellen voor dat wij in januari ambtelijk met elkaar overleggen over de te maken aanpassingen en hoe de provincie daarin wordt meegenomen.

#### *Reactie 1.2*

##### Ecologie en MER

De QuickScan ziet er over het algemeen goed uit. Er dient echter nog nader onderzoek gedaan te worden naar vleermuizen, marterachtigen, kerkuil, huismus en boerenwaluw.

- Wij willen u daarbij ook meegeven dat de provinciale beleid in Flevoland het mogelijk maakt om geen onderzoek naar kleine marterachtigen te doen, omdat deze lastig zijn aan te tonen. Zie ook onze website: <https://www.flevoland.nl/wat-doen-we/natuur/kleine-marterachtigen>. Aanbevolen wordt om indien men toch onderzoek wil doen naar kleine marterachtigen, dit met de provincie af te stemmen. Verzoek aan de gemeente is om een mitigatieplan op te stellen mbt kleine marterachtigen wat logischerwijs aansluit op de reeds aangelegde mitigatie die ooit is genomen in het gebied voor het destijds beoogde datacenter.

De omgang met de merprocedure is correct verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Wij onderschrijven de werkwijze om gebruik te maken van het oude MER en deze aan te vullen met de 'Aanvulling MER Trekkersveld IV'. Er wordt aangegeven in de oplegnotitie van het MER ook benoemd dat een ecologisch werkprotocol zal worden opgesteld om zaken mbt wettelijk beschermde soorten goed te regelen. Er wordt niet vermeld dat nader onderzoek zal worden uitgevoerd, zoals de QuickScan terecht aangeeft. Evenmin wordt aangegeven dat ontheffing zal worden

aangevraagd voor de Wet natuurbescherming (en vanaf 1 januari een vergunning conform de Omgevingswet).

In de toelichting is beschreven dat er geen significant effecten verwacht worden op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Hierbij wordt verwezen naar trekkersveld I, II en III waarbij dit ook niet het geval is, en dat deze uitbreiding daarvan in het verlengde ligt. Het aspect NNN is voor dit bestemmingsplan voldoende onderbouwd en wij hebben dus geen opmerkingen. Wij willen u wel alvast meegeven dat u dit, om salamitactiek te voorkomen, bij eventuele toekomstige uitbreidingen langs de Vaart (hetzij bedrijventerrein, hetzij een andere functie) iets uitgebreider dient te onderbouwen.

De stikstofberekeningen zijn akkoord, eveneens de passende beoordeling op dit aspect. Voor het bestemmingsplan lijkt de uitvoerbaarheid daarmee (voor nu) geborgd. Het landelijke stikstofdossier blijft in ontwikkeling en wij blijven wel deze ontwikkelingen en eventuele mogelijkheden en/of belemmeringen volgen.

Voor de aanlegfase geldt er een vergunningplicht, voor de gebruiksfase is het mogelijk nodig dat individuele aanvragen worden gedaan door de bedrijven die daar zullen vestigen.

Op dit moment speelt er verder wat problematiek omtrent additionaliteit en daarmee het niet mogelijk zijn van extern salderen. Wij kunnen op dit moment niet zeggen of in de toekomst extern salderen nog steeds mogelijk is voor sommige gebieden. Wanneer er een vergunning wordt aangevraagd kan het mogelijk zijn dat de buurprovincies (Gelderland en Noord-Holland) er inmiddels andere standpunten over hebben ingenomen.

### *Beoordeling 1.2*

Voor wat betreft het vervolg onderzoek naar soorten, nemen wij uw opmerking over de kleine marterachtigen mee in het vervolg. Dit aanvullend onderzoek staat gepland voor het voorjaar, dat betekent dat omdat het ontwerpbestemmingsplan vóór 1/1/24 ter inzage gaat, dit niet mee kan worden genomen in het ontwerpbestemmingsplan. Wij zullen dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanvullen.

In de oplegnotitie zullen we aangeven dat er nader onderzoek wordt uitgevoerd en dat er een vergunning zal worden aangevraagd in het kader van natuurbescherming. De opmerking over de NNN wordt voor kennisgeving aangenomen een meegenomen bij eventuele toekomstige uitbreidingen van bedrijventerrein Trekkersveld.

Wij zijn ons ervan bewust dat er een vergunning moet worden aangevraagd voor de aanlegfase. Wij nemen de opmerking over de additionaliteit voor kennisgeving aan.

*Reactie 1.3*

## Landschap

Het plangebied is landschappelijk correct geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de planregels gekoppeld aan het beeldkwaliteitsplan. Echter, de oostzijde van het bedrijventerrein wordt de nieuwe grens tussen dorp en landelijk gebied. In het kader van de kenmerken van onze dorpen en kernkwaliteit dorpsbossen is het niet voldoende om een groenstrook te realiseren met een bomenrij (dat een grasstrook met ongekroonde bomen kan betekenen). Een passende overgang tussen dorp en landelijk gebied zou een groenzone met opgaande beplanting (10m.), bestaande uit bomen en heesters die het zicht op het bedrijventerrein ontnemen. Graag ook deze groenstrook opnemen. Mogelijk is dit niet wenselijk omdat u in de toekomst verdere uitbreidingswensen heeft, maar die vormen niet de scope van dit bestemmingsplan.

*Beoordeling 1.3*

Naar de noordoostzijde liggen de bedrijfskavels met de achterzijde richting het landschap. De overgang van deze rand wordt vormgegeven door een groene afronding van het terrein Trekkersveld IV. Het zicht op achterzijden van de kavels vanuit de openbare ruimte wordt verzacht door de aanplant van een rij stevige bomen in een strook van minimaal 10 m breed. Daarnaast worden eisen gesteld aan de vormgeving van de bedrijven in deze rand. Gekozen is voor deze vorm van inpassing omdat Trekkersveld IV niet het laatste stuk bedrijventerrein is dat aan die zijde van het dorp wordt voorzien. Met andere woorden het is niet gewenst om een harde robuuste overgang tussen dorp en landelijk gebied te laten ontstaan, die op een later moment weer gekapt moet worden of als 'verloren' ruimte op het bedrijventerrein blijft bestaan.

*Reactie 1.4*

## Geluid en verkeer

Deze uitbreiding van het bedrijventerrein is onderdeel van het geluidgezoneerde industrieterrein en hiervoor wordt de geluidzone verruimd. Dit is positief omdat met de geluidzone duidelijk wordt gemaakt. U heeft parallel aan dit bestemmingsplan ook een 'paraplubestemmingsplan Bedrijventerrein Trekkersveld' naar ons toegezonden. Voor beide bestemmingsplannen hebben wij t.a.v. geluid geen opmerkingen.

In de toelichting wordt in paragraaf 4.11 verwezen naar bijlage 24. In bijlage 24 is het oude verkeersrapport van Arcadis opgenomen, uit februari 2021. Er zijn inmiddels ook nog enkele wijzigingen geweest t.o.v. 2021 die ertoe kunnen leiden dat de resultaten anders zijn:

- In het rapport wordt vermeld dat de verkeersgeneratie van Trekkersveld IV geen nadelige gevolgen heeft, enkel op het kruispunt N305 (Gooiseweg) / N302 (Ganzenweg), en dat dit gevolg weggenomen kan worden door de capaciteit van de opstelstrook voor rechtsaf te vergroten. Uit een nadere verkenning is echter gebleken dat het vergroten van de capaciteit voor rechtsaf dit probleem eigenlijk niet oplost, omdat de oorzaak van het probleem de linksafbeweging Lelystad > Harderwijk, Harderwijk > Zeewolde en Zeewolde > Lelystad is. Door nu te verwijzen naar deze oplossing, is een foutieve oplossing.

- Er wordt nu wel voorzien in het uitbreiden van de capaciteit van de rechtsaffer Zeewolde > Harderwijk, maar dit is eerder een verkeersveiligheidsoplossing dan een doorstromingsoplossing. Daarvoor zou gekeken moeten worden naar bijv. een ongelijkvloerse kruising of het opheffen van de langzaamverkeeroversteek die op het kruispunt aanwezig is.
- Ook gaat het verkeersrapport van Arcadis niet verder dan een doorkijk naar 2030. Dat leek destijds met het opstellen van het rapport in 2020/2021 misschien wat ver, maar wij zouden graag een doorkijken willen zien naar 2040 gelet op de uitvoerbaarheid. Immers, voordat deze ontwikkeling van Trekkersveld IV mogelijk is, zijn we alweer wat verder in de tijd en dan is 2030 erg kortdag. Als uit een studie dan naar voren komt dat het allemaal nog net kan, rekenen we onszelf rijk en zijn we te laat met het programmeren van maatregelen, alsmede met het neerleggen van gedeelde verantwoordelijkheden; de gemeente wil een bepaalde ontwikkeling mogelijk maken, maar als dat betekent dat wij als provincie aan onze infrastructuur aanpassingen moeten doen bij onze provinciale weg om dat mogelijk te maken (of om negatieve effecten weg te nemen). De rekening voor deze aanpassing zal dan ook bij de gemeente worden neergelegd (het principe van 'de vervuiler/gebruiker betaalt').

In de toelichting wordt ook nog mobiliteitsmanagement genoemd als potentiële oplossing om de verkeersgeneratie enigszins te beperken. Dat is een mooie intentie, maar dat hangt ook af van het soort bedrijvigheid dat er komt. Mobiliteitsmanagement is in de praktijk niet het beste middel als er vervolgens een groot transportbedrijf zich wil vestigen. Dit bedrijventerrein is o.a. bedoeld voor de logistieke sector. Wij verzoeken u dit nader toe te lichten.

#### *Beoordeling 1.4*

Voor het aspect verkeer zal een aanvullend onderzoek worden gemaakt waarin in aanvulling op het in plan opgenomen verkeersonderzoek in wordt gegaan op de gemaakte opmerkingen. Omdat het ontwerpplan vóór 1/1/24 ter inzage moet worden gelegd, is het niet haalbaar om een aangepaste laddertoets toe te voegen aan het ontwerp. Graag ontvangen wij van u de aangehaalde onderzoeken zodat de basis voor het aanvullend onderzoek de juiste is. Wij stellen voor dat wij in januari ambtelijk met elkaar overleggen over deze aanvulling en hoe de provincie daarin wordt meegenomen.

#### *Reactie 1.5*

##### Duurzame energie

Wij onderschrijven uw energieambities die aansluiten op onze ambities conform de opgave Duurzame energie uit onze omgevingsvisie. In het bestemmingsplan wordt er o.a. gesproken over de mogelijkheid van kleinschalige duurzame energieopwekking, o.a. zonnepanelen op dak, kleine warmtepompen en kleine windturbines. In de planregels is ook correct geborgd dat het hierbij niet gaat om grondgebonden zon en dus de provinciale zonneladder ook niet aan de orde is en niet meetelt met de maximaal 1000 hectare grondgebonden zon in de provincie Flevoland in het landelijk gebied. Voor de kleinschalige windturbines is zoiets niet geborgd in

de planregels en ook in de toelichting wordt niet omschreven welke maat/omvang wordt verstaan onder 'kleinschalig'. Wij verzoeken u dit nader toe te lichten.

#### **Beoordeling 1.5**

Voor kleine windturbines zullen wij dit toevoegen aan de regels/toelichting.

#### **Reactie 1.6**

##### **Archeologie**

Op deze locatie is in het kader van het vorige bestemmingsplan Trekkersveld IV, wat vernietigd is door de RvS, al onderzoek naar gedaan. Er is correct een dubbelbestemming opgenomen in de planregels. In de toelichting par 4.3.3. staat dat hierbij aansluiting gezocht wordt bij het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2016 2e herziening' met een Waarde - Archeologie 4 en 5. Volgens ons hoort waarde 3 hier ook bij. Immers, juist deze waarde blijft na de verrichte onderzoeken overeind bij het voorliggende bestemmingsplan. Wij verzoeken u dit nader toe te lichten.

Wij willen u verder iets meegeven: er zijn archeologische vondsten gevonden, maar die liggen buiten de grenzen van dit plangebied (waar voorheen het hyperscale datacenter beoogd was). Indien er toekomstige uitbreiding langs de Vaart plaatsvindt, dient er rekening mee gehouden te worden met die inzichten en ontdekkingen.

#### **Beoordeling 1.6**

De gronden in het plangebied hebben in het nu geldende bestemmingsplan, Buitengebied 2016 2<sup>e</sup> herziening, de bestemming Waarde Archeologie 4 en 5. De bestemming Waarde- Archeologie 3 was toegekend aan de gronden die met het voorliggende bestemmingsplan buiten het plangebied vallen (de voormalige datacenter gronden). Daarom is de bestemming Waarde Archeologie 3 niet opgenomen in de toelichting als uitgangspunt.

Na de verrichte onderzoeken hebben wij in het vernietigde plan de bestemming Waarde – Archeologie 3 gegeven aan de gronden waar (na onderzoek) nog een hogere verwachtingswaarde lag. Deze bestemming is dit plan overgenomen.

De opmerking over de archeologische vondsten buiten het plangebied nemen wij voor kennisgeving aan.

#### **Reactie 1.7**

##### **Water**

Het aspect water is niet meer uitgebreid beoordeeld: wij gaan uit dat het waterschap voornamelijk de waterparagraaf beoordeeld. T.a.v. de boringsvrije zone staat al in de toelichting dat men niet in de buurt komt van daarbij horende grens. Wij gaan er vanuit dat bij eventuele toekomstige ontwikkelingen in het plangebied waarbij er toch dieper in de bodem wordt gegaan de eisen omtrent boringvrije zones conform onze verordening worden gehandhaafd.

#### **Beoordeling 1.7**

Deze reactie nemen wij voor kennisgeving aan, met het waterschap is en wordt gesproken over (de uitvoering van) de waterparagraaf.

### *Reactie 1.8*

#### *Conclusie*

Wij verzoeken u deze opmerkingen te verwerken alvorens u een ontwerp bestemmingsplan ter inzage legt. U bent niet de enige gemeente die nog op net voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een aantal plannen onder het oude recht ter inzage wil laten gaan. Wij geven hierbij alle gemeente hetzelfde mee: indien het niet meer realistisch is om alle opmerkingen van het vooroverleg op tijd en/of correct te verwerken om deadlines te halen, is dat uw risico. Wij zullen GS adviseren een zienswijze in te dienen voor de aspecten waar het provinciaal belang nog niet goed (genoeg) geborgd is.

#### *Beoordeling 1.8*

Voor zover mogelijk zullen alle opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Zoals onder beoordeling 1.1 en 1.2 al is aangegeven zal de laddertoets en het soortenonderzoek niet meer worden aangevuld voor de ter inzagelegging van het ontwerp.

## **2. Waterschap Zuiderzeeland**

### *Reactie 2.1*

Tekstueel zijn een aanpassingen gemaakt in de concept waterparagraaf en zijn er vragen gesteld over het profiel dat is opgenomen voor de Baardmees d-tocht. Deze vragen gaan vooral over de te maken afspraken in het kader van onderhoud en beheer, de zorg is geuit of er planologisch voldoende ruimte is gereserveerd voor het maken een watergang die voldoet aan de eisen voor waterdiepte, een talud dat bijdraagt aan biodiversiteit en de bereikbaarheid van deze watergang voor onderhoud.

#### *Beoordeling 2.1*

Alle tekstuele opmerkingen op de waterparagraaf zijn overgenomen. Voor wat betreft de Baardmees-dtocht zijn er gesprekken gaande over de omvang van de watergang en de afspraken die daarbij horen voor beheer en onderhoud.