

NOTITIE REIKWIJDTE EN DETAILNIVEAU TREKKERSVELD IV

Gemeente Zeewolde en Polder Networks B.V.

20 MEI 2020

Contactpersoon

MAARTJE BODDE
Projectleider MER

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 264
6800 AG Arnhem
Nederland

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Besluitvorming	5
1.2.1	Te nemen besluiten	5
1.2.2	Coördinatieregeling	6
1.3	Milieueffectrapportage	6
1.3.1	M.e.r.-plicht	6
1.3.2	M.e.r.-procedure	9
1.3.3	Inspraak	10
1.4	Leeswijzer	10
2	ONDERBOUWING NUT EN NOODZAAK EN LOCATIEKEUZE	11
2.1	Nut en noodzaak bedrijventerrein	11
2.2	Nut en noodzaak datacenter	13
2.3	Locatiekeuze Trekkersveld	14
3	VOORGENOMEN ACTIVITEIT EN ALTERNATIEVEN	18
3.1	Doelen en ambities	18
3.1.1	Uitbreiding Trekkersveld IV	18
3.1.2	Campus met datacenter	19
3.2	Huidige situatie en referentiesituatie	19
3.3	Voorgenomen ontwikkeling en alternatieven	21
4	TE BESCHOUWEN MILIEUASPECTEN IN HET MER	26
4.1	Aanpak milieuonderzoek	26
4.2	Beoordelingskader	26
	COLOFON	29
	BIJLAGEN	
	Bijlage 1 Inrichtingsrekening Campus met datacenter	
	Bijlage 2 Ladderonderbouwing bedrijventerrein Trekkersveld IV	
	Bijlage 3 Ladderonderbouwing datacenter	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Zeewolde en de initiatiefnemer voor het datacenter¹ zijn voornemens een bedrijventerrein te realiseren dat grenst aan het bestaande bedrijventerrein Trekkersveld III: project Trekkersveld IV. Trekkersveld IV is 201 hectare (bruto) groot. Hiervan is 166 hectare bedoeld voor de ontwikkeling van een campus waarop een datacenter wordt gevestigd, inclusief bijbehorende faciliteiten, interne ontsluitingswegen en groen- en watervoorzieningen. Daarnaast ontwikkelt de gemeente 35 hectare als regulier bedrijventerrein, direct grenzend aan het bedrijventerrein Trekkersveld III. Dit bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2. Het bedrijventerrein Trekkersveld IV zal via een nieuwe centrale ontsluiting op de provinciale weg N305 worden ontsloten. Ook wordt in nieuwe ontsluitingen (bruggen over de Baardmeestocht) tussen Trekkersveld III en IV voorzien. Parallel langs de Baardmeesweg wordt een weg aangelegd voor bouwverkeer, serviceverkeer en toeleveranciers. In Figuur 1-1 is een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving opgenomen.



Figuur 1-1 Luchtfoto van het plangebied en directe omgeving (bron: Google Maps)

Ten behoeve van de stroomvoorziening van de campus wordt aangesloten op een hoogspanningsverbinding. Ook maakt het bestemmings de in- en uitlaat van een koelwatersysteem mogelijk. In het bestemmingsplan worden daarnaast twee zones opgenomen voor de afvoer van de restwarmte via warmtebuisleidingen. Dit wordt onderzocht in het MER. De gemeente onderzoekt in een separaat traject wat de mogelijkheden voor hergebruik van de restwarmte van de campus zijn. De verdere infrastructuur en eventuele aanpassing van en aantakking op warmtenetten buiten het plangebied vallen buiten de scope van dit project. Dit wordt via separate procedures en onderzoeken uitgewerkt.

Om de ontwikkeling van Trekkersveld IV mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan opgesteld waarin de voorgenomen ontwikkelingen planologisch-juridisch worden vastgelegd. Voor de ontwikkeling van de campus met het datacenter zijn vergunningen voor in ieder geval milieu en bouwen nodig en een ontgrondingsvergunning vanwege het realiseren van waterpartijen. Dit wordt toegelicht in paragraaf 1.2. Gekoppeld aan het bestemmingsplan en de ontgrondingsvergunning wordt de m.e.r. -procedure (voor de milieueffectrapportage²) doorlopen. Dit wordt in paragraaf 1.3 nader toegelicht.

¹ De initiatiefnemer is een ontwikkelaar op het gebied van datacentra. Aanvragen voor de ontwikkeling van het datacentrum worden ingediend onder de naam Polder Networks B.V. Polder Networks B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder Nederlands recht. Het kantoor is geregistreerd aan de Verlengde Poolseweg 14, 4818CL in Breda. Het KvK-nummer is 860939364.

² M.e.r. = de procedure van de milieueffectrapportage. MER = het milieueffectrapport

1.2 Besluitvorming

1.2.1 Te nemen besluiten

Om de realisatie van Trekkersveld IV mogelijk te maken zijn verschillende besluiten nodig. De m.e.r.-procedure is daarbij gekoppeld aan het bestemmingsplan en de ontgrondingsvergunning (voor een nadere toelichting op de m.e.r.-plicht, zie paragraaf 1.3). Daarnaast zijn er verschillende andere vergunningen nodig ten behoeve van de aanleg en realisatie.

Bestemmingsplan

Voor het totale bedrijventerrein Trekkersveld IV wordt een bestemmingsplan opgesteld. De ligging van het plangebied van het bestemmingsplan is opgenomen in Figuur 1-2. Het plangebied ligt aansluitend op het bedrijventerrein Trekkersveld in Zeewolde en ligt aan de provinciale weg N305. Aan de noordoost- en noordwestzijde liggen ontsluitingswegen voor de agrarische bedrijven en gronden in het plangebied. Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt het kanaal de Hoge Vaart. In het plangebied zijn vier agrarische bedrijven met bijbehorende gronden gelegen. Er staan vier windmolens in het plangebied. Volgens de planning worden deze in 2026 gesloopt in verband met de realisatie van Windpark Zeewolde (autonome ontwikkeling).



Figuur 1-2 Luchtfoto met ligging plangebied (bron: Satellietdataportal.nl)

Het deel van het plangebied dat wordt ontwikkeld als regulier bedrijventerrein heeft een omvang van 35 hectare bruto. Op dit terrein kan het bestaande bedrijventerrein Trekkersveld worden uitgebreid. Trekkersveld III, de laatste uitbreiding, is bijna volledig ontwikkeld en uitgegeven. De uitbreiding van het bedrijventerrein Trekkersveld IV is bedoeld voor bedrijven uit maximaal milieucategorie 3.2, wegen, groen en water.

Het deel van het plangebied dat wordt ontwikkeld als campus met datacenter heeft een omvang van 166 hectare bruto. Op het terrein komt een hyperscale datacenter (voor een uitleg zie paragraaf 2.2), er worden twee zones vastgelegd voor een warmtebuisleiding voor het mogelijk hergebruik van restwarmte en er wordt een aansluiting op de hoogspanningsverbinding gerealiseerd. Het terrein wordt omgeven door groenstroken en waterpartijen.

Trekkersveld IV wordt ontsloten met een of meerdere nieuwe aansluitingen over het bestaande water Baardmeestocht en via de campus met het datacenter waar een nieuwe aansluiting op de N305 wordt gerealiseerd. Een weg parallel aan de Baardmeesweg wordt aangelegd voor bouwverkeer en serviceverkeer en toeleveranciers.

Vergunningen

Op het campusterrein wordt waterberging gerealiseerd door het graven en aanleggen van waterpartijen. Voor deze werkzaamheden is een ontgrondingsvergunning nodig. De omvang van de ontgronding is (naar verwachting) ongeveer 20 hectare en is om deze reden m.e.r.-beoordelingsplichtig (zie paragraaf 1.3).

Voor wat betreft overige vergunningen zijn in ieder geval nodig: een omgevingsvergunning voor de onderdelen milieu, bouwen, bomenkap en de aanleg van een inrit of uitrit, watervergunning en mogelijk een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming. Dit laatste wordt nog onderzocht.

1.2.2 Coördinatieregeling

Voor het project is aan de raad van de gemeente Zeewolde gevraagd de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wro³ van toepassing te verklaren. De coördinatieregeling houdt in dat de procedure van het bestemmingsplan wordt gecombineerd met één of meerdere vergunningen. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad, de vergunningen worden verleend door het betreffende bevoegd gezag, de provincie Flevoland. De ontwerpbesluiten worden tegelijk ter inzage gelegd, een eventuele beroepsfase wordt ook gecombineerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beslist als enige instantie over eventuele in te dienen beroepen.

Het bestemmingsplan wordt vanaf de ontwerpfase in de voorbereidingsprocedure gecoördineerd met de ontwerpvergunningen.

1.3 Milieueffectrapportage

1.3.1 M.e.r.-plicht

Om te bepalen of voor de voorgenomen ontwikkeling van Trekkersveld IV de procedure van de milieueffectrapportage verplicht is, zijn drie relevante ingangen voor de m.e.r.-plicht getoetst:

1. het Besluit m.e.r.⁴;
2. een besluit over een plan dat het 'kader vormt' voor een of meer activiteiten waarvoor in een later stadium een m.e.r.- of een m.e.r.-beoordelingsprocedure voor moet worden doorlopen;
3. passende beoordeling op grond van de Wet Natuurbescherming.

Toetsing aan het Besluit m.e.r.

Voor besluiten en plannen die leiden tot ontwikkelingen met (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, geldt de verplichting om een milieueffectrapport op te stellen of om te beoordelen of het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure noodzakelijk is. In onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten m.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. Voor de activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. in veel gevallen drempelwaarden opgenomen. De voor dit project relevante activiteiten staan in Tabel 1-1 en worden onder de tabel toegelicht.

Tabel 1-1 Relevante activiteiten uit het Besluit m.e.r. die van toepassing zijn

Activiteit	Gevallen
D1.2 De wijziging of uitbreiding van een weg bestaande uit vier of meer rijstroken, of verlegging of verbreding van bestaande wegen van twee rijstroken	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een weg met een tracélengte van 5 kilometer of meer.

³ Wro = Wet ruimtelijke ordening

⁴ Besluit m.e.r. = Besluit milieueffectrapportage

of minder tot wegen met vier of meer rijstroken niet zijnde een, autosnelweg of autoweg.

D11.3 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.
D24.1 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een bovengrondse hoogspanningsleiding. ó D24.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een ondergrondse hoogspanningsleiding.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een leiding met: 1° een spanning van 150 kilovolt of meer, en 2° een lengte van 5 kilometer of meer in een gevoelig gebied als bedoeld onder a, b of d van punt 1 van onderdeel A van deze bijlage.
D8.4 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een buisleiding voor transport van warm water of stoom.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1° een buisleiding met een diameter van 1 meter of meer, en 2° een lengte van 10 kilometer of meer.
C16.1/ D16.1 De ontginning dan wel wijziging of uitbreiding van de ontginning van steengroeven of dagbouw mijnen, met inbegrip van de winning van oppervlaktedelfstoffen uit de landbodem, anders dan bedoeld in categorie 16.2.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een terreinoppervlakte van meer dan 25 hectare (C16.1) of 12,5 hectare (D16.1).

D1.2 De wijziging van een weg bestaande uit vier rijstroken

Ten behoeve van het bedrijventerrein Trekkersveld IV, inclusief de campus voor het datacenter, zijn verschillende mogelijkheden voor het realiseren van ontsluitingswegen. In het geval er sprake is van een aanpassing of uitbreiding van de weg bestaande uit vier rijstroken met een tracélengte van 5 kilometer of meer, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Voor alle andere gevallen van de aanleg of wijziging van een weg, geldt op basis van de Europese richtlijn een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. In dit geval is er sprake van een nieuwe aansluiting op de provinciale weg N305. Dat betreft een weg met vier rijbanen; de drempelwaarde ('gevallen') wordt echter niet overschreden. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. De precieze oplossing voor de ontsluiting wordt nog onderzocht en zal deel uitmaken van het MER. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt een zoekgebied voor de aansluiting opgenomen. Andere type wegen die worden gerealiseerd ten behoeve van de ontsluiting vallen niet binnen categorie D1.2.

D11.3 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein

Het bestemmingsplan voor Trekkersveld IV voorziet in een oppervlakte van 35 hectare bruto regulier bedrijventerrein en een campus met datacenter van 166 hectare (bruto). Op basis van categorie D11.3 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is het vaststellen van een bestemmingsplan voor de aanleg van een bedrijventerrein van 75 hectare of meer een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit. De campus met datacenter is daarbij beschouwd als onderdeel van de totale ontwikkeling van 201 hectare bedrijventerrein. Deze totale oppervlakte is boven de 75 hectare die als drempelwaarde in het Besluit m.e.r. is opgenomen. Er is om deze reden sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht gekoppeld aan het bestemmingsplan.

D24.1 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een bovengrondse hoogspanningsleiding, óf

D24.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een ondergrondse hoogspanningsleiding

Indien er een bovengrondse of ondergrondse hoogspanningsleiding wordt aangebracht met een lengte van 5 kilometer of meer in gevoelig gebied en met een spanning van 150 kV of meer, is er sprake van m.e.r.-beoordelingsplicht gekoppeld aan het bestemmingsplan. Ten behoeve van de stroomvoorziening van het datacenter is een aansluiting op het elektriciteitsnet nodig. Hiervoor is een bovengrondse of ondergrondse 150 kV hoogspanningsverbinding nodig. Hiervoor wordt gezocht naar een aansluiting zo dicht mogelijk bij de campus met datacenter, zie ook paragraaf 3.3. Voor deze activiteit geldt dat dit een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit betreft (al dan niet vormvrij) gekoppeld aan het bestemmingsplan.

D8.4 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een buisleiding voor transport van warm water of stoom

Ten behoeve van het datacenter is sprake van de aanleg van een buisleiding voor transport van warm water. De lengte van deze leiding zal korter zijn dan de in het Besluit m.e.r. opgenomen drempelwaarde

van 10 kilometer. Voor deze activiteit is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling, gekoppeld aan het bestemmingsplan.

C16.1/ D16.1 De ontginning dan wel wijziging of uitbreiding van de ontginning van steengroeven of dagbouw mijnen, met inbegrip van de winning van oppervlaktedelfstoffen uit de landbodem

Op de campus voor het datacenter worden waterpartijen gerealiseerd ten behoeve van de waterberging. Er is sprake van ontgrondingen met een oppervlakte van meer dan 12,5 hectare, naar verwachting ongeveer 20 hectare. In het geval er sprake is van een ontgrondingsoppervlakte van 12,5 hectare of meer en minder dan 25 hectare, is er sprake van een m.e.r. beoordelingsplicht. Indien de opgave groter is dan 25 hectare is sprake van m.e.r.-plicht. Een m.e.r.-(beoordelingsplicht) is gekoppeld aan de ontgrondingsvergunning.

Kaderstellend plan

Een andere ingang voor m.e.r.-plicht wordt gevormd door de vraag of het bestemmingsplan kaderstellend is voor toekomstige m.e.r. -plichtige of m.e.r. beoordelingsplichtige activiteiten. Uit bovenstaande analyse volgt dat er sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht gekoppeld aan de benodigde ontgrondingsvergunning voor de campus met datacenter. De ontgrondingsvergunning dient bij de provincie Flevoland te worden aangevraagd. Het bestemmingsplan is in dit geval kaderstellend voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Het bestemmingsplan is hierdoor (plan) m.e.r.-plichtig.

Het deel van het bedrijventerrein dat wordt ontwikkeld als regulier bedrijventerrein is niet kaderstellend voor toekomstige m.e.r.-plichtige of m.e.r.- beoordelingsplichtige projecten, omdat bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 worden toegestaan. In die categorie komen geen m.e.r.-plichtige of m.e.r. beoordelingsplichtige projecten voor.

Passende beoordeling

Een passende beoordeling is verplicht wanneer niet kan worden uitgesloten dat een plan of project significante gevolgen heeft op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied. In het geval er voor een plan, in dit geval het bestemmingsplan, een passende beoordeling moet worden opgesteld, is er sprake van plan-m.e.r.-plicht gekoppeld aan het bestemmingsplan. Een passende beoordeling gaat onder andere in op:

- de instandhoudingsdoelstellingen voor het betreffende Natura 2000-gebied;
- de effecten van de voorgenomen activiteit op de soorten- en habitattypen in het gebied;
- de aantasting van de natuurlijke kenmerken van het gebied.

Het bestemmingsplan voor Trekkersveld IV maakt een toename van stikstofdepositie mogelijk. Er kunnen zich bedrijven vestigen die stikstof kunnen uitstoten. Daarnaast wordt stikstof uitgestoten in de aanlegfase. Dit wordt met name veroorzaakt door werktuigen, bouwverkeer en gebruik van generatoren. Uit eerste berekeningen blijkt dat er mogelijk een toename van stikstofdepositie optreedt op nabijgelegen Natura 2000-gebieden, waaronder de Veluwe. Significante effecten op Natura 2000-gebieden zijn daarom niet op voorhand uit te sluiten. Voor het bestemmingsplan is mogelijk een Passende beoordeling noodzakelijk, dit wordt nog onderzocht. Volgens de Wet milieubeheer geldt voor het bestemmingsplan in het geval van een noodzaak voor een passende beoordeling een plan-m.e.r.- plicht.

Conclusie

Voor de ontwikkeling van Trekkersveld IV geldt niet een directe verplichting voor het doorlopen van de m.e.r.-procedure. Er geldt een (al dan niet vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht voor het aanleggen van het industrieterrein, de bovengrondse of ondergrondse hoogspanningsverbinding, de warmtebuisleiding en de ontsluiting op de N305. Echter er kan op voorhand nog niet worden uitgesloten dat het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig is vanwege de mogelijke noodzaak voor een passende beoordeling. Verder is het bestemmingsplan kaderstellend als gevolg van de benodigde ontgrondingsvergunning, die afhankelijk van de exacte omvang m.e.r.- plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Als gevolg hiervan is het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig.

Vanwege de mogelijke noodzaak voor een passende beoordeling, de kaderstelling, en omwille van zorgvuldigheid en een goed omgevingsproces is ervoor gekozen de m.e.r.-procedure te doorlopen.

Gezien de samenhang van de totale ontwikkeling en uit te voeren ontgrondingen wordt een gecombineerd plan/project-MER opgesteld waarin zowel de m.e.r.- plichtige als m.e.r.- beoordelingsplichtige

planonderdelen worden meegenomen. Het gecombineerde plan/project-MER wordt tezamen met het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp vergunningen ter inzage gelegd.

1.3.2 M.e.r.-procedure

De m.e.r.-procedure staat niet op zichzelf, maar is een hulpmiddel bij het voorbereiden en het vaststellen van de besluitvorming, in dit geval over het bestemmingsplan en de ontgrondingsvergunning. Gekoppeld aan de te nemen besluiten wordt de zogenaamde uitgebreide m.e.r.- procedure doorlopen. Deze is onderstaand toegelicht.

Kennisgeving en inspraak

De gemeente Zeewolde kondigt het voornemen voor het opstellen van een bestemmingsplan en ontgrondingsvergunning en de hiervoor te doorlopen m.e.r.-procedure aan via een openbare kennisgeving. Samen met het voorontwerp bestemmingsplan wordt de NRD⁵ gepubliceerd. De NRD geeft inzicht in de scope en aanpak van het milieuonderzoek. De Commissie voor de m.e.r.⁶ wordt gevraagd een advies over de reikwijdte en detailniveau van het op te stellen MER te geven.

Raadpleging bestuursorganen

Naast de openbare kennisgeving en terinzagelegging worden bij de planvorming belanghebbende bestuursorganen en wettelijk adviseurs geraadpleegd over de in deze kennisgeving en NRD geschetste reikwijdte en detailniveau van het MER.

Opstellen MER

Conform de voorgenomen aanpak wordt de milieubeoordeling uitgevoerd en het milieueffectrapport (MER) opgesteld. Daarbij wordt, waar mogelijk en zinvol, rekening gehouden met de ingebrachte zienswijzen, reacties en advies. Parallel aan het opstellen van het MER wordt het ontwerp bestemmingsplan opgesteld en de ontwerp vergunningen voorbereid.

De eisen waaraan het MER moet voldoen, zijn beschreven in artikel 7.7 en artikel 7.23, eerste lid van de Wet milieubeheer. Samengevat moet het MER in elk geval bevatten/beschrijven:

- Het doel van het project
- Een beschrijving van het project en de 'redelijkerwijs in beschouwing te nemen' alternatieven
- Relevante plannen en besluiten
- Huidige situatie en autonome ontwikkeling in het plangebied
- Effectbeschrijving en motivering gehanteerde methodiek
- Mitigerende en compenserende maatregelen
- Leemten in kennis
- Samenvatting

Zienswijzen, advies en besluit

Het MER ligt vervolgens samen met het ontwerp van het bestemmingsplan en de ontwerp vergunningen 6 weken ter inzage. In deze periode is het voor iedereen mogelijk om zienswijzen in te dienen op het MER. In Zeewolde kunnen zienswijzen ook digitaal via de gemeentelijke website (inloggen met DigiD) worden ingediend. Daarnaast wordt het MER getoetst door de Commissie voor de m.e.r. Deze onafhankelijke commissie toetst of de essentiële informatie in het MER aanwezig is om het milieu volwaardig mee te nemen in de besluitvorming over het bestemmingsplan en de ontgrondingsvergunning. Mede op basis van de resultaten van het MER, met inachtneming van de zienswijzen en adviezen, wordt het definitieve bestemmingsplan vastgesteld, de definitieve vergunningen afgegeven, bekendgemaakt en ter inzage gelegd.

Initiatiefnemer en bevoegd gezag

Initiatiefnemers voor het project zijn het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeewolde voor het deel van het terrein dat wordt ontwikkeld als regulier bedrijventerrein. Polder Networks B.V. is initiatiefnemer voor de campus met datacenter. Bevoegd gezag voor het bestemmingsplan is de gemeenteraad van Zeewolde, bevoegd gezag voor de ontgrondingsvergunning is Gedeputeerde Staten

⁵ NRD = Notitie Reikwijdte en Detailniveau

⁶ Commissie voor de m.e.r. = Commissie voor de milieueffectrapportage

van de provincie Flevoland. De gemeente Zeewolde is coördinerend bevoegd gezag en zal de m.e.r.-procedure doorlopen.

1.3.3 Inspraak

In de m.e.r.-procedure heeft een ieder op een aantal momenten recht op het indienen van een reactie. De gemeente informeert tijdig via de gebruikelijke openbare communicatiekanalen wanneer en op welke wijze inspraakreacties en zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht. Voorliggende NRD ligt tegelijk met het voorontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Een digitale versie van beide stukken is te vinden op de gemeentelijke website www.zeewolde.nl. Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren versie is te vinden in het gemeentehuis van Zeewolde.

De inspraakreactie op de NRD en/of het voorontwerpbestemmingsplan kan schriftelijk worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Zeewolde, Postbus 1, 3890 AA Zeewolde. Dit kan ook digitaal (inloggen met DigiD) via de website van de gemeente op www.zeewolde.nl.

1.4 Leeswijzer

Deze Notitie Reikwijdte en Detailniveau is het startdocument van de m.e.r.-procedure, waarin informatie wordt gegeven over het voornemen en de wijze van onderzoek in het MER. Deze informatie is stapsgewijs opgebouwd om een onderbouwing te geven van het hoe en waarom van het bedrijventerrein met de campus voor een datacenter. Allereerst wordt beschreven wat de nut en noodzaak voor de ontwikkeling van Trekkersveld IV is, waarbij van nationaal tot lokaal niveau wordt afgepeld wat de behoefte aan een bedrijventerrein en datacenter is. Vervolgens wordt beschreven waarom voor de beoogde locatie in Zeewolde is gekozen. Dit is terug te vinden in **hoofdstuk 2 Onderbouwing nut en noodzaak en locatiekeuze**. Vervolgens wordt in **hoofdstuk 3 Voorgenomen activiteit en alternatieven** beschreven wat de ambities en doelstellingen zijn, welke onderdelen de voorgenomen activiteit vormen en wat de beoogde inrichting dan wel mogelijke alternatieven zijn. In dit hoofdstuk worden ook de huidige situatie en referentiesituatie beschreven. Ten slotte wordt in **hoofdstuk 4 Te beschouwen milieuaspecten** ingegaan op de aanpak in het MER en de te onderzoeken milieuthema's.

Kortom, deze NRD bestaat uit de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 2: beschrijft nut en noodzaak van de voorgenomen ontwikkeling, en de onderbouwing voor de locatiekeuze in Zeewolde.
- Hoofdstuk 3: gaat in op doelen en ambities, de huidige situatie en referentiesituatie en de voorgenomen activiteit met eventuele alternatieven.
- Hoofdstuk 4: beschrijft de te beschouwen milieuaspecten in het MER. Per aspect is aangegeven wat het beleidskader is, hoe het aspect beoordeeld wordt en met welke methodiek wordt gewerkt.

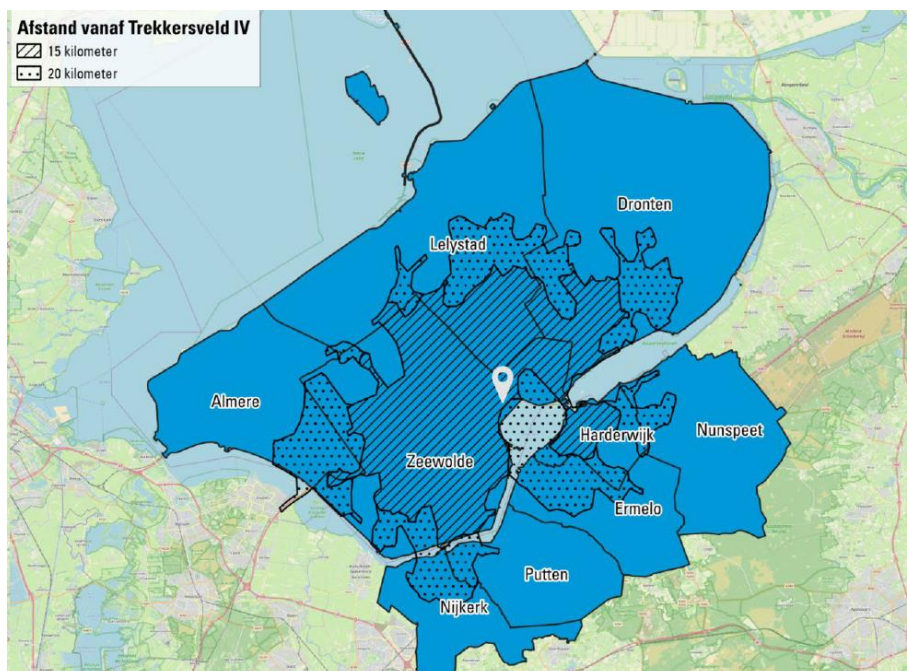
2 ONDERBOUWING NUT EN NOODZAAK EN LOCATIEKEUZE

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van Trekkersveld IV, bestaande uit een bedrijventerrein van 35 hectare en een campus met datacenter. In voorliggend hoofdstuk is allereerst de nut en noodzaak voor de ontwikkeling van Trekkersveld IV toegelicht. Hierbij is gebruik gemaakt van een laddertoets, uitgevoerd door Stec. Vervolgens wordt stapsgewijs toegelicht hoe de locatiekeuze voor Trekkersveld IV is gemaakt, op basis van de Ruimtelijke strategie datacenters, beleid van de provincie om aan te sluiten op bestaande bedrijventerrein en de geschikte locaties binnen de gemeente Zeewolde. Ten slotte is de gekozen locatie Zeewolde in een haalbaarheidsstudie onderzocht op mogelijke milieutechnische belemmeringen.

2.1 Nut en noodzaak bedrijventerrein

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een laddertoets uitgevoerd door Stec⁷. In de laddertoets wordt allereerst het relevante verzorgingsgebied van het bedrijventerrein Trekkersveld IV bepaald. Dit wordt gebaseerd op (het bepalen van) de behoefte aan de ontwikkeling binnen het relevante verzorgingsgebied. Behoeft wordt bepaald door de vraag naar bedrijventerrein te verminderen met het harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied. In de laddertoets is de ruimtevraag voor het verzorgingsgebied gebaseerd op bestaande ramingen en historische uitgiftecijfers.

Een bedrijventerrein als Trekkersveld IV met overwegend reguliere kavels van circa 3.000 m² tot maximaal 5 hectare zal reguliere bedrijfsruimtegebruikers trekken. Zeker in de omgeving van Zeewolde - waar nog relatief veel ruimte is - zijn kavels tot 5 hectare niet exceptioneel groot. Al uitgegeven kavels op andere terreinen in Zeewolde van een dergelijke omvang, voorzien doorgaans in de lokale tot regionale bedrijfsruimtemarkt. Naar verwachting zal Trekkersveld IV voornamelijk lokale tot regionale bedrijvigheid - zoals productie, transport, logistiek, groothandel en industrie trekken. De bedrijven zijn veelal lokaal of regionaal geworteld. Het zoekgebied van deze bedrijven beperkt zich over het algemeen tot Zeewolde aangevuld met bedrijven die binnen een straal van circa 15 tot 20 kilometer zijn gevestigd. (Figuur 2-1).



Figuur 2-1 Verzorgingsgebied Trekkersveld IV

Aanvullend op dit lokale tot regionale verzorgingsgebied zullen ook bedrijven van buiten dit primaire verzorgingsgebied zich op Trekkersveld IV vestigen. Dit zijn doorgaans XL-bedrijven die op zoek zijn naar

⁷ Laddertoets Trekkersveld IV Zeewolde van de Stec Groep, 19 mei 2020.

een relatief grote kavel (circa 2 tot 5 hectare). Deze XL-kavels van een dergelijk grote omvang, zijn voor deze bedrijven in de directe omgeving niet beschikbaar. Er wordt daarom over de gemeente en/of regiogrenzen gekeken: Zeewolde is dan een aantrekkelijk alternatief.

In de laddertoets wordt zichtbaar gemaakt dat er, naast de traditioneel sterke locaties voor (X)XL bedrijven in de regio Rotterdam, West-Brabant, Tilburg en Noord-Limburg, ook sprake is van een duidelijke clustering binnen de driehoek Almere-Lelystad-Zeewolde. Gesteld wordt dat de gunstige centrale ligging van de driehoek Almere-Lelystad-Zeewolde binnen Nederland vooral kansen biedt voor nationaal opererende bedrijven met een grote logistieke component. Daarbij wordt vooral gedacht aan logistieke branches met een regionale tot nationale oriëntatie als e-fulfilment, retail, food en pakketdiensten. Deze logistieke branches worden in de laddertoets naar verwachting ook kansrijk ingeschat voor Zeewolde. Dit blijkt ook uit de reeds gevestigde bedrijvigheid in Zeewolde waar vooral bedrijven vanuit de sector food en ook e-fulfilment zijn gevestigd. Dit zijn segmenten die binnen korte tijd de volledige marktregio willen kunnen bereiken, de centrale ligging van Zeewolde is daarvoor ideaal.

Tot slot wordt aangegeven dat de markt voor kleinere distributiecentra groeit. Er is sprake van een trend naar same day delivery. Hierdoor is het noodzakelijk om nabij stedelijke concentraties kleinere hubs te openen. Dit is met name te zien in de sectoren: food, zoals Picnic, e-commerce, zoals bol.com, Coolblue en in het buitenland Amazon en Zalando, bouw, zoals bouwhubs en automotive, zoals spare parts. Zeewolde is voor dit type distributiecentra een aantrekkelijke locatie door de nabijheid van Amsterdam, de Gooi en Vechtstreek, Amersfoort, Utrecht en de omliggende Randstad. Op zeer korte afstand ligt een enorm afzetpotentieel: binnen een uur reistijd zijn circa 3 miljoen mensen bereikbaar.

Behoefte wordt bepaald door de vraag naar bedrijventerrein te verminderen met het harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied. In de laddertoets wordt de ruimtevraag voor het primaire verzorgingsgebied gebaseerd op bestaande ramingen en historische uitgiftecijfers. In de laddertoets wordt een ruimtevraag geraamd van 181 tot 246 hectare binnen het verzorgingsgebied (hierbij zijn incidentele uitgiften aan bovenregionale XXL-ruimtevragers (> 3 ha) niet meegerekend). In de laddertoets is voor het bepalen van het aanbod rekening gehouden met het hetgeen op Trekkersveld mogelijk gemaakt wordt (vergelijkbaar qua kavelomvang, type terrein, verschijningsvorm en milieuhindercategorie).

Op basis van de ruimtelijke uitgangspunten voor Trekkersveld IV (een omvang van circa 3.000 m² tot 5 hectare) is er momenteel een planaanbod binnen het verzorgingsgebied beschikbaar van in totaal 173,3 hectare. Op basis van de geraamde vraag van circa 181 tot 246 hectare en een planaanbod van in totaal 173,3 hectare, resteert er een behoefte van in totaal 8 tot maximaal 73 hectare. Trekkersveld IV maakt in totaal circa 35 hectare bedrijventerrein mogelijk. Naar verwachting zal deze 35 hectare in ieder geval voorzien in een behoefte van 18 hectare (minimum) en naar verwachting voorziet de volledige 35 hectare in een ruimtebehoefte. Dit wordt in de laddertoets door meerdere argumenten onderbouwd: De uitgifte in Zeewolde over de afgelopen jaren zijn zeer constant. In een bredere regio is de uitgifte in de afgelopen 4 jaar zeer hoog geweest. De dynamiek in de regio is hoog.

De prognoses voor de vraagraming voor Almere en Lelystad zijn gebaseerd op ramingen uit 2017. Hierbij is naar verwachting onvoldoende rekening gehouden met de hoge dynamiek dat de vestiging van (X)XL-bedrijvigheid met zich meebrengt. De gemeenten binnen Flevoland zijn in de regio een van de weinige gemeenten met nog ruim planaanbod. Binnen Metropool Regio Amsterdam, vrijwel de volledige provincie Utrecht en in de regio Veluwe is nog volop dynamiek en vraag, maar zijn de beschikbare locaties schaars.

Naast de primaire (regionale) doelgroep (bedrijven van 3.000 m² tot circa 3 hectare) is in de laddertoets ook gekeken naar de aanvullende ruimtevraag van bedrijven van 3 tot 5 hectare. Deze bedrijven hebben doorgaans andere vestigingseisen, locatie-afweging en oriënteren zich doorgaans vooral op een marktregio binnen een specifiek afzetgebied. Voor dit type ruimtevraag zal Zeewolde voornamelijk 'concurreren' binnen de provincie Flevoland en de gemeenten Almere en Lelystad in het bijzonder. Naar verwachting zal bovendien een deel van de ruimtevraag vanuit de regio Utrecht/Amersfoort, het (zuidelijk deel van de) Veluwe en een deel van de Metropoolregio Amsterdam, in Zeewolde kunnen landen. Het aanbod met een ruimte kavelomvang (>3 hectare) in deze regio's is zeer schaars. Zeewolde vormt gezien de ligging ten opzichte van het (regionale en nationale) afzetgebied een aantrekkelijk alternatief. Om een inschatting te kunnen maken van de daadwerkelijke vraag naar bedrijfsruimte van circa 3 tot 5 hectare, is in de laddertoets een globale prognose gemaakt voor de provincie Flevoland. Op basis van de geraamde

vraag van circa 123 hectare en een concurrerend planaanbod van in totaal 81,7 hectare binnen het Flevoland, resteert er een behoefte van in totaal 41,3 hectare.

Trekkersveld IV maakt in totaal circa 35 hectare bedrijventerrein mogelijk. Naar verwachting zal een groot deel van deze 35 hectare voorzien in de genoemde reguliere vraag tot 3 hectare. Daarnaast zal Trekkersveld IV kunnen voorzien in de vraag van de incidentele ruimtevrager van groter dan 3 hectare. Daarmee borduurt Trekkersveld IV voort op het profiel van het huidige bedrijventerrein Trekkersveld en zal voornamelijk lokale bedrijven tot 3 hectare vestigen met incidenteel de vestiging van een groter bedrijf (tot 5 hectare). De beoogde uitbreidingslocaties voor Trekkersveld IV betreft een locatie buiten bestaand stedelijk gebied. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet worden afgewogen of er binnen bestaand stedelijk gebied geen alternatieve locaties beschikbaar zijn. Op basis van een analyse van een scan van het planaanbod aan stedelijke functies binnen het verzorgingsgebied, wordt in de laddertoets geconcludeerd dat er binnen het verzorgingsgebied van bedrijventerrein Trekkersveld IV geen alternatieve locaties geschikt en beschikbaar zijn van ten minste 35 hectare.

Bovendien vormt bedrijventerrein Trekkersveld IV de afronding van het succesvol uitgegeven bedrijventerrein Trekkersveld (I t/m III). Tot slot komt Trekkersveld IV tussen het bestaande bedrijventerrein Trekkersveld en het beoogde datacenter te liggen. De ontwikkeling van Trekkersveld IV vormt een logische ruimtelijke afronding van het geheel. In de laddertoets wordt geconcludeerd dat de beoogde uitbreiding van Trekkersveld IV naar verwachting voorziet in een behoefte. Daarbij functioneert de bedrijventerreinenmarkt binnen het verzorgingsgebied - en in Zeewolde in het bijzonder - goed. De leegstand in de regio is beperkt, er vindt jaarlijks een hoge uitgifte aan bedrijventerrein plaats en ook in bestaand aanbod (leegstaande panden) vinden volop transacties plaats. Hierdoor is bijvoorbeeld in Zeewolde de leegstand zeer beperkt. In Zeewolde is sprake van een leegstandspercentage van circa 4,7%. Het leegstandspercentage ligt daarmee onder gewenst frictieniveau van circa 5 tot 7%.

2.2 Nut en noodzaak datacenter

Wat zijn datacenters?

Datacenters zijn gebouwen waar (grootschalige) dataopslag en dataverwerking plaatsvindt. Zij leveren voor bedrijven ruimte voor servers, connectiviteit (routers, switches en transmissie apparatuur), koeling, beveiliging en desgewenst services. Datacenters zijn onderdeel van de zogenaamde 'digitale infrastructuur': de voorzieningen die nodig zijn voor het data- en internetgebruik wereldwijd. Er zijn verschillende type datacenters, met verschillende klanten en focus. Grofweg zijn de Nederlandse datacenters op te delen in drie soorten (bron: www.dutchdatacenters.nl):

Regionale en nationale colocatie datacenters: Waar in Nederland je ook bent, je kunt altijd een professioneel colocatie datacenter vinden binnen een straal van maximaal 30 minuten. Datacenters staan overal in Nederland en bieden lokale bedrijven en overheden een platform om hun bedrijfskritische systemen op te laten draaien, hun gegevens op te slaan en hun diensten te faciliteren. Sommige datacenterproviders zijn specifiek in één provincie met een of meerdere vestigingen te vinden, terwijl andere datacenter operators op verschillende plekken in Nederland te vinden zijn.

Internationale colocatie datacenters: Waar regionale en nationale datacenters vooral een focus hebben op nationale partijen, positioneren internationale datacenters zich als dé plek om online diensten in Europa te verdelen: de Digital Gateway to Europe. Nederland en in het bijzonder datahub Amsterdam fungeert als een ideale springplank richting digitaal Europa. De centrale ligging, open economie en bovenal de uitstekende connectiviteit en Internet Exchanges hebben Nederland inmiddels de grootste datacenter hub van Europa gemaakt. Veel van deze datacenters zijn in de MRA⁸ te vinden.

Hyperscale datacenters: Anders dan colocatie datacenters, waar meerdere bedrijven gebruik van maken, zijn hyperscale datacenters in eigendom van en gebruik door wereldwijd opererende internetbedrijven. Hyperscale datacenters worden gebouwd op plaatsen waar voldoende ruimte is, er toegang is tot een betrouwbare stroomvoorziening en waar kansen liggen voor het gebruik van groene stroom en verduurzaming, zoals het hergebruik van restwarmte. Nederland heeft een aantal hyperscale data centers

⁸ MRA = Metropoolregio Amsterdam

die momenteel in Middenmeer (Noord Holland Noord) en Eemshaven (Groningen) te vinden zijn. De locatie in Zeewolde is in beeld voor de vestiging van een hyperscale datacenter.

Nut en noodzaak datacenters

In 2018 heeft de Nederlandse overheid de ambitie uitgesproken digitale koploper in Europa te willen zijn (Nederlandse Digitaliseringsstrategie, 2018⁹). Digitalisering is een belangrijke bron van groei, innovatie en nieuwe bedrijvigheid. Nederland heeft een goede uitgangspositie om de economische en maatschappelijke kansen van digitalisering te verzilveren, onder andere omdat de AMS-IX¹⁰, één van de belangrijkste digitale toegangspoorten is tot Europa. Aan de basis hiervan ligt onder andere de ontwikkeling van datacentra. De ambities uit de Digitaliseringsstrategie zijn vertaald in het Actieplan Digitale Connectiviteit¹¹. In de komende jaren is het faciliteren van de aanleg en upgrade van datacentra om de connectiviteit te waarborgen en vergroten.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI¹²) is het 'Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit' als nationaal belang aangewezen. Een goede digitale infrastructuur biedt mogelijkheden om te digitaliseren en te innoveren en zorgt zo voor een gunstig ondernemings- en vestigingsklimaat en een hoger welzijn. Clustervorming rond AMS-IX en andere belangrijke concentraties van datacenters is een belangrijke pijler van de Nederlandse 'datahub' en moet gefaciliteerd worden met ruimte voor datacenters.

Nederland heeft als land een goede propositie voor vestiging van internationale datacenters. Binnen Nederland is de Amsterdamse regio, waaronder de gemeente Zeewolde wordt gerekend, een aantrekkelijk gebied voor de vestiging van hyperscale datacenters. Zeewolde beschikt over alle noodzakelijke randvoorwaarden voor vestiging van een hyperscale datacenter. Er is potentieel nog ruimte beschikbaar voor grootschalige bebouwing, de energievoorzieningen en -infrastructuur zijn van hoog niveau en hebben voldoende capaciteit. De digitale connectie is uitstekend met aansluitingen op internationale en intercontinentale internet exchange AMS-IX. Voor Nederland is de verwachte vraag van hyperscale datacenters in de periode t/m 2025 van 3 tot 6, in de periode t/m 2030 6 tot 12.¹³

2.3 Locatiekeuze Trekkersveld

Keuze voor Zeewolde

In de Ruimtelijke Strategie Datacenters is aangegeven hoe de ontwikkeling van datacenters in ruimtelijke zin wordt ingevuld¹⁴. Er bestaat brede consensus over een strategie die voortbouwt op het ecosysteem van datacenters dat in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), rond internetknoten als de Amsterdam Internet Exchange (AMS-IX) en Nederland Internet Exchange (NL-IX), is ontstaan. Men ziet echter dat de Metropoolregio haar huidige grenzen nadert op het gebied van energievoorziening, terwijl ander regio's zoals Flevoland ruim voldoende van energie zijn voorzien. Het is daarnaast wenselijk om het potentieel aan restwarmte van datacentra optimaal te benutten. Dit is tevens opgenomen in het Klimaatakkoord, waarin het aansluiten van vraag en aanbod en het koppelen van opgaven een belangrijke pijler in de energietransitie is. Derhalve is de volgende route aangegeven voor het ruimtelijk ontwikkelen van datacentra:

1. Clustervorming rond internetknooppunten MRA als fundament voor datasectorland Nederland;
2. Faciliteren datacenters op korte termijn (2019-2022) in het gebied Almere-Zeewolde-Lelystad-Dronten om energietekort in de MRA op te lossen;
3. En verder: op middellange en lange termijn overige locaties ontwikkelen en een robuust netwerk creëren van data, energie en warmte.

⁹ Ministerie van Economische Zaken, Nederlandse Digitaliseringsstrategie: Hier kan het. Hier gebeurt het, Den Haag.

¹⁰ AMS-IX = Amsterdam Internet Exchange

¹¹ Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, Actieplan Digitale Connectiviteit, Den Haag 2018.

¹² Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Nationale Omgevingsvisie.

¹³ Dit blijkt uit de 'Laddertoets Datacenter Zeewolde van de Stec Groep', 19 mei 2020.

¹⁴ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Ruimtelijke Strategie Datacenters: Routekaart 2030 voor de groei van datacenters in Nederland, Den Haag, 2019.

De marktregio van een ontwikkeling is het zoekgebied waarbinnen vraag en aanbod tegen elkaar af moeten worden gewogen, om te bepalen of er behoefte bestaat aan het voorgenomen plan. Vragen die daarbij relevant zijn, zijn: uit welke regio komt het bedrijf dat zich wil vestigen en welke alternatieve locaties wegen zij af. Bij een hyperscale datacenter is dit anders, het is een bijzondere markt. Een initiatiefnemer van een hyperscale datacenter maakt een locatieafweging op continentaal of in ieder geval internationaal schaalniveau. Het verzorgingsgebied van een hyperscale datacenter is niet regionaal gebonden of gelimiteerd tot een specifieke locatie, maar gericht op het bieden van wereldwijde service. Wanneer een ontwikkeling niet regionaal gebonden is, wordt de behoefte en locatiekeuze beoordeeld uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Voor een hyperscale datacenter in Zeewolde is dat ook het geval. Uiteraard moeten vraag en aanbod in de regio tegen elkaar worden afgewogen. Voor het te ontwikkelen datacenter wordt gekeken naar regio's rond Amsterdam conform de Ruimtelijke Strategie Datacenters, te weten in de richting Almere-Zeewolde-Lelystad-Dronten. Amsterdam is namelijk, vanwege de intercontinentale dataverbinding (AMS-IX), het epicentrum voor grootschalige datacenters. Binnen nabijgelegen regio's is de vertraging in de verbinding nog aanvaardbaar.

Met de provincie Flevoland en de Regionale ontwikkelingsmaatschappij (Horizon) is afstemming geweest over de mogelijkheden van de komst van een datacenter en de mogelijke locaties in de provincie Flevoland. Hierbij is gevraagd naar mogelijke locaties met een oppervlakte van minimaal 100 ha. Uit deze afstemming is naar voren gekomen de gemeente Zeewolde mogelijkheden zijn. Het uitgangspunt van de initiatiefnemer is om te ontwikkelen binnen een gemeente waar welwillend tegen de komst van een datacenter wordt aangekeken. Dat bleek in de gemeente Zeewolde het geval.

De locatiecriteria voor een datacenter worden in de volgende paragraaf verder toegelicht. In algemene zin is het belangrijk dat er een goede toegang is tot het elektriciteitsnet en dataverbindingen en een goede ontsluiting. Flevoland staat bekend als de energieprovincie door zijn vele windmolens en is koploper in de winning van hernieuwbare energie. Op dit moment ontstaat er congestie om het overschot aan opgewekte elektriciteit op het elektriciteitsnet te leveren. In Zeewolde zijn mogelijkheden voor een nieuwe aansluiting op het elektriciteitsnet, waardoor Zeewolde een aantrekkelijke locatie is voor de realisatie van een datacenter.

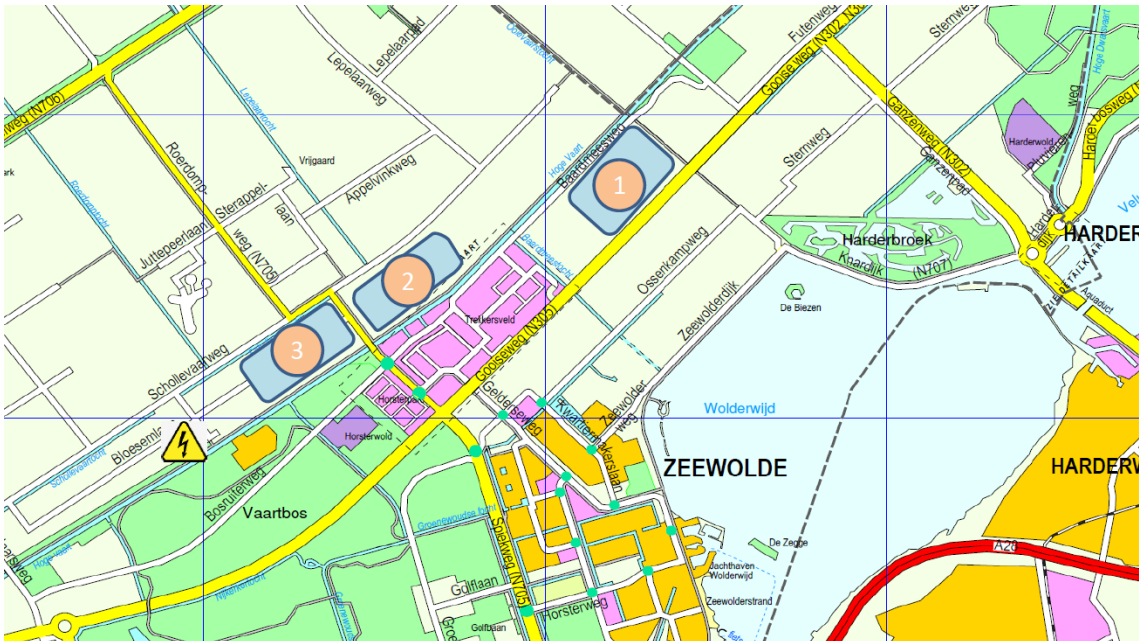
Keuze voor Trekkersveld

Binnen Zeewolde is vervolgens gezocht naar een geschikte locatie. De volgende afwegingscriteria zijn relevant voor de locatiekeuze van een hyperscale datacenter:

- Beschikbaarheid van grote kavels met voldoende ruimte voor de datavloeroppervlakte, facilitaire activiteiten (kantoor, beveiliging enz.) en een redelijke afstand tot andere functies, vanwege de bescherming ten opzichte van omgevingsrisico's (bijvoorbeeld brand), en het realiseren van een duurzame locatie voor werknemers en de omgeving waarbij ook veiligheid voorop staat. Het gaat om een minimaal bebouwbare oppervlakte van 175.000 tot 225.000 m², aansluitend op marktontwikkelingen en taxatie van de langjarige vraag naar hyperscale datacenters in Nederland.
- Aaneengesloten kavel, logisch vormgegeven met een minimale omvang van 67,5 hectare: dit is de minimale oppervlakte om een hyperscale datacenter met een omvang van 175.000 tot 250.000 m² te kunnen faciliteren. Het initiatief in Zeewolde wenst een ruimtevraag van 166 hectare, waarvan een groot deel van het terrein met groen en water wordt ingericht.
- Meerdere onafhankelijke bronnen op een betrouwbaar elektriciteitsnetwerk: het gebruik van bij voorkeur groene energie en de mogelijkheid voor een nieuwe duurzame aansluiting;
 - Directe aansluiting op het hoogspanningsnet met een hoogspanningsstation, met twee of meer andere hoogspanningsstations in de nabije omgeving en een betrouwbaar nationaal elektriciteitsnet. De nabijheid bij het hoogspanningsstation is idealiter minder dan 300 meter.
 - Beschikbare netcapaciteit: op het hoogspanningsnet moet voldoende capaciteit beschikbaar zijn om in het energieverbruik van een hyperscale datacenter te voorzien.
- Hoogwaardige digitale connectie: voorzien van meerdere glasvezelverbindingen van voldoende capaciteit;
- De mogelijkheid om lokale werkgelegenheid te creëren en op lange termijn te behouden in de bouw en het gebruik van de campus;
- Een laag natuurramp risico: locaties moeten een laag risico hebben op bijvoorbeeld aardbevingen, bosbranden, overstromingen en situaties van extreem weer;

- Een stabiel politiek klimaat: hyperscale datacenters bedienen een internationale markt en moeten zijn gesitueerd in een land of regio dat bewezen politiek stabiel is, zodat uitvalrisico's worden gemitigeerd.

Zoals hiervoor al is beschreven, is Zeewolde een aantrekkelijke plek voor een datacenter en past dit in de ruimtelijke strategie. Binnen de gemeente Zeewolde is vervolgens gekeken naar mogelijke locaties voor de vestiging. Het beleid van de provincie Flevoland heeft als uitgangspunt dat nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Dit ondersteunt de optimale benutting van infrastructuur en centrumvorming rondom belangrijke vervoersknooppunten. Daarom is er gezocht naar een locatie aansluitend op het bestaande bedrijventerreinen. In Zeewolde zijn dat Horsterparc en Trekkersveld (Figuur 2-2).



Figuur 2-2 Mogelijke locaties aansluitend op bedrijventerreinen Horsterparc en Trekkersveld

Keuze voor uitbreiding Trekkersveld in noordoostelijke richting

Er is gekozen voor locatie 1, uitbreiding van Trekkersveld aan de noordoostzijde. De volgende afwegingen spelen hierbij een rol:

- Langs het bestaande bedrijventerrein Trekkersveld stroomt het kanaal de Hoge Vaart. Er is gekozen om de nieuwe ontwikkeling aan de zuidzijde van de Hoge Vaart te houden. De Hoge Vaart vormt zo een natuurlijke grens voor industriële ontwikkelingen die aan dezelfde zijde van het kanaal logisch op elkaar aansluiten.
- Er wordt aangesloten bij bestaande landschappelijke lijnen en het al aanwezige bedrijventerrein in het landschap.
- Daarnaast treedt er door deze ligging de minste hinder voor de recreatie op. Het terrein ligt nu immers aan één zijde van de Hoge Vaart.
- Locatie 1 ligt het dichtst bij het bestaande gemeentelijke warmtenet. Er wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor het hergebruik van de restwarmte van het datacenter. Nabijheid bij het bestaande net is daarbij een belangrijke voorwaarde.
- Aan de noordzijde van de Hoge Vaart wordt momenteel een windpark ontwikkeld met windturbines van 206 meter hoogte. Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein met datacenter aan de zuidzijde van de Hoge Vaart te houden, is extra landschapsvervuiling in samenhang met de windturbines relatief klein.
- Er is een bestaande aansluiting op de provinciale weg N305, waardoor het nieuwe bedrijventerrein goed ontsloten is. Bij die aansluiting zit een tankstation dat bij uitstek handig is voor de sectoren transport en logistiek.

De locatie is daarnaast onderzocht op kansen en risico's met betrekking tot de milieuthema's water en bodem, archeologie en cultuurhistorie, geologie en hydrologie, ecologie, externe veiligheid en milieuzonering om eventuele belangrijke belemmeringen onder de aandacht te krijgen. Hieronder is in

Tabel 2-1 samengevat wat in deze haalbaarheidsstudie is gevonden. Ten aanzien van milieuthema's zijn er geen belemmeringen die de ontwikkeling op deze locatie onmogelijk maken.

Tabel 2-1 Resultaten haalbaarheidsstudie Locatie Trekkersveld

Milieuthema	Toelichting kansen en risico's
Water en bodem	De locatie is onderzocht op de mogelijkheid van bodemverontreiniging, hier is geen verontreiniging gevonden. Vanwege de geschiedenis van Flevoland en de voorgestelde locatie is de kans op verontreiniging klein.
Geologie en hydrologie	In de nabijheid van de locatie is een beschermd grondwaterwingebied. Op de locatie geldt een boorvrije zone op een diepte van meer dan ca. 12-18 meter (afhankelijk van locatie ter plaatse). Heipalen zijn hiervan uitgezonderd. Beperkingen ten aanzien van grondwater worden verder onderzocht.
Ecologie	Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Veluwerandmeren op een afstand van ongeveer 1650 meter. Effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen niet worden uitgesloten en worden nader onderzocht. Er is geen sprake van andere beschermde natuurgebieden in of nabij de locatie. Gezien het huidige agrarische gebruik van de locatie is de kans op significante effecten op beschermde soorten in het kader van de Wnb klein.
Externe veiligheid	Er bevinden zich geen risicovolle objecten in of nabij de locatie. De nieuw te ontwikkelen windturbines ten noordwesten van de locatie hebben een PR10 ⁻⁶ contour van 223 meter. De locatie ligt op tenminste 300 meter van de turbines vandaan, waardoor dit geen belemmeringen vormt voor de ontwikkeling van de locatie.
Milieuzonering	Milieugevoelige functies liggen niet in de buurt van het bedrijventerrein waardoor kan worden voldaan aan de richtafstanden van de uitgave Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) van de VNG. De dichtstbijzijnde bedrijfswoning (op Trekkersveld III) is gelegen op 250 meter vanaf de grens van het plangebied. Agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied liggen op minimaal 350 meter afstand tot het plangebied. De bestaande agrarische bedrijven met bedrijfswoningen in het plangebied worden gesaneerd. Dat geldt ook voor de windturbines in het plangebied.

Conclusie

Conform de Ruimtelijke Strategie Datacenters is gezocht naar een locatie in de regio Almere-Zeewolde-Lelystad-Dronten. Na regionaal overleg bleek in Zeewolde ruimte voor de ontwikkeling van een campus met datacenter. Binnen Zeewolde is gezocht naar een geschikte locatie, waarbij volgens het beleid van de Provincie aansluiting op bestaande bedrijvigheid een belangrijk uitgangspunt is.

Er is gekozen voor de locatie aan de noordoostzijde van Trekkersveld. Door de gezamenlijke ontwikkeling van het bedrijventerrein en het datacenter op deze locatie is de impact op stedelijk gebied kleiner. De locatie voldoet aan de locatiecriteriën voor een hyperscale datacenter en heeft voordelen ten opzichte van de overige onderzochte locaties rondom Horsterparc en Trekkersveld.

3 VOORGENOMEN ACTIVITEIT EN ALTERNATIEVEN

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen activiteit van Trekkersveld IV besproken. Hierbij wordt ingegaan op het bedrijventerrein gedeelte en de onderdelen van de campus voor het datacenter. Allereerst worden de doelen en ambities toegelicht. Vervolgens wordt per onderdeel beschreven wat de voorgenomen activiteit is, wat de uitgangspunten voor de inrichting zijn en eventueel wat de alternatieven zijn.

3.1 Doelen en ambities

3.1.1 Uitbreiding Trekkersveld IV

De bedrijventerreinen van de gemeente Zeewolde, Horsterparc en Trekkersveld, zijn gelegen aan de noordwestzijde van het dorp Zeewolde, aan de provinciale wegen N305 en N705 en grenzend aan het buitengebied (Figuur 3-1).



Figuur 3-1 Luchtfoto van de bedrijventerreinen Horsterparc en Trekkersveld (bron: Satellietdataportaal.nl)

Horsterparc is een kleinschalig hoogwaardig bedrijventerrein met vooral kleinschalige kavels (maximaal een paar duizend vierkante meter) voor bedrijven in de zakelijke dienstverlening (in combinatie met kantoren), kennis gerelateerde productie en handelsbedrijven met showrooms. Horsterparc ligt aan de westkant van de N705 en grenst aan het recreatiepark Horsterwold. Trekkersveld was oorspronkelijk gericht op agrarische dienstverlening. Dit is sinds de bouw van Zeewolde gewijzigd en er hebben zich ook andere bedrijven zich op Trekkersveld gevestigd, zoals bouwbedrijven, handels- productie- en distributiebedrijven. Inmiddels is het terrein gericht op transport en logistiek en heeft het grotere kavels. Dat geldt vooral voor de laatste uitbreiding, Trekkersveld III, waar meer grootschalige transportbedrijven zijn gevestigd.

Er zijn vragen van ondernemers uit Zeewolde en van elders naar vestigings-, of uitbreidingsmogelijkheden binnen de gemeente. Aan die vraag heeft de gemeente in het verleden kunnen voldoen en wil dat ook de komende jaren blijven doen. Dat blijkt uit het collegeprogramma 2018-2022 van de gemeente Zeewolde. Daarbij houdt de gemeente oog voor de invloed die bedrijven op het dorp hebben. Doel is om bedrijvigheid aan te trekken die de kwaliteiten van Zeewolde verder versterkt en die aansluit bij dat wat de beroepsbevolking van Zeewolde te bieden heeft. Op deze manier kunnen de inwoners ook in Zeewolde aan de slag en hoeven ze niet buiten de polder de files in. Voldoende aanbod in vestigingsmogelijkheden blijft een randvoorwaarde en de gemeente wil tijdig met de ontwikkeling van nieuwe locaties starten. Op Horsterparc is nog ongeveer 10-12 hectare beschikbaar, maar dit zijn vooral kleine kavels en is een ander soort bedrijventerrein dan Trekkersveld. Ook de laatste lege kavels op Trekkersveld III zijn inmiddels uitgegeven. De vraag naar kavels blijft onverminderd groot, dat blijkt ook het onderzoek dat de Stecgroep heeft uitgevoerd, zie paragraaf 2.1. Daarom wil de gemeente Zeewolde Trekkersveld uitbreiden met 35 hectare (bruto) bedrijventerrein.

Qua profiel is de wens om aan te sluiten op Trekkersveld III gericht op transport en logistiek, productie, groothandel en industrie met bedrijven van maximaal categorie 3.2 uit de bedrijvenlijst van de VNG¹⁵. De actuele vraag is vooral van bedrijven uit de sectoren productie, transport, logistiek, groothandel en industrie. Hiervoor wordt een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen. Het bestemmingsplan is globaal van opzet zodat er optimaal ingespeeld kan worden op de vragen vanuit de markt. Naast het bestemmingsplan wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld met daarin de uitgangspunten vanuit stedenbouw en landschap. Hierin worden ook voorbeeldverkavelingen opgenomen. De verschillende verkavelingen zijn mogelijkheden en zijn passen in de globale opzet van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan bouwplannen worden getoetst. Hierin staan ook richtlijnen voor de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan vormt na vaststelling het welstandsregime voor Trekkersveld IV.

3.1.2 Campus met datacenter

Doelen en ambities campus

De beoogde campus voor het datacenter is anders dan de typische industriële ontwikkelingen waarbij het overgrote deel van het perceel bebouwd wordt of verharding wordt toegevoegd. Het voorliggende initiatief bevat de bouw van vijf datahallen en enkele daaraan ondersteunende gebouwen. De omvang is bedoeld om een ruime groene bufferruimte te bieden aan werknemers en de omgeving. De doelstelling van de initiatiefnemer is om 100% gebruik te maken van duurzame energie. Daarnaast heeft de initiatiefnemer voor het datacenter zelf en de bouw daarvan enkele duurzaamheidsdoelstellingen:

- De toepassing van een integraal duurzaam ontwerp en duurzame manier van bouwen.
- Het besparen van water en energie door middel van een geavanceerd technisch ontwerp van servers en IT-apparatuur tot systemen die de datahallen van stroom voorzien en koelen volgens de best beschikbare technieken.
- Gebruik van lokale materialen en lokale leveranciers met duurzame bedrijfswaarden met betrekking tot efficiëntie, hernieuwbare energie, waterbeheer en gezondheid.
- Het minimaliseren van afval tijdens de bouw door zoveel mogelijk materiaal te recyclen.
- Het bevorderen van gezonde werkplekken door daglicht, frisse lucht en uitzicht op natuur te bieden, wat het welzijn en de productiviteit van werknemers bevordert.

Het beeldkwaliteitsplan voor Trekkersveld IV ziet ook op de campus met datacenter. Bouwplannen worden aan het beeldkwaliteitsplan getoetst.

3.2 Huidige situatie en referentiesituatie

Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied agrarisch in gebruik. Er zijn vier agrarische bouwpercelen met bedrijfsbebouwing en in totaal vijf bedrijfswoningen. De bijbehorende gronden zijn in gebruik voor veeteelt en akkerbouw, het betreft grondgebonden agrarische bedrijven. In het plangebied staan vier windturbines. Over een deel van het terrein ligt de geluidzone van de bedrijventerreinen Horsterparc en Trekkersveld. Op verschillende delen van het terrein is sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Rekening

¹⁵ VNG = Vereniging van Nederlandse Gemeenten

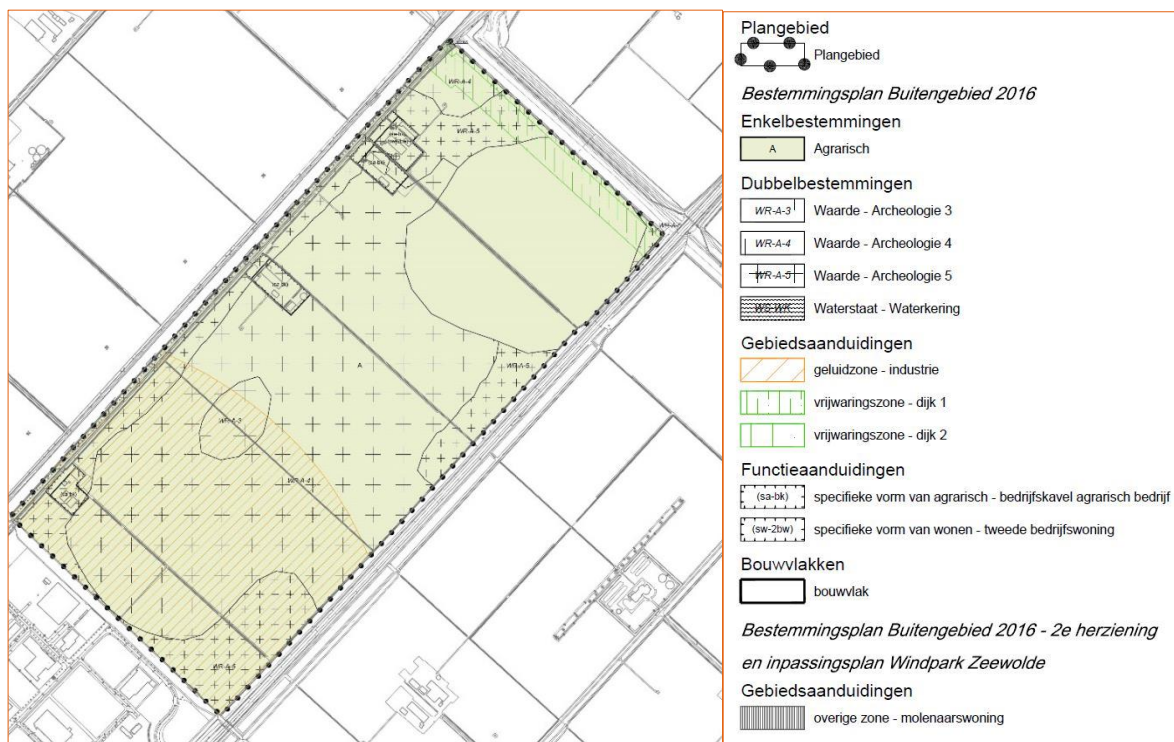
moet worden gehouden met de vrijwaringszones van het waterschap rondom de Knardijk. Langs de noordwestzijde van het plangebied loopt de Baardmeesweg. Het plangebied wordt begrensd door de Hoge Vaart in het noordwesten, de Baardmeestocht in het zuidwesten, de N305 in het zuidoosten en de Knardijk in het noordoosten.

Referentiesituatie

In de m.e.r.-systematiek is het belangrijk om de zogenoemde referentiesituatie af te bakenen. Dit is de situatie ten opzichte waarvan de milieueffecten van de voorgenomen activiteit en de alternatieven worden beoordeeld. De referentiesituatie bestaat uit de huidige (feitelijke bestaande), legale situatie en autonome ontwikkelingen. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen in en nabij het plangebied, die zich ook voordoen als de voorgenomen activiteit niet wordt uitgevoerd. Ook worden hieronder de gevolgen van vastgesteld beleid en projecten, waarover al definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden, begrepen.

Feitelijke planologische legale situatie

Voor de feitelijke planologische legale situatie wordt gerefereerd aan het vigerende bestemmingsplan. In het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2016. De verbeelding van het plangebied is weergegeven in Figuur 3-2.



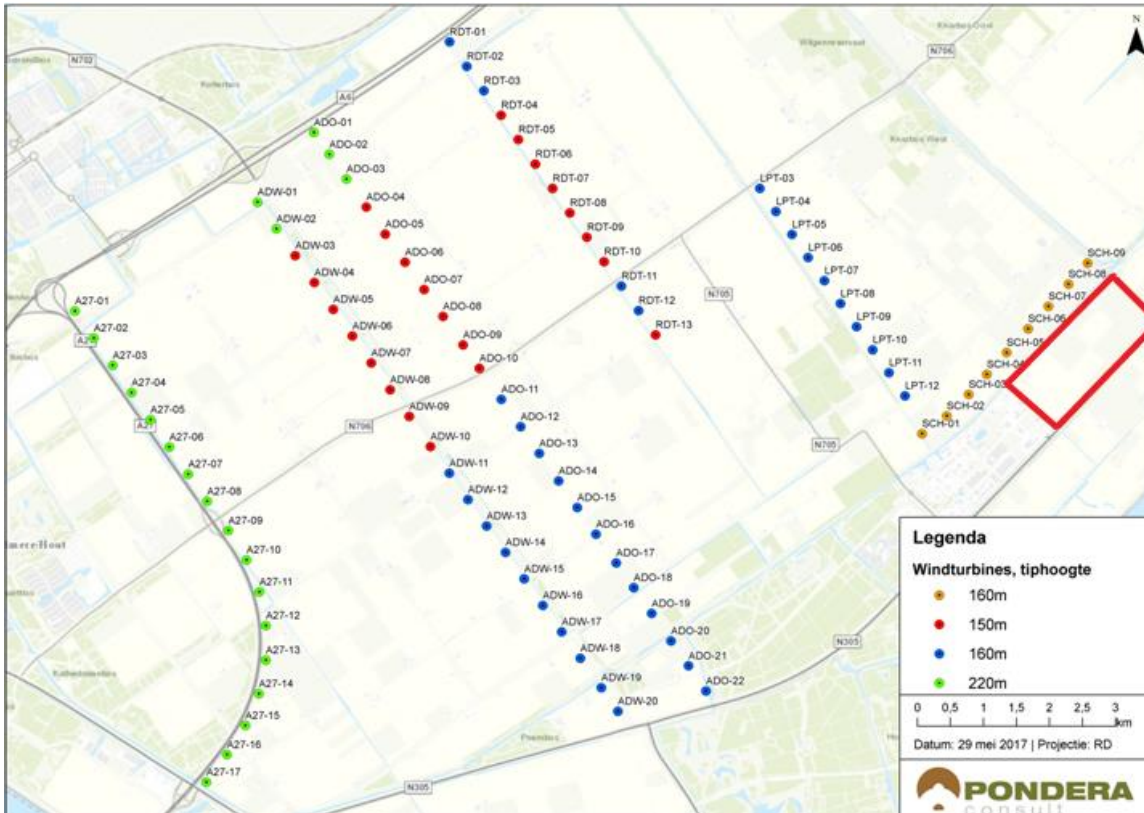
Figuur 3-2 Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2016, 2^e herziening en Rijksinpassingsplan Windpark Zeewolde

Het bestemmingsplan Buitengebied 2016 is deels herzien met het bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied 2018 en het bestemmingsplan Buitengebied 2016 - 2^e herziening 2019. Voor de bedrijfswoningen in het plangebied is ook het Rijksinpassingsplan Windpark Zeewolde van toepassing, hierin zijn ze aangemerkt als molenaarswoningen. Deze regeling is weer deels herzien met het bestemmingsplan Buitengebied 2016 - 2^e herziening 2019.

De agrarische bedrijven mogen nog uitbreiden over de oppervlakte van de bouwpercelen. Op grond van het bestemmingsplan mag een agrarisch bedrijf met veeteelt wijzigen naar akkerbouw en vice versa.

Autonome ontwikkelingen

Voor het Windpark Zeewolde is een Rijksinpassingsplan vastgesteld. Met de aanleg van het windpark en de bouw van windturbines is inmiddels gestart. In Figuur 3-3 is de locatie van de nieuwe windmolens weergegeven.



Figuur 3-3 Windpark Zeewolde: toekomstige windturbines met globale ligging plangebied in rood (bron: Rijksinpassingsplan Windpark Zeewolde, www.ruimtelijkeplannen.nl)

De Polderwijk is een woonwijk in Zeewolde waar voor het noordelijk deel in 2014 een bestemmingsplan is vastgesteld. De opzet van dit plan is globaal en bevat een nader uit te werken bestemming. Per deel van de Polderwijk dat concreet aan realisatie toe is, wordt een uitwerkingsplan in procedure gebracht en vastgesteld. Deze ontwikkeling loopt de komende jaren nog door. Het plangebied van Polderwijk Noord is weergegeven in Figuur 3-4.



Figuur 3-4 Luchtfoto met begrenzing Polderwijk Noord

3.3 Voorgenomen ontwikkeling en alternatieven

In beginsel is een alternatievenonderzoek onderdeel van een MER. Alternatieven zijn de mogelijke manieren waarop de voorgenomen activiteit kan worden gerealiseerd. De wet schrijft voor dat

redelijkerwijs in beschouwing te nemen alternatieven moeten worden beschreven. Alternatieven moeten realistisch zijn, namelijk technisch maakbaar, betaalbaar, uitvoerbaar en met een doelbereik. Voor de ontsluitingsweg, de inrichting van het bedrijventerrein, de inrichting van de campus, de warmtebuisleiding en de in- en uitlaat van het koelwatersysteem zijn er geen redelijkerwijs te beschouwen alternatieven. Hiervoor worden in het bestemmingsplan zoekzones vastgelegd waarbinnen de activiteiten mogelijk worden gemaakt. In de zoekzones en in de inrichting van het bedrijventerrein en de campus wordt uitgegaan van een maximale invulling, dus worst case situatie. In het MER ligt de focus op het onderzoeken van een optimale inrichting met mitigerende maatregelen. Ten behoeve van de aansluiting op het elektriciteitsnetwerk zijn er wel twee alternatieven die onderzocht worden in het MER.

Ontsluiting

De ontsluiting van bedrijventerrein Trekkersveld III vindt in de huidige situatie plaats op de provinciale weg N305. Voor Trekkersveld IV wordt ook een centrale ontsluiting rechtstreeks op de N305 gerealiseerd, ten behoeve van zowel het bedrijventerrein als de campus met datacenter. Hiermee wordt de impact van de ontwikkeling op bestaande toegangspunten voor het industriepark beperkt. De bestaande toegang vanaf de N305 tot het industrieterrein wordt uitsluitend gebruikt voor bouwvoertuigen, die dan via een nieuwe weg parallel aan de Baardmeesweg toegang krijgen tot het terrein.

Hiervoor worden in nauw overleg met de gemeente Zeewolde en de provincie Flevoland verschillende alternatieven onderzocht. In het voorontwerp bestemmingsplan is een zoekgebied opgenomen waar deze ontsluiting kan komen (Figuur 3-5). Dit zoekgebied is beperkt in omvang. Er moet vanwege verkeersveiligheid een minimale afstand vanaf de Knardijk worden aangehouden. De N305 ter hoogte van de Knardijk is hoger gelegen, daarom moet er voldoende afstand tot een volgende afslag zijn, anders is het zicht niet voldoende. Ook moet voldoende afstand worden aangehouden tot de volgende afslag ter hoogte van Trekkersveld III. Het zoekgebied is afgestemd met de provincie Flevoland.



Figuur 3-5 Zoekgebied ontsluiting

Ter hoogte van de Baardmeestocht wordt onderzocht waar de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein op Trekkersveld III kan worden gerealiseerd. Hiervoor zal een brug worden gerealiseerd. Mogelijk zal voor de aanlegfase van de campus met datacenter een tijdelijke brug nodig zijn over de Baardmeestocht. De bouw van bruggen wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

35 hectare bedrijventerrein

Het gemeentelijk bedrijventerrein heeft een omvang van 35 hectare bruto. Deze omvang is inclusief de

benodigde ruimte voor ontsluiting, groenvoorzieningen en waterberging. Er wordt uitgegaan van een regulier bedrijventerrein met bedrijven uit maximaal categorie 3.2.

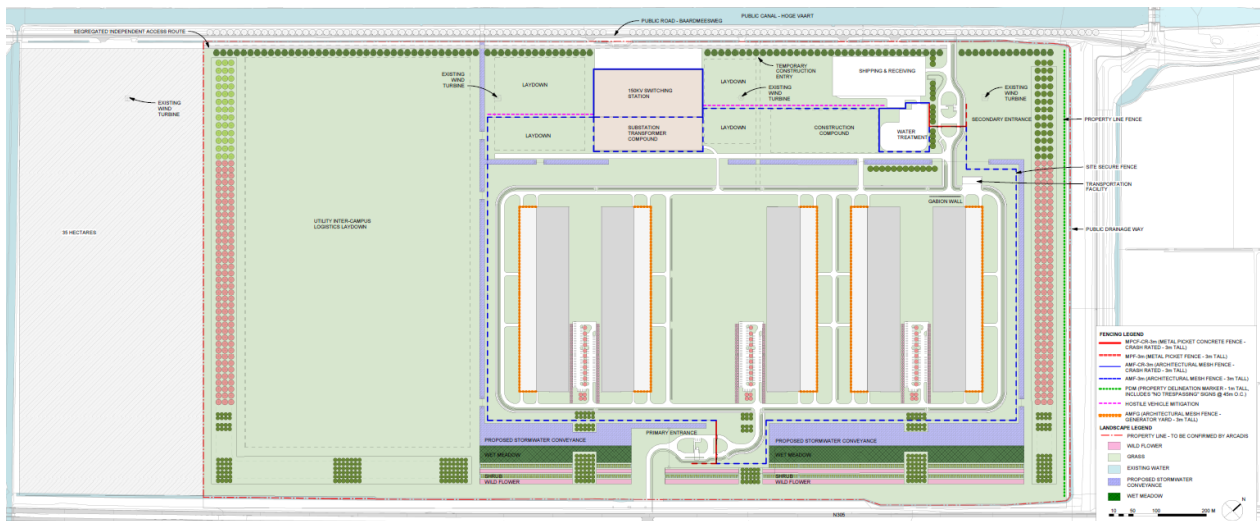
Horsterparc en Trekkersveld vormen samen een geluidgezoneerd bedrijventerrein. De uitbreiding van Trekkersveld zal deel uitmaken van het gezoneerde terrein.

De omvang van de kavels zal variëren en minimaal 0,5 hectare bedragen. Op het terrein is bedoeld voor bedrijven in de sectoren productie, transport, logistiek, groothandel en industrie, passend binnen de categorie 3.2. De opzet van het bestemmingsplan is globaal en maakt een flexibele invulling van het terrein mogelijk, afgestemd op de vraag die zich voordoet.

Campus met datacenter

Het project behelst de bouw van een campus met vijf datahallen en ondersteunende faciliteiten. Hierbij wordt ook interne infrastructuur aangelegd, zoals wegen en parkeervoorzieningen. De datahallen bevatten technische gebouwen en IT-apparatuur. De volledige campus beslaat ongeveer 40 hectare bebouwd oppervlak, waarvan 20 hectare datahallen en 20 hectare bijgebouwen voor administratie, logistiek en service. De overige ruimte van de campus wordt ingericht met groen en waterpartijen. Met name aan de randen van de campus is ruimte voor landschappelijke inpassing, om de gebouwen in de omgeving op te laten gaan. Het datacenter wordt een geluidzoneringsplichtige inrichting vanwege de noodstroomvoorziening.

Voor het ontwerp van de campus wordt uitgegaan van één inrichting (Figuur 3-6). Deze inrichting is mitigerend ontwikkeld op basis van enerzijds een efficiënte werking van een datacenter en anderzijds landschappelijke inpassing in de omgeving van de locatie in Zeewolde.



Figuur 3-6 Inrichting van de campus met datacenter, de afbeelding is tevens voor de leesbaarheid opgenomen in Bijlage 1

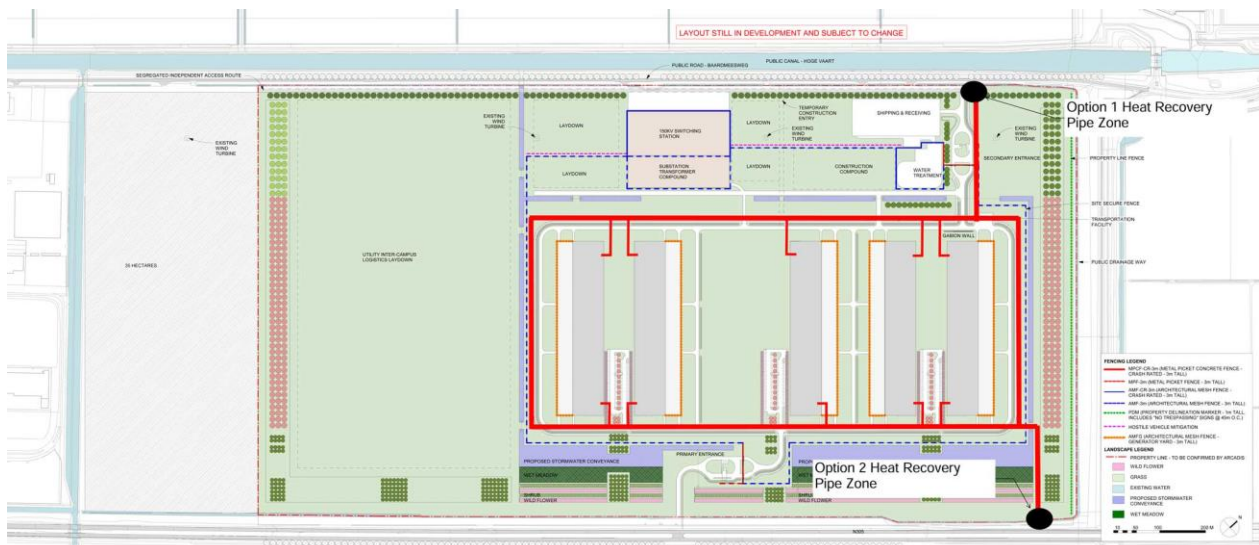
Het landschap kenmerkt zich door grootschalige verkaveling, met rechte lijnen en symmetrie. Er is sprake van een rationele verkavelingsstructuur (blokverkaveling), met rechte wegen en grote (open) percelen evenwijdig of dwars op de ontsluitingswegen. Deze kenmerken zijn terug te zien in het ontwerp van de campus. De campus ligt in een 'rechtlijnig raster', dat opgaat in de geometrie van het open agrarische gebied. De datahallen worden parallel met de landschappelijke structuren gepositioneerd. De façade ligt op de voorgrond aan de provinciale weg N305. De campuskantoren en recreatieruimtes richten zich tevens op de provinciale weg, om de randen van het campusterrein vanuit de omgeving gezien te verlevendigen. De zones rondom de bebouwing worden ingericht als groene ruimte.

Het project wordt gefaseerd gebouwd, om de bouwactiviteit en werkgelegenheid te spreiden. De eerste fase omvat de oprichting van een administratief en logistiek gebouw, een nieuw hoogspanningsstation en de eerste twee datahallen met units voor computerservers en de noodgeneratoren. Deze fase begint naar verwachting in 2021 en wordt naar verwachting in 2023-2024 in gebruik genomen. In 2022-2024 wordt naar verwachting een derde datahal met administratiegebouw opgericht. In de periode 2023-2028 worden naar verwachting de vierde en vijfde datahallen met bijbehorende administratiegebouwen opgericht.

Buisleiding restwarmte

Een datacenter produceert warmte, wat kansen biedt voor het benutten van de restwarmte. Het bestemmingsplan maakt de aanleg van een buisleiding ten behoeve van het hergebruik van restwarmte van het datacenter mogelijk, waarbij wordt uitgegaan van een warmteleiding gekoppeld aan de datahallen. Het gaat om laagwaardige warmte met een temperatuur van 25 tot 30 °C. De vraag naar en het potentiële hergebruik van de restwarmte bepaalt hoeveel datahallen in de toekomst zijn aangesloten op de warmtebuisleiding.

Er zijn diverse mogelijkheden voor het hergebruik van de restwarmte. Op dit moment is nog onvoldoende bekend welke alternatieven haalbaar en realistisch zijn. Daarom worden in het bestemmingsplan twee zones aangewezen waarbinnen de buisleiding gerealiseerd kan worden, in het noordwesten en in het zuidoosten van het plangebied (Figuur 3-7). Het opnemen van de twee zones biedt de mogelijkheid parallel verder onderzoek te doen naar een mogelijkheid om de restwarmte optimaal te gebruiken. Daarvoor worden in de toekomst dan separate ruimtelijke procedures doorlopen.



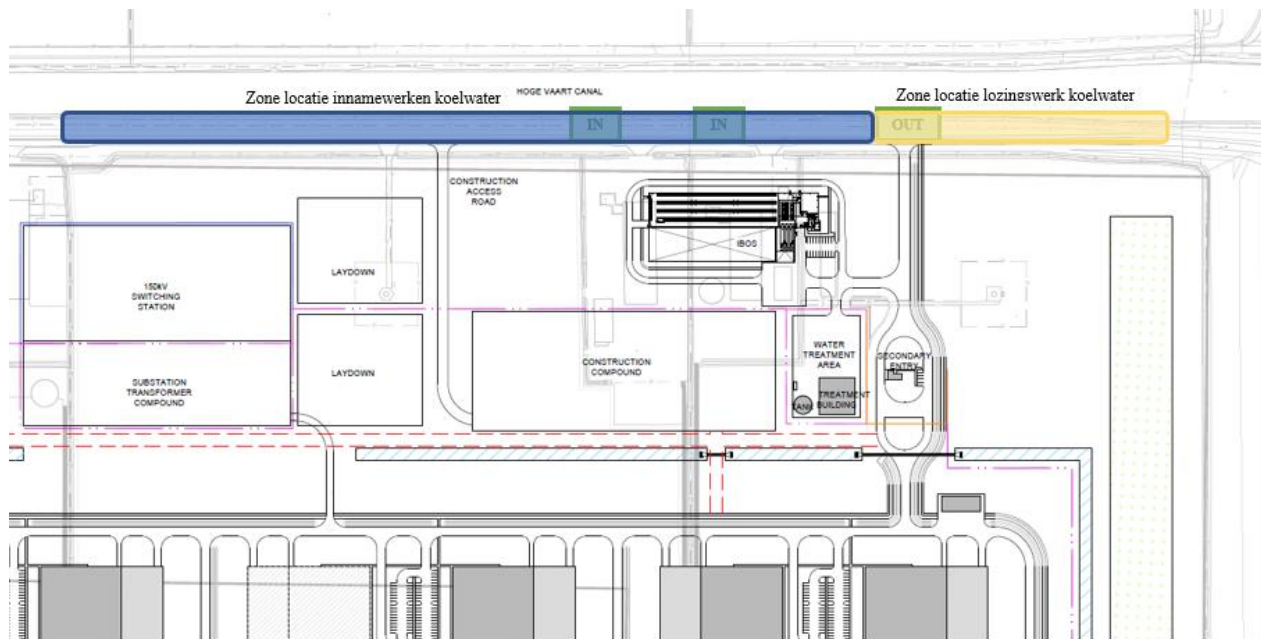
Figuur 3-7 Zones voor de warmtebuisleiding met rood aangegeven. Optie 1 aan de noordwestelijke zijde van de campus, optie 2 aan de zuidoostelijke zijde van de campus.

Hoogspanningsverbinding en stroomvoorziening

Ten behoeve van de stroomvoorziening van de campus wordt aangesloten op een hoogspanningsverbinding. In het MER worden de mogelijkheden voor de aansluiting onderzocht. Er worden daarnaast noodstroomgeneratoren geplaatst ten behoeve van een back-up stroomvoorziening. De noodgeneratoren worden alleen gebruikt voor periodieke betrouwbaarheidstesten overdag, en wanneer de stroomtoevoer naar of binnen de campus wordt onderbroken.

In- en uitlaat koelwatersysteem

Het datacenter wordt gekoeld met een koelwatersysteem. Hiervoor wordt koelwater onttrokken aan de Hoge Vaart en gebruikt in het koelwatersysteem in het datacenter. Het water circuleert enkele keren in het systeem voor een efficiënt gebruik van het koelwater en daarna weer geloosd in het kanaal. Het bestemmingsplan maakt de in- en uitlaat van het koelwatersysteem mogelijk. De exacte locatie van de in- en uitlaat hangt af van de benodigde afstand tussen de in- en uitlaat, de kwaliteit van het water en van diverse omgevingsfactoren, dit wordt in het MER verder onderzocht. In het bestemmingsplan wordt een zone aangewezen waarbinnen de in- en uitlaat kunnen worden gerealiseerd (Figuur 3-8).



Figuur 3-8 Uitsnede van de inrichting van de campus, met in paars de zone voor de inlaat van het koelwater, en in oranje de zone voor de uitlaat van het koelwater.

Tabel 3-1 Samenvatting voorgenomen activiteit en alternatieven

Activiteit	Te onderzoeken in het MER
Ontsluitingsweg	Een zoekzone waarbinnen één ontsluitingsweg mogelijk wordt gemaakt
Bedrijventerrein 35 hectare	Eén situatie uitgaande van de maximale mogelijkheden
Campus met datacenter	Eén situatie uitgaande van de maximale mogelijkheden
Buisleiding restwarmte	Twee zoekzones waarbinnen de buisleiding kan worden gerealiseerd
Hoogspanningsverbinding	Een aansluiting in of nabij het plangebied
In- en uitlaat koelwatersysteem	Eén zoekzone waarbinnen de in- en uitlaat wordt gerealiseerd

4 TE BESCHOUWEN MILIEUASPECTEN IN HET MER

Dit hoofdstuk beschrijft de beoogde aanpak van het milieuonderzoek. Hierin wordt beschreven wat de uitgangspunten zijn bij het beoordelen van de planonderdelen die zijn genoemd in hoofdstuk 3. In het beoordelingskader wordt aangegeven welke milieuthema's worden onderzocht in het MER en hoe deze worden onderzocht.

4.1 Aanpak milieuonderzoek

In het MER worden de voorgenomen inrichting en alternatieven van Trekkersveld IV getoetst aan de wettelijke vereisten en beoordeeld op mogelijke milieueffecten. In het MER wordt beoordeeld of en zo ja welke milieueffecten er kunnen optreden en of er optimalisatie van het plan noodzakelijk en mogelijk is om effecten te voorkomen en/of kansen te benutten.

Het bestemmingsplan heeft een globaal karakter, met flexibiliteit in toekomstige plannen met betrekking tot de vestiging van bedrijven. Dat betekent dat op voorhand niet bekend is wat de precieze inhoud van toekomstige ontwikkelingen is. Daarom wordt bij de te onderzoeken milieuaspecten uitgegaan van een worst case benadering door uitgangspunten te kiezen die uitgaan van een maximale invulling van het plangebied. Dit betekent dat per aspect wordt uitgegaan van een maximale invulling van het bedrijventerrein met bedrijven uit milieucategorie 3.2. Er worden geen alternatieven onderzocht. Effecten als gevolg van de toekomstige vestiging van bedrijven vallen binnen de bandbreedte aan effecten zoals wordt bepaald in het MER. In het MER worden de effecten in kaart gebracht (kansen en risico's) en waar nodig aandachtspunten voor de verdere planvorming geformuleerd.

Ten behoeve van het bedrijventerrein Trekkersveld IV en de campus met datacenter wordt in het MER één inrichting onderzocht, dat op basis van het MER, waar nodig, kan worden aangescherpt. Voor de ontsluitingsweg, warmtebuisleiding en in- en uitlaat van het koelwatersysteem worden zones opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de hoogspanningsverbinding wordt in het MER in of nabij het plangebied een aansluiting gezocht. In het MER worden de effecten (kansen en risico's) in de zones beoordeeld en worden de mogelijkheden voor de hoofspanningsverbinding aangegeven en op milieueffecten (en onderlinge verschillen) beoordeeld.

In het MER worden de effecten van de voorgenomen ontwikkeling afgezet tegen de referentiesituatie (huidige situatie inclusief autonome ontwikkeling). Hierbij wordt aandacht besteed aan zowel de effecten in de aanlegfase (tijdelijke effecten) als in de gebruiksfase. Ook wordt, indien relevant, rekening gehouden met cumulatie van effecten.

Er wordt mogelijk een passende beoordeling opgesteld om effecten op Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken. Indien een passende beoordeling nodig is, wordt deze als bijlage in het MER opgenomen.

4.2 Beoordelingskader

In het MER wordt de voorgenomen ontwikkeling beoordeeld op de effecten voor het milieu. Per milieuaspect zijn één of meer beoordelingscriteria geformuleerd. Aan de hand van deze beoordelingscriteria worden de effecten tussen de referentiesituatie en de plansituatie in beeld gebracht. De te hanteren beoordelingscriteria zijn weergegeven in Tabel 4-2. Ook is in deze tabel aangegeven of de criteria op een kwalitatieve wijze (beschrijvend) of een kwantitatieve wijze (berekend) beoordeeld worden. De effecten voor de milieuthema's worden beoordeeld op basis van een vijfpuntschaal (Tabel 4-1).

Tabel 4-1 Vijfpuntsschaal

Score	Beschrijving
++	Sterk positief effect ten opzichte van de referentiesituatie
+	Positief effect ten opzichte van de referentiesituatie
0	Geen positief en geen negatief effect ten opzichte van de referentiesituatie
-	Negatief effect ten opzichte van de referentiesituatie
--	Sterk negatief effect ten opzichte van de referentiesituatie

Tabel 4-2 Beoordelingskader

Aspect	Beoordelingscriterium	Onderzoeksmethode
Bodem	Effect op bodemkwaliteit	Kwalitatief
	Optreden van zetting	Kwalitatief
	Grondbalans	Kwantitatief
Niet gesprongen explosieven	Mogelijke risico's door niet gesprongen explosieven	Kwalitatief
Archeologie	Aantasting van gebieden met een archeologische verwachtingswaarde	Kwalitatief
Water	Effect op oppervlaktewater (kwaliteit en kwantiteit)	Kwalitatief
	Effect op grondwater (kwaliteit en kwantiteit)	Kwalitatief
	Effect op riolering	Kwalitatief
	Klimaatrobustheid	Kwalitatief
Ecologie	Effecten op beschermde gebieden Natura 2000	Kwalitatief en kwantitatief (stikstofberekening)
	Effecten op beschermde gebieden natuurnetwerk	Kwalitatief
	Gevolgen voor beschermde soorten en hun leefgebieden	Kwalitatief
Landschap en cultuurhistorie	Effect op de karakteristiek van het gebied	Kwalitatief
	Effect op landschappelijke en cultuurhistorische waarden en structuren	Kwalitatief
	Effect op de zichtbaarheid en beleving van het landschap	Kwalitatief
Aardkundige	Effect op aardkundige waarden	Kwalitatief
Luchtkwaliteit ¹⁶	Stikstofemissie (NO _x)	Kwantitatief
	Fijnstofemissie (PM ₁₀ , PM _{2.5})	Kwantitatief
	Hinder in aanlegfase	Kwalitatief
Geluid ¹⁷	Wegverkeerslawaai	Kwantitatief
	Industrielawaai	Kwantitatief
	Cumulatie	Kwantitatief
	Hinder in aanlegfase	Kwalitatief
Externe veiligheid	Plaatsgebonden risico	Kwantitatief

¹⁶ Bij het bepalen van de effecten op luchtkwaliteit worden ook de gezondheidseffecten beoordeeld, door te toetsen onder de norm.

¹⁷ Bij het bepalen van de effecten op geluid worden ook de gezondheidseffecten beoordeeld, door te toetsen onder de norm.

	Groepsrisico	Kwantitatief
	Ligging ten opzichte van andere externe veiligheidsbronnen	Kwalitatief
Verkeer	Verkeersgeneratie en -afwikkeling	Kwantitatief
	Verkeersveiligheid	Kwalitatief
	Parkeren	Kwantitatief
	Hinder in aanlegfase	Kwantitatief
Duurzaamheid	Restwarmte/duurzame energie	Kwalitatief
	Afvalstoffen en circulariteit	Kwalitatief
Overige ruimtelijke functies	Effect op/ beperkingen door overige ruimtelijke functies	Kwalitatief
	Warmte-uitstraling	Kwalitatief

COLOFON

NOTITIE REIKWIJDTE EN DETAILNIVEAU TREKKERSVELD IV
GEMEENTE ZEEWOLDE EN POLDER NETWORKS B.V.

AUTEURS

Maartje Bodde (Arcadis) en Joske Poelstra (Rho adviseurs voor de leefomgeving)

PROJECTNUMMER

C05011.000629.1900

ONZE REFERENTIE

DATUM

20 mei 2020

STATUS

Definitief

GECONTROLEERD DOOR

Karin van der Wel
Adviseur MER

VRIJGEGEVEN DOOR

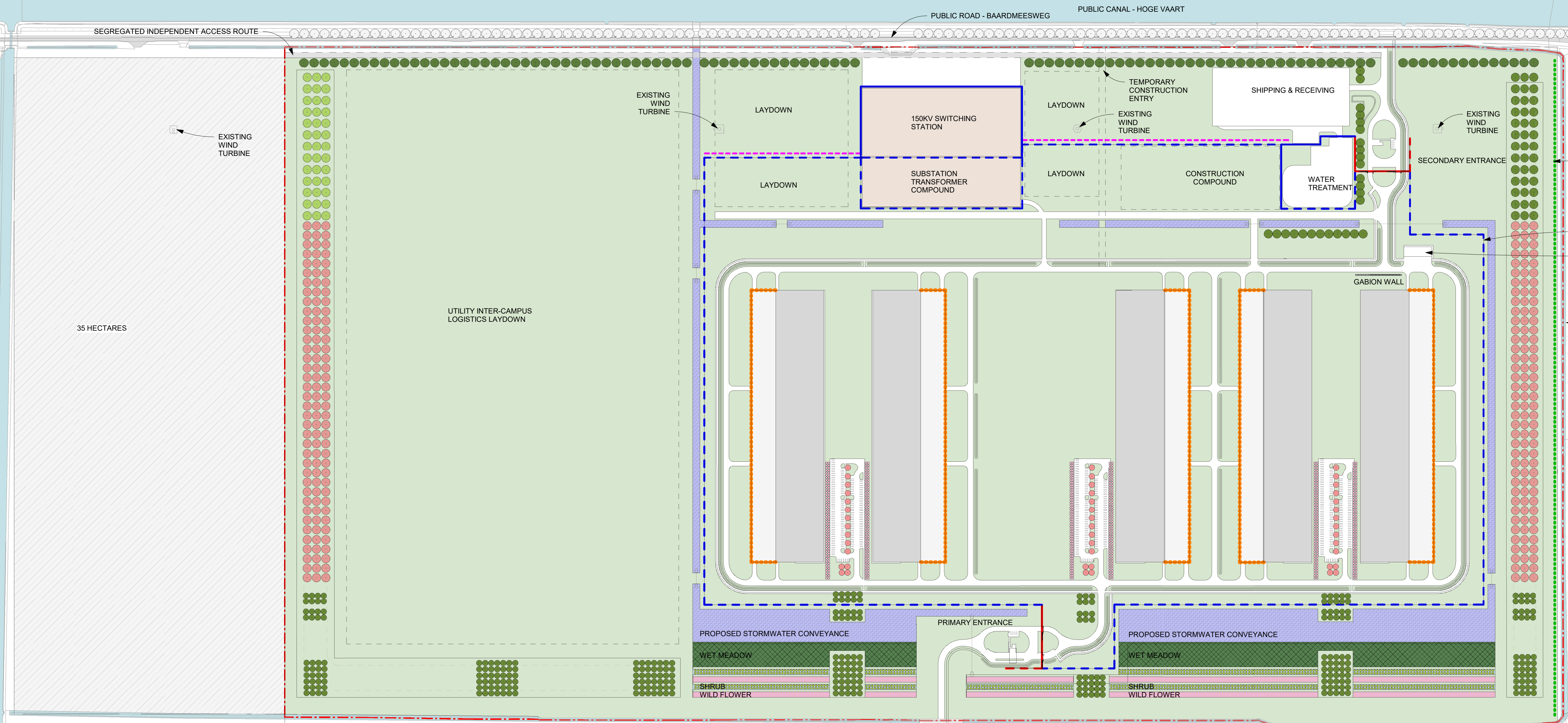
Henk Wilbers
Projectmanager

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 264
6800 AG Arnhem
Nederland
+31 (0)88 4261 261

www.arcadis.com

LAYOUT STILL IN DEVELOPMENT AND SUBJECT TO CHANGE

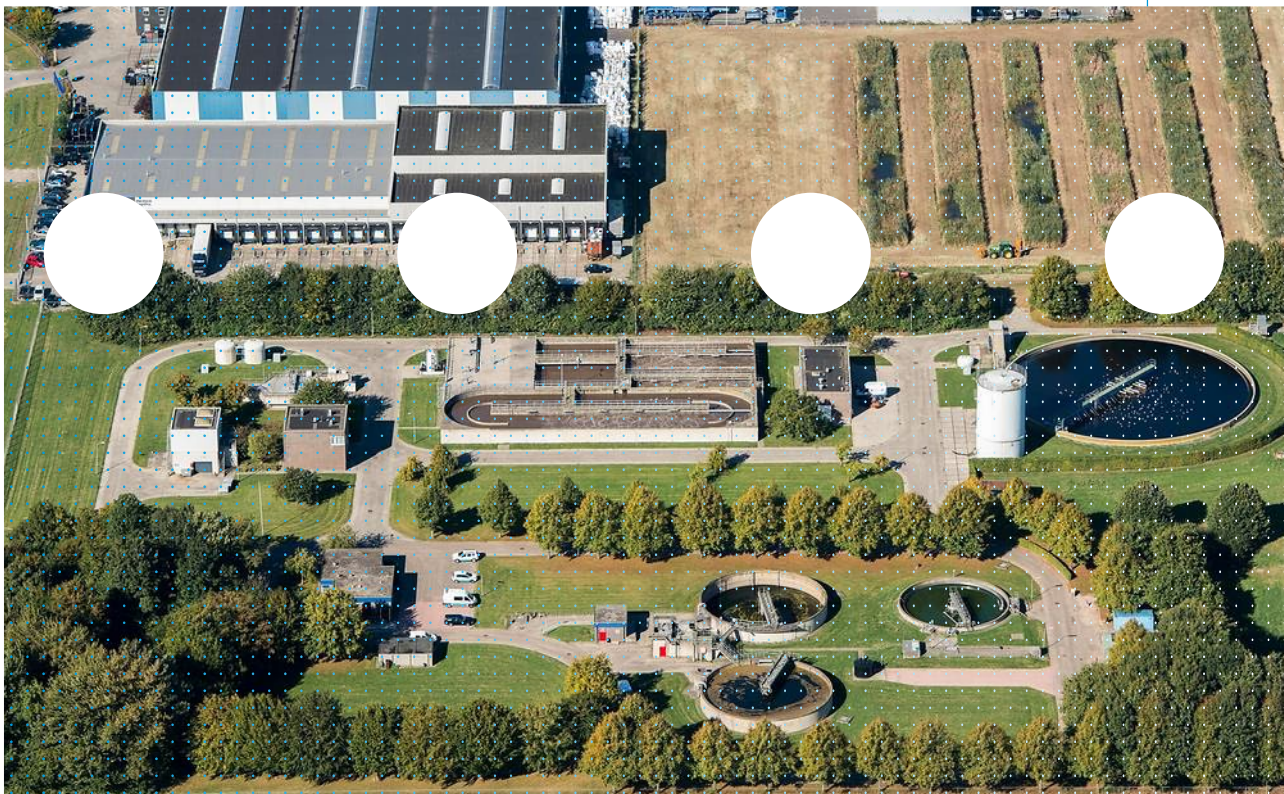


- FENCING LEGEND**
- MPCF-CR-3m (METAL PICKET CONCRETE FENCE - CRASH RATED - 3m TALL)
 - MPF-3m (METAL PICKET FENCE - 3m TALL)
 - AMF-CR-3m (ARCHITECTURAL MESH FENCE - CRASH RATED - 3m TALL)
 - AMF-3m (ARCHITECTURAL MESH FENCE - 3m TALL)
 - PDM (PROPERTY DELINEATION MARKER - 1m TALL, INCLUDES "NO TRESPASSING" SIGNS @ 45m O.C.)
 - HOSTILE VEHICLE MITIGATION
 - AMFG (ARCHITECTURAL MESH FENCE - GENERATOR YARD - 3m TALL)
- LANDSCAPE LEGEND**
- PROPERTY LINE - TO BE CONFIRMED BY ARCADIS
 - WILD FLOWER
 - GRASS
 - EXISTING WATER
 - PROPOSED STORMWATER CONVEYANCE
 - WET MEADOW



N305

stec
groep



Laddertoets Bedrijventerrein Trektersveld IV

Stec Groep aan Gemeente Zeewolde

Lukas Meuleman
20 mei 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	4
2.2	Beoogd bestemmingsplan Trekkersveld IV maakt een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk.....	4
2.3	Trekkersveld IV is een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied	5
3	Verzorgingsgebied	6
3.1	Bedrijvendynamiek is bepalend voor verzorgingsgebied	6
3.2	Verzorgingsgebied Trekkersveld IV primair lokaal tot regionaal	7
3.3	XL-bedrijven oriënteren zich steeds meer op hotspot Almere-Lelystad-Zeewolde	8
4	Conclusies	10
4.1	Conclusie I: Behoeft van circa 8 tot maximaal 73 hectare verwacht binnen het primaire verzorgingsgebied	10
4.2	Conclusie II: Additionele behoefte vanuit incidentele XL-bedrijvigheid is in totaal circa 45 hectare	11
4.3	Conclusie III: Geen alternatieve locaties in bestaand stedelijk gebied geschikt en beschikbaar.....	12
4.4	Conclusie IV: Geen onaanvaardbare ruimtelijk effecten verwacht	12
	Bijlage A: Ruimtevrraag	13
	Ruimtevrraag primair verzorgingsgebied	13
	Aanvullende ruimtevrraag vanuit XL-bedrijvigheid	17
	Bijlage B: Planaanbod	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Zeewolde is bezig met planvorming voor de toevoeging van hectaren bedrijventerrein aan de bedrijventerreinenvoorraad in Zeewolde. De behoefte aan een mogelijke uitbreiding van de bedrijventerreinenvoorraad moet daarbij worden aangetoond in kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder).

De uitbreiding ten noordoosten van Trekkersveld III vormt de afronding van het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein zal bedrijvigheid binnen een doelgroep met een kavelomvang van circa 3.000 m² tot 5 hectare gaan bedienen. Naar verwachting zal een groot deel van het terrein worden ingevuld door lokale bedrijven die uitbreidingsruimte nodig hebben. Daarnaast zal het bedrijventerrein ook een deel van de regionale vraag opvangen uit Flevoland maar ook uit omliggende gemeenten in andere provincies zoals Gelderland en mogelijk ook Utrecht of Noord-Holland. Incidenteel zullen zich grootschalige (XL) bedrijven met een kavelgrootte van 3 tot maximaal 5 hectare zich op de locatie (kunnen) vestigen.

DEFINITIES PRIMAIRE DOELGROEP EN INCIDENTELE RUIMTEVRAGERS:

In de Laddertoets wordt onderscheid gemaakt naar twee type ruimtevragers die zich op bedrijventerrein Trekkersveld kunnen vestigen:

1. **De primaire doelgroep met een kavelomvang van 3.000 m² tot 3 hectare.** De verwachting is dat het plan allereerst en vooral wordt ingevuld door lokale en regionale bedrijven binnen een straal van circa 15 tot 20 kilometer.
2. **De incidentele grootschalige (XL)-ruimtevragers met een kavelomvang van 3 tot 5 hectare.** Dit zijn voornamelijk grootschalige bedrijven met een oriëntatie op de logistieke hotspot Almere-Lelystad-Zeewolde.

1.2 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken gaan we achtereenvolgens in op de uitgangspunten voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. In hoofdstuk 2 bepalen we het relevante verzorgingsgebied voor de ontwikkeling van Trekkersveld IV in Zeewolde. In hoofdstuk 3 geven we vervolgens een samenvatting van de vraag-aanbodsituatie. Ten slotte gaan we in op mogelijke ruimtelijke effecten die met de realisatie van Trekkersveld IV gepaard gaan.

In de bijlage leest u een gedetailleerde bepaling van de ruimtebehoefte naar hectaren bedrijventerrein en het planaanbod binnen het verzorgingsgebied van Trekkersveld IV.

2 Uitgangspunten

Ruimtelijke uitgangspunten Trekkersveld IV	
Ligging en bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> Trekkersveld IV wordt aansluitend op Trekkersveld III gerealiseerd. Trekkersveld IV wordt ten noordoosten van het bestaande terrein ontwikkeld. De locatie is goed en direct ontsloten via de provinciale weg N305 ('Gooiseweg'). Vanaf de N305 kan de oprit naar de snelweg A28 bij Harderwijk met de (vracht)auto binnen 15 minuten worden bereikt en de oprit naar de snelweg A28 bij Nijkerk binnen 13 minuten. Almere ligt op circa 18 minuten rijden en de ring van Amsterdam op een half uur rijtijd.
Doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> Trekkersveld IV richt zich met name op reguliere lokale bedrijven die uitbreidingsruimte zoeken en of nieuwvestiging voor ogen hebben. Het merendeel van de bedrijven is al op een bedrijventerrein in Zeewolde gevestigd maar uit hun jasje gegroeid. Bedrijven op bedrijventerreinen in Zeewolde zijn voor een groot deel werkzaam in de sectoren food, productie en bouw. Deze sectoren zorgen voor spin-off naar sectoren als logistiek en groothandel. Bedrijventerrein Trekkersveld IV zal voornamelijk lokale tot regionale bedrijven huisvesten met een kavelomvang van 3.000 m² tot 3 hectare. Trekkersveld IV kan daarnaast ook grotere (XL) bedrijven van buiten de gemeente Zeewolde huisvesten, dit is echter geen primair doel. Dit gaat om bedrijven met een kavelomvang van 3 tot maximaal 5 hectare.
Ruimtelijke opzet	<ul style="list-style-type: none"> Het beoogde bedrijventerrein Trekkersveld IV wordt maximaal circa 35 hectare groot. De bedrijfskavels variëren in omvang en zijn maximaal 5 hectare groot.

Bron: Gemeente Zeewolde, 2020

2.1 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te 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.

2.2 Beoogd bestemmingsplan Trekkersveld IV maakt een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk

Is er sprake 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 Trekkersveld IV voldaan. De bebouwingmogelijkheden nemen toe en er wordt een bedrijventerreinbestemming toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan (agrarisch) niet mogelijk is. **Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.**

2.3 Trekkersveld IV is een uitbreiding 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.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt een ontwikkeling van een buitenstedelijk gebied naar een plan met een bedrijfsfunctie (bedrijventerrein) mogelijk. We constateren dat de ligging niet kan worden gezien als ‘binnen het bestaand stedelijk weefsel’ en dat het vigerende bestemmingsplan geen stedelijke functie mogelijk maakt. **We concluderen dan ook dat er geen sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is daarom noodzakelijk.**

¹ zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

3 Verzorgingsgebied

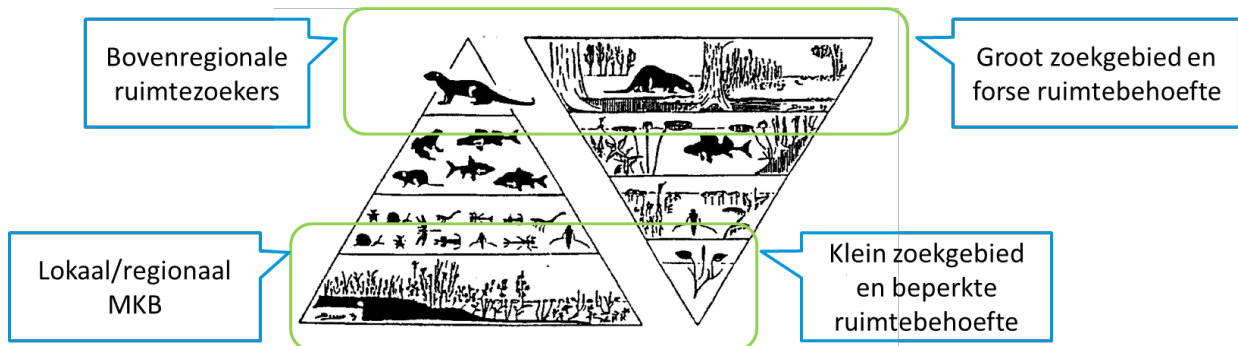
3.1 Bedrijvendynamiek is bepalend voor verzorgingsgebied

Bij de bepaling van de bedrijventerreinenvraag en de daarvan afgeleide behoefte, dient het ruimtelijke verzorgingsgebied van Trekkersveld IV te worden bepaald. Het gaat bij de Ladder vervolgens o.a. om het voorkomen van onnodig ruimtebeslag en het voorkomen van planoverschotten op de lokale/regionale bedrijventerreinenmarkt. Dit wordt gebaseerd op (het bepalen van) de behoefte aan de ontwikkeling binnen het relevante verzorgingsgebied. Een bedrijfsruimtegebruiker is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat de meeste verhuizingen binnen de gemeente plaatsvinden.

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 van circa 3.000 m² tot maximaal 5 hectare (zoals wordt beoogd op Trekkersveld IV) zal reguliere bedrijfsruimtegebruikers trekken en incidenteel grootschalige (XL)-bedrijven. Al uitgegeven kavels op andere terreinen in Zeewolde van een dergelijke omvang, voorzien doorgaans in de lokale tot regionale bedrijfsruimtemarkt.

Figuur 1: Bedrijfsruimtemarkt als ecosysteem



Bron: Stec Groep, 2020.

Driekwart van de Nederlandse bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer

Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen binnen de COROP-regio² plaatsvindt. In de COROP-regio Flevoland is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven circa 8 tot 9 kilometer.

Een groot deel (ruim twee derde) blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Onderzoek naar verhuisdynamiek binnen de gemeentegrenzen is beperkt. Uit diverse onderzoeken komt naar voren dat:

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

² Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden.

3.2 Verzorgingsgebied Trekkersveld IV primair lokaal tot regionaal

Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek voeren we een extra analyse uit naar verhuisbewegingen van bedrijven naar of uit de gemeente Zeewolde. Dit is een betrouwbare manier om het verzorgingsgebied voor een bedrijventerrein te duiden. Het geeft inzicht in de verplaatsingen van bedrijven en waar deze 'ruimtevrage' vandaan komt. Zo maken we inzichtelijk waar potentiële eindgebruikers voor de uitbreiding van Trekkersveld IV vandaan komen. We analyseren verhuisbewegingen van bedrijven binnen een sector die doorgaans op een bedrijventerrein zijn gevestigd³. Uit een analyse van verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente Zeewolde blijkt dat er in de afgelopen vijf jaar (2015-2019) ruim 100 verhuisbewegingen hebben plaatsgevonden (bron: Vastgoeddata.nl, april 2020). Uit de analyse van de verhuisbewegingen concluderen we het volgende:

- Van deze ruim 100 verhuizingen waren er 35 verhuizingen van bedrijven met meer dan één werknemer. Deze verhuisbewegingen zijn voornamelijk van belang bij het bepalen van het verzorgingsgebied van een ontwikkeling omdat deze voor een groter deel vanuit economische/bedrijfsmatige overwegingen tot stand komen. Dit in tegenstelling tot eenmanszaken waarbij persoonlijke overwegingen vaak een grote rol spelen in de totstandkoming van een bedrijfsverplaatsing (denk aan een persoonlijke of 'lege' bv, en bedrijfjes aan huis).
- In dezelfde periode zijn 23 nieuwe bedrijven (met meer dan één werknemer) opgericht in Zeewolde.

Circa twee derde van de verhuisdynamiek van bedrijven in Zeewolde doet zich binnen de gemeentegrenzen voor

We analyseren deze 35 verhuisbewegingen (c.q. de totale verhuisdynamiek op bedrijventerreinen) verder:

- Van deze 35 verhuizingen, verhuisden er 21 bedrijven binnen de gemeente Zeewolde (van een locatie in de gemeente Zeewolde naar een andere locatie in de gemeente Zeewolde). Deze interne verhuisdynamiek zorgde daarmee voor 60% van de totale verhuisdynamiek op bedrijventerreinen. Deze interne verhuizingen waren goed voor 65% van het totaal aantal arbeidsverplaatsingen.
- Daarnaast verhuisden er 7 bedrijven (20% van de totale dynamiek) van buiten de gemeente Zeewolde naar een locatie in de gemeente Zeewolde.
- Bedrijven (exclusief eenmanszaken) die van een andere gemeente naar Zeewolde zijn verhuisd in de afgelopen vijf jaar doen dat gemiddeld over een afstand van circa 15 kilometer. Deze bedrijven komen uit de directe omgeving van de gemeente; bijvoorbeeld Lelystad, Almere en Amersfoort.
- Uit registraties van de gemeente Zeewolde blijkt bovendien dat de bedrijven die van buiten gemeente Zeewolde naar gemeente Zeewolde verhuizen gemiddeld circa één hectare groot zijn. In de laatste drie jaar is deze gemiddelde omvang fors gestegen tot gemiddeld circa 2 hectare met uitschieters tot maximaal circa 6 hectare. De gemiddelde omvang van een verkochte kavel – op basis van zowel interne als externe verhuizingen – is circa 0,9 hectare.
- De overige 20% verhuisde vanuit Zeewolde naar een locatie buiten de gemeente: er zijn sinds 2015 zeven bedrijven uit Zeewolde vertrokken. Deze bedrijven verhuizen gemiddeld naar een plek op circa 20 kilometer van Zeewolde. Slechts één verhuizing vond over een afstand groter dan 20 kilometer plaats (Zaandam). Vertrekkende bedrijven richten zich met name op de regio Amersfoort en Barneveld.
- De bedrijfsverhuisdynamiek in de afgelopen vijf jaar ondersteunt daarmee de stelling dat het verzorgingsgebied van Trekkersveld IV voornamelijk lokaal tot regionaal is.

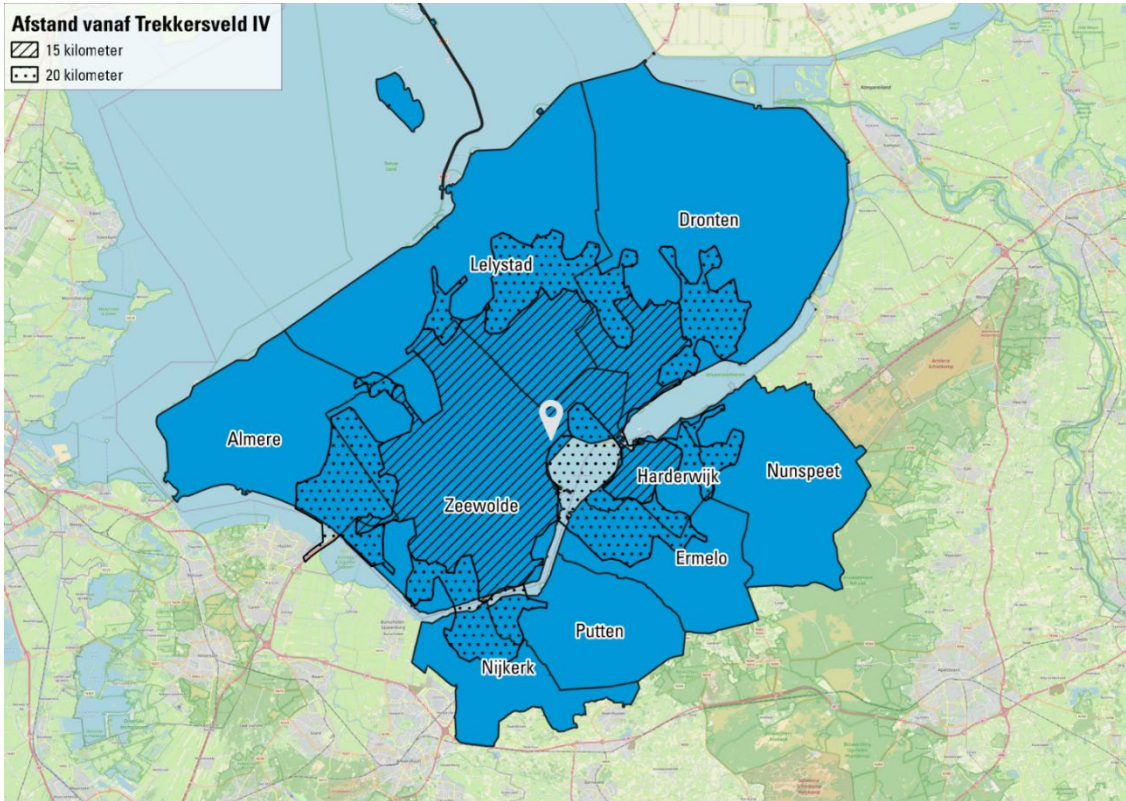
Verzorgingsgebied voor Trekkersveld IV is primair lokaal tot regionaal

Naar verwachting zal Trekkersveld IV voornamelijk lokale tot regionale bedrijvigheid – zoals MKB, (food)industrie en logistiek - trekken. De bedrijven uit de primaire doelgroep (3.000 m² tot 3 hectare) zijn veelal lokaal of regionaal geworteld. Het zoekgebied van deze bedrijven beperkt zich over het algemeen tot Zeewolde aangevuld met bedrijven die binnen een straal van circa 15 tot 20 kilometer zijn gevestigd. Het verzorgingsgebied van Trekkersveld IV voor de primaire doelgroep is daarmee naar verwachting regionaal. Binnen dit verzorgingsgebied vallen negen gemeenten:

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

³ Alle SBI Codes beginnend met 10, 2, 3 en 4.

Figuur 2: Primair verzorgingsgebied Trekkersveld IV

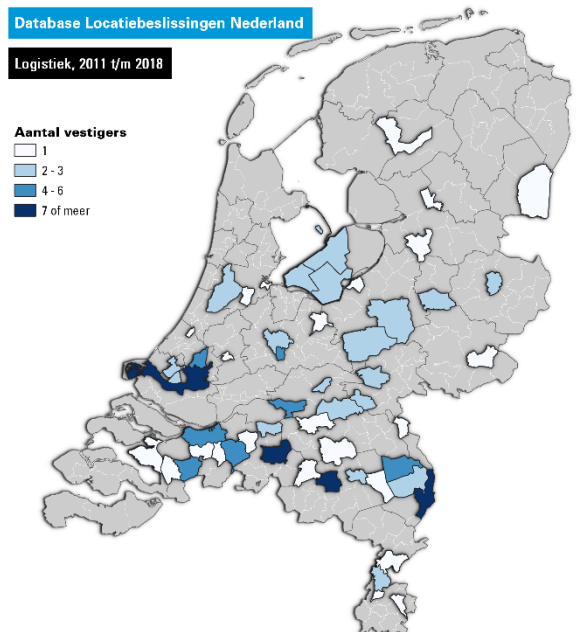


Bron: Stec Groep, 2020

3.3 XL-bedrijven oriënteren zich steeds meer op hotspot Almere-Lelystad-Zeewolde

Aanvullend op dit lokale tot regionale verzorgingsgebied zullen ook bedrijven van buiten dit primaire verzorgingsgebied zich op Trekkersveld IV vestigen. Dit zijn doorgaans XL-bedrijven die op zoek zijn naar een relatief grote kavel (circa 3 tot 5 hectare). Deze XL-kavels van een dergelijk grote omvang, zijn voor deze bedrijven in de directe omgeving niet beschikbaar. Er wordt daarom over de gemeente en/of regiogrenzen gekeken: Zeewolde is dan een aantrekkelijk alternatief. Dit is bijvoorbeeld terug te zien in de ruimtelijke spreiding van vestiging van XL-bedrijven in Nederland tussen 2011 en 2018 (Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep 2019). Naast de traditioneel sterke locaties voor XL bedrijven in de regio Rotterdam, West-Brabant, Tilburg en Noord-Limburg, is ook een duidelijke clustering binnen de driehoek Almere-Lelystad-Zeewolde te zien.

Figuur 3: Clustering XL-locatiebeslissingen

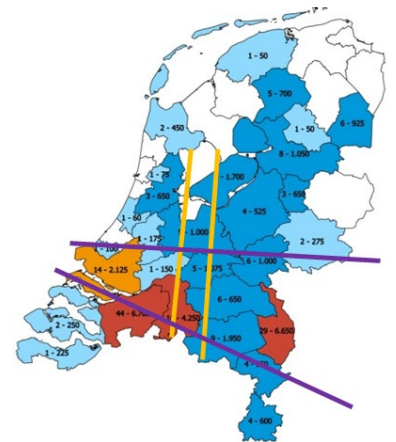


Hoofdzakelijk regionale en nationale marktorientatie XL-bedrijven in driehoek Almere - Lelystad - Zeewolde

De gunstige centrale ligging van de hotspot Almere - Lelystad - Zeewolde binnen Nederland, biedt vooral nationaal opererende bedrijven met een grote logistieke component kansen. Zowel Noord-Nederland als Zuid-Nederland is binnen ruim twee uur bereikbaar vanuit Zeewolde. Dit betekent dat een retourrit tussen Zeewolde en een stad binnen Nederland binnen de maximale aaneengesloten rijtijd van een vrachtwagenchauffeur kan worden volbracht.

E-fulfilment, retail, food en pakketdiensten zijn logistieke branches waar veel bedrijven met een regionale tot nationale oriëntatie actief zijn. Specifiek deze logistieke branches zijn dan naar verwachting ook kansrijk voor Zeewolde. Dit blijkt bijvoorbeeld ook aan de reeds gevestigde bedrijvigheid in Zeewolde waar vooral bedrijven vanuit de sector food en ook e-fulfilment zijn gevestigd. Dit zijn segmenten die binnen korte tijd de volledige marktregio willen kunnen bereiken, de centrale ligging van Zeewolde is daarvoor ideaal.

Figuur 4: Bovenlokale en regionale locatiebeslissingen in Nederland per COROP



Tabel 1: Spreiding distributiecentra naar marktorientatie (selectie van bedrijven)

Regionaal distributiecentrum	Nationaal / Benelux dc	Europees distributiecentrum
De logistieke bedrijven, verladers en retailers met een regionale marktorientatie zijn afhankelijk van de structuur en het marktgebied dat zij bedienen gevestigd in alle regio's. Het betreft hoofdzakelijk food (retail), groothandel en pakketdiensten.	Flevoland, Utrecht, West-Gelderland en Midden Brabant is voor logistiek dienstverleners, verladers en retailers met een nationale marktorientatie een aantrekkelijke vestigingslocatie. In de as Tilburg-Almere zijn diverse bedrijven gevestigd. Zeewolde ligt relatief centraal binnen deze as.	Veel goederen bestemd voor Europa komen binnen via Rotterdam. Gelet op de relatief kleine thuismarkt en de ligging nabij het hart van de Europese koopkracht is de grensstreek (Noord-Limburg, Liemers, Twente, en Zuid-Limburg) aantrekkelijk voor dergelijke vestigingen. Bedrijven als Inditex in Lelystad en XPO/Menlo bij Schiphol zijn hierbij uitzonderingen. De propositie van Zeewolde lijkt voor deze Europees opererende DC's daarmee minder aantrekkelijk.

De markt voor kleinere distributiecentra groeit ook. We zien een trend naar *same day delivery*. Hierdoor is het noodzakelijk om nabij stedelijke concentraties kleinere hubs te openen. We zien dit met name in de food (bv. Picnic), e-commerce (bv. bol.com, Coolblue en in het buitenland Amazon en Zalando), bouw (bv. bouw hubs) en automotive (bv. spare parts). Zeewolde is voor dit type distributiecentra een aantrekkelijke locatie door de nabijheid van Amsterdam, de Gooi en Vechtstreek, Amersfoort, Utrecht en de omliggende Randstad. Op zeer korte afstand ligt een enorm afzetpotentieel: binnen een uur reistijd zijn circa 3 miljoen mensen bereikbaar.

4 Conclusies

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. De behoefte wordt bepaald door de vraag naar bedrijventerrein te verminderen met het harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied. Dit doen achtereenvolgens voor zowel de primaire doelgroep (kavelomvang van 3.000 m² tot 3 hectare) als voor de incidentele grootschalige ruimtevrager (3 tot 5 hectare).

Om deze behoefte te kunnen bepalen maken we gebruik van de meest recente regionale ramingen en/of historische (uitgifte)cijfers. Om de vraag te bepalen maken we gebruik van:

- regionale ramingen voor de MRA (voor o.a. Almere) en provincie Gelderland;
- werkgelegenheid op bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied en de regio;
- uitgiftecijfers voor provincie Flevoland;
- landelijke prognoses rondom bovenregionale logistieke bedrijvigheid

Om het (plan)aanbod te bepalen maken we gebruik van de meest recente aanbodcijfers van de provincie Flevoland (in samenwerking met de MRA), het IBIS-bestand voor Gelderland.

4.1 Conclusie I: Behoefte van circa 8 tot maximaal 73 hectare verwacht binnen het primaire verzorgingsgebied

Vraag naar hectaren bedrijventerrein voor primaire doelgroep circa 181 tot 246 hectare

We baseren de ruimtevraag voor het primaire verzorgingsgebied op bestaande ramingen en historische uitgiftecijfers. Hierbij bepalen we telkens welk deel van de vraag voor een bepaalde regio naar verwachting binnen het verzorgingsgebied van Trekkersveld IV zal landen. Op basis van de diverse prognoses en historische uitgiften, verwachten we in een minimale vraag binnen het verzorgingsgebied van circa 181 hectare. Deze minimale vraag baseert zich op prognoses variërend in jaartal van 2017 t/m 2019. Op basis van historische uitgifte en met name de uitgifte in de jaren 2017, 2018, 2019 en begin 2020 lijkt voornamelijk de oudere prognoses (2017) niet volledig aan te sluiten op de daadwerkelijke uitgifte en vraag. Een check aan de hand van een extrapolatie van de historische uitgifte toont een verwachte ruimtevraag van maximaal 246 hectare binnen het verzorgingsgebied (hierbij zijn incidentele uitgiften aan bovenregionale XXL-ruimtevragers niet meegerekend).

Aanbod van bedrijventerreinen met kavelomvang van 3.000 m² tot 3 hectare binnen primair verzorgingsgebied van circa 173 hectare

Bij het bepalen van de vraag voor Trekkersveld IV hebben we onderscheid gemaakt naar het type ruimtevrager (naar kavelomvang). Hierbij hebben we XXL-bedrijvigheid (> 3 hectare) uit de te verwachten ruimtevraag gefilterd (we gaan hier in paragraaf 4.4. nader op in). Hetzelfde doen we voor het aanbod op bedrijventerreinen. Binnen het verzorgingsgebied van Trekkersveld IV zijn meerdere bedrijventerreinen gevestigd waar zich nog bedrijven kunnen vestigen. Niet ieder terrein is qua kavelomvang, type terrein, verschijningsvorm en milieuhindercategorie vergelijkbaar met hetgeen op Trekkersveld IV mogelijk wordt gemaakt. Dit betekent dat op enkele bedrijventerreinen weliswaar nog hectaren uitgeefbaar zijn, maar dat deze (ruimtelijk) niet concurreren met de primaire doelgroep voor Trekkersveld IV. Zo zijn er bedrijventerreinen waar voornamelijk woonwerk-kavels of pdv-kavels worden aangeboden (kleiner dan 3.000 m²) en zijn er terreinen waar kavels mogelijk worden gemaakt van meer dan 3 hectare (voornamelijk in Lelystad en Almere, zie hiervoor paragraaf 4.2). Voor de primaire doelgroep van Trekkersveld IV (met een kavelomvang van circa 3.000 m² tot 3 hectare) is er momenteel in totaal 173,3 hectare aan hard planaanbod binnen het verzorgingsgebied beschikbaar.

Behoeft van circa 8 tot maximaal 73 hectare verwacht aan bedrijventerrein binnen het primaire verzorgingsgebied van Trekkersveld IV

Op basis van de geraamde vraag van circa 181 tot 246 hectare en een planaanbod van in totaal 173,3 hectare binnen het primaire verzorgingsgebied, resteert er een behoefte van in totaal 8 tot maximaal 73 hectare. Trekkersveld IV maakt in totaal circa 35 hectare bedrijventerrein mogelijk. Naar verwachting zal deze 35 hectare in ieder geval voorzien in een behoefte voor de primaire doelgroep (met een kavelomvang van 3.000 m² tot 3 hectare) van minimaal 8 hectare en naar verwachting voorziet de volledige 35 hectare in een ruimtebehoefte. Hiervoor zijn verschillende argumenten:

1. De uitgifte in Zeewolde over de afgelopen jaren zijn zeer constant. In de afgelopen 10 jaar is er 72,2 hectare aan bedrijventerrein uitgegeven. Inclusief Trekkersveld IV is er voor de komende 10 jaar circa 55 hectare uitgeefbaar. Lokaal is er naar verwachting daarmee meer vraag dan aanbod.
2. In een bredere regio is de uitgifte in de afgelopen 4 jaar zeer hoog geweest. Dit komt mede door de vestiging van enkele XL-bedrijven in Almere en Lelystad maar daarnaast is er ook forse uitgifte geweest van andere bedrijven. De dynamiek in de regio is hoog.
3. De prognoses voor de vraagraming voor Almere en Lelystad zijn gebaseerd op ramingen uit 2017. Hierbij is naar verwachting onvoldoende rekening gehouden met de hoge dynamiek dat de vestiging van XL-bedrijvigheid met zich meebrengt. De vestiging van een XL-bedrijf betekent doorgaans (ook) een groei secundaire werkgelegenheid voor bijvoorbeeld ICT, schoonmaakbedrijven, leveranciers, transport, catering, etc. Zie ook de kadertekst 'Het Rotterdam-effect' in de bijlage.
4. De gemeenten binnen Flevoland zijn in de regio een van de weinige gemeenten met nog ruim planaanbod. Binnen Metropool Regio Amsterdam, vrijwel de volledige provincie Utrecht en in de regio Veluwe is nog volop dynamiek en vraag, maar zijn de beschikbare locaties schaars. De ruimtedruk binnen deze stedelijke omgevingen is bovendien hoog waarbij momenteel ruimte veelal eerst wordt vergeven aan de woningbouwopgave die in de regio's liggen. Door schaarste aan uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven in deze gebieden zal een deel van de vraag zich verplaatsen naar andere regio's waaronder Flevoland.

4.2 Conclusie II: Additionele behoefte vanuit incidentele XL-bedrijvigheid is in totaal circa 45 hectare

Naast de primaire (regionale) doelgroep (bedrijven van 3.000 m² tot circa 3 hectare) binnen 15 tot 20 kilometer zal er aanvullend ook een ruimtevraag van bedrijven met een kavelomvang van 3 tot 5 hectare worden bediend op Trekkersveld IV. Deze bedrijven hebben doorgaans andere vestigingseisen, locatie-afwegingen en oriënteren zich doorgaans vooral op een marktregio binnen een specifiek afzetgebied. Voor dit type ruimtevraag zal Zeewolde voornamelijk 'concurreren' binnen de provincie Flevoland en de gemeenten Almere en Lelystad in het bijzonder. Naar verwachting zal bovendien een deel van de ruimtevraag vanuit de regio Utrecht/Amersfoort, het (zuidelijk deel van de) Veluwe en een deel van de Metropoolregio Amsterdam, in Zeewolde kunnen landen. Het aanbod met een XL-kavelomvang (>3 hectare) in deze verstedelijkte regio's is zeer schaars. Zeewolde vormt gezien de ligging ten opzichte van het (regionale en nationale) afzetgebied een aantrekkelijk alternatief (zie bijlage).

Om een inschatting te kunnen maken van de daadwerkelijke vraag naar bedrijfsruimte van circa 3 tot 5 hectare, maken we een globale prognose voor de provincie Flevoland. Gezien de locatie-eigenschappen van Flevoland (en met name Almere en Lelystad), is dit de 'concurrerende' regio voor bedrijven van circa 3 tot 5 hectare in Zeewolde. Almere en Lelystad hebben eveneens nog ruimte beschikbaar voor grootschalige bedrijven en liggen eveneens op een aantrekkelijke locaties voor met name regionale en nationale distributiecentra. Op basis van de geraamde vraag van circa 123 hectare en een concurrerend planaanbod van in totaal 77,5 hectare binnen het Flevoland, resteert er een behoefte van in totaal 45,5 hectare. Trekkersveld IV maakt in totaal circa 35 hectare bedrijventerrein mogelijk. Naar verwachting zal een groot deel van deze 35 hectare al voorzien in de behoefte van de genoemde primaire doelgroep (met een kavelomvang van 3.000 m² tot 3 hectare). Daarnaast zal Trekkersveld IV dus kunnen voorzien in de vraag van de incidentele XL-ruimtevrager van 3 tot 5 hectare kavelomvang. Trekkersveld IV borduurt daarmee voort op het profiel van het huidige bedrijventerrein Trekkersveld en zal voornamelijk lokale bedrijven tot 3 hectare vestigen met incidenteel de vestiging van een groter bedrijf (3 tot 5 hectare).

4.3 Conclusie III: Geen alternatieve locaties in bestaand stedelijk gebied geschikt en beschikbaar

De beoogde locatie voor Trekkersveld IV betreft een locatie buiten bestaand stedelijk gebied (zie ook paragraaf 2.3). Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet worden afgewogen of er binnen bestaand stedelijk gebied geen alternatieve locaties beschikbaar zijn. Op basis van een analyse van een scan van het planaanbod aan stedelijke functies binnen het verzorgingsgebied, zijn er binnen het verzorgingsgebied van bedrijventerrein Trekkersveld IV geen alternatieve locaties geschikt en beschikbaar van tenminste 35 hectare.

Bovendien vormt bedrijventerrein Trekkersveld IV de afronding van het succesvol uitgegeven bedrijventerrein Trekkersveld (I t/m III). Trekkersveld IV komt tussen het bestaande bedrijventerrein Trekkersveld en het beoogde project 'Tulip' te liggen. De ontwikkeling van Trekkersveld IV borduurt voort op het bestaande bedrijventerrein Trekkersveld en vormt een logische ruimtelijke afronding van het geheel.

4.4 Conclusie IV: Geen onaanvaardbare ruimtelijk effecten verwacht

De beoogde ontwikkeling van Trekkersveld IV voorziet naar verwachting in een behoefte, zowel voor de primaire doelgroep als voor de incidentele grootschalige ruimtevrager. De bedrijventerreinenmarkt binnen het verzorgingsgebied – en in Zeewolde in het bijzonder – functioneert bovendien goed. De leegstand in de regio is beperkt, er vindt jaarlijks een hoge uitgifte aan bedrijventerrein plaats en ook in bestaand aanbod (leegstaande panden) vinden volop transacties plaats. Hierdoor is bijvoorbeeld in Zeewolde de leegstand zeer beperkt. In Zeewolde worden 20 bedrijfspanden aangeboden met een totaal oppervlakte van circa 14.800 m² bvo (bron: Funda in Business, april 2020). Dit betekent afgezet tegen de totale voorraad aan bedrijfspanden in Zeewolde (circa 315.000 m² bvo, bron: Vastgoeddata.nl) een leegstandspercentage van 4,7%. Het leegstandspercentage ligt daarmee onder gewenst frictieniveau van circa 5 tot 7%⁴.

Op basis van de verwachte behoefte waarin het plan voorziet, het huidige leegstandspercentage, de hoge dynamiek en de logische ruimtelijke afronding van bedrijventerrein Trekkersveld, verwachten we dat de ontwikkeling van Trekkersveld IV geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten teweeg zal brengen.

⁴ 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.

Bijlage A: Ruimtevrraag

Ruimtevrraag primair verzorgingsgebied

Vraag t/m 2030 binnen Flevoland: Zeewolde, Almere, Lelystad en Dronten is maximaal 162 ha.

Om de vraag voor regio Flevoland (Almere, Dronten, Lelystad, Zeewolde) te bepalen, kijken we op drie manieren naar de verwachte vraag:

1. Op basis van ramingen voor de MRA ('Actualisatie Vraagraming MRA', Bureau Buiten, 2019) voor de deelregio Almere-Lelystad.
2. Een prognose op hoofdlijnen voor Zeewolde.
3. Op basis van een extrapolatie van de historische uitgifte voor de gemeenten Dronten (en als check op de ramingen voor Almere, Lelystad en Zeewolde).

PROGNOSEMODELLEN

Voor het berekenen van de **uitbreidingsvraag** naar bedrijventerrein is door de provincie Gelderland (2019) en de MRA (2019), de systematiek gebruikt die oorspronkelijk ook is gehanteerd in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Centraal Planbureau (CPB, 2005). Het model telt drie parameters om de uitbreidingsvraag te berekenen:

- De ontwikkeling van de werkgelegenheid per sector (in arbeidsplaatsen) op basis van WLO-scenario's (Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving).
- Het aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen per sector (de locatietypevoorkeur).
- Het gemiddeld ruimtegebruik per werkzame persoon per sector (terreinquotiënt).

Prognose MRA voor Almere en Lelystad

Op basis van een prognose uit 2017, de economische situatie in 2019 en een verwachting van de ontwikkeling hiervan in de komende jaren, is de vraag naar bedrijventerreinen voor de regio Almere-Lelystad geactualiseerd. Hierbij wordt gekeken naar de werkgelegenheidsontwikkeling, de locatievoorkeur en terreinquotiënt. Daarnaast wordt rekening gehouden met een overloop vanuit de Amsterdamse regio. De totaal geraamde vraag voor de periode 2017 t/m 2040 wordt volgens deze berekening bepaald op circa 47 tot 83 hectare (2 tot 3,6 hectare per jaar). Dit betekent een totale ruimtevrraag voor Almere en Lelystad voor een 10-jaarperiode van circa 20 tot 36 hectare.

Prognose Zeewolde

Op basis van drie indicatoren is de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Zeewolde – op hoofdlijnen – berekend. Deze baseert zicht op werkgelegenheidsontwikkeling, de locatievoorkeur en terreinquotiënt (nagenoeg gelijk aan de systematiek die voor MRA is gehanteerd).

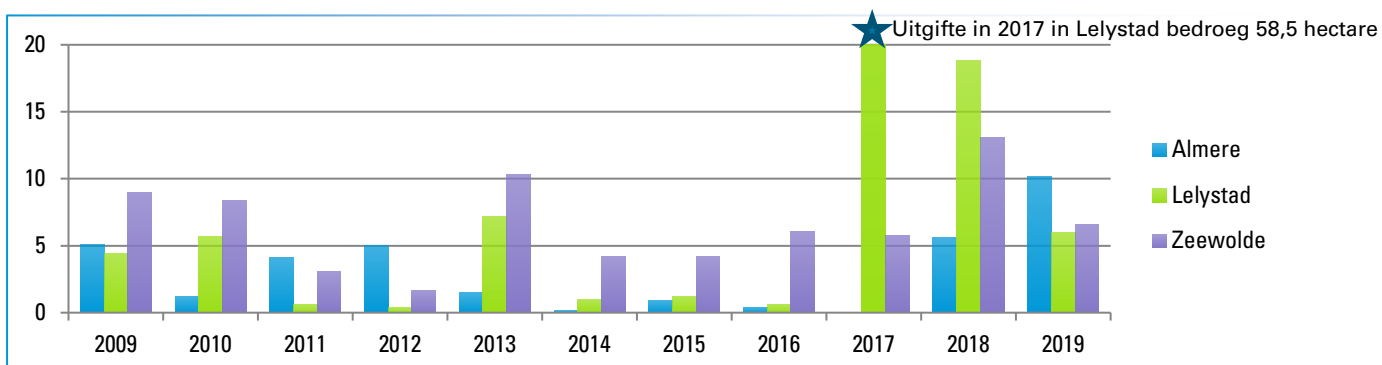
- We gaan hierbij uit van een werkgelegenheidsgroei van 17% voor de periode 2020 t/m 2030. We baseren ons hierbij op het werkgelegenheidsonderzoek voor gemeente Zeewolde van de provincie Flevoland (Afdeling Strategie en Beleid). Hierbij constateren we een gemiddelde groei in de sectoren industrie, bouw, groothandel en vervoer & opslag. De 10-jaarsgroei van de werkgelegenheid in Zeewolde was circa 17%. Dit is gelijk aan het groeicijfer van de werkgelegenheid voor de provincie Flevoland binnen het WLO-hoog scenario (Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving, Cahier Regionale ontwikkelingen en verstedelijking, CPB/PBL, 2015).
- De locatievoorkeur is op basis van kengetallen voor de regio Almere/Lelystad circa 37 tot 38,5% (bron: prognose MRA 2017 en werkgelegenheidsstudies provincie Flevoland), dit is vergelijkbaar met landelijke gemiddelden. We hanteren ditzelfde percentage voor Zeewolde.
- Voor de terreinquotiënt hanteren we een gemiddeld van circa 363. Dit is op basis van regio's met een enigszins vergelijkbaar bedrijventerreinprofiel zoals Rivierenland, West-Brabant en Foodvalley.

Op basis van deze parameters verwachten we een ruimtevraag voor gemeente Zeewolde t/m het jaar 2030 van circa 36 hectare.

Extrapolatie: Uitgifte in afgelopen 10 jaar in Almere, Lelystad en Zeewolde fors hoger dan prognoses

We checken de ramingen van Almere, Lelystad en Zeewolde aan de hand van extrapolatie van de historische uitgifte. Hieruit blijkt dat de uitgifte in de gemeenten gemiddeld gezien beduidend hoger lag dan hetgeen wordt geprognosticeerd.

Figuur 5: Uitgifte op bedrijventerreinen in hectaren in gemeente Almere, Lelystad en Zeewolde



Bron: Provincie Flevoland, 2020; visualisatie Stec Groep, 2020

De totale uitgifte in de afgelopen 10 jaar lag in iedere gemeente fors hoger:

- In Almere lag de uitgifte op in totaal circa 34,2 hectare, in Lelystad bedroeg de uitgifte 104,5 hectare. Dit brengt de totale uitgifte in de afgelopen 10 jaar voor deze twee gemeenten op 138,7 hectare. Vooral in de afgelopen drie jaar is de uitgifte in Almere en Lelystad hoog. Dit wordt voor een deel veroorzaakt door enkele exceptioneel grote uitgiftes, met als uitschieter de uitgifte van 35 hectare aan Inditex in Lelystad.
- In Zeewolde bedroeg de uitgifte in de afgelopen 10 jaar 72,2 hectare. De uitgifte in Zeewolde is daarbij erg constant. Nagenoeg ieder jaar wordt er tussen de 5 en 10 hectare grond uitgegeven (op een enkele negatieve uitschieter in 2012 en een enkele positieve uitschieter in 2018 na).

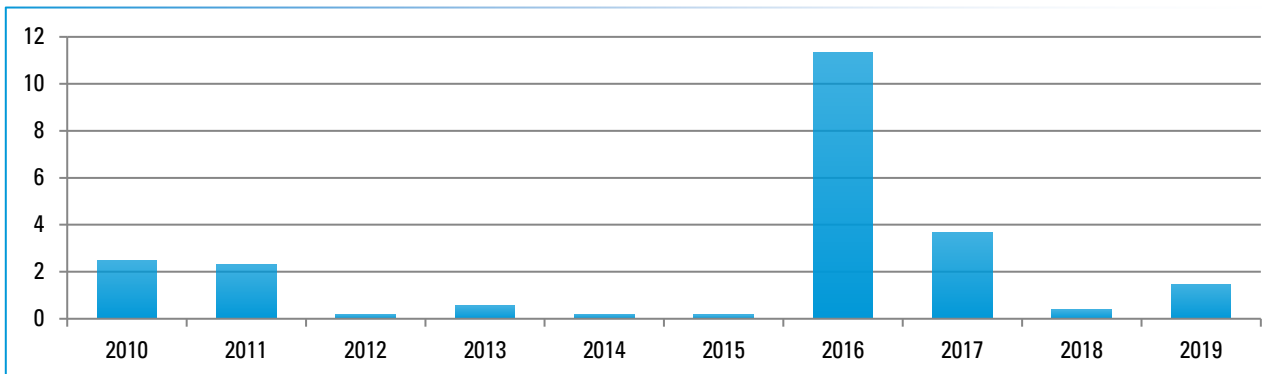
Op basis van de historische uitgifte en ook rekening houdend met bovenregionale uitgifte die zich in de recente jaren heeft voorgedaan, zal de vraag voor de komende jaren in Almere, Lelystad en Zeewolde beduidend hoger liggen dan waar bij de prognosemodellen van wordt uitgegaan. Mogelijke verklaring hiervoor is – naast de eerder genoemde incidentele hoge uitgifte – is het feit dat de raming voor Almere en Lelystad is gebaseerd op een prognose uit 2017. Hierbij werd (de vraag naar) grootschalige logistiek en industrie die zich in de afgelopen jaren met name in Lelystad heeft gevestigd mogelijk nog onderschat.

We gaan daarom uit van een totale minimale vraag voor de regio Almere, Lelystad en Zeewolde van circa 68 hectare voor de komende 10 jaar (totaal geprognosticeerd). Voor de bovenkant van de bandbreedte houden we ook sterk rekening met de historische uitgifte in de regio: deze is in totaal 211 hectare, inclusief uitgifte aan XXL-bedrijven (groter dan 3 hectare). Filteren we hier de incidentele uitgifte aan bovenregionale XXL-bedrijfskavels uit (goed voor circa 35% van de uitgifte) dan resteert er een uitgifte van circa 137 hectare.

We rekenen voor de regio Almere-Lelystad-Zeewolde met een ruimtevraag van circa 72 tot 137 hectare.

Extrapolatie Dronten

Voor de gemeente Dronten zijn momenteel geen specifieke prognoses bekend. Om toch een inschatting te kunnen maken van de ruimtevraag voor deze gemeente extrapoleren we de historische uitgifte van de gemeente.

Figuur 6: Uitgifte op bedrijventerreinen in hectaren in gemeente Dronten

Bron: Provincie Flevoland, 2020; visualisatie Stec Groep, 2020

De uitgifte in de gemeente Dronten lag in de 10-jaarsperiode 2010 t/m 2019 op 22,8 hectare. Hierbij zien we dat vooral in het tweede helft van het decennium de uitgifte relatief hoog was. Als we de uitgifte extrapoleren voor de periode 2020 t/m 2030 dan betekent dit een vraag van circa 25 hectare.

Vraag t/m 2030 binnen Gelderland: Nunspeet, Harderwijk, Ermelo, Putten, Nijkerk is maximaal 84 ha. Prognose Harderwijk, Ermelo, Putten: ruimtevrage van circa 39 hectare verwacht

De gemeenten Harderwijk, Ermelo en Putten vormen binnen de regio Noord-Veluwe de sub-regio West Noord-Veluwe. Volgens het Regionaal Programma Werklocaties wordt voor deze sub-regio t/m het jaar 2030 een ruimtevrage van circa 39 hectare verwacht (bron: Regionaal Programma Werklocaties Noord Veluwe, 2019). De sub-regio gaat hierbij uit van een gemiddelde groeiscenario:

De West-NV gemeenten verwachten dat de vraag zich rond een midden-scenario zal ontwikkelen. De subregio verwacht nog altijd uitbreidingsbehoefte van verschillende bedrijven maar ziet de oplossing daarvoor allereerst binnen het huidige areaal bedrijventerreinen. Versterking van de huidige terreinen door herstructurering en revitalisatie hebben de voorkeur. Daarbij zet de regio allereerst in op inbreiding en dan pas uitbreiding van de terreinen. XL-bedrijvigheid zal zich naar verwachting slechts zeer beperkt in de subregio voordoen. Bovenstaande punten overwegende, gaat de subregio West-NV er niet van uit dat de vraag naar areaal bedrijventerrein sterk af zal wijken van de prognoses, en gaat dus uit van een midden-scenario.

Prognose Nunspeet: ruimtevrage van circa 20 hectare verwacht

Nunspeet valt binnen de regio Noord-Veluwe binnen de sub-regio Noord Noord-Veluwe. Voor de sub-regio wordt een ruimtevrage van circa 55,4 hectare verwacht. Om het aandeel van Nunspeet in deze ruimtevrage te bepalen gaan we uit van het aandeel in de werkgelegenheid en bedrijventerreinenuitgifte:

- De totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de sub-regio Noord-NV is circa 13.650. De totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Nunspeet is circa 5.370. Dit betekent een aandeel van circa 39%.
- De totale uitgifte aan hectare bedrijventerrein in de afgelopen 10 jaar in sub-regio Noord-NV is circa 41 hectare. In de gemeente Nunspeet was dit circa 14 hectare. Dit betekent een aandeel van circa 35%.

Het gemiddelde aandeel van Nunspeet is daarmee circa 37%. Vertalen we dit naar een aandeel in de verwachte ruimtevrage dan betekent dit een ruimtevrage van circa 20 hectare. Deze sub-regio gaat uit van een sterkere groei in de ruimtebehoefte dan in de sub-regio West Noord-Veluwe:

De Noord-NV gemeenten gaan hierbij uit van het hoge (WLO-)scenario. De sub-regio Noord-NV baseert zich hierbij op diverse argumenten:

- *De uitgifte in de gehele regio Noord-Veluwe over de afgelopen 10 tot 15 jaar ligt in lijn met het WLO-hoog scenario.*
- *De uitgifte van grond op bedrijventerreinen in de sub-regio Noord-NV lag in de afgelopen vijf jaar in lijn met het hoge scenario. (...)*

- *In de praktijk blijft de marktvaart onverminderd groot. Dit blijkt bijvoorbeeld wel uit de vele opties die op met name bedrijventerrein H2O liggen. (...)*
- *De sub-regio verwacht nu en ook op langere termijn een 'overflow' vanuit Zwolle. De bedrijventerreinen in Zwolle met grootschalige kavels raken snel uitverkocht. Bedrijventerrein H2O wordt daarbij door veel bedrijven gezien als 'Zwolle-Zuid' en is daarmee een geschikt alternatief voor ruimtevragers.*
- *De vraag vanuit de logistiek lijkt (zeker op korte termijn) nog groot (uit de raming van Ecorys blijkt dat deze vraag circa 15 tot 30 hectare is t/m 2030). De ruimtevaart per vestiging wordt bovendien steeds groter.*

Prognose Nijkerk ruimtevaart van circa 25 hectare verwacht

Gemeente Nijkerk is onderdeel van de bestuurlijke regio Foodvalley. Voor de regio Foodvalley is in opdracht van de provincie Gelderland een prognose opgesteld om de verwachte ruimtevaart voor de regio naar hectaren bedrijventerrein in beeld te brengen. Voor de regio Foodvalley wordt een ruimtevaart van maximaal 199 hectare verwacht. Om het aandeel van Nijkerk in deze ruimtevaart te bepalen gaan we uit van het aandeel in de werkgelegenheid en bedrijventerreinenuitgifte:

- De totale werkgelegenheid in de regio Foodvalley is 184.600. De totale werkgelegenheid in Nijkerk bedraagt circa 23.300. Dit betekent een aandeel van circa 13%.
- De totale uitgifte aan hectare bedrijventerrein in de afgelopen 10 jaar in regio Foodvalley is circa 186 hectare. In de gemeente Nijkerk was dit circa 23 hectare. Dit betekent een aandeel van circa 12%.

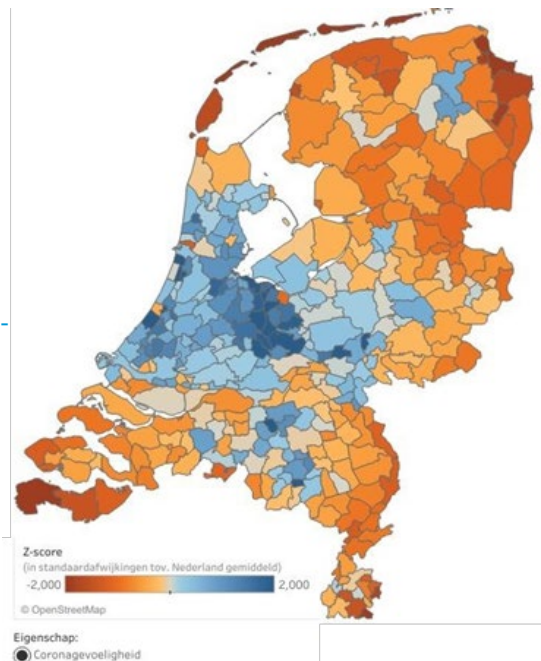
Het gemiddelde aandeel van Nijkerk is daarmee circa 12,5%. Vertalen we dit naar een aandeel in de verwachte ruimtevaart dan betekent dit een ruimtevaart van circa 25 hectare.

GEVOLGEN CORONA OP ECONOMIE EN BEDRIJVENTERREINEN

De impact van de corona-crisis op de economie is fors en zal naar verwachting nog zeker een jaar een forse impact hebben. Rabobank (april 2020) gaat er bijvoorbeeld van uit dat de meeste sectoren na jaren van groei in het jaar 2020 zullen krimpen. Het merendeel van deze sectoren zal na het jaar 2020 – zo is de verwachting van Rabobank – wel weer langzaam gaan groeien. De effecten van de coronacrisis zullen ook op de bedrijventerreinenmarkt te merken zijn. Zo verwachten we bijvoorbeeld dat traditionele bedrijventerreinen hard worden geraakt, dat investeringen worden uitgesteld (o.a. resulterende in dalende uitgiftes) en dat de leegstand op zal lopen. Zie bijvoorbeeld de coronagevoelheidsindex van het bedrijfsleven die onderzoeksbureau Invisor opstelde. De regio Almere-Lelystad-Zeewolde lijkt overigens volgens deze index minder hard te worden geraakt door de coronacrisis.

Tegelijkertijd zien we positieve effecten zoals een boost voor samenwerking (op terreinen, in de keten, publiek-privaat en op regioniveau). Ook verwachten we dat de circulaire economie en digitalisering een impuls krijgen en dat de ruimtevaart vanuit de industrie en logistiek mogelijk juist verder toeneemt. Kansen genoeg dus om de crisis ook te benutten voor positieve zaken zoals innovatie en verduurzaming van onze economie.

Op korte termijn zijn de effecten van Corona dus zeker te merken. Op de middellange termijn van circa 10 jaar zullen de effecten minder sterk merkbaar zijn. Het effect uitgesmeerd over deze 10 jaar is naar verwachting niet zo fors als momenteel wordt gemerkt.



Aanvullende ruimtevrage vanuit XL-bedrijvigheid

Naast de primaire (regionale) doelgroep (bedrijven van 3.000 m² tot circa 3 hectare) binnen 15 tot 20 kilometer zal er aanvullend ook een ruimtevrage van bedrijven van 3 tot 5 hectare worden bediend. Deze bedrijven hebben doorgaans een andere marktorientatie, locatie-afweging en oriënteren zich doorgaans vooral op een marktregio met een specifiek afzetgebied. Voor dit type ruimtevrage zal Zeewolde voornamelijk ‘concurreren’ binnen de provincie Flevoland en de gemeenten Almere en Lelystad in het bijzonder. Naar verwachting zal bovendien een deel van de ruimtevrage vanuit de regio Utrecht/Amersfoort, (zuidelijk deel van de) Veluwe en een deel van de Metropoolregio Amsterdam in Zeewolde kunnen landen: het aanbod in deze regio’s van deze kavelomvang is zeer schaars en Zeewolde vormt gezien de ligging ten opzichte van het (regionale en nationale) afzetgebied een aantrekkelijk alternatief. In onderstaande paragraaf gaan we in op de te verwachten vrage vanuit dit type ruimtevrager, de oriëntatie van deze bedrijven, type bedrijven en de verwachte (aanvullende) ruimtevrage vanuit deze ruimtevragers.

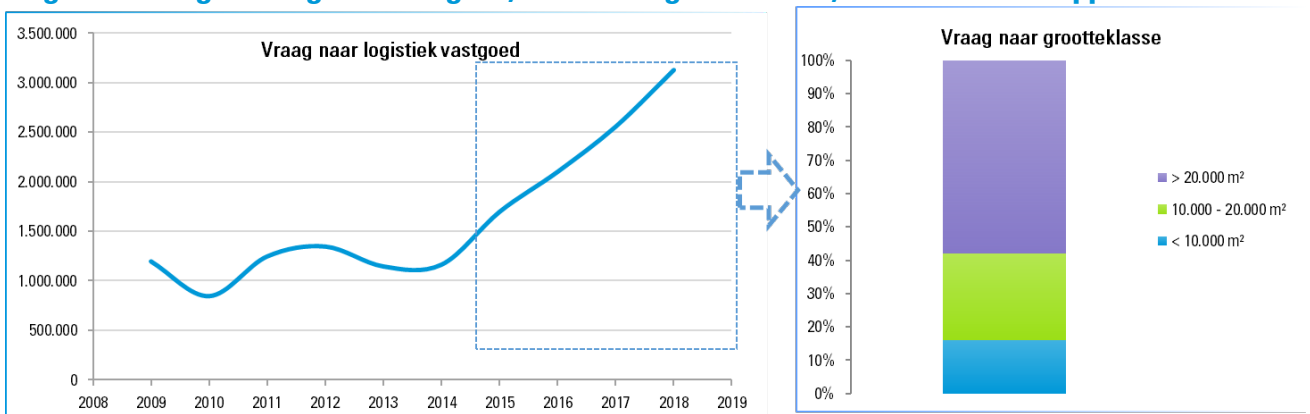
Nederland in trek als distributieland, vrage naar XL-niveaus is en blijft groot

Nederland is een van de meest gewilde landen in Europa als het gaat om logistiek. De ligging van Nederland in het ‘hart’ van de Europese koopkracht speelt hierin een belangrijke rol. Voor de logistieke sector zijn Europese binnengrenzen weggevallen en vormt de Randstad, de Vlaamse Ruit en het Ruhrgebied een samenhangende afzetmarkt. De wederuitvoer groeit al jaren en de logistieke sector profiteert hiervan. Naast de toename van de wederuitvoer zijn ook andere factoren, zoals de groeiende populariteit van het online shoppen, debet aan de opmars van logistiek vastgoed. De trend naar XL (tot 5 hectare kavelomvang) en XXL (> 5 hectare kavelomvang) logistiek vastgoed komt onder andere voort uit de schaalvoordelen die kunnen worden behaald door samenvoeging van verschillende activiteiten, zoals voorraad en distributie en volumegroei als gevolg van toenemende vrage. In 2018 groeide de vrage naar (X)XL vastgoed in Nederland naar een record. Er is in dat jaar maar liefst 3 miljoen vierkante meter logistiek vastgoed gerealiseerd. En die groei zet door. Op dit moment beslaat het areaal (X)XL logistiek vastgoed in totaal 31,3 miljoen vierkante meter. De jaarlijkse vrage naar logistiek vastgoed, waarvan ongeveer de helft valt in het segment groter dan 20.000 m², is voor de korte termijn (< 3 jaar) volgens de prognoses 2,5 – 3 miljoen vierkante meter per jaar. Op lange termijn wordt een normalisatie van de groei naar 1-1,5 miljoen vierkante meter per jaar verwacht.

(X)XL groeit in het bijzonder snel, bovendien goede vooruitzichten

De jaarlijkse vrage (= opname -> zowel nieuwbouw als aan huur van bestaande panden) naar logistiek vastgoed ligt in Nederland grofweg tussen 1 en 3 miljoen vierkante meter per jaar. Landelijk is ongeveer de helft van de jaarlijkse vrage afkomstig van het segment groter dan 20.000 m² (>5 hectare kavel).

Figuur 7: Vrage naar logistiek vastgoed, in m² en in grootteklasse, in m² bruto vloeroppervlak



Bron: NVM/Bak, 2019; Stec Groep, 2019

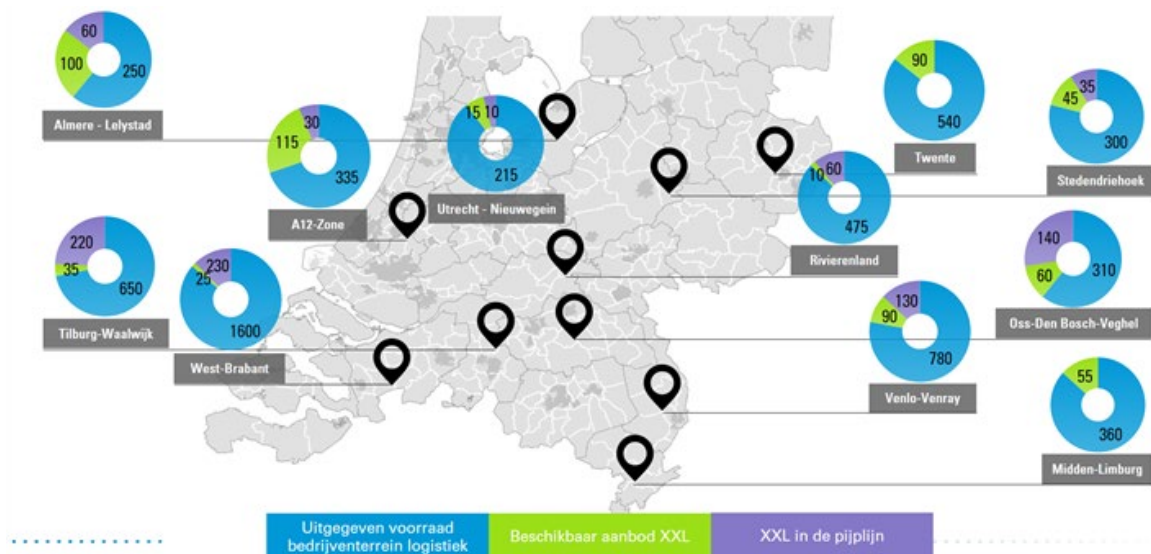
Overigens betreft het dan niet alleen maar nieuwbouw, maar ook opname van bestaand logistiek vastgoed. De grootschalige nieuwbouw heeft in elk geval de afgelopen periode niet geleid tot een hogere leegstand.

Sterker nog; de leegstand is afgenomen en uit recent onderzoek van Dynamis (2018) blijkt dat een groot deel van de structureel leegstaande panden ook opnieuw ingevuld worden, dan wel voor alternatieve functies aangewend worden.

Beschikbaarheid (X)XL-locaties neemt af

Als gevolg van de grote vraag naar (X)XL-kavels, zien we dat de beschikbaarheid van deze kavels aan het afnemen is. Wel zijn er in diverse logistieke hotspots (zoals Tilburg-Waalwijk, West-Brabant en Venlo-Venray) plannen om nieuwe locaties te gaan ontwikkelen. Dit komt bovenop de bestaande voorraad logistieke bedrijventerreinen. Gelet op de groei in de logistieke markt is het logisch dat regio’s inspelen op deze behoefte. Als gevolg van de snelle ontwikkeling van nieuwe bedrijfslocaties en de beperkte beschikbaarheid ervan, zijn er meerdere ontwikkelingen op *brownfields* (herontwikkeling van bestaande bedrijfskavels) waargenomen. In onderstaande figuur 8 is goed te zien dat de regio Almere-Lelystad-Zeewolde nog één van de weinige locaties in centraal-Nederland is waar nog (X)XL bedrijfskavels beschikbaar zijn. Vooral de omliggende regio Utrecht-Nieuwegein heeft nagenoeg geen ruimte meer voor grootschalige ruimtevragers. De driehoek Almere-Lelystad-Zeewolde vormen voor deze markt een alternatieve vestigingslocatie. De regio is inmiddels fors gestegen in de lijst met de **logistieke hotspots** van Nederland en staat momenteel op de derde plaats (achter traditionele hotspots Tilburg-Waalwijk en West-Brabant en zelfs voor ‘grootmacht’ Venlo-Venray).

Figuur 8: Verhouding tussen huidige aanbod, pijplijn toekomstig aanbod en bestaande voorraad



Bron: Stec Groep, Verhouding uitgifte, aanbod en ontwikkeling XXL-bedrijvigheid, 2019.

HET ROTTERDAM-EFFECT: ECONOMISCH BELANG VAN LOGISTIEK VEEL HOGER DAN VERWACHT

Nederland als doorvoer – en distributieland blijkt een veel grotere bijdrage aan de totale toegevoegde waarde van Nederland te leveren dan gedacht. Dit blijkt uit onderzoek van de Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR, 2018). De directe toegevoegde waarde van de Rotterdamse haven was in 2017 € 18 miljard. Het totale ‘Rotterdam effect’ is door de onderzoekers geschat op € 45,6 miljard (ofwel 6,2%) toegevoegde waarde voor de Nederlandse economie. In totaal wordt bijna 60% van de waarde van de Rotterdamse haven buiten Rotterdam toegevoegd. Zowel voor- als achterwaartse effecten zijn meegeteld in het onderzoek.

Met het Rotterdam-effect wordt de kracht van Nederland-distributieland omschreven: de wederuitvoer van goederen – overzeese lading die in ons land worden ingevoerd en vervolgens weer uitgevoerd. Hierin wordt het belang van inland-terminals en distributiecentra als onlosmakelijk element genoemd. De economische impact van de Rotterdamse haven eindigt niet binnen de grenzen van het havengebied, het bestrijkt een breed gebied tot Venlo, waartussen alle gebieden profiteren van de activiteit in Rotterdam.

Lange termijn: afzwakking groei en meer brownfield ontwikkelingen

Op lange termijn verwachten we een normalisatie van deze opnamevolumes naar 1-1,5 miljoen vierkante meter per jaar. Op korte termijn is de verwachting dat de dynamiek onder logistieke bedrijven nog hoog is, zo blijkt ook uit het onderzoek Logistiek in Beeld 2019 (Stec Groep, 2019). Over de hele breedte van de sector is dynamiek zichtbaar. Voor de langere termijn is het echter realistisch om te verwachten dat de opnamevolumes naar een normaal niveau terugzakken. Redenen hiervoor zijn onder andere dat groei van e-commerce iets afvlakt en dat het gemiddelde inkomen in Nederland niet langer sterk stijgt. Gecombineerd met een stijgend duurzaamheidsbewustzijn is groei van volume geen vanzelfsprekendheid meer. Economen verwachten dat de langjarige haalbare economische groei in de toekomst halveert.

GEVOLGEN CORONA OP LOGISTIEK

De Coronacrisis maakt heel duidelijk dat de maatschappelijke waarde van distributiecentra hoog is. Tegelijkertijd is het bewustzijn over de grote kwetsbaarheid van de huidige supply chain fors toegenomen. De wens om risico's te reduceren leidt in onze optiek tot meer productie in Europa, hogere strategische voorraden en dus tot een grotere vraag naar (logistieke)bedrijventerreinen. We verwachten een stijgende behoefte aan kleinere magazijnen, dicht bij de consumenten.

Als gevolg van de Coronacrisis zullen overheden en bedrijven de productieketen minder gevoelig willen maken voor incidenten en minder afhankelijk maken van wat er in één land gebeurt en besloten wordt. Spreiding is 'key'. We verwachten dat er meer productielocaties in Europa zullen ontstaan en dat landen, organisaties en bedrijven grotere strategische voorraden zullen gaan aanhouden in nationale distributiecentra dichtbij de klanten, in plaats van centrale distributiecentra voor meerdere landen. Het traditionele Europese Distributie Centra (EDC)-model verliest daarmee niet zijn functie, maar er komen meer kleinere 'satellieten' bij. We verwachten meer vraag naar een kleiner vastgoedtype, dicht bij de grote concentraties van klanten. Dit biedt kansen voor de herontwikkeling van bestaande en verouderde bedrijfslocaties op strategische plekken. Op termijn zal het ook leiden tot een verhoogde druk op meer greenfieldontwikkelingen, ondanks de kritiek op de verdozing in Nederland. Zeewolde is daarbij relatief gunstig gelegen ten opzichte van de grote (particuliere) afzetmarkt in de Randstad.

Advies CRa: zet in op ruimtelijke clustering

De impact van (X)XL-bedrijfsruimte op het landschap van Nederland zijn zichtbaar. Vanuit diverse hoeken komt de sterke oproep om de vestiging van (X)XL-bedrijfsruimten - vanuit de overheid - sterker te reguleren. Een belangrijk advies van het College van Rijksadviseurs hierbij is dit type bedrijfsruimte steeds meer te clusteren. De impact op het landschap per vierkante meter vastgoed is het kleinst wanneer logistiek vastgoed wordt geclusterd. Het is bovendien de meest efficiënte ruimtelijke configuratie, die het eenvoudiger maakt om voorzieningen (zoals parkeerplaatsen, infrastructuur, etc.) te delen met ander (X)XL-vastgoed. Ook maakt clustering het voor verschillende bedrijven makkelijker om gebruik te maken van elkaars diensten (bijv. distributie en voorraadbeheer). Bovendien zijn combinaties, waarbij bijvoorbeeld het ene bedrijf de energie/warmte die een ander bedrijf produceert benut, bij clusters eenvoudiger te realiseren; in de transitie naar een circulaire economie zijn dat belangrijke voorwaarden. Vanwege de vele voordelen is er ook vanuit de markt veel vraag naar ontwikkelruimte binnen clusters. Clusters zijn, als ze een mate van diversiteit kennen, bovendien beter in staat om te reageren op een veranderende marktvraag. Clustering vereist een hoge mate van regie, zowel op nationaal als regionaal niveau. Clustervorming zou alleen moeten worden toegestaan op een zeer beperkt aantal multimodale knooppunten. Rijk en provincies zouden deze gezamenlijk moeten aanwijzen. Ruimtelijk zullen deze bedrijven bovendien goed moeten worden ingepast in het landschap, bijvoorbeeld middels hoge stedenbouwkundige eisen.

Driehoek Almere-Lelystad-Zeewolde geschikt voor vestiging van grootschalige bedrijvigheid

Aan de oproep om (X)XL-bedrijfsruimtegebruikers te clusteren wordt binnen provincie Flevoland gehoor gegeven. Dit type bedrijfsruimtegebruikers wordt gehuisvest in Almere, Lelystad of Zeewolde. Deze

gemeenten stemmen onderling bovendien af welk type bedrijf (en van welke omvang), waar zou moeten landen. De insteek vanuit deze samenwerkingsdriehoek is dat de XXL-bedrijven (bedrijven groter dan 5 hectare), zich voornamelijk in Lelystad en Almere zullen vestigen. Zeewolde richt zich voornamelijk op de huisvesting van regionale XL-bedrijven (tot 5 hectare) in de sector food. Grotere XXL-ruimtevragers (met een kavelomvang groter dan 5 hectare) worden doorverwezen naar Almere en/of Lelystad.

De driehoek Almere-Lelystad-Zeewolde is, zoals gezegd, vooral een geschikte locatie voor nationale en regionale distributiecentra. De regio is voor logistieke dienstverleners, verladers en retailers met een nationale marktorientatie een aantrekkelijke vestigingslocatie. In de as Tilburg-Almere zijn diverse bedrijven met een nationale oriëntatie gevestigd. Zeewolde ligt relatief centraal binnen deze as en ligt bovendien gunstig ten opzichte van dichtbevolkte regio's (met een grote afzetmarkt voor de e-commerce) als Utrecht/Amersfoort en Metropool Regio Amsterdam. In deze sterk stedelijke regio's is nagenoeg geen ruimte meer beschikbaar voor grootschalige bedrijven. Bedrijven moeten daarom uitwijken naar alternatieven in de omgeving: de driehoek Almere-Lelystad-Zeewolde is dan een aantrekkelijk alternatief.

Prognose: naar verwachting vraag naar circa 123 hectare aan kavels van 3 tot 5 hectare

Om een inschatting te kunnen maken van de daadwerkelijke vraag naar bedrijfsruimte met kavelomvang van circa 3 tot 5 hectare, maken we een globale prognose voor de provincie Flevoland. Gezien de locatie-eigenschappen van Flevoland (en met name de driehoek Almere-Lelystad-Zeewolde), is dit de 'concurrerende' regio voor bedrijven van circa 3 tot 5 hectare in Zeewolde. Almere en Lelystad hebben eveneens nog ruimte beschikbaar voor grootschalige bedrijven en liggen eveneens aantrekkelijk voor met name regionale en nationale distributiecentra.

Om een inschatting te kunnen maken voor dit type ruimtevrager binnen Flevoland maken we een globale prognose voor de vraag naar bedrijventerreinen voor Flevoland. Deze baseert zich op werkgelegenheidsontwikkeling, de locatievoorkeur en terreinquotiënt. Vervolgens bepalen we het aandeel van de ruimtevraag vanuit bedrijven met een kavelomvang van circa 3 tot 5 hectare:

- We gaan hierbij uit van een werkgelegenheids groei van 17% voor de periode 2020 t/m 2030. We baseren ons hierbij op het werkgelegenheids onderzoek voor de provincie Flevoland (Afdeling Strategie en Beleid). Dit percentage is gelijk aan het groeicijfer van de werkgelegenheid voor de provincie Flevoland zoals dit binnen het WLO-hoog scenario wordt verwacht (Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving, Cahier Regionale ontwikkelingen en verstedelijking, CPB/PBL, 2015). De totale werkgelegenheid groeit daarmee van circa 194.600 arbeidsplaatsen in het jaar 2019 tot 227.600 arbeidsplaatsen in het jaar 2030.
- De locatievoorkeur is op basis van kengetallen voor de regio Almere/Lelystad circa 37 tot 38,5% (bron: prognose MRA 2017 en werkgelegenheids studies provincie Flevoland, 2019), dit is vergelijkbaar met landelijke gemiddelden.
- Voor de terreinquotiënt hanteren we een gemiddelde van 363. Dit is gangbaar op basis van regio's met een enigszins vergelijkbaar bedrijventerreinprofiel zoals Rivierenland, West-Brabant en Foodvalley.

Op basis van deze parameters verwachten we een totale uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen in Flevoland t/m het jaar 2030 van circa 616 hectare. Ter indicatie: het totale huidige planaanbod in Flevoland is momenteel 477 hectare (bron: Landelijke informatiesysteem bedrijventerreinen IBIS, mei 2020). Dit betekent grofweg een totale resterende behoefte aan hectare bedrijventerreinen in Flevoland van circa 139 hectare.

Van de totaal 616 hectare vraag zal slechts een deel vanuit de categorie bedrijven met een totale kavelomvang van 3 tot 5 hectare komen. Op basis van historische uitgifte, uitgifte-analyses binnen diverse vergelijkbare regio's in Nederland (o.a. Rivierenland, West-Overijssel en Midden-Brabant), bestaat circa 20% van de totale ruimtevraag uit kavels van 3 tot 5 hectare (NVM/Bak, 2019; Stec Groep, 2019). Dit zijn doorgaans vooral ruimtevragers vanuit de sectoren logistiek, (groot)handel en industrie en sterk hieraan gerelateerde bedrijven (bijvoorbeeld vanuit de bouw- of de foodsector).

De totale vraag in Flevoland naar kavels van circa 3 tot 5 hectare bestaat daarmee uit circa 123 hectare.

Bijlage B: Planaanbod

Planaanbod: 173,3 hectare concurrerend aanbod binnen verzorgingsgebied

Bij het bepalen van de vraag voor Trekkersveld IV hebben we onderscheid gemaakt naar het type ruimtevrager (naar kavelomvang). Hierbij hebben we XXL-bedrijvigheid (> 3 hectare) uit de te verwachten ruimtevrage gefilterd en een aanvullende analyse opgesteld voor de XL-bedrijvigheid in de categorie tot 5 hectare. Hetzelfde doen we voor het aanbod op bedrijventerreinen. Binnen het verzorgingsgebied van Trekkersveld IV zijn meerdere bedrijventerreinen gevestigd waar zich nog bedrijven kunnen vestigen. Niet ieder terrein is qua kavelomvang, type terrein, verschijningsvorm en milieuhindercategorie vergelijkbaar met hetgeen op Trekkersveld IV mogelijk wordt gemaakt. Dit betekent dat op enkele bedrijventerreinen weliswaar nog hectaren uitgifbaar zijn, maar dat deze (ruimtelijk) niet (volledig) concurreren met Trekkersveld IV (zie kolom D). Zo zijn er bedrijventerreinen waar voornamelijk woonwerk-kavels worden mogelijk gemaakt (kleiner dan 3.000 m² bvo), en zijn er terreinen waar kavels mogelijk worden gemaakt van meer dan 3 hectare (voornamelijk in Lelystad en Almere) (zie kolom E). Daarnaast is er aanvullend nog aanbod beschikbaar voor de categorie tot 5 hectare, doorgaans ingevuld door bovenregionale bedrijfsruimtegebruikers. We brengen – aanvullend – ook dit aanbod in provincie Flevoland in beeld (zie kolom F).

Tabel 2: Planaanbod binnen Flevoland: Zeewolde, Almere, Lelystad en Dronten

A. Gemeente	B. Bedrijventerrein	C. Aantal hectare uitgifbaar	D. Doelgroep	E. Concurrerend aanbod in hectare 3.000 m ² - 3 hectare	F. Aanvullend concurrerend aanbod XL-bedrijvigheid 3 tot 5 ha.
Almere	Striptekenaar & Stripmaker	1,9	Regulier (binnenstedelijk)	1,9	-
	De Vaart IV - VI	15,4	Regulier tot zware industrie	15,4	-
	Sallandsekant	6,1	Logistiek & groothandel	6,1	-
	Buitenvaart	8,8	Glastuinbouw	0	-
	Het Atelier	0,8	Kleinschalig tot regulier	0,8	-
	Het Ambacht (Nobelhorst)	0,2	Kleinschalig tot 300 m ²	0	-
	Lagekant	7,3	Kleinschalig	6,6	-
	Hogekant	9,2	Gemengd	9,2	-
Dronten	Stichtsekant	31,3	XL & XXL	7,3	12,2
	Uitbreiding Oldebroekerweg	5,0	Gemengd	5,0	5,0
	Business-Zone Delta	4,5	Gemengd	4,5	-
	Tarpan	4,4	Gemengd	4,4	-
	Poort Van Dronten	7,1	Gemengd	7,1	3,9
	Oldebroekerweg	2,1	Gemengd	2,1	-

Lelystad	Oostervaart Oost	10,4	Gemengd tot zware milieuhinder	7,0	-
	Bio Science Park	16,0	Hoogwaardig, agrarisch	0	-
	Noordersluis	7,9	Gemengd	7,9	-
	Zuiderpark	17,1	Gemengd	9,8	7,3
	Flevopoort	20,9	XXL en gemengd	2,7	-
	Flevokust (Kadegebonden)	4,8	Kadegebonden	0	4,8
	Lelystad Airport Business Park Flight District	12,0	Hoogwaardig gemengd	12,0	-
	Lelystad Airport Business Park A6 District	40,0	XXL-kavels	0	40
Zeewolde	Trekkersveld I en II	4,8	Gemengd	4,8	4,3
	Trekkersveld III	2,6	Gemengd	2,6	-
	Horsterparc	11,9	Hoogwaardig	11,9	-
Totaal vastgesteld en onherroepelijk planaanbod regio Flevoland		252,5		129,1	77,5

Bron: Provincie Flevoland; MRA; Lelystadopportunities.com; Gemeente Dronten; Gemeente Zeewolde; Gemeente Almere; Ruimtelijke Plannen.

Tabel 3: Planaanbod binnen Gelderland: Nunspeet, Harderwijk, Ermelo, Putten, Nijkerk

Gemeente	Bedrijventerrein	Aantal hectare uitgeefbaar	Doelgroep	Concurrerend aanbod in hectare
Ermelo	Veldzicht	0,3	Kleinschalig	0
Harderwijk	Bedrijvenpark Tonsel	1,7	Kleinschalig (woonwerk)	0
	De Sypel	0,3	Gemengd	0
	Lorentz Haven	4,6	Watergebonden	0
	Lorentz III	14,6	Gemengd	14,6
Nijkerk	Arkerpoort	0,3	Gemengd	0,3
	De Flier en omgeving	16,5	Gemengd & hoogwaardig	16,5
	Horstbeek	1,5	Gemengd	1,5
	Nijkerker Poort	7,4	Gemengd	7,4
	Watergoor 2000	2,3	Gemengd	2,3
Putten	-			
Nunspeet	De Kolk	1,6	Gemengd	1,6
Totaal vastgesteld en onherroepelijk planaanbod regio Gelderland		51,1		44,2

stec
groep



Laddertoets Datacenter Zeewolde

Stec Groep aan Gemeente Zeewolde

Juriën Poulussen & Lukas Meuleman
20 mei 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	4
1.3	Relevante beleidskaders.....	4
2	Marktregio	6
3	Ruimtevrage	8
3.1	Marktperspectief voor hyperscale datacenters	8
3.2	Concept van het huidige initiatief.....	12
3.3	Programma van eisen.....	14
4	Aanbod	15
5	Behoeft (conclusie)	17
Bijlage		18
A.	Verhouding bebouwing en kavel op andere hyperscale locaties	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Zeewolde is in overleg met een initiatiefnemer voor de ontwikkeling van een hyperscale datacenter op haar grondgebied. Het betreft een grootschalig initiatief. Over één bestemmingsplanperiode gaat het (gefaseerd) om een totale kaveloppervlakte van ongeveer 166 hectare, waar, afgaande op de beschikbare schetsen, ongeveer 175.000 tot 250.000 m² datacenteroppervlakte gerealiseerd moet gaan worden. Het hyperscale datacenter moet gerealiseerd gaan worden aangrenzend aan het (beoogde) nieuwe bedrijventerrein Trekkersveld IV.

Om het initiatief te kunnen huisvesten moet de gemeente een nieuw bestemmingsplan opstellen. Het bestaande perceel heeft namelijk een agrarische bestemming. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan moet u, conform artikel 3.1.6 Bro, een motivering van nut en noodzaak leveren aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). De gemeente heeft ons gevraagd om het initiatief aan de vereisten van de Ladder te toetsen, ten behoeve van deze motivering. In deze rapportage leest u het resultaat.

WAT ZIJN DATACENTERS?

Datacenters zijn gebouwen waar (grootschalige) dataopslag en dataverwerking plaatsvindt. Zij leveren voor bedrijven ruimte voor servers, connectiviteit (routers, switches en transmissieapparatuur), koeling, beveiliging en desgewenst services. Datacenters zijn onderdeel van de zogenaamde 'digitale infrastructuur'; de voorzieningen die nodig zijn voor het data- en internetgebruik wereldwijd. Door het toenemende gebruik van data in economie en maatschappij (digitalisering), bijvoorbeeld vanwege het 'werken in de cloud', is het aantal datacenters de afgelopen jaren fors toegenomen.

Datacenters zijn er in verschillende soorten en maten. Op hoofdlijnen kunnen we in de markt een onderscheid maken in drie verschillende typen¹:

- **Regionale datacenters;** klein tot middelgroot in omvang (500 – 5.000 m²), gering stroomverbruik (< 2 MW), afzetmarkt is meerdere zakelijke gebruikers uit de omliggende regio, meestal gevestigd op een centrale locatie in de regio.
- **Multi-tenant datacenters;** middelgroot tot groot in omvang (2.000 – 50.000 m²), middelgroot stroomverbruik (1 – 25 MW), afzetmarkt is een grootschalig economisch cluster en daarom zijn deze centra vaak gevestigd in grootstedelijke omgeving, zoals Amsterdam. Directe nabijheid van een internationaal internet exchange punt (< 50 km), bijvoorbeeld de AMS-IX in Amsterdam of de GN-IX in Groningen, is van belang om voldoende up- en downloadsnelheid voor klanten te waarborgen.
- **Hyperscale datacenters;** zeer groot (> 50.000 m²), groot stroomverbruik (> 25 MW) en single-tenant; dus voor gebruik van één grote organisatie in de data- of ICT-sector. Directe nabijheid van een internationaal internet exchange punt (< 50 km), bijvoorbeeld de AMS-IX in Amsterdam of de GN-IX in Groningen, is van essentieel vanwege het continentale en mondiale karakter van het datacenter. Nederland telt op dit moment drie hyperscale datacenters, namelijk twee in Middenmeer (Noord-Holland) en één in de Eemshaven (Groningen).

¹ Ministerie van BZK (2019). Ruimtelijke Strategie Datacenters.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking [Ladder] is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening [Bro]. De verantwoordelijke overheden moeten nut en noodzaak van iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Per 1 juli 2017 luidt de wetstekst 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 begrippen ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ en ‘bestaand stedelijk gebied’ worden volgens de Ladder-handreiking van het Rijk en actuele jurisprudentie als volgt gedefinieerd.

Een ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen”*. Uit jurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer er sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ door de afdeling casuïstisch wordt beantwoord. De belangrijkste hoofdlijnen daarin zijn dat:

- wanneer alleen sprake is van planologische functiewijziging, er in beginsel geen sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft; en
- de Afdeling al bij een geringe toename van omvang oordeelt dat er sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. In beginsel kan hiervoor een ondergrens van 400 m² worden aangehouden.

Een ‘bestaand stedelijk gebied’ wordt in artikel 1.1.1 onder h van het Bro gedefinieerd als een *“bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”*.

1.3 Relevante beleidskaders

Hieronder gaan we beknopt in op relevant Rijksbeleid, provinciaal beleid en regionaal beleid met betrekking tot vestiging van hyperscale datacenters.

Rijksbeleid

Vanuit de Rijksoverheid wordt het belang van (ruimte voor) datacenters steeds meer onderkend. De digitalisering van economie en maatschappij heeft er toe geleid dat datacenters ook op de kaart staan van de Rijksoverheid. Het Ministerie van BZK bekrachtigt bijvoorbeeld de positie van datacenters in de onlangs gepubliceerde Ruimtelijke Strategie Datacenters (hierna: REOS): *“datacenters zijn de komende 20 jaar niet weg te denken uit het digitaal-economische straatbeeld”*.

Daarnaast wordt ook in de concept Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) aandacht besteed aan de ontwikkeling van datacenters in het Nederland. Het ‘realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit’ wordt zelfs aangemerkt als nationaal belang. Daarin wordt impliciet aangegeven dat er een marktgroei voor datacenters wordt verwacht, alsmede het belang aangegeven van het faciliteren van datacenters²:

“Een goede digitale infrastructuur biedt mogelijkheden om te digitaliseren en te innoveren en zorgt zo voor een gunstig ondernemings- en vestigingsklimaat en een hoger welzijn. Het is van

² Ministerie van BZK. Ontwerp NOVI (via: ontwerpnovi.nl).

nationaal belang dat ook in de toekomst sprake blijft van voldoende beschikbare, betrouwbare en snelle netwerken. De betrouwbaarheid, efficiëntie, betaalbaarheid en veiligheid van deze netwerken voor heel Nederland (ook in het landelijk gebied) moeten worden gewaarborgd. [...]. Hedendaagse netwerken zijn zonder investeringen niet afdoende om het internetverkeer van de nieuwe economie op te vangen. Nederland moet digitale koploper in Europa zijn. Daarbij is het de opgave dat onze digitale netwerken tot de beste van Europa behoren en dat rond het internetknooppunt Amsterdam Internet Exchange en andere belangrijke concentraties van datacenters clustervorming mogelijk is."

Concreet gaat de REOS in op een nationale strategie om "stabiel en veerkrachtig" te zijn, zodat Nederland als datacenterland op de kaart blijft staan. Daarmee wordt bedoeld op alternatieve locaties voor Amsterdam en Haarlemmermeer, waar nu het gros van de (multi-tenant) datacenters gevestigd is. In de REOS wordt gesproken over een 'resilience strategie', waarin nieuwe locaties ontwikkeld worden op iets grotere afstand van het grote Amsterdamse internetknooppunt AMS-IX. In de REOS wordt gesproken over een straal van 50 kilometer, waarmee Flevoland, Zuid-Holland, Middenmeer en de oostflank van Utrecht alternatieve vestigingslocaties worden. Bijzondere aandacht wordt daarbij gevestigd op de zone Almere – Zeewolde – Lelystad – Dronten. Daarbij moet wel de kanttekening gemaakt worden dat de REOS hierbij voornamelijk in lijkt te gaan op multi-tenant datacenters en niet op het segment van hyperscale datacenters. Voor hyperscale datacenters moet aanvullend ook het uitbouwen van de bestaande vestigingslocaties Middenmeer en Eemshaven overwogen worden.

Provinciaal beleid

De provincie Flevoland beschikt niet over actueel beleid voor vestiging van datacenters. Wel wordt dergelijk beleid in de komende periode opgesteld. Het is de verwachting dat deze ontwikkeling daar een plek in zal krijgen.

Regionaal beleid

In de Metropoolregio Amsterdam (hierna: MRA) is inmiddels (in concept) beleid opgesteld voor de vestiging van datacenters. Het beleidsdocument volgt op de vorig jaar door de gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer afgekondigde 'datacenterstop'³. Met het regionale beleid wordt gewerkt aan de Ruimtelijk-economische Actieagenda 2016-2020 van de MRA die beoogt: "locaties aanwijzen in de nabijheid van de internetknooppunten in de MRA waar datacentra zich kunnen vestigen met aandacht voor energievoorziening en een optimale benutting van restwarmte".

In de regionale strategie wordt geconstateerd dat er in de regio op dit moment onvoldoende vestigingsmogelijkheden beschikbaar zijn om de groei van de datacentermarkt te kunnen faciliteren. Om de vestigingsvraag op te vangen, zet de regio daarom, blijkens de strategie, in op concentratie van datacenters op één of enkele locaties. Daarbij wordt expliciet geformuleerd dat Almere, Zeewolde en Lelystad de meest gunstige ruimtelijke uitgangspositie hebben voor een dergelijke concentratie. Concrete locaties binnen deze driehoek worden nog niet aangewezen. Ontwikkeling van een hyperscale datacenter in Zeewolde lijkt daarmee in lijn te zijn met het regionale beleid..

³ Financieel Dagblad (15 juli 2019). Amsterdam zet rem op datacenters

2 Marktregio

De marktregio van de ontwikkeling is het 'zoekgebied' waarbinnen vraag en aanbod tegen elkaar af moeten worden gewogen, om te bepalen of er behoefte bestaat aan het voorgenomen plan. Vragen die daarbij relevant zijn, zijn onder andere: uit welke regio komt het bedrijf dat zich wil vestigen, en welke alternatieve locaties wegen zij zelf af?

Het begrip 'marktregio' wordt voor datacenters anders gedefinieerd, blijkt uit jurisprudentie

Voor hyperscale datacenters geldt dat bovenstaande vragen moeilijk te beantwoorden zijn; het is een bijzondere markt. De ontwikkelingen zijn niet regionaal gebonden en de datacenters opereren op mondiaal niveau. De initiatiefnemers van hyperscale datacenters maken een locatieafweging op continentaal of in ieder geval internationaal schaalniveau. Ter illustratie, een locatieaanvraag voor hyperscale datacenters komt vaak binnen voor het schaalniveau van bijvoorbeeld de driehoek Amsterdam – Frankfurt – Parijs.

De ABRvS heeft dit aspect in een eerder uitspraak overwogen (ECLI:NL:RVS:2016:1208), in een uitspraak voor het bestemmingsplan dat de vestiging van een hyperscale datacenter op Agriport A7 (Middenmeer, Noord-Holland) mogelijk maakt:

Zoals hiervoor is overwogen is een datacenter in hoofdzaak gericht op het digitaal opslaan en verwerken van informatie op computers door mondiaal opererende bedrijven. Voor de opslag en verwerking van informatie in een datacenter is de afstand tussen het datacenter en de gebruikers niet of nauwelijks relevant. Ook vanuit het buitenland kan het datacenter eenvoudig worden benaderd. Gelet hierop is het verzorgingsgebied van het grootschalige datacenter niet regionaal gebonden.

Nu de specifieke norm - de ladder voor duurzame verstedelijking - niet bedoeld is voor de thans voorliggende ontwikkeling, wordt teruggevallen op de algemene norm. De Afdeling zal de beroepsgronden over de behoefte en de locatiekeuze beoordelen uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wro.

De uitgangspunten voor het initiatief komen overeen met de uitgangspunten voor Agriport A7

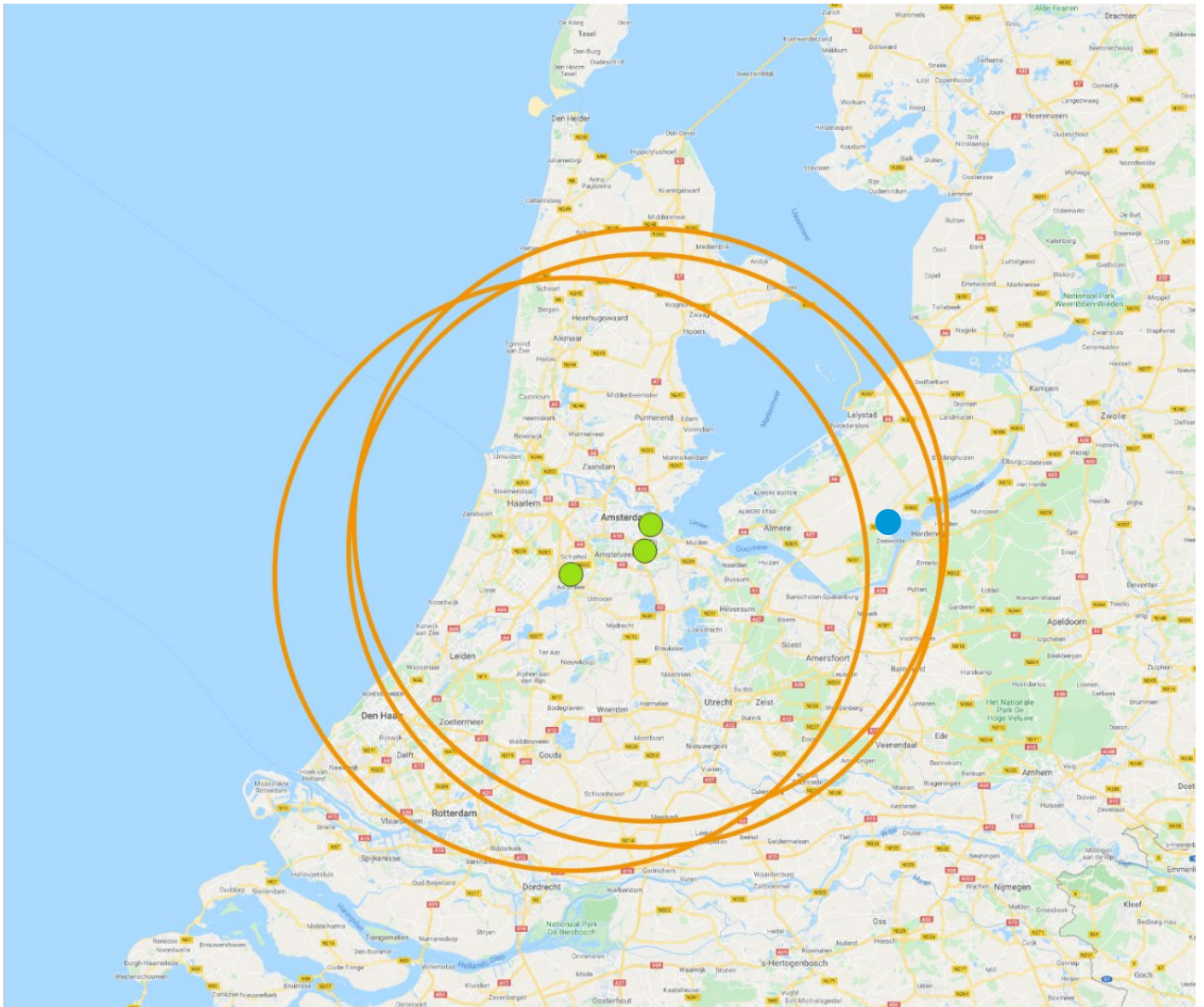
Net als in bovengenoemde uitspraak gaat het bij het initiatief ook over een mondiaal opererende partij, waarvoor het hyperscale datacenter als doel heeft om informatie digitaal op te slaan en te verwerken. Hiervoor geldt dat de afstand tussen datacenter en gebruikers nauwelijks relevant is, en dat het datacenter ook vanuit het buitenland eenvoudig wordt benaderd. Gezien herkomst en omvang van de beoogde ontwikkeling – met 225.000 m² bebouwing is het datacenter groter dan bijvoorbeeld het datacenter op Agriport A7 uit bovengenoemde uitspraak – gaan we er bovendien vanuit dat ook voor dit initiatief het zoekgebied verder reikt dan Nederland.

We wegen vraag en aanbod daarom af op het schaalniveau van de Amsterdamse regio

De ABRvS heeft in de hierboven genoemde uitspraak overwogen dat, wanneer een ontwikkeling niet regionaal gebonden is, behoefte en locatiekeuze worden beoordeeld uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wro. Gezien de gelijkenissen tussen beide cases, taxeren we daarom dat dat ook voor dit initiatief het geval zal zijn. Op basis van diezelfde jurisprudentie taxeren we dat daarom wel, in lijn met de Ladder, vraag en aanbod in de regio tegen elkaar moeten worden afgewogen. Voor dit initiatief kijken we daarvoor naar een straal van 50 kilometer rond Amsterdam, als 'datacenterregio' waar Zeewolde, ook bij beleid, onderdeel van uitmaakt. Dat doen we omdat Amsterdam met zijn intercontinentale dataverbinding (AMS-IX) het epicentrum is voor grootschalige datacenters en de vertraging in de verbinding ('latency') binnen een straal van 50 kilometer

in de regel nog aanvaardbaar blijft⁴. Deze 50 km rekenen we vanaf de drie locaties in de Amsterdamse regio's met zogenaamde 'hyperconnectivity': Schiphol-Rijk, Science Park en Zuidoost. We nemen hierbij als uitgangspunt dat u, hoewel voor de Ladder een 'reguliere' afbakening van de marktregio niet aan de orde is, in het kader van een goede ruimtelijke ordening in ieder geval voor deze regio een afwijging omtrent duurzame verstedelijking moet maken. Op die manier pogen we een brede, ruime afwijging te maken met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik.

Figuur 1: Indicatie marktregio en projectlocatie (blauw)



⁴ Daarbij baseren we ons op advieservaring bij verschillende vestigingstrajecten voor multi-tenant en hyperscale datacenters in Nederland. Daarnaast wordt deze 50 km ook als uitgangspunt gehanteerd in de REOS voor datacenters van het Ministerie van BZK.

3 Ruimtevrage

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de vraag naar hyperscale datacenters in de marktregio. Daarvoor hanteren we twee benaderingen:

- Als eerste beschrijven we de marktontwikkelingen en -trends die van invloed zijn op de markt voor hyperscale datacenters in de komende jaren, analyseren we de positie van Zeewolde en de Amsterdamse regio in het mondiale speelveld en vertalen deze bevindingen naar een indicatie van de ruimtevrage (top-down).
- Als tweede beschrijven we het initiatief, voor zover informatie hierover bekend is, plaatsen dit en het perspectief van de marktontwikkelingen en taxeren we nut en noodzaak van de gevraagde omvang.

Dit hoofdstuk eindigt met een onderbouwde indicatie van de ruimtevrage voor één bestemmingsplanperiode en een ruimtelijk programma van eisen, op basis waarvan het alternatieve aanbod in de marktregio kan worden afgewogen (in hoofdstuk 4).

3.1 Marktperspectief voor hyperscale datacenters

Hieronder beschrijven we de belangrijkste marktontwikkelingen en -trends die van invloed zijn op de markt voor hyperscale datacenters in de komende jaren, analyseren we de positie van Zeewolde en de Amsterdamse regio in het mondiale speelveld en vertalen deze bevindingen naar een indicatie van de ruimtevrage.

Digitalisering van economie en maatschappij leiden tot een groeiende behoefte aan datacenters

Afgelopen decennium is de capaciteit van datacenters in Nederland aanzienlijk toegenomen. Vrijwel ieder jaar bedroeg de capaciteitstoename meer dan 10%, met positieve uitschieters in 2012 en 2016⁵. Deze groei is grotendeels toe te schrijven aan toenemend internetverkeer (streamen, uploaden en downloaden), toenemende behoefte aan dataopslag (big data) en een toenemend groei van clouddiensten (bijv. iCloud, Office365) in plaats van opslag op de ouderwetse 'harde schijf' of server op locatie. Wereldwijd heeft dit geleid tot een toename van het aantal datacenters, waaronder een verdubbeling van het aantal hyperscale datacenters⁶.

We verwachten dat de ontwikkelingen uit het vorige decennium voortgezet worden en dat de benodigde capaciteit in datacenters ook de komende jaren fors blijft toenemen. Technologische ontwikkelingen als robotica, kunstmatige intelligentie, blockchain, 'internet of things' en autonome voertuigen leiden allemaal tot een groei van dataverkeer en de behoefte aan dataopslag⁷. Het Ministerie van BZK constateert in haar REOS dat de positie van datacenters in digitale infrastructuur bestendig is tegen deze verschillende economische en maatschappelijke ontwikkelingen:

"Wel zijn er verschillende opties denkbaar hoe de verdere groei en de technische lay-out gestalte zouden kunnen krijgen. Dan komen begrippen als edge computing, managed cloud services, gelijkstroomracks, 5G, immersion cooling, fotonica (optische geleiding) en zelfs quantum-internet voorbij. Bij de meeste van deze ontwikkelingen blijft het fenomeen van het datacenter fier overeind of is de ontwikkeling nog zo ongewis dat hierover geen uitspraak valt te doen. Al met al is het

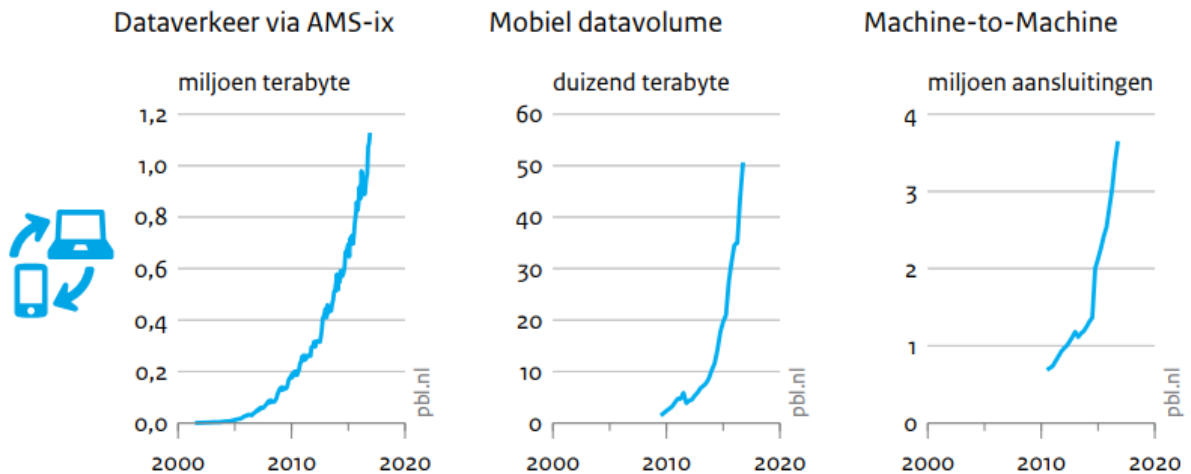
⁵ Ministerie van BZK (2019). Ruimtelijke Strategie Datacenters.

⁶ Synergy Research Group (2019). Hyperscale Data Center Count Passed the 500 Milestone in Q3. (via: <https://www.srgresearch.com/articles/hyperscale-data-center-count-passed-500-milestone-q3>)

⁷ Voor een overzicht van de belangrijkste technologische ontwikkelingen is bijvoorbeeld de volgende bron waardevol: Stichting Toekomstbeeld der Techniek (2019). Vooruitkijken naar 2050: Trends die de toekomst van de Nederlandse economie beïnvloeden.

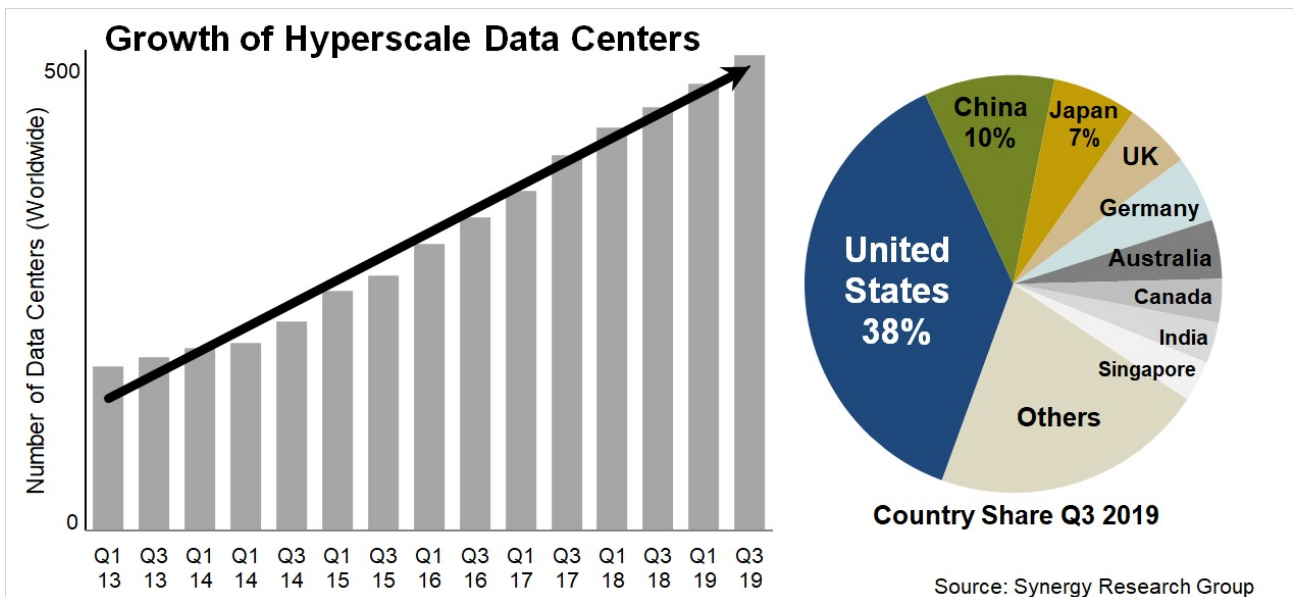
datacenter een blijvertje die we verstandig willen faciliteren. Conclusie: datacenters zijn de komende 20 jaar niet weg te denken uit het digitaal-economische straatbeeld."

Tabel 1: Dataverkeer in Nederland is in het afgelopen decennium fors toegenomen



Bron: Planbureau voor de Leefomgeving (2016). Mobiliteit en elektriciteit in het digitale tijdperk.

Tabel 2: Verdubbeling van het aantal hyperscale datacenters wereldwijd en marktaandeel per land



Bron: Synergy Research Group (2019). Hyperscale Data Center Count Passed the 500 Milestone in Q3.

Locatiecriteria voor hyperscale datacenters blijven op meerdere fronten strikt

Hyperscale datacenters behoren voor hun gebruikers tot de kritische infrastructuur van hun bedrijfsprocessen. Dataverkeer is voor gebruikers van een hyperscale datacenter in de regel namelijk de kern van hun bedrijfsactiviteiten. Hyperscale datacenters in binnen- en buitenland worden dan ook voornamelijk gerealiseerd en in gebruik genomen door dominante partijen in cloud services en social media, en grote cloud providers en applicatieleveranciers. Dergelijke partijen zijn ook de gebruikers van de hyperscale datacenters die op dit moment in Nederland zijn gerealiseerd.

Wanneer het hyperscale datacenter offline of onbereikbaar is, worden de bedrijfsactiviteiten voor de gebruikers van het datacenter belemmerd of zelfs onmogelijk gemaakt. Bovendien moet de verbinding tussen het datacenter en de cliënten die het bedient (bedrijven, consumenten) met zo min mogelijk

vertraging tot stand komen om een goed ‘product’ af te kunnen leveren. Dat vertaalt zich in strenge locatiecriteria die gebruikers van het hyperscale datacenter stellen, waaronder:

- **Beschikbaarheid van grote kavels;** met voldoende ruimte voor het datavloeroppervlakte, facilitaire activiteiten (kantoor, beveiliging, etc.) en een redelijke afstand tot andere functies, vanwege de potentieel hoge mate van omgevingshinder (bijv. geluid van luchtkoeling), bescherming ten opzichte van omgevingsrisico’s (bijv. brand) en voorkeur voor privacy.
- **Betrouwbare beschikbaarheid van energie;** bij voorkeur groene energie, afkomstig van meerdere energiebronnen en schakelstations om uitvalrisico’s te mitigeren.
- **Hoogwaardige digitale connectie;** in de directe nabijheid van en internationale internet exchange (< 50 km) en voorzien van een glasvezelverbinding van voldoende capaciteit.
- **Beschikbaarheid van koelwater of andere koeloplossingen;**
- **Laag natuurramp risico;** locaties moeten een laag risico hebben op bijvoorbeeld aardbevingen, bosbranden, overstromingen en situaties van extreem weer. Daarmee vallen bijvoorbeeld ook buitendijks gelegen gebieden af.
- **Stabiel politiek klimaat;** hyperscale datacenters bedienen een internationale markt en moeten zijn gesitueerd in een land of regio dat bewezen politiek stabiel is, zodat uitvalrisico’s worden gemitigeerd.

Daarnaast zijn er nog enkele locatiecriteria die voor hyperscale datacenters niet noodzakelijk zijn, maar wel een grote pré vormen in de locatiekeuze. Dat zijn bijvoorbeeld de directe beschikbaarheid van technisch opgeleid personeel, een scherp kostenprofiel (m.n. grond- en energieprijzen) en snelle zekerheid over de operationele datum. Om laatstgenoemde reden trekt direct beschikbare bestemmingsplancapaciteit (op goede locaties) in deze markt vraag aan, in tegenstelling tot in veel andere vastgoedmarkten het geval is. Als een initiatief niet tijdig terecht kan, bijvoorbeeld omdat bestemmingsplanprocedures onzekerheid opleveren, blijft het in de regel niet in de regio ‘boven de markt hangen’, maar zoekt deze naar een andere locatie. Reden voor deze bijzondere marktdynamiek is een combinatie van de snel groeiende marktbehoefte en het internationale schaalniveau waarop de markt werkt.

Amsterdamse regio heeft een duurzaam vestigingsklimaat voor vestiging van hyperscale datacenters

Nederland heeft als land een goede propositie voor vestiging van internationale datacenters. De Amsterdamse regio is zelfs uitgegroeid tot de regio met het grootste marktaandeel (36%) in de datacentermarkt van Europa⁸. Nederland is aantrekkelijk om meerdere redenen. We zetten de voornaamste *selling points* van Nederland voor datacenters in onderstaande tabel uiteen.

Tabel 3: Nederlandse selling points voor de vestiging van datacenters

USP	Toelichting
Hoge connectiviteit	Nederland is een epicentrum voor internationaal dataverkeer en is wereldwijd #3 in de wereldwijde ranking van snelle internetverbindingen. Vijftien onderzeese kabels verbinden de Verenigde Staten met het Europese continent via Nederland. Eén van de bekende kabels komt aan land in Amsterdam, de AMS-IX. Bovendien is de energie-infrastructuur op veel plekken uitstekend en stabiel.
Innovatieve markt	Nederland huisvest wereldwijd meest betrouwbare breedband- en telecomproviders, en beschikt daarnaast over een toonaangevende datacentermarkt op het gebied van beveiliging, capaciteit en duurzaamheid. Nederland heeft één van de meest innovatieve datacentermarkten en bovendien wordt er actief geïnvesteerd in het segment, bijvoorbeeld in hergebruik van restwarmte.
Stabiel klimaat	Voor datacenters is Nederland interessant vanwege het duurzame ‘klimaat’ in meerdere opzichten. Het politieke klimaat is er relatief stabiel, de kans op natuurlijke rampen is relatief laag en bovendien is het klimaat voor natuurlijke luchtkoeling uitstekend. Daarmee zijn de randvoorwaarden voor verduurzaming van de markt uitstekend.

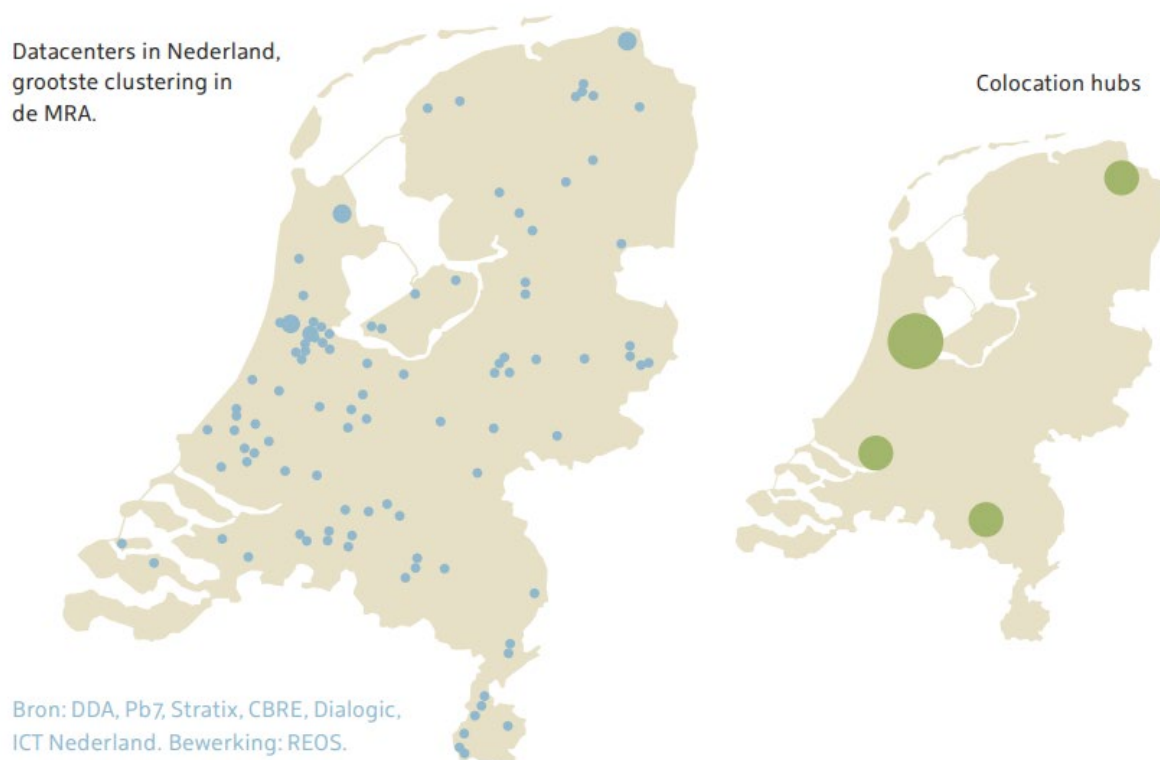
Bron: Dutch Data Center Report 2019, PB7 Research & CBRE in opdracht van Dutch Datacenter Association (2019).

Binnen Nederland is het gebied binnen 50 kilometer van Amsterdam, waaronder Zeewolde, een aantrekkelijke plek voor vestiging voor hyperscale datacenters. Zeewolde beschikt over alle noodzakelijke

⁸ PB7 Research & CBRE in opdracht van Dutch Datacenter Association (2019). Dutch Data Center Report 2019.

randvoorwaarden voor vestiging van grotere partijen. Er is potentieel nog veel ruimte beschikbaar voor grootschalige bebouwing⁹, de energievoorziening en –infrastructuur zijn van hoog niveau en hebben voldoende capaciteit, en de digitale connectiviteit is uitstekend, met aansluitingen op internationale en intercontinentale internet exchange AMS-IX. De Amsterdamse regio is dan ook reeds één van de belangrijkste hubs in Nederland voor vestiging van (hyperscale) datacenters. Toonaangevend voorbeeld van deze positie is het grootschalige cluster van multi-tenant datacenters rond Amsterdam en Schiphol en de vestiging van de hyperscale datacenters in Middenmeer, dat binnen de invloedssfeer van de Amsterdamse regio ligt. Daarnaast is het exemplarisch dat het huidige initiatief Zeewolde als laatste Nederlandse locatie op haar shortlist heeft staan.

Tabel 4: Locaties van hyperscale en multi-tenant datacenters in Nederland



Bron: Ministeria van BZK (2019). Ruimtelijke Strategie Datacenters.

Dat een hyperscale datacenter naar Zeewolde kijkt en zich niet direct in Amsterdam vestigt, is overigens niet verwonderlijk. Als eerste geldt dat er in Zeewolde meer grond beschikbaar is om een hyperscale datacenter te vestigen. De potentieel beschikbare ruimte voor grootschalige ontwikkelingen en netcapaciteit zijn beperkter. Daarnaast is er sprake van politieke dilemma's. Recent hebben de gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer bijvoorbeeld een 'datacenterstop' afgekondigd¹⁰ om de tijd te nemen om tot afgewogen beleid te kunnen komen in relatie tot de andere ruimtelijke opgaven in de regio (o.a. ruimte voor woningbouw, bedrijven, etc.).

Komende jaren neemt het aantal hyperscale datacenters naar verwachting met een factor 2 tot 4 toe

Over het algemeen is er consensus dat de wereldwijde markt voor hyperscale datacenters de komende jaren fors gaat groeien. In onderzoek van het ING Economisch Bureau wordt de verwachting uitgesproken

⁹ Ten opzichte van andere Nederlandse regio's heeft de provincie relatief veel onbebouwd oppervlak. Om misverstanden te voorkomen, dat wil niet zeggen dat deze gronden op dit moment geen gebruikerswaarde hebben. Veel gronden in de provincie hebben op dit moment een agrarisch gebruik. Potentieel bieden deze gronden ruimte voor grootschalige bebouwing, maar daarvoor zal per geval en per locatie een afweging op maat moeten worden gemaakt.

¹⁰ Financieel Dagblad (15 juli 2019). Amsterdam zet rem op datacenters.

dat de wereldwijde digitale datastromen in 2030 een factor 20 groter zijn in 2018¹¹. In onderzoek van Cisco wordt de verwachting uitgesproken dat de wereldwijde markt voor hyperscale datacenters t/m 2021 nog met 13% per jaar groeit; ongeveer 60 hyperscale datacenters per jaar¹². Mordor Intelligence verwacht voor de periode 2020 t/m 2025 zelfs een jaarlijkse groei van 24%¹³.

Wanneer Nederland haar huidige positie op de markt voor hyperscale datacenters houdt (3 v/d wereldwijd 500 vestigingen), betekent dat in de periode t/m 2025 een vraag van 3 tot 6 hyperscale datacenters. Ervan uitgaande dat de digitalisering t/m 2030 op zijn minst lineair doorzet, betekent dat voor één bestemmingsplanperiode (10 jaar; t/m 2030) in Nederland een vraag van 6 tot 12 datacenters. Uitgaande van een gelijkblijvende gemiddelde oppervlakte van de Nederlandse hyperscale datacenters¹⁴ gaat het t/m 2030 om een groei van 447.000 m² tot 894.000 m². Amsterdam huisvest op dit moment twee van de drie Nederlandse hyperscale datacenters; bij een gelijkblijvende verhouding is de verwachting voor de Amsterdamse regio dan ook 4 tot 8 hyperscale datacenters t/m 2030. Uitgaande van een gelijkblijvende gemiddelde oppervlakte van de Nederlandse hyperscale datacenters gaat het t/m 2030 om een groei van 298.000 m² tot 596.000 m².

Daarbij merken we wel op dat de rekensom naar m² aanzienlijk beïnvloedt kan worden door één of enkele initiatieven die groter zijn dan de nu in Nederland gemiddelde omvang. In het buitenland zien we enkele van dergelijke initiatieven al terug, zie bijlage A, maar in Nederland nog niet. Het valt niet uit te sluiten dat daar de komende jaren verandering in komt. Daarbij merken we ook op dat marktontwikkelingen duiden op schaalvergroting van individuele datacenters in de komende jaren. Bovenstaande taxatie van de behoefte in m² kan dan ook als conservatief worden beschouwd. In de groeicijfers zien we bovendien dat Europa de laatste jaren een inhaalslag aan het maken is een sterkere groei laat zien dan de Verenigde Staten. Dat maakt dat we de verwachting hebben dat Nederland haar positie op de markt eerder versterkt dan verzwakt. Het huidige marktaandeel lijkt daarmee eerder te laag dan te hoog. De grootste potentiële drempel die we voorzien is overheidsbeleid om 'verdozing' van het landschap tegen te gaan¹⁵.

Op Nederlands schaalniveau heeft nog geen onderzoek zich gewaagd aan een voorspelling voor de groei van het aantal hyperscale datacenters. Dat vinden we overigens niet vreemd, aangezien het succes van Nederland in de wereldwijde markt vooral afhankelijk is van de mate waarin het haar concurrerende positie weet te bestendigen. In de REOS van het Ministerie van BZK wordt daarvoor een beleidsmatige aanzet gedaan. Wél is er op Nederlands schaalniveau een voorspelling over de groei van de totale datacenteroppervlakte (bebouwd). De toekomstscenario's van het Centraal Planbureau (hierna: CPB) en Planbureau voor de Leefomgeving (hierna: PBL) gaan voor Nederland uit van een groeiend volume van datacenters van maximaal 300% t/m 2030¹⁶. Omgerekend is dat een toename van het volume van maximaal 1.200.000 m² bebouwing in de komende 10 jaar. De bovenstaande taxatie van een behoefte van 6 tot 12 hyperscale datacenters in diezelfde periode passen binnen dat beeld.

3.2 Concept van het huidige initiatief

Hieronder beschrijven we het initiatief, voor zover informatie hierover bekend is, plaatsen dit en het perspectief van de marktontwikkelingen en taxeren we nut en noodzaak van de gevraagde omvang. Van een concreet, definitief ontwerp is in deze fase nog geen sprake. Mogelijk dat de toets daarom op een later moment nog verder op maat moet worden gemaakt en/of dat de motivering in het bestemmingsplan afwijkt van datgene dat hieronder beschreven staat.

¹¹ ING Economisch Bureau (2019). Further efficiency gains vital to limit electricity use of data; how to limit the climate impact of an increasingly data-hungry world'.

¹² Cisco (2018). Cisco Global Cloud Index: Forecast and Methodology, 2016-2021 White Paper.

¹³ Mordor Intelligence (2019). Hyperscale Datacenter Market – Growth, trends, forecast (2020-2025).

¹⁴ Ter illustratie: de hyperscale datacenters die op dit moment in Nederland zijn gevestigd hebben een gemiddeld bebouwd oppervlakte van 74.500 m²; 80.000 m², 31.500 m² en 112.000 m².

¹⁵ Beleidsrisico ontstaat voornamelijk bij opvolging van het advies van het College van Rijksadviseurs: College van Rijksadviseurs (2019). (X)XL verdozing – Minder, compacter, geconcentreerder, multifunctioneler.

¹⁶ Ministerie van BZK (2019). Ruimtelijke Strategie Datacenters. Op basis van: CPB & PBL (2015). Nederland in 2030 en 2050: Twee referentiescenario's.

Ruimte vraag van het initiatief sluit aan op het bredere marktbeeld

De initiatiefnemer heeft een voor Nederlandse begrippen uitzonderlijk groot initiatief ingebracht. Op basis van de tekeningen schatten we in dat het hyperscale datacenter dat ontwikkeld moet gaan worden een totale bebouwde oppervlakte heeft tussen de 175.000 en 250.000 m²; ongeveer tweemaal zo groot als het huidige grootste hyperscale datacenter in Nederland. Deze schaalvergroting van individuele hyperscale datacenters sluit aan op de algemene trend die we hierboven hebben geschetst (par. 3.1).

Het is niet redelijk om het concept 'op te knippen' in meerdere kleinere ontwikkelingen

Het beoogde concept gaat uit van in totaal zes gebouwen, allen gefaseerd te realiseren binnen één bestemmingsplantermijn, die gezamenlijk dienst doen als één datacenter. Deze gebouwen vormen, samen met enkele facilitaire voorzieningen en bijvoorbeeld parkeerruimte, één campus. Het splitsen van deze gebouwen over meerdere locaties in de marktregio kan in theorie wel, maar is in de praktijk vanuit bedrijfsoverweging absoluut niet logisch en realistisch, is onze verwachting. In dat geval moeten namelijk onder andere (kostbare) aansluitingen op het elektriciteitsnet dubbel gerealiseerd worden. Daarnaast moeten facilitaire diensten (o.a. beveiliging, service) gesplitst worden over meerdere locaties. Het initiatief behelst, ondanks dat het meerder gebouwen zijn, één datacenter dat, net als bijvoorbeeld de Nederlandse hyperscale datacenters van de Eemshaven en Middenmeer, gebruikt wordt door één partij. De verschillende gebouwen zijn dan ook onlosmakelijk met elkaar verbonden.

De gevraagde hoeveelheid grond is niet uniek, maar absolute noodzaak is er niet

Opvallend aan het initiatief is de beoogde verhouding tussen bebouwing en de grondoppervlakte: afhankelijk van de totale omvang tussen 1:6 en 1:9. Er wordt voor de totale 175.000 à 250.000 m² bebouwing over één bestemmingsplanperiode 166 hectare grond gevraagd, die gefaseerd in gebruik zal worden genomen. Daarbij zal de eerste fase ongeveer de helft hiervan bedragen. Die relatief ruime verhouding tussen bebouwing en grond is het gevolg van de ambities van de initiatiefnemer om het plan volgens een ruim opgezet concept te realiseren, om het project landschappelijk in te passen en flexibiliteit te behouden naar de toekomst.

Die ambitie voor een goede landschappelijke inpassing is in de datacentermarkt niet uniek, weten we uit onze advieservaring. Regelmatig kiest een initiatiefnemer dan wel overheid ervoor om rond dergelijke grootschalige bebouwing een groene buffer te realiseren, voornamelijk uit privacy- en flexibiliteitsoverwegingen. Een dergelijke ambitie sluit overigens wel aan bij het recente advies van het College van Rijksadviseurs om ook aandacht te besteden aan de landschappelijke inpassing bij het realiseren van grootschalige bebouwing¹⁷. In vergelijkbare initiatieven in binnen- en buitenland is een verhouding van 1:6 tot 1:7 niet ongebruikelijk, al maken we daarbij de kanttekening dat de afbakening van de kavel veel voor die berekening uitmaakt. De verhouding tussen bebouwde oppervlakte en de totale kavelomvang kan voor het faciliteren van het initiatief in principe lager zijn, maar voor het realiseren van eenzelfde mate van landschappelijke inpassing zal dan buiten de kavel alsnog een groene buffer gerealiseerd moeten worden.

Absoluut noodzakelijk voor het kunnen huisvesten van een initiatief van deze omvang (225.000 m²) is de landschappelijke inpassing echter niet.. Vanuit het initiatief heeft een kleiner gebied niet de voorkeur, maar een datacenter kan feitelijk wel goed functioneren op een kleinere kavel. Qua gebruiksgebied (gebouwen, facilitaire voorzieningen, parkeren en voldoende afstand tot andere functies) wordt ook in de eerder genoemde voorbeelden in bijlage A maximaal een verhouding van 1:3 tot 1:4 gehaald. Voor de afweging van locaties in het kader van de Ladder rekenen we daarom met deze minimale verhoudingen. Voor het huisvesten van de gevraagde (ingeschatte) 175.000 à 250.000 m² bebouwing is dan minimaal 52,5 hectare grond nodig, is ons uitgangspunt. Dit lijkt ons een aannemelijke minimumomvang om mee te rekenen in de Ladder-afweging met het beschikbaar aanbod in de regio.

¹⁷ College van Rijksadviseurs (2019). (X)XL verdozing – Minder, compacter, geconcentreerder, multifunctioneler.

3.3 Programma van eisen

Uit bovenstaande twee paragrafen destilleren we een ruimtelijk programma van eisen voor het initiatief, opgesteld vanuit het perspectief van de Ladder. Conform de huidige jurisprudentie baseren we ons daarbij op louter ruimtelijke, noodzakelijke locatiecriteriën. Afwegingen rondom bijvoorbeeld grondprijs en arbeidsmarkt zijn vanuit het perspectief van de Ladder in beginsel niet relevant. Onderstaande locatiecriteriën beschouwen we als noodzakelijk voor het faciliteren van de vraag van een hyperscale datacenter ('need to have') en dienen als afwegingscriteriën voor alternatieve locaties in de Ladder-afweging. Daarbij laten we aspecten als milieucategorisering en bouwhoogte nog buiten beschouwing.

Overige locatiecriteriën (o.a. arbeidspotentieel, groene energie, koelwater etc.) beschouwen we als pré voor het faciliteren van een hyperscale datacenter, maar niet als noodzakelijk ('nice to have'). Deze punten zijn 'zachter' en laten we, om discussie over toetsing van deze criteria te voorkomen, buiten beschouwing in de Ladder-afweging. Datzelfde geldt over informatie over het stroomverbruik, waarover we voor het concrete voorliggende initiatief nog niet over voldoende informatie beschikken.

Tabel 5: Programma van eisen met locatiecriteriën voor de Ladder-afweging

criterium	Toelichting
Minimaal bebouwbare oppervlakte mogelijk van 175.000 à 250.000 m ²	Dit betreft de benodigde omvang om het huidige concrete initiatief te huisvesten. De omvang sluit aan op de marktontwikkelingen en taxatie van de langjarige vraag naar hyperscale datacenters in Nederland (zie par. 3.1).
Aaneengesloten kavel mogelijk, logisch vormgegeven met een minimale omvang van 52,5 hectare	Dit betreft de minimale oppervlakte om een hyperscale datacenter met een omvang van 175.000 à 250.000 m ² te kunnen faciliteren. Deze omvang is het resultaat van een benchmark onder andere datacenters in binnen- en buitenland. Het huidige concrete initiatief wenst zelf een grotere ruimtevrage, namelijk min. 166 hectare, waarvan ongeveer de helft in de eerste fase.
Directe aansluiting op het hoogspanningsnet (110 kV schakelstation) is mogelijk	Beschikbaarheid van een robuuste en betrouwbare stroomvoorziening is essentieel voor een hyperscale datacenter. Daarbij is een afstand tot max. 250 meter van een 110 kV schakelstation optimaal, omdat dit de betrouwbaarheid van de stroomvoorziening verhoogt (99,995%), maar in theorie is met de huidige infrastructuur een afstand van enkele kilometers voldoende. Essentieel is dus primair dat de benodigde infrastructuur gerealiseerd kan worden.

4 Aanbod

In dit hoofdstuk gaan we nader in op het beschikbare aanbod in de Amsterdamse regio om in de ruimtevraag naar hyperscale datacenters te kunnen voorzien. Conform de jurisprudentie kijken we daarvoor naar de bestaande plancapaciteit. Ofwel, de bestemmingsplannen die nu in de vestiging van een datacenter voorzien. We beoordelen het beschikbare aanbod in de provincie systematisch en transparant op alle locatiecriteria die in het 'programma van eisen' (par. 3.3) zijn opgenomen.

Zeven locaties met voldoende beschikbaar aanbod

Binnen de marktregio zijn zeven locaties bestemd die minimaal 52,5 hectare ruimte bestemd en beschikbaar hebben voor datacenters of andere bedrijfsfuncties. We hebben daarbij niet alleen gekeken naar locaties met een onherroepelijk bestemmingsplan, al dan met een uitwerkingsplicht.

Wijzigingsbevoegdheden hebben we buiten beschouwing gelaten, conform Ladder-jurisprudentie. Deze zeven locaties plaatsen we op onze shortlist en analyseren we dieper.

Gemeente	Kern	Locatie	Beschikbaar
Alkmaar	Alkmaar	Boekelermeer	71 hectare
Almere	Almere	Stichtse Kant	85 hectare
Haarlemmermeer	Hoofddorp	Schiphol Trade Park	72 hectare
Purmerend	Purmerend	Baanstee Noord	55 hectare
Ridderkerk	Ridderkerk	Nieuw-Reijerwaard	81 hectare
Zaanstad	Zaandam	Hoogtij	55 hectare

Bron: IBIS (2020); ruimtelijkeplannen.nl (2020); diverse projectwebsites (2020)

Eén locatie vormt een reëel alternatief voor Zeewolde

We hebben bovenstaande locaties beoordeeld aan de hand van het ruimtelijk programma van eisen (par 3.3), zie hieronder. Op basis van deze analyse constateren we dat geen van deze zeven locaties direct een alternatief vormt voor de locatie in Zeewolde. Vrijwel geen van de locaties, op één na, beschikt over een (potentieel) aaneengesloten kavel van voldoende omvang. De ene locatie die wél potentieel in een kavel van voldoende omvang kan voorzien, namelijk Schiphol Trade Park (Haarlemmermeer), beschikt niet over een conforme bestemming. De huidige bestemming beoogt een ander profiel van het terrein, namelijk deels logistiek, deels kleinere datacenter en deels gemengde bedrijvigheid. Op basis van de regionale afspraken (Plabeka, 2019) lijkt er ook in deze doelgroep voldoende vraag te zijn voor dit profiel. Het niet ontwikkelen van deze locatie leidt dan ook niet tot leegstand op deze plek.

Daarnaast merken we expliciet op dat het op Schiphol Trade Park gaat om een potentiële kavel. Om tot een kavel van voldoende omvang te komen moet niet alleen de huidige bestemming worden verruimd, maar moeten ook de voorgenomen interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein herzien worden. Aanvullend op het voorgaande sluit de vestiging van een hyperscale datacenter op het Schiphol Trade Park niet aan bij de (concept) regionale strategie.

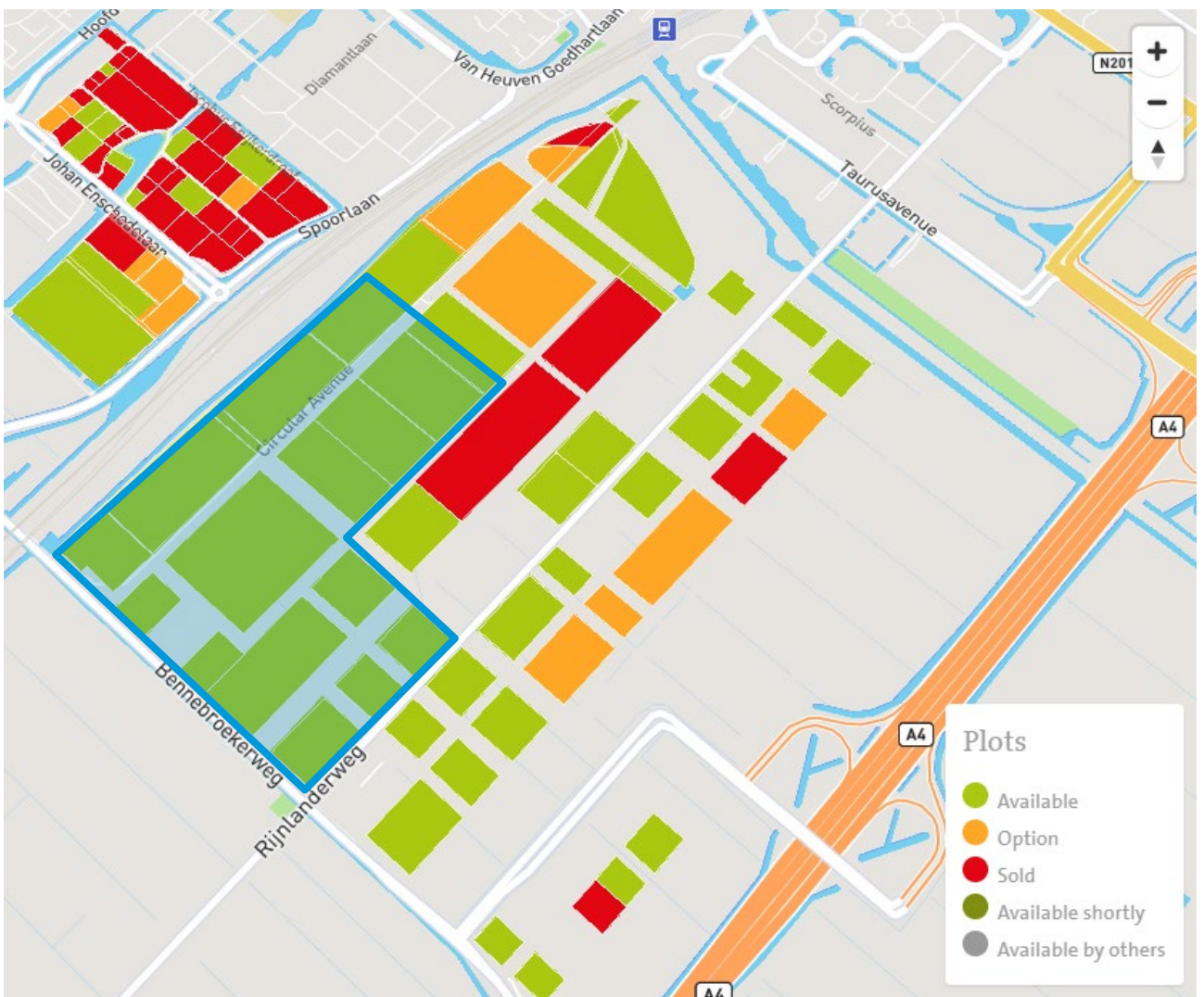
Bij het afronden van deze rapportage beschikten we nog niet over de gegevens over aansluitingsmogelijkheden op het hoogspanningsnet – hiervoor zijn we afhankelijk van derden. Aangezien de resultaten van deze analyse geen effect hebben op de conclusies, is de analyse verder achterwege gelaten. Ook indien potentieel alle locaties geschikt zouden zijn, blijft staan dat op geen van deze plekken in de voorgenomen ontwikkeling kan worden voorzien.

Binnen bestaand stedelijk gebied is geen sprake van leegstand of (bekende) herontwikkelingsplekken die qua omvang in de vraag zouden kunnen voorzien.

Locatie	Totaal beschikbaar	Aaneengesloten kavel mogelijk > 52,5 ha	Datacenter bij bestemming mogelijk	Aansluiting op hoogspanningsnet mogelijk
Boekelermeer	71 hectare	15 à 20 hectare		PM
Stichtse Kant	85 hectare	40 à 45 hectare		PM
Baanstee Noord	55 hectare	10 à 15 hectare		PM
Schiphol TP	72 hectare	60 à 65 hectare ¹⁸		PM
N-Reijerwaard	81 hectare	15 à 20 hectare		PM
Hoogtij	55 hectare	35 hectare		PM

Bron: IBIS (2020); ruimtelijkeplannen.nl (2020); diverse projectwebsites (2020)

In onderstaande kaart indicatief het gebied dat beschikbaar is op Schiphol Trade Park waar potentieel één grote kavel mogelijk is, maar waar qua bestemming, beoogde doelgroep en verkaveling in dat geval nog relevante drempels overwonnen moeten worden.



Bron: <https://www.sadc.nl/en/locations/schiphol-trade-park/plots-for-sale/> (05-2020)

¹⁸ Uitgaande van bundeling van kavels en een andere indeling van de voorgestelde, maar nog niet gerealiseerde interne infrastructuur.

5 Behoeftte (conclusie)

Het initiatief kan niet elders in de marktregio in harde plancapaciteit worden gefaciliteerd

De vraag naar hyperscale datacenters in de marktregio binnen één bestemmingsplantermijn overschrijdt het aanbod, constateren we op basis van voorgaande analyse. Concreet kijkend naar het huidige initiatief is er geen locatie in de regio potentieel geschikt voor vestiging van een hyperscale datacenter met de voorgenomen omvang, namelijk 175.000 tot 250.000 m² datacenteroppervlakte. Deze vraag kan bovendien ook niet in bestaande stedelijk gebied worden gefaciliteerd. Daarmee concluderen we dat er behoefte bestaat aan de ontwikkeling van het plan voor de ontwikkeling van het hyperscale datacenter in Zeewolde.

Bijlage

A. Verhouding bebouwing en kavel op andere hyperscale locaties

Eemshaven, Nederland



Vloeroppervlakte:

- nu: 40.000 m²
- wordt uitgebreid naar 80.000 m²

Kavelomvang:

- Circa 75 hectare totaal (inclusief water en groen)
- 45 hectare netto bedrijventerrein

Verhouding bebouwing / kavel (FSI):

(bij uitbreiding naar 80.000 m²)

- Circa 18% ten opzichte van netto kavel
- Circa 11% ten opzichte van bruto kavel

Middenmeer, Nederland



Vloeroppervlakte:

- Circa 112.000 m²

Kavelomvang:

- Circa 40 hectare

Verhouding bebouwing / kavel (FSI):

- Circa 30%

Middenmeer, Nederland



Vloeroppervlakte:

- Circa 31.500 m² (1^e fase)

Kavelomvang:

- Circa 20 hectare

Verhouding bebouwing / kavel (FSI):

- Circa 16%