

**stec
groep**



Marktbehoefte kleinschalige bedrijventerreinen

Stec Groep aan gemeente Zeewolde

Evert-Jan de Kort & Anneloes Bouma
19 mei 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Adviezen	4
3	Bestaande voorraad	6
3.1	Bestaande bedrijventerreinen in Zeewolde beslaan netto bijna 190 hectare	6
3.2	Circa 14 hectare netto bedrijventerrein is terstond uitgeefbaar	6
3.3	Intensiteit ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen is gemiddeld; leegstand is zeer laag	7
3.4	Slechts circa 1 hectare beschikbaar voor uitgifte op kleinschalig bedrijventerrein.....	9
4	Vraagruiming	10
4.1	De lokale uitbreidingsvraag bedraagt circa 39 tot 47 hectare in 2022 t/m 2031	10
4.2	De vervangingsvraag bedraagt circa 0,5 tot 0,6 hectare	11
4.3	Totale ruimtevraag naar kleinschalig bedrijventerrein bedraagt circa 28 tot 38 hectare t/m 2031	12
4.4	Vraag-aanbod confrontatie: Resterende behoefte naar kleinschalige bedrijventerreinen in de periode t/m 2031 bedraagt circa 27 tot 37 hectare.....	12

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

U heeft een Visie Kleinschalige bedrijventerreinen vastgesteld in 2017

In 2017 heeft u als gemeente Zeewolde in overleg met uw ondernemers een visie vastgesteld die een verruiming van te vestigen functies op uw kleinschalige bedrijventerreinen mogelijk maakt. Het gaat daarbij om de terreinen Gildenveld, Krachtenveld, Schepenveld en Planetenveld.

Aanleidingen voor deze visie waren:

- Incourante bedrijfspanden die onvoldoende aansluiten bij de vraag en de marktontwikkelingen.
- Starre bestemmingsplannen die te weinig perspectief en flexibiliteit kunnen bieden om in te spelen op nieuwe initiatieven of passende alternatieve invullingen nadat een bedrijf zijn activiteiten stopt.
- Hierdoor: bovengemiddelde leegstand op deze bedrijventerreinen, niet verkochte percelen, oneigenlijk gebruik van bedrijfspanden (o.a. wonen), et cetera.

Diverse initiatieven zijn bij u ingediend, maar leiden tot weerstand

Daarnaast zit in de visie kleinschalige bedrijventerreinen de mogelijkheid om in bepaalde deelgebieden – via een afwijkingsprocedure (maatwerk) – zelfstandige woonfuncties of andere functies zoals persoonlijke dienstverlening, sport en maatschappelijke functies toe te staan. Hoewel daar randvoorwaarden aan zijn verbonden is er in eerste instantie veel ruimte hiervoor gegeven. Dat heeft geleid tot een vrij fors aantal initiatieven, zo vertelde u, waartegen weerstand is ontstaan en raadsleden zijn benaderd. Dat heeft geleid tot een aanvragenstop medio 2020 en een versnelde evaluatie. Deze evaluatie is na een inspraakronde op 4 maart 2021 behandeld in de raad. De evaluatienotitie voorziet in aanscherping van de randvoorwaarden.

Er geldt nu een aanvragenstop en uw raad wil grip op de behoefte aan kleinschalige bedrijventerreinen

U gaf aan dat de raad de evaluatienotitie slechts voor kennisgeving heeft aangenomen en heeft bepaald dat de aanvragenstop voortduurt in afwachting van nader onderzoek; uitgezonderd aanvragen voor het omzetten van één bedrijfswoning naar één reguliere woning. U heeft hieruit, samen met uw wethouder, geconcludeerd dat in aanvulling op de al uitgevoerde onderzoeken een onderzoek gedaan moet worden naar de behoefte aan kleinschalige bedrijventerreinen. Het ontbreken van deze behoefte was immers aanleiding in 2017 voor de functieverruiming. Maar hoe hangt de vlag er inmiddels bij? De economie is flink veranderd sindsdien. Het aantal kleinschalige bedrijven is verder gegroeid en de coronasituatie leidt tot andere manieren van werken. Wat betekent dit voor de vraag naar en het perspectief van kleinschalige bedrijventerreinen in Zeewolde?

1.2 Leeswijzer

In het eerstvolgende hoofdstuk formuleren we onze belangrijkste adviezen. Dit doen wij op basis van de uitkomsten van de daaropvolgende hoofdstukken. In hoofdstuk drie lichten we de bestaande voorraad door. In hoofdstuk vier ramen we de vraag naar bedrijventerreinen voor de komende tien jaar en worden de vraag en het aanbod met elkaar geconfronteerd.

2 Adviezen

We hebben de volgende adviezen over het wel/niet toestaan van initiatieven voor transformatie op de kleinschalige bedrijventerreinen in de gemeente Zeewolde. In de hoofdstukken hierna leest u de onderliggende analyses en conclusies.

Sta transformatie initiatieven onder voorwaarden en met maatwerk toe op de terreinen waar al veel transformatie plaatsvond....

Een aantal (deelgebieden van) de kleinschalige bedrijventerreinen hebben zich de laatste jaren door transformatie ontwikkeld van regulier bedrijventerrein tot gemengd woon-werk gebied. Op deze terreinen passen dienstverlenende functies die nauwelijks milieuhinder en beperkte verkeersbewegingen genereren goed. Doorgaans zijn dit bedrijven die binnen milieucategorie 1 vallen. Door transformatie initiatieven naar andere functies zoals wonen op deze terreinen wèl toe te staan en op andere terreinen niet, creëer je verschillende werkmilieus. Transformatie naar andere functies kan dan als kans gezien worden, incourant bedrijfsvastgoed krijgt door een verandering van functie weer een nieuwe kans om optimaler benut te worden. Daarnaast is door de toegenomen nadruk op wonen in het woon-werkmilieu het niet meer wenselijk om bedrijven in categorie 2 en 3 aan te trekken op deze (deelgebieden van) terreinen.

... en sta geen transformatie (naar wonen) toe op kleinschalige terreinen waar nog ruimte is voor bedrijven in milieucategorie 2 en 3

Sluit in principe transformatie naar andere functies uit op de kleinschalige bedrijventerreinen waar nu nog voldoende ruimte is voor bedrijven in milieucategorie 2 en 3. De vraag naar dit type terrein is namelijk hoog en de beschikbare kavels en het aanbod van bestaand vastgoed in dit segment is laag. Het inperken van de bestaande voorraad in dit segment door transformatie zou de druk alleen maar verder opvoeren.

Hanteer een 'Nee, tenzij' principe bij transformatie initiatieven naar wonen in gebieden waar dit onderscheid minder duidelijk is

Er zijn ook kleinschalige bedrijventerreinen in Zeewolde waar het onderscheid tussen enerzijds terreinen waar nog plek is voor milieucategorie 2 en 3 en anderzijds terreinen waar een woon-werkmilieu met bedrijven in categorie 1 is ontstaan niet zo duidelijk te zien is. Bijvoorbeeld Planetenveld, dit terrein wordt al omringd met woonfuncties en ook op het terrein zelf zijn de laatste jaren meerdere transformatie initiatieven naar wonen gehonoreerd. Toch wil de gemeente de bedrijven met een hogere milieucategorie op Planetenveld faciliteren door hier een 'Nee, tenzij' in plaats van een 'Ja, mits' principe te hanteren bij transformatie initiatieven tot wonen. Bij het 'Nee, tenzij' principe behoren randvoorwaarden waaraan het initiatief moet voldoen. Wij adviseren het 'Nee, tenzij' principe, zeker gezien de hoge druk op de kleinschalige bedrijventerreinen, ook in andere gebieden waar het onderscheid tussen de twee beschreven typen terreinen minder duidelijk is te hanteren.

Zorg dat bedrijven met een uitbreidings- of verhuisvraag landen op een passende plek

De interesse in de Zeewoldense bedrijventerreinen is breed. De gemeente krijgt aanvragen binnen van bedrijven die opereren in allerlei sectoren en binnen verschillende milieucategorieën. Een deel van deze bedrijven hoeft zich niet noodzakelijk op een bedrijventerrein met een hogere milieucategorie te vestigen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een consumentendienstverlener (kapper of speciaalzaak) of zorgverlener (fysiotherapeut of tandarts). Het is niet alleen onnodig dat deze bedrijven zich op een bedrijventerrein vestigen, ook vanuit verkeersveiligheid, milieuhinder en het behoud van een vitaal en levendig dorpscentrum is het niet wenselijk. Stuur er dus op dat dit type bedrijven bij voorkeur niet op een bedrijventerrein met een hogere milieucategorie landen. Deze bedrijven met een milieucategorie 1 kunnen goed gehuisvest worden op de terreinen waar in het verleden transformaties naar andere functies zijn toegestaan.

Spoor ondernemers aan het ruimtegebruik op de huidige locatie te intensiveren

Wanneer ondernemers zich bij de gemeente melden met een uitbreidingsvraag is het altijd nuttig om te onderzoeken of er door intensivering van het ruimtegebruik op de huidige locatie niet al aan de vraag kan worden voldaan. Het valt ons op dat de planologische mogelijkheden (maximale bouwhoogte, maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak, etc.) op een aantal terreinen niet optimaal benut worden. Dat de Floor Space Index (FSI) op deze terreinen aan de lage kant is geeft een signaal dat het ruimtegebruik op deze terrein geïntensiveerd kan worden.

Behoud druk op de bestaande voorraad door gefaseerd te ontwikkelen

De totale resterende behoefte aan bedrijventerrein bedraagt zo'n 26 tot 34 hectare voor de komende tien jaar. Als u besluit hiervoor nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen adviseren we dit wel gefaseerd te doen. Enige druk op de bestaande voorraad is goed, zodat het voor ondernemers en andere marktpartijen aantrekkelijk is en blijft om te investeren in de huidige locatie(s). Op dit moment bevindt de leegstand op de Zeewoldense bedrijventerreinen zich echter op een ongezond niveau van minder dan 1% van de voorraad. Dat is flink onder het frictieniveau (5%) dat nodig is voor een normale verhuisdynamiek. Een voorbeeld van een mogelijk geschikt zoekgebied om kleinschaligere bedrijven te huisvesten is een uitbreiding van Vestingveld.

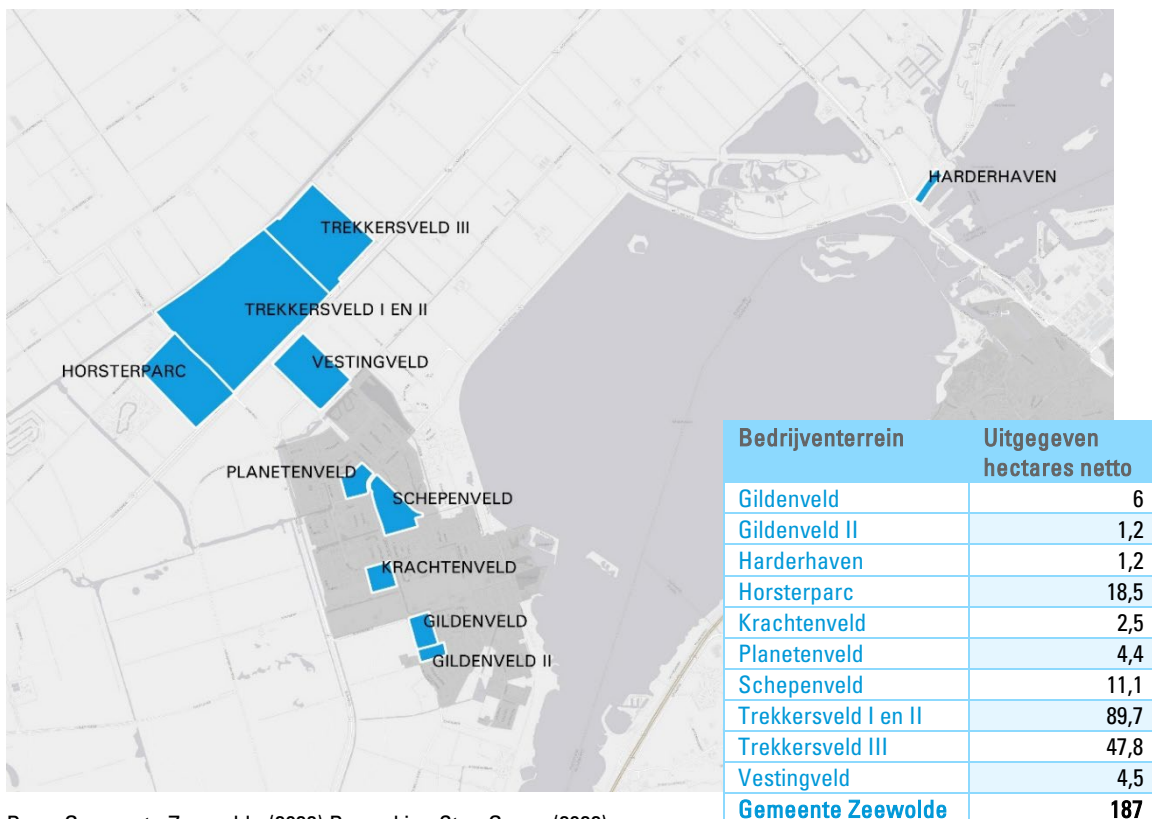
3 Bestaande voorraad

In dit hoofdstuk analyseren we de bestaande voorraad bedrijventerreinen in Zeewolde. We beoordelen de mogelijkheden tot intensivering van het ruimtegebruik en het beter benutten van de (planologische) mogelijkheden. We kijken niet alleen naar het huidige gebruik van de terreinen door de ondernemers in Zeewolde, maar ook naar het nog beschikbare aanbod. We geven een markttechnische beoordeling van het nog beschikbare aanbod.

3.1 Bestaande bedrijventerreinen in Zeewolde beslaan netto bijna 190 hectare

De gemeente Zeewolde telt tien bedrijventerreinen, deze lopen qua omvang nogal uiteen. In de kern Zeewolde ligt een aantal kleinschalige bedrijventerreinen. Ten noordwesten van de kern liggen Trekkersveld, Horsterparc en Vestingveld, dit zijn de grootschaligere terreinen in de gemeente. In totaal is er circa 187 hectare netto uitgegeven op deze tien terreinen. Op onderstaande kaartje en tabel is de locatie en netto uitgegeven omvang per bedrijventerrein af te lezen.

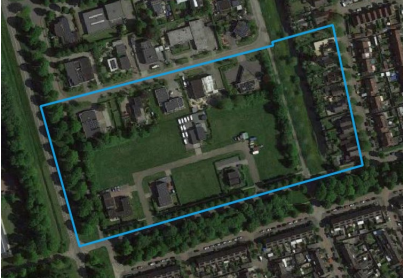


Figuur 1: Overzicht bestaande bedrijventerreinen in Zeewolde



Bron: Gemeente Zeewolde (2022) Bewerking Stec Groep (2022)

3.2 Circa 14 hectare netto bedrijventerrein is terstond uitgeefbaar

Er is in totaal in de gemeente Zeewolde nog circa 14 hectare netto bedrijventerrein uitgeefbaar. Dit aanbod is verspreid over drie bedrijventerreinen. In onderstaande tabel hebben we een luchtfoto van het beschikbare aanbod en een aantal kwalitatieve eigenschappen per terrein weergegeven.

Luchtfoto	Bedrijventerrein
	<p>Gildenveld II</p> <p>Circa 0,9 hectare netto uitgifbaar. Het aanbod is momenteel in gemeentelijk eigendom. Het bedrijventerrein is Gemengd bestemd, de maximale milieucategorie is categorie 1. De maximale bouwhoogte bedraagt 7,5 meter en het bouwperceel mag voor maximaal 70% bebouwd worden. Het terrein is in 3 autominuten te bereiken vanaf de N705.</p>
	<p>Horsterparc</p> <p>Het terrein met het meeste aanbod in de gemeente is Horsterparc, in totaal nog circa 9,9 hectare netto. Het bedrijventerrein is als Bedrijventerrein bestemd, de maximale milieucategorie is categorie 3.2 en 3.1. De maximale bouwhoogte bedraagt 7,5 en 12 meter en het bouwperceel moet voor minimaal 30% bebouwd worden. Het terrein ligt in de oksel van de N705 en de N305.</p>
	<p>Vestingveld</p> <p>Op Vestingsveld is in totaal nog circa 2,8 hectare netto beschikbaar. Het bedrijventerrein is als Bedrijventerrein bestemd, de maximale milieucategorie is categorie 3.2. De maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter en het bouwperceel moet voor minimaal 30% bebouwd worden. Het terrein is in 2 autominuten te bereiken vanaf de N705 en in 3 autominuten vanaf de N305.</p>

Bron: Gemeente Zeewolde (2022), IBIS (2020). Ruimtelijke Plannen (2022)

Het bestaande aanbod sluit markttechnisch aan op de moderne eisen van ondernemers

De drie bedrijventerreinen met uitgifbaar aanbod bedienen verschillende markten. Gildenveld II biedt namelijk ruimte voor kantoorontwikkelingen, bedrijfsruimte, praktijkruimte, dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen, mogelijk in combinatie met een bedrijfswoning. De beschikbare kavels zijn kleinschalig (tot circa 0,2 ha). Het aanbod op Vestingveld en Horsterparc is bestemd voor bedrijven met een milieucategorie tot 3.2. De planologische mogelijkheden op deze twee terreinen passen bij de moderne eisen van de meeste bedrijven die opereren binnen deze milieucategorie. Al het beschikbare aanbod bevindt zich op een bedrijventerrein dat in hooguit een paar autominuten te bereiken is vanaf een provinciale weg. Kortom, het beschikbare aanbod in de gemeente is divers. Er is aanbod beschikbaar voor verschillende bedrijven met diverse mate van milieuhinder en diverse vestigingseisen.

3.3 Intensiteit ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen is gemiddeld; leegstand is zeer laag

De bedrijventerreinen in de gemeente hebben een gemiddelde floor space index¹ van circa 0,5

Naast de nog uitgifbare kavels inventariseren we in hoeverre intensivering van het ruimtegebruik de vraag naar ruimte voor bedrijvigheid kan faciliteren. In onderstaande tabel is per bedrijventerrein de verhouding tussen het netto oppervlakte van de uitgegeven kavel en het bruto vloeroppervlakte van het vastgoed weergegeven. Landelijk zien we een gemiddelde FSI van circa 0,5 tot 0,6 voor regulier gemengde

¹ De Floor Space Index is de verhouding tussen het netto oppervlakte van de uitgegeven kavel en het bruto vloeroppervlakte van het vastgoed.

bedrijventerreinen. Met slimme ruimtelijke oplossingen kan worden gestreefd naar het realiseren van een hogere FSI, om de (schaarse) ruimte op een optimale manier te benutten. Dat kan door bijvoorbeeld kantoorruimte van bedrijven op de verdieping te realiseren of door opslag meerlaags te realiseren, maar bijvoorbeeld ook door slimmere mobiliteit en parkeeroplossingen op het bedrijventerrein. Dergelijke oplossingsrichtingen bieden waarschijnlijk geen oplossing voor de volledige ruimtevrage, maar kunnen wel onderdeel van de totale oplossing zijn.

De FSI per bedrijventerrein in de gemeente loopt uiteen. Op de kleinschalige bedrijventerreinen schatten we in dat een FSI van 0,6 tot 0,7 zou passen bij zorgvuldig ruimtegebruik. Doordat er op dit type terrein meer kantoren te vinden zijn (die vaker meerlaags gerealiseerd worden dan bedrijfsruimte) hebben deze terreinen doorgaans een hogere FSI. We zien met name in de Harderhaven een lage FSI. Door het functionele karakter en de geringe omvang van dit terrein levert intensivering van het ruimtegebruik hier naar verwachting weinig op. Op een aantal terreinen zien we ook een lage FSI voor het type terrein. Op Gildenveld voldoet een groot deel van de bebouwing aan de maximale planologische mogelijkheden. Op dit terrein kan binnen de huidige bestemming dus beperkt ruimtewinst worden behaald.

Tabel 1: Floor space index per bedrijventerrein

Bedrijventerrein	Type terrein	Floor Space Index (FSI)
Gildenveld	Kleinschalig terrein	0,35
Gildenveld II	Kleinschalig terrein	0,41
Harderhaven	Kleinschalige haven	0,25
Horsterparc	Middengrootschalig terrein	0,39
Krachtenveld	Kleinschalig terrein	0,39
Planetenveld	Kleinschalig terrein	0,75
Schepenveld	Kleinschalig terrein	0,52
Trekkersveld I en II	Middengrootschalig terrein	0,48
Trekkersveld III	Middengrootschalig terrein	0,45
Vestingveld	Middengrootschalig terrein	0,32
Gemeente Zeewolde		0,47

Bron: IBIS (2020), BAG (2020)

De leegstand op de Zeewoldense bedrijventerreinen is zeer laag met gemiddeld 0,8%

Op veel bedrijventerreinen in de gemeente wordt momenteel geen bedrijfs- of kantoorvastgoed aangeboden. In onderstaande tabel in het aantal bvo leegstand per terrein te zien. Op Schepenveld zien we een relatief hoge leegstand van 7,3%, op dit terrein staan worden momenteel (peilmoment november 2021) twee panden aangeboden. Deze panden beslaan circa 1.500 en 2.700 m² bvo en hebben een gemiddelde uitstraling. Beide panden zijn gebouwd in de jaren '90 en worden momenteel al meer dan 6 maanden aangeboden. Ondanks deze twee relatief grote panden komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de gemeente in totaal op circa 0,8%. Dit houdt in dat het leegstandsniveau ver onder frictieniveau ligt. Over het algemeen wordt een leegstandpercentage van 5% in de markt beschouwd als een gezond percentage.

Op veel terreinen is zelfs helemaal geen aanbod te vinden. Dit betekent feitelijk dat de markt op slot zit en dat ondernemers eigenlijk geen kant op kunnen bij veranderende huisvestingswensen/-eisen. Dit is niet goed voor de dynamiek en het functioneren van de Zeewoldense bedrijventerreinenmarkt.

En aantal jaar geleden was de leegstandssituatie op de Zeewoldense bedrijventerreinen nog heel anders. Er was sprake van langdurige leegstand, veel niet verkochte percelen, oneigenlijk gebruik van bedrijfstvastgoed en langdurig uitstel van verkoop van bedrijfstvastgoed bij bedrijfsbeëindiging. Er is toen voor gekozen om veel transformatie initiatieven van incurant (met name kantoor-)vastgoed te honoreren. Hoewel deze ontwikkeling het leegstandsniveau in totaal mogelijk heeft doen dalen, is er door de transformaties ook incurant vastgoed uit de bedrijfsruimtevoorraad gehaald waardoor mogelijk langdurige leegstand is voorkomen.

Tabel 2: Leegstand op de bedrijventerreinen

Bedrijventerrein	Bruto oppervlakte vastgoed (m ^{2*})	Bruto oppervlakte leegstand (m ^{2*})	Aandeel leegstand
Gildenveld	20.800	0	0%
Gildenveld II	4.900	0	0%
Harderhaven	2.900	0	0%
Horsterparc	46.900	800	1,8%
Krachtenveld	9.800	0	0%
Planetenveld	33.100	0	0%
Schepenveld	57.200	4.200	7,3%
Trekkersveld I en II	430.700	1.700	0,4%
Trekkersveld III	195.400	0	0%
Vestingveld	5.800	0	0%
Gemeente Zeewolde	813.300	6.700	0,8%

Bron: BAG (2020), Fundainbusiness.nl (peilmoment november 2021). *Afgerond op honderdtallen

Figuur 2: Leegstaand bedrijfstvastgoed op de bedrijventerreinen in Zeewolde (rechts Schepenveld, links Horsterparc en Trekkersveld I en II)



De bestaande bedrijventerreinen zijn goed op orde, het aanbod is courant en de leegstand is laag

Kortom, de bestaande bedrijventerreinen zijn kwalitatief goed op orde. Daarnaast is er nog circa 14 hectare netto uitgeefbaar. Markttechnisch schatten we in dat de eigenschappen van dit aanbod aansluiten op de moderne eisen van ondernemers. Ook is er nog een divers aanbod beschikbaar, zowel op kleinschalige als op de grootschaligere bedrijventerreinen.

3.4 Slechts circa 1 hectare beschikbaar voor uitgifte op kleinschalig bedrijventerrein

De overgrote meerderheid van het beschikbare aanbod in de gemeente bevindt zich op één van de middengrootschalige bedrijventerreinen. In totaal is er slechts 0,9 hectare beschikbaar op een kleinschalig bedrijventerrein. Wij gaan ervan uit dat ondernemers met een ruimtevraag tot 1 hectare zich naast de kleinschalige bedrijventerreinen ook wel zouden willen vestigen op één van de grootschaligere terreinen. Op Horsterparc waren tot voor kort nog kleinschalige (tot 1 hectare) kavels uitgeefbaar. Inmiddels zijn deze kavels ook uitgegeven. Het totale aanbod aan kleinschalige kavels in de gemeente bedraagt daarmee circa 0,9 hectare netto.

Tabel 3: Beschikbaar aanbod naar type bedrijventerrein

Bedrijventerrein	Type terrein	Beschikbaar aanbod (ha netto)
Gildenveld II	Kleinschalig terrein	0,9
Horsterparc	Middengrootschalig terrein	9,9
Vestingveld	Middengrootschalig terrein	2,8

Bron: Gemeente Zeewolde (2022)

4 Vraagaming

We berekenen de toekomstige vraag naar bedrijfstvastgoed (eventueel met ondergeschikte kantoorruimte) op bedrijventerreinen in de gemeente Zeewolde op basis van twee invalshoeken. Ten eerste de te verwachten lokale uitbreidingsvraag en ten tweede de vervangingsvraag door transformatie van bestaande terreinen.

4.1 De lokale uitbreidingsvraag bedraagt circa 39 tot 47 hectare in 2022 t/m 2031

Allereerst berekenen we de te verwachten autonome uitbreidingsvraag. Deze vraag komt voort vanuit de huidige bedrijvigheid in de gemeente Zeewolde. De eventuele ruimtevraag van grote bovenregionale vestigers van buiten de gemeente zit hier dus niet in en laten we ook verder buiten beschouwing binnen dit onderzoek.

We maken gebruik van twee rekenmethodes voor een betrouwbare inschatting van de toekomstige autonome ruimtevraag in Zeewolde. De eerste berekent de toekomstige ruimtevraag op basis van de historische uitgifte; deze methode kijkt dus vooral terug en gebruikt het beeld dat hieruit komt als voorspeller van de toekomst. De tweede methode gebruikt het ontwikkelscenario's van het Centraal Planbureau: WLO Laag en WLO Hoog. Deze methode kijkt vooruit en berekent de toekomstige ruimtevraag op basis van de ontwikkeling in werkgelegenheid, aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen en de terreinquotiënt (aantal vierkante meters bedrijventerrein per baan).

Op basis van historische uitgifte ruimtevraag naar circa 47 hectare t/m 2031

Door terug te kijken naar de uitgifte in het verleden is het mogelijk om de ruimtevraag van bedrijventerreinen in te schatten. Belangrijke voorwaarde voor deze methode van vraagaming is de constante beschikbaarheid van aanbod. Wanneer er geen aanbod beschikbaar is kan er immers ook niets uitgegeven worden. Wij schatten in dat er in de periode 2010-2019 constant aanbod beschikbaar is geweest in de gemeente Zeewolde. De vier bedrijventerreinen waar op dit moment aanbod beschikbaar is (Gildenveld II, Horsterparc, Trekkersveld III en Vestingveld) zijn (met uitzondering van Vestingveld dat startte in 2012) namelijk voor het jaar 2011 gestart met de uitgifte.

In totaal is circa 270 hectare bedrijventerrein uitgegeven in Flevoland de periode 2010 t/m 2019. De gemeente Zeewolde heeft over een periode van 10 jaar hier een aandeel in van circa 24%. Met behulp van extrapolatie verwachten we met een scope van 10 jaar (2022 t/m 2031) een vraag naar bedrijventerrein in Flevoland van circa 190-220 hectare (rekening houden met circa 75% zorgvuldig(er) ruimtegebruik). Voor de gemeente Zeewolde resulteert deze extrapolatie in een ruimtevraag van circa 47 hectare voor de komende tien jaar.

Tabel 4: Uitgifte bedrijventerreinen in Flevoland (2010-2019) (in hectare)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal 2010-2019
Almere	1,2	4,1	5,0	1,5	0,2	0,9	0,4	0,0	5,6	10,2	29,1
Dronten	2,5	2,3	0,2	0,5	0,2	0,2	11,3	3,7	0,4	1,5	22,8
Lelystad	5,7	0,6	0,4	7,2	1,0	1,2	0,6	58,5	18,8	6,0	100,1
Noordoostpolder	2,9	3,6	3,6	0,2	0,7	0,7	8,8	6,3	4,1	3,1	34,0
Urk	0,0	0,0	0,2	0,3	0,8	0,8	2,7	4,7	0,0	10,0	19,5
Zeewolde	8,4	3,1	1,7	10,3	4,2	4,2	6,0	5,8	13,1	6,6	63,2
Flevoland	20,6	13,7	11,1	20,0	7,1	8,0	29,8	78,9	42,0	37,4	268,7

Bron: IBIS (2011 t/m 2020) Bewerking Stec Groep 2022

Op basis van verwachte werkgelegenheidsontwikkeling vraag naar circa 39 hectare t/m 2031

De verwachte werkgelegenheidsontwikkeling, het ruimtegebruik en het aandeel van werkzame personen op een bedrijventerrein geeft een indicatie van de benodigde ruimte op bedrijventerreinen. De berekening is als volgt:

$$\begin{array}{c} \text{Werkgelegenheid} \\ \times \\ \text{Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen} \\ \times \\ \text{Ruimtegebruik per werknemer} \end{array}$$

Werkgelegenheidsgroei van 17% o.b.v. WLO Hoog scenario

We gaan hierbij uit van een werkgelegenheidsgroei van 17% voor de periode 2020 t/m 2031. We baseren ons hierbij op het werkgelegenheidsonderzoek voor gemeente Zeewolde van de provincie Flevoland (Afdeling Strategie en Beleid, 2020). 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% (bron: actualisatie vraagramming MRA 2019 en werkgelegenheidsstudies provincie Flevoland), dit is vergelijkbaar met landelijke gemiddelden. We hanteren ditzelfde percentage voor Zeewolde.

Voor de terreinquotiënt hanteren we een gemiddelde 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 2031 van circa 39 hectare, zie onderstaande tabel.

Tabel 5: Berekening toekomstige uitbreidingsvraag t/m 2031

Indicatoren ruimtevraag		
Toename werkgelegenheid 2022 t/m 2031	Ca. 2.290	A
Locatievoorkeur	37%	B
Terreinquotiënt	363 m ²	C
Verwacht ruimtegebruik in 2031	212 ha	D = (A*B*C)
Huidig ruimtegebruik in 2021	173 ha	E
Ruimtevraag t/m 2031	39 ha	D - E

4.2 De vervangingsvraag bedraagt circa 0,5 tot 0,6 hectare

Transformatie initiatieven

Er zijn de afgelopen een aantal transformaties toegestaan op de bedrijventerreinen in de gemeenten. Op onderstaande kaart zijn de locatie van de transformaties weergegeven. In totaal werden er 30 verzoeken gedaan sinds 2018. Circa 80% van de initiatieven werden toegestaan, 13% werd afgewezen en 7% is nog in behandeling. In totaal heeft het vastgoed dat de afgelopen jaren getransformeerd is of op korte termijn getransformeerd zal worden een bruto vloeroppervlakte van circa 8.300 m². Wanneer we deze transformatie vertalen naar een vervangingsvraag hanteren we een floor space index² van 0,6 tot 0,7. De transformatie initiatieven op de bedrijventerreinen resulteren in een vervangingsvraag van circa 0,5 tot 0,6 hectare netto.

Figuur 3: Transformatie initiatieven op de Zeewoldense bedrijventerreinen

² De floor space index (FSI) is de verhouding tussen het netto oppervlakte van een kavel of bedrijventerrein en het totale oppervlakte van het bijbehorende vastgoed. Doorgaans past een FSI van 0,5 bij een regulier gemengd bedrijventerrein. Een FSI van circa 0,6 tot 0,7 past bij een kleinschalig bedrijventerrein waar relatief veel kantoorruimte te vinden is.



4.3 Totale ruimtevrage naar kleinschalig bedrijventerrein bedraagt circa 28 tot 38 hectare t/m 2031

Op basis van de twee methoden van vraagruiming taxeren we de totale uitbreidingsvraag op circa 39 tot 47 hectare t/m 2031. We verwachten dat de totale ruimtevrage (uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag) voor de periode 2022 t/m 2031 bestaat uit circa 40 tot 48 hectare.

Kwalitatieve verdeling: voornamelijk vraag naar kleinschalige kavels

We segmenteren de totale vraag naar schaalgrootte op basis van cijfers vanuit Vastgoeddata en onze eigen database Locatiebeslissingen Nederland. Ook gebruiken we hiervoor onderzoeken van onder andere Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting (2021), NVM (2021) en onszelf, Stec Groep. We zien dat de vraag naar kleinschaligere bedrijfskavels in de gemeente aanhoudt. Circa 90% van de gevestigde bedrijven op de bedrijventerreinen in de gemeente Zeewolde zijn met minder dan 20 werknemers kleinschalig. In de rapportage van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting (2021) wordt deze aanhoudende vraag onderschreven. Volgens de makelaars had ruim 75% van de transacties in het jaar 2020 betrekking op vastgoed met een omvang van 200 tot 500 m². De gemiddelde metrage per transactie was dan ook 617 m² in 2020 (bron: Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting 2021).

Op basis van trends en ontwikkelingen in de markt, de historische uitgifte in Zeewolde, de opbouw van de huidige bedrijvigheid en de lopende leads is de verwachting dat de vraag naar kleinschalige kavels (tot circa 1 hectare) ook de komende jaren dominant blijft. We verwachten dat ca. 70-80% van de totale vraag (in areaal) naar kavels <1 hectare zal blijven. Dit betekent dat de vraag naar kavels met een omvang tot 1 hectare in Zeewolde t/m 2031 tussen 28 – 38 hectare ligt.

4.4 Vraag-aanbod confrontatie: Resterende behoefte naar kleinschalige bedrijventerreinen in de periode t/m 2031 bedraagt circa 27 tot 37 hectare

De uitkomst van de vraagruiming bedraagt circa 28 tot 38 hectare t/m 2031. Er is in totaal nog circa 0,9 hectare kleinschalig bedrijventerrein netto uitgifbaar in de gemeente. Dit resulteert in een resterende behoefte van circa 27 tot 37 hectare t/m 2031.