



stec
groep

Laddertoets Trekkersveld IV Zeewolde

22 november 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Onze aanpak	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Uitgangspunten	4
2.1 Locatieprofiel bedrijventerrein Trekkersveld IV	4
2.2 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	5
2.3 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig	5
2.4 Trekkersveld IV betreft een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied	6
3. Ruimtelijk verzorgingsgebied	8
3.1 Trekkersveld IV in basis gericht op lokaal en regionaal, maar bedient ook bovenregionale bedrijven	8
4. Trekkersveld IV voorziet in behoefte	11
4.1 Behoeftebepaling op basis van vraag minus aanbod	11
4.2 Vraag naar bedrijventerreinen in verzorgingsgebied in totaal maximaal 310 hectare	11
4.3 Hard planaanbod bedrijventerreinen verzorgingsgebied is circa 275 hectare	15
4.4 Conclusie: Trekkersveld IV voorziet in een behoefte en leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten	16
Bijlage A	18

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2020 is de ontwikkeling Trekkersveld IV getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'de Ladder'). Destijds werd bestond project Trekkersveld IV uit een tweetal onderdelen: (1) uitbreiding van het bedrijventerrein Trekkersveld I, II en III in de vorm van Trekkersveld IV met een omvang van circa 35 hectare netto en (2) de vestiging van een hyperscale datacenter met een omvang van circa 166 hectare. Inmiddels is afgezien van het ontwikkelen van het datacenter. De gemeente Zeewolde is momenteel bezig met de verdere planvorming voor het bedrijventerrein Trekkersveld IV. Om deze reden heeft de gemeente Zeewolde behoefte aan een actualisatie van de Laddertoets voor het bedrijventerrein Trekkersveld IV. In dit voorliggende rapport wordt het plan op basis van actuele data en inzichten getoetst aan de Ladder.

1.2 Onze aanpak

Om de Ladder goed toe te passen is in dit voorliggende rapport het plan getoetst aan de vereisten Ladder. In onze aanpak volgen we de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Daarvoor gaan we in op:

- 1 Uitgangspunten: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
- 2 Beschrijving van de behoefte: voorziet de realisatie van Trekkersveld IV in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
- 3 Afweging locatiekeuze: ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding achter de Ladder?

De resultaten van de Laddertoets zijn uitgewerkt in de voorliggende notitie.

1.3 Leeswijzer

We gaan achtereenvolgens in op de methodiek van de Ladder en bepalen in hoeverre de Ladder van toepassing is voor het plan. We brengen het relevante verzorgingsgebied van het plan in beeld, bepalen vervolgens in hoeverre bedrijventerrein Trekkersveld IV voorziet in een behoefte en taxeren in hoeverre er sprake is van (onaanvaardbare) ruimtelijke effecten.

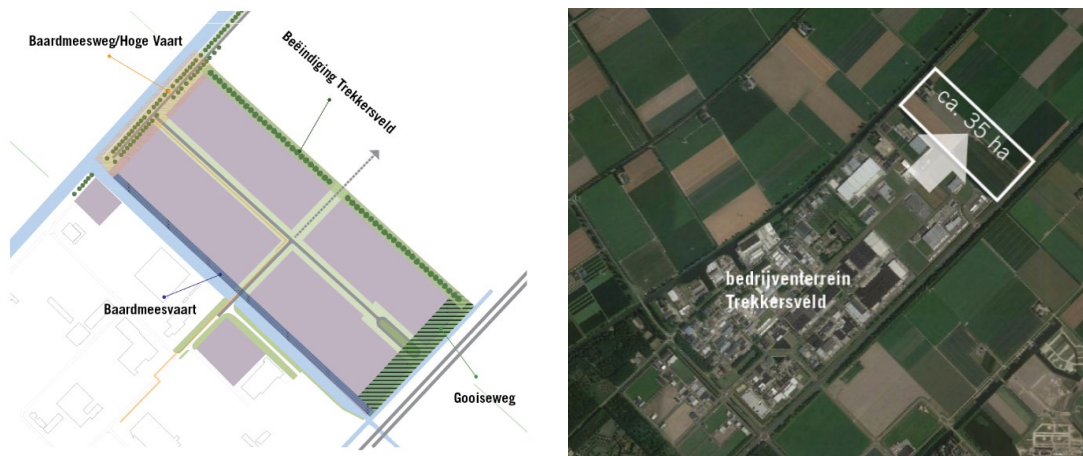
2. Uitgangspunten

In dit hoofdstuk zetten we de uitgangspunten voor de Laddertoets uiteen. Achtereenvolgens gaan we in op de relevante kenmerken van de beoogde ontwikkeling en geven we een beknopte toelichting op de relevante wetgeving en jurisprudentie.

2.1 Locatieprofiel bedrijventerrein Trekkersveld IV

Onderstaand figuur laat de ligging van het bedrijventerrein Trekkersveld IV zien.

Figuur 1: Locatieprofiel Bedrijventerrein Trekkersveld IV



Bron: Bestemmingsplan Trekkersveld IV (2021), PDOK (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 1: Locatieprofiel Bedrijventerrein Trekkersveld IV

Kenmerk	Toelichting
Ligging en bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> Trekkersveld IV ligt in het noordoosten van Zeewolde en betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Trekkersveld. De ontsluiting voor auto- en vrachtverkeer vindt plaats via de N305 en N705. De locatie is qua autobereikbaarheid geschikt voor lokale en regionale bedrijven.
Doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> Er wordt een middelgroot bedrijventerrein beoogd, gericht op vraag vanuit lokale en regionale bedrijven. De doelgroep voor Trekkersveld IV komt naar verwachting met name uit de sectoren productie, transport, logistiek, groothandel in industrie. De gemeente Zeewolde zet zich in om positieve randvoorwaarden te ontwikkelen voor een betere balans tussen in- en uitgaande pendel woon-werkverkeer

<p>Ruimtelijke opzet</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Het beoogde terrein heeft een omvang van maximaal 35 hectare netto. • De bedrijfskavels variëren in omvang en zijn maximaal 5 hectare groot. • De beoogde ontwikkeling van Trekkersveld IV is een aanvulling op het bestaande bedrijventerrein Trekkersveld.
<p>Planologische eigenschappen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Op dit moment heeft het plangebied voornamelijk een agrarische bestemming. • Voor het bedrijventerrein is een maximale milieucategorie van 3.2 beoogd.

2.2 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

2.3 Plan kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld; jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij

uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. Voor bedrijventerreinen is de ondergrens veelal afhankelijk van de locatie en van de aard van het plan. Voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen. Gezien de beoogde ontwikkeling van meerdere hectare netto bedrijventerrein kunnen we ervan uit gaan dat Trekkersveld IV een stedelijke ontwikkeling is.

De Ladder is alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt bij de ontwikkeling van Trekkersveld IV voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe en er wordt een bedrijventerreinbestemming toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan (enkelbestemming agrarisch) niet mogelijk is. Ofwel: we verwachten daarom dat het nieuwe bestemmingsplan Ladderplichtig is. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

2.4 Trekkersveld IV betreft een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of de ontwikkeling van Trekkersveld IV een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

'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'.

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG¹.

Onderstaand figuur toont de beoogde locatie voor bedrijventerrein Trekkersveld IV. Het nieuwe bestemmingsplan maakt een ontwikkeling van een buitenstedelijk gebied naar een plan met een bedrijfsfunctie (bedrijventerrein) mogelijk. Het betreft een uitbreiding van bestaand bedrijventerrein Trekkersveld en is ten oosten van Trekkersveld gelegen. Het grootste deel van het vigerende bestemmingsplan binnen het plangebied maakt geen stedelijke functie(s) mogelijk. Het plangebied is voor een groot deel omringt met agrarische grond (behalve ten zuidwesten van het plangebied waar bestaand bedrijventerrein Trekkersveld gelegen is). Het plangebied ligt daarmee niet binnen het bestaand stedelijk weefsel. We concluderen dat er geen sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Een afweging van alternatieve binnen BSG is daarom nodig.

Figuur 2: Beoogde locatie bedrijventerrein Trekkersveld IV



Bron: PDOK, 2021, bewerking Stec Groep, 2023.

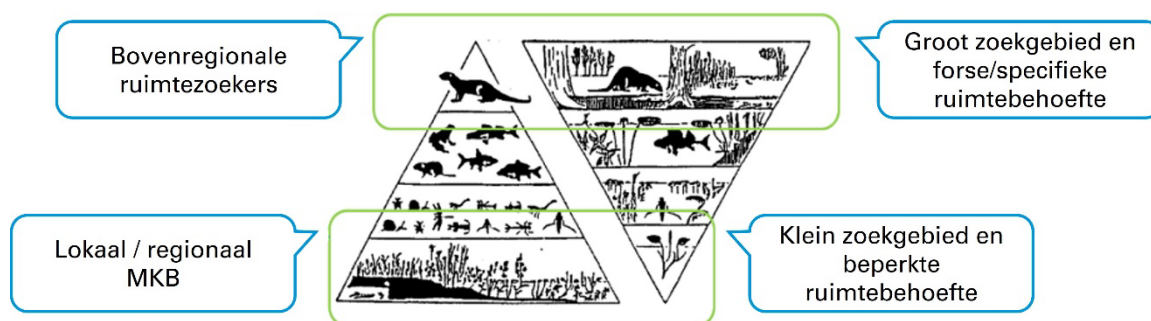
3. Ruimtelijk verzorgingsgebied

In dit hoofdstuk zetten we het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling uiteen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen de vraag naar bedrijfsruimte ten opzichte van het aanbod afgewogen dienen te worden. Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein is het gebruikelijk dat de aard en omvang, en daarmee de beoogde doelgroep, van het bedrijventerrein bij de bepaling van het ruimtelijk verzorgingsgebied leidend zijn. Het ruimtelijk verzorgingsgebied van het bedrijventerrein staat in principe los van bijvoorbeeld de afnemersoriëntatie van individuele bedrijven. Een bedrijf kan een landelijke of zelfs mondiale afzetmarkt hebben, maar tegelijkertijd een lokale oriëntatie hebben vanwege bijvoorbeeld herkomst van werknemers of een lokaal cluster van toeleveranciers en afnemers.

3.1 Trekkersveld IV in basis gericht op lokaal en regionaal, maar bedient ook bovenregionale bedrijven

De bedrijventerreinenmarkt kan als ecosysteem worden gezien (zie figuur 1). De grootste bedrijven (veelal grootschalige logistiek of industrie) en de meest bijzondere bedrijven met zeer specifieke locatie-eisen (bijvoorbeeld sterke koppeling met een specifieke sector of hoge milieucategorie) zijn bereid om over een grotere afstand te verhuizen voor een geschikte vestigingslocatie. Een bedrijventerrein met overwegend reguliere kavels tot maximaal 5 hectare (zoals wordt beoogd op Trekkersveld IV) zal reguliere bedrijfsruimtegebruikers trekken en incidenteel grootschalige bedrijven. Al uitgegeven kavels op andere terreinen in Zeewolde van een dergelijke omvang, voorzien doorgaans in de lokale tot regionale bedrijfsruimtemarkt.

Figuur 3: Bedrijfsruimtemarkt als ecosysteem



Bron: Stec Groep (2023).

Ruim 62% van de verhuisbewegingen met als bestemming Zeewolde betreft een verhuizing binnen eigen gemeente

Uit landelijk onderzoek (Bedrijfsruimtegebruikers in beeld, Stec Groep & Database Locatiebeslissingen Nederland, 2000 - 2023) blijkt dat bedrijfsruimtegebruikers voor het overgrote deel binnen de eigen gemeente verhuizen. Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar

bedrijfsdynamiek laat extra analyse van verhuisbewegingen van bedrijven binnen de gemeente Zeewolde de oriëntatie van bedrijfsruimtegebruikers in de regio zien. 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 Trekkersveld IV vandaan komen. Dit is een betrouwbare manier om het verzorgingsgebied voor een bedrijventerrein te bepalen.

Uit een analyse van verhuisbewegingen van bedrijfsruimtegebruikers van en naar gemeente Zeewolde (bron: Vastgoeddata.nl, peildatum augustus 2023) blijkt dat de totale verhuisdynamiek in de afgelopen 5 jaar (sinds 2018), uit 113 verhuisbewegingen bestond. Hiervan waren 30 verhuizingen, interne verhuizingen. Circa 46 bedrijven verhuisden naar de gemeente Zeewolde en 40 vertrokken uit de gemeente. Uit de verhuisbewegingen trekken we de volgende conclusies:

- Van het aantal bedrijven dat bij verhuizing de afgelopen vijf jaar koos voor gemeente Zeewolde als vestigingslocatie, komt 62% uit de gemeente Zeewolde zelf.
- De bedrijven die buiten de gemeente naar gemeente Zeewolde verhuizen komen grotendeels uit omliggende gemeenten. Het vaakst uit Nijkerk (4x), Almere (3x) en Dronten (3x). Ook komen er enkele bedrijven van verder, zoals Alkmaar of Zwijndrecht.
- Er zijn in de afgelopen vijf jaar 40 bedrijven uit de gemeente vertrokken. Deze bedrijven verhuizen vaak niet verder dan 25 kilometer. De meest voorkomende bestemmingen liggen dichtbij zoals Amersfoort en Nijkerk. Enkele bedrijven verhuisden een grotere afstand naar onder andere Tilburg en Oosterwolde.

De totale bedrijfsverhuisdynamiek, bestaande uit een mix van zowel kleinschalige als grotere bedrijven, in de afgelopen vijf jaar laat zien dat het verzorgingsgebied van Trekkersveld IV voornamelijk lokaal tot regionaal is.

Verzorgingsgebied Zeewolde zijn gemeenten binnen een straal van kilometer 15 tot 20 kilometer

Op basis van vastgoeddata.nl analyseren we de verhuisafstanden van de totale verhuisdynamiek.

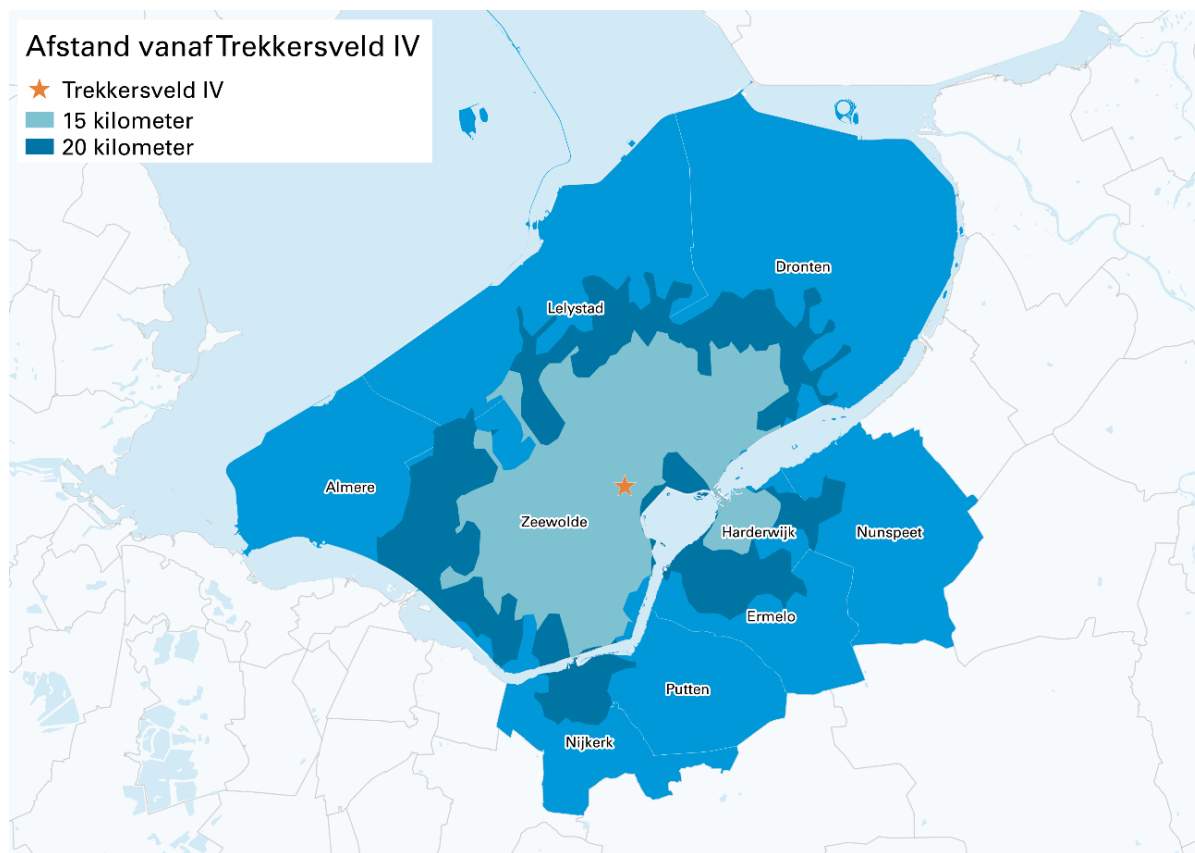
- Voor bedrijfsruimtegebruikers die verhuizen binnen de gemeente Zeewolde, bedraagt de gemiddelde verhuisafstand 1,5 kilometer. Een mogelijke verklaring voor deze relatief korte afstand is het feit dat het merendeel van de bedrijventerreinen dichtbij elkaar liggen binnen de gemeente. Ze zijn geclusterd langs de Gooiseweg en in de kern Zeewolde.
- Gemiddeld is de verhuisafstand van bedrijven die naar de gemeente Zeewolde verhuizen van buiten de gemeente ongeveer 31 kilometer. Deze bedrijven variëren in grootte, van klein tot middelgroot en groot.
- De gemiddelde verhuisafstand van alle bedrijfsruimtegebruikers die naar Zeewolde verhuizen (zowel van binnen als buiten de gemeente Zeewolde) is circa 20 kilometer.

We concluderen, op basis van de verhuisdynamiek, dat de gemeenten binnen een straal van circa 15 tot 20 kilometer rondom Trekkersveld IV een realistisch verzorgingsgebied is voor de beoogde ontwikkeling. Binnen dit verzorgingsgebied vallen negen gemeenten:

- Flevoland: Zeewolde, Almere, Lelystad en Dronten
- Gelderland: Nunspeet, Harderwijk, Ermelo, Putten, Nijkerk

Zie figuur hieronder voor een visuele weergave van het verzorgingsgebied.

Figuur 4: Verzorgingsgebied Trekkersveld IV



Bron: Stec Groep (2023).

Een groot deel van de gemeente Almere, Lelystad en Dronten ligt buiten de 20 kilometer straal. Omdat de meeste data enkel op gemeenteniveau beschikbaar is, nemen we de gehele gemeente mee in de analyse. Dit doen we voor zowel de vraag(raming) als het (plan)aanbod.

4. Trekkersveld IV voorziet in behoefte

4.1 Behoeftebepaling op basis van vraag minus aanbod

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor moet (in beginsel) binnen de bestemmingsplanperiode (10 jaar) voldoende behoefte zijn aan het bedrijventerrein. Behoeftes wordt bepaald door de vraag naar bedrijventerrein te verminderen met het harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied.

Om de vraag te bepalen maken we gebruik van provinciale ramingen, de uitgifte van bedrijventerreinen, totaal aan uitgegeven bedrijventerrein en werkgelegenheid op bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied. Om het (plan)aanbod te bepalen maken we gebruik van het IBIS-bestand.

Door de vraag naar bedrijventerreinen binnen het verzorgingsgebied te verminderen met het aanbod aan bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied bepalen we de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied. Zie onderstaand figuur. We lichten de onderdelen hieronder toe.

Figuur 5: Confrontatie vraag en aanbod resulteert in de behoefte binnen het verzorgingsgebied



Bron: Stec Groep, 2023

4.2 Vraag naar bedrijventerreinen in verzorgingsgebied in totaal maximaal 310 hectare

Voor de vraagraming baseren we ons op de meest recente provinciale/regionale ramingen en historische cijfers. We maken gebruik van:

- Vraagraming Plabeka 2022-2040 voor de Metropoolregio Amsterdam (waaronder de regio Almere-Lelystad) en de Prognose Werklocaties Gelderland (2023)
- Werkgelegenheidscijfers op bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied
- Uitgiftecijfers op bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied

Prognose MRA voor Almere en Lelystad

Wij baseren ons voor de vraagraming allereerst op de deelregio Almere-Lelystad uit de Vraagraming Plabeka 2022-2040. De uitbreidingsvraag in regio Almere-Lelystad is in de periode 2022 tot 2040 geraamd op circa 97 tot 177 hectare. Daarnaast wordt er voor de regio rekening gehouden met een vervangingsvraag van 15 hectare door transformatie van bestaande terreinen en wordt er een ruimtebehoefte voorzien van 75 hectare voor grotere ruimtevragers. De totale ruimtevraag die in de bedrijventerreinen prognose MRA wordt verwacht in de periode 2022 tot

2040 voor regio Almere-Lelystad komt daarmee uit tussen de 187 en 267 hectare. Vertalen we dit naar de vraag voor de periode 2023 tot 2033 dan wordt een uitbreidingsvraag verwacht van circa 104 tot 148 hectare voor de regio Almere-Lelystad.

Inschatting ruimtebehoefte Zeewolde

Op basis van drie indicatoren maken we – op hoofdlijnen – een inschatting van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Zeewolde. We baseren ons op de werkgelegenheidsontwikkeling, de locatievoorkeur en terreinquotiënt (nagenoeg gelijk aan de systematiek die voor de Vraagaming Plabeka is gehanteerd).

- De werkgelegenheidsgroei baseren we op de EIB-scenario's geraamd voor de COROP-regio Flevoland (zie ook: Actualisatie en regionalisatie bedrijfstakramingen, 2022²). In het EIB-laag scenario wordt een jaarlijkse werkgelegenheidstoename van 0,8% verwacht. In het EIB-hoog scenario wordt uitgegaan van een jaarlijkse werkgelegenheidstoename van 1,2%. Gezien de krapte, het uitgifteniveau in de afgelopen jaren en de werkgelegenheidsontwikkeling in de afgelopen jaren verwachten we dat het hoge scenario het meest realistisch voor de periode 2023 tot 2033.
- Wat betreft de locatievoorkeur baseren we ons op het vestigingenregister van de provincie Flevoland (2023) en de contouren van de bedrijventerrein volgens IBIS Flevoland (2023). Op basis van deze gegevens constateren we dat de locatievoorkeur in de gemeente Zeewolde circa 54% bedraagt. Deze locatievoorkeur hanteren we ook in de behoefteaming voor Zeewolde.
- Ook wat betreft de terreinquotiënt baseren we ons op het vestigingenregister van de provincie Flevoland (2023) en de IBIS Flevoland (2023). We hanteren, conform het huidige gemiddelde terreinquotiënt in de gemeente Zeewolde, een gemiddelde van circa 250 m² kavel per baan.

Op basis van deze parameters verwachten we een ruimtevrage van circa 24 hectare voor de gemeente Zeewolde in de periode 2023 tot 2033.

Inschatting ruimtebehoefte Dronten

Ook voor de gemeente Dronten maken we – op hoofdlijnen - op basis van de werkgelegenheidsontwikkeling, de locatievoorkeur en terreinquotiënt een inschatting van de verwachte ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen.

- De werkgelegenheidsgroei baseren we, net als voor de gemeente Zeewolde, op de EIB-scenario's geraamd voor de COROP-regio Flevoland (zie ook: Actualisatie en regionalisatie bedrijfstakramingen, 2022³). In het EIB-laag scenario wordt een jaarlijkse werkgelegenheidstoename van 0,8% verwacht. In het EIB-hoog scenario wordt uitgegaan van een jaarlijkse werkgelegenheidstoename van 1,2%. Gezien de krapte, het uitgifteniveau in de afgelopen jaren en de werkgelegenheidsontwikkeling in de afgelopen jaren verwachten we dat het hoge scenario het meest realistisch voor de periode 2023 tot 2033.
- Wat betreft de locatievoorkeur baseren we ons op het vestigingenregister van de provincie Flevoland (2023) en de contouren van de bedrijventerrein volgens IBIS Flevoland (2023). Op basis van deze gegevens constateren we dat de locatievoorkeur in de gemeente Dronten circa 24% bedraagt. Deze locatievoorkeur hanteren we ook in de behoefteaming voor Dronten.
- Ook wat betreft de terreinquotiënt baseren we ons op het vestigingenregister van de provincie Flevoland (2023) en de IBIS Flevoland (2023). We hanteren, conform het huidige gemiddelde terreinquotiënt in de gemeente Dronten, een gemiddelde van circa 430 m² kavel per baan.

Op basis van deze parameters verwachten we een ruimtevrage van circa 27,1 hectare voor de gemeente Dronten in de periode 2023 tot 2033.

² Zie ook: <https://www.eib.nl/publicaties/eindrapportage-actualisatie-en-regionalisatie-bedrijfstakramingen/>

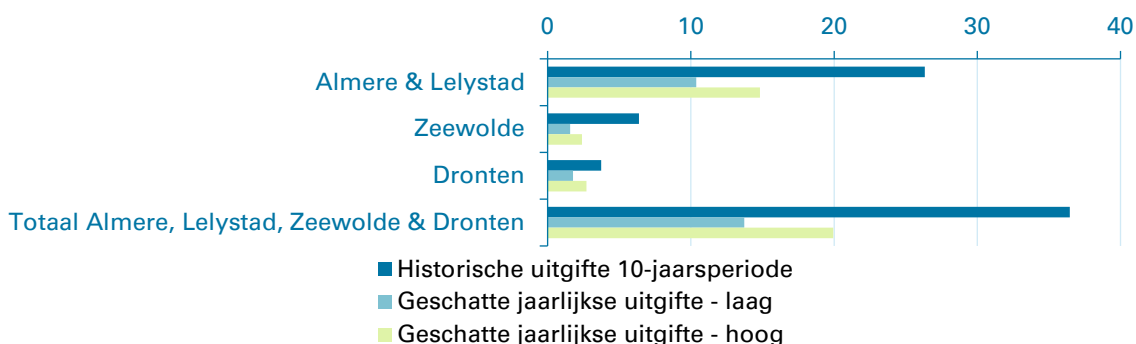
³ Zie ook: <https://www.eib.nl/publicaties/eindrapportage-actualisatie-en-regionalisatie-bedrijfstakramingen/>

Vraagruiming in relatie tot historische uitgifte

In de gehanteerde prognose voor de gemeenten Almere en Lelystad en de inschatting van de ruimtevrage in Zeewolde en Dronten wordt in beeld gebracht wat de vraag naar extra ruimte is op bedrijventerreinen ten opzichte van de huidige voorraad. Dit komt door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de gemeenten. Wat niet in deze inschatting van de ruimtevrage is meegenomen is eventuele additionele vraag. Dit is vraag naar bedrijventerreinen die niet direct te 'voorspellen' is via ramingsmethodiek. Het gaat veelal om grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel en grootschalig van aard. Over het algemeen zullen dit bedrijven van buiten de provincie zijn.

Onderstaand figuur laat de jaarlijkse vraagruiming voor de periode 2023 tot 2033 in relatie tot de historische uitgifte in de periode 2013 tot 2023 zien in de gemeenten Almere, Lelystad, Zeewolde en Dronten. Te zien is dat de historische uitgifte in de afgelopen tien jaar hoger lag dan de geschatte jaarlijkse ruimtevrage in de komende tien jaar. Dit wordt voornamelijk verklaard door de overloop uit omliggende regio's waar de krapte de afgelopen jaren fors toe is genomen. We verwachten dat de geraamde vraag voor de periode 2023 tot 2033 als conservatief kan worden beschouwd. Naar verwachting zal de overloop uit omliggende regio's zich de komende jaren voortzetten. De mate waarin deze trend zich voortzet is, logischerwijs, nog onbekend.

Figuur 6: Jaarlijkse inschatting ruimtevrage in hectares in de periode 2023 tot 2033 in relatie tot historische uitgifte in de 10-jaarsperiode 2013 tot 2023



Bron: Vraagruiming Plabeka 2022-2040, vestigingenregister provincie Flevoland (2023), IBIS Flevoland (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Het programma 'Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen' (Ruimtelijk onderzoek, april 2023) is ontstaan uit de behoefte om op interprovinciaal en nationaal schaalniveau te kunnen sturen op ontwikkelingen van grootschalige bedrijfsvestigingen. Doel is hiermee wenselijke clusterlocaties te stimuleren, onwenselijke locaties te vermijden en een gelijk(er) speelveld te creëren voor de kwaliteit van dergelijke ontwikkelingen. In het programma wordt grofweg onderscheid gemaakt in drie groepen: (1) provincies die afgelopen decennia al veel grootschalige (logistieke) ontwikkelingen hebben doorgemaakt en nu licht op de rem trappen, (2) ambitieuze provincies die voorzichtig op het gaspedaal trappen gezien de mogelijkheden en kansen en (3) provincies daar tussenin die kritisch-positief tegenover nieuwe ontwikkelingen – mits er duidelijkheid is over de regionale meerwaarde – staan. De provincie Flevoland bevindt zich in deze laatste categorie. Met name door de druk op de ruimte in de provincie Noord-Holland, Utrecht en (het westelijk deel van) Gelderland kan de provincie Flevoland gezien worden als interessante en belangrijke overlooplocatie. Ook voor de gemeente Zeewolde heeft deze positie naar verwachting extra ruimtevrage tot gevolg.

Vraag binnen Gelderse gemeenten in het verzorgingsgebied bedraagt circa 59 tot 111 hectare in de periode 2023 tot 2033

Prognose Harderwijk, Ermelo, Putten: Ruimtevrage van circa 32 tot 57 hectare verwacht

De gemeente Harderwijk, Ermelo en Putten maken deel uit van de regio West-Veluwe. Voor de regio West-Veluwe is in opdracht van de provincie Gelderland een prognose opgesteld om de verwachte ruimtevrage naar hectaren bedrijventerrein in beeld te brengen. Voor de regio West-Veluwe wordt een ruimtevrage van tussen de 32 en 57 hectare verwacht.

Prognose Nunspeet: ruimtevrage van circa 7 tot 13 hectare verwacht

De gemeente Nunspeet valt binnen de regio Kop van Veluwe. Voor de gehele regio wordt een ruimtevrage van circa 29 tot 49 hectare verwacht. Om het aandeel van Nunspeet in deze ruimtevrage te bepalen gaan we uit van het aandeel in de werkgelegenheid, aandeel in totaal uitgegeven voorraad en bedrijventerreinuitgifte in de afgelopen tien jaar:

- De totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de regio Kop van Veluwe is 14.090. De totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Nunspeet is circa 5.480. Dit betekent een aandeel van circa 39%.
- De totale uitgegeven voorraad aan hectare bedrijventerrein bedraagt in de regio Kop van Veluwe circa 361 hectare netto. Hiervan bevindt zich circa 84 hectare netto in de gemeente Nunspeet. Dit is een aandeel van circa 23%.
- De totale uitgifte aan hectare bedrijventerrein in de afgelopen tien jaar in de regio Kop van Veluwe is circa 65 hectare. In de gemeente Nunspeet was dit circa 13 hectare. Dit betekent een aandeel van circa 20%.

Het gemiddelde aandeel van Nunspeet is daarmee circa 27%. Vertalen we dit naar een aandeel in de verwachte ruimtevrage dat betekent dit een ruimtevrage van circa 7 tot 13 hectare.

Prognose Nijkerk: ruimtevrage van circa 19 tot 41 hectare verwacht

De gemeente Nijkerk valt binnen de regio Foodvalley. Voor de regio Foodvalley wordt een ruimtevrage van tussen de 92 en 194 hectare verwacht. Om het aandeel van Nijkerk in de ruimtevrage te bepalen gaan we uit van het aandeel in de werkgelegenheid, aandeel in totaal uitgegeven voorraad en bedrijventerreinuitgifte in de afgelopen tien jaar:

- De totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de regio Foodvalley is 52.930. De totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Nijkerk bedraagt circa 12.390. Dit betekent een aandeel van circa 23%.
- De totale uitgegeven voorraad aan hectare bedrijventerrein bedraagt in de regio Foodvalley circa 1.010 hectare netto. Hiervan bevindt zich circa 228 hectare netto in de gemeente Nijkerk. Dit is een aandeel van circa 23%.
- De totale uitgifte aan hectare bedrijventerreinen in de afgelopen tien jaar in regio Foodvalley is circa 175 hectare. In de gemeente Nijkerk was dit circa 31 hectare. Dit betekent een aandeel van circa 18%.

Het gemiddelde aandeel van Nijkerk is daarmee circa 21%. Vertalen we dit aandeel in de verwachte ruimte vrage dat betekent dit een ruimtevrage van circa 19 tot 41 hectare.

Overall concluderen we dat de totale vrage vanuit de Gelderse gemeenten in het verzorgingsgebied 59 tot 111 hectare netto bedraagt.

Totale vrage naar bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied bedraagt maximaal 310 hectare in de periode 2023 tot 2033

Op basis van de diverse provinciale/regionale vraagramingen verwachten we in het verzorgingsgebied een totale vrage naar bedrijventerreinen van maximaal 310 hectare in de periode 2023 tot 2033.

4.3 Hard planaanbod bedrijventerreinen verzorgingsgebied is circa 275 hectare

Om vast te stellen of de uitbreidingslocatie voorziet in een behoefte, verminderen we de geraamde vraag met het (plan)aanbod in het verzorgingsgebied. Om het (plan)aanbod in beeld te brengen, maken we gebruik van de meest recente IBIS-bestanden van de provincies Flevoland en Gelderland.

Hard planaanbod in Zeewolde, Almere, Lelystad en Dronten bedraagt circa 230 hectare

Onderstaande tabel laat het aantal netto hectare hard planaanbod⁴ zien in de gemeenten Zeewolde, Almere, Lelystad en Dronten. Aandachtspunt hierbij is dat we alle harde plannen meenemen, ongeacht het type bedrijventerrein. Het totale (formele) harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied bedraagt circa 230 hectare. Het daadwerkelijke planaanbod dat concurreert met het beoogde bedrijventerrein Trekkersveld IV is naar verwachting lager dan in deze confrontatie wordt meegenomen.

Tabel 2: Hard planaanbod Zeewolde, Almere, Lelystad en Dronten

Gemeente	Netto hectare planaanbod
Almere	99 ha, waarvan 63 ha in optie
Dronten	21 ha
Lelystad	91 ha, waarvan 43 ha in optie
Zeewolde	17 ha, waarvan 5 ha in optie
Totaal gemeenten	228 ha, waarvan 111 ha in optie

Bron: IBIS Flevoland (2023), Ruimtelijkeplannen.nl (2023), aanvullende informatie gemeente Zeewolde, Almere en Dronten (2023), check op gemeentelijke kavelwebsites Lelystad (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Hard planaanbod in Ermelo, Harderwijk, Nijkerk, Nunspeet en Putten bedraagt circa 45 hectare

In onderstaande tabel laten we het aantal hectare hard planaanbod⁵ zien in de Gelderse gemeenten in het verzorgingsgebied. Aandachtspunt hierbij is dat we alle harde plannen meenemen, ongeacht het type bedrijventerrein. Het totale (formele) harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied bedraagt circa 45 hectare. Het daadwerkelijke planaanbod dat concurreert met het beoogde bedrijventerrein Trekkersveld IV is naar verwachting lager dan in deze confrontatie wordt meegenomen.

Tabel 3: Hard planaanbod Gelderse gemeenten verzorgingsgebied

Gemeente	Netto hectare planaanbod
Ermelo	18 ha
Harderwijk	11 ha
Nijkerk	5 ha
Nunspeet	11 ha
Putten	0 ha

⁴ Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen.

⁵ Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen.

**Totaal Gelderse gemeenten
verzorgingsgebied**

45 ha

Bron: IBIS Gelderland (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Totaal hard planaanbod aan bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied bedraagt circa 275 hectare

Op basis van zowel de IBIS Flevoland als de IBIS Gelderland concluderen we dat het totale harde planaanbod in het verzorgingsgebied een omvang heeft van circa 275 hectare.

Huidig functioneren bedrijfsruimtemarkt: grote krapte binnen ruimtelijk verzorgingsgebied

De huidige bedrijfsruimtemarkt is zeer krap. Binnen de bestaande voorraad van bedrijfsruimte is nauwelijks aanbod beschikbaar. Een frictieleegstand van 5% is wenselijk voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt. In geheel Nederland ligt het gemiddelde leegstandspercentage van bedrijfsruimten op bedrijventerreinen fors lager dan 5%⁶, namelijk op 1,8%. Ook in de gemeenten Zeewolde, Almere, Lelystad en Dronten ligt het leegstandspercentage met 1,8% ver onder een gezond frictieniveau van 5%. Ditzelfde geldt voor de Gelderse gemeenten Nunspeet, Harderwijk, Ermelo, Putten en Nijkerk waar het leegstandspercentage 1,5% bedraagt (bron: Monitor Aanbod Bedrijventerreinen, Stec Groep, januari 2023).

4.4 Conclusie: Trekkersveld IV voorziet in een behoefte en leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten

We bepalen de behoefte aan de beoogde ontwikkeling binnen de marktregio op basis van de rekensom: vraag – aanbod = behoefte. We maken hierbij gebruik van de uitkomsten uit voorgaande hoofdstukken en paragrafen.

In komende 10 jaar in ruimtelijk verzorgingsgebied behoefte aan maximaal 35 hectare netto bedrijventerrein

We komen tot de volgende conclusies:

- Binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied (de gemeenten Zeewolde, Almere, Lelystad, Dronten, Nunspeet, Harderwijk, Ermelo, Putten en Nijkerk) is een totale uitbreidingsvraag van maximaal 310 hectare netto in de komende tien jaar. Daarnaast bevindt zich in het ruimtelijke verzorgingsgebied een hard planaanbod van circa 275 hectare netto, waarvan zo'n 110 hectare onder optie. De vraag-aanbod confrontatie laat zien dat er behoefte is aan circa 35 hectare. We concluderen dat vraag en aanbod niet in evenwicht zijn. Om ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen te kunnen voorzien, is de ontwikkeling van aanvullend aanbod gewenst.
- We verwachten dat de geraamde vraag voor de periode 2023 tot 2033 als conservatief kan worden beschouwd. Naar verwachting zal de overloop uit omliggende regio's zich de komende jaren in zekere mate voortzetten waardoor de verwachte ruimtevraag in ieder geval in de Flevolandse gemeenten van het verzorgingsgebied hoger uit zal vallen.
- We zoomen verder in op waar in het verzorgingsgebied de mismatch van vraag en aanbod zich waarschijnlijk voornamelijk zal concentreren. In de Flevolandse gemeenten verwachten we een ruimtevraag van zo'n 200 hectare in de komende tien jaar. Daar staat momenteel een hard planaanbod van zo'n 230 hectare tegenover, waarvan zo'n 110 hectare in optie is. In de Gelderse gemeenten verwachten we een ruimtevraag van maximaal 111 hectare ten opzichte van een hard planaanbod van zo'n 45 hectare. We constateren dus dat met name in de Gelderse gemeente behoefte is aan aanvullend aanbod.

⁶ Frictieleegstand is de doorgaans gewenste leegstand binnen een gebied. Deze leegstand is noodzakelijk om dynamiek binnen een gebied te houden, doorgroeimogelijkheden beschikbaar te hebben en het ecosysteem van bedrijven te faciliteren.

- We concluderen dat vraag en aanbod in het verzorgingsgebied niet in evenwicht zijn. Om in de ruimtevrage van bedrijven te kunnen voorzien is de behoefte aan de ontwikkeling van Trekkersveld IV – met een omvang van maximaal 35 hectare netto – aangetoond.

Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door ontwikkeling Trekkersveld IV

We constateerden daarnaast dat:

- De ontwikkeling van Trekkersveld IV past binnen de vraag-aanbodverhoudingen in de bedrijfsruimtemarkt van het ruimtelijk verzorgingsgebied. Het plan voorziet hiermee in een behoefte.
- De bedrijfsruimtemarkt binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied functioneert goed (er is zelfs sprake van een leegstand onder een gezond frictieniveau) en er is geen passend (alternatief) plaanbod of alternatieve (herontwikkelings)locaties binnen bestaand stedelijk gebied in het ruimtelijk verzorgingsgebied geschikt en beschikbaar. Bovendien vormt bedrijventerrein Trekkersveld IV de afronding van het succesvol uitgegeven bedrijventerrein Trekkersveld (I t/m III). De ontwikkeling van Trekkersveld IV borduurt voort op het bestaande bedrijventerrein Trekkersveld en vormt een logische ruimtelijke afronding van het geheel.

Bijlage A

Tabel A1: Hard planaanbod binnen Flevoland: Zeewolde, Almere, Lelystad en Dronten

Gemeente	Bedrijventerrein	Aantal hectare hard planaanbod	... waarvan in optie
Almere	Buitenhout	1,4	-
	De Vaart IV	27,5	21,9
	Frezersplaats	0,3	0,3
	Het Ambacht (Nobelhorst)	0,2	-
	Hoge Kant	5,9	5,9
	Lage Kant	3,8	3,2
	Stichtse kant	59,9	31,8
	Totaal Almere	99,0	63,1
Dronten	Business-Zone Delta	2,0	-
	Poort van Dronten	10,0	-
	Tarpan	5,0	-
	Uitbreiding Oldebroekerweg	4,4	-
	Totaal Dronten	21,4	-
Lelystad	Flevokust (Kadegebonden)	7,2	-
	Flevopoort	1,5	0,9
	Larserpoort 123	3,6	2,8
	Lelystad Airport Business Park	19,1	19,1
	Luchthaven	17,6	-
	Merwede	0,8	-
	Noordersluis	10,3	-
	Oostervaart Oost	7,7	-
	Zuiderpark	22,8	19,8
	Totaal Lelystad	90,6	42,6
Zeewolde	Gildenveld II	0,6	-
	Horsterparc	9,4	3,2
	Trekkersveld I en II	1,6	1,6
	Vestingveld	5,5	-
	Totaal Zeewolde	17,1	4,8
Totaal vastgesteld en onherroepelijk planaanbod		228,1	110,5

Bron: IBIS Flevoland (2023), Ruimtelijkeplannen.nl (2023), aanvullende informatie gemeente Zeewolde, Almere en Dronten (2023), check op gemeentelijke kavelwebsites Lelystad (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Tabel A2: Hard planaanbod binnen Gelderland: Ermelo, Harderwijk, Nijkerk, Putten en Nunspeet

Gemeente	Bedrijventerrein	Aantal hectare hard planaanbod
Ermelo	Driehoek	11,0
	Veldzicht-Noord fase IV	3,0
	Werklandschap Veldzicht	3,6
	Totaal Ermelo	17,6
Harderwijk	Bedrijvenpark Tonsel	0,7
	Lorentz Haven	5,0
	Lorentz I	0,4
	Lorentz III	4,0
	Werklandschap Groene Zoom	1,0
	Totaal Harderwijk	11,0
Nijkerk	De Flier en omgeving	4,3
	Watergoor 2000	0,8
	Totaal Nijkerk	5,1
Nunspeet	Bedrijventerrein De Kolk	8,4
	Bedrijventerrein Elspeet	3
	Totaal Nunspeet	11,3
Putten	<i>Geen uitgifbaar planaanbod</i>	-
Totaal vastgesteld en onherroepelijk planaanbod		45,1

Bron: IBIS Gelderland (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Colofon

Datum: 22 november 2023

Projectnummer: 23.288

Opdrachtgever: Gemeente Zeewolde

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Juriën Poulussen, Beer Janssens & Mees Goetheer

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl