

Betreft: Advies invulling De Vaart IV Almere

Datum: 9-6-2020

Opgesteld door: [redacted] en [redacted]



BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Achter Sint Pieter 160
NL - 3512 HT Utrecht
T +31 (0)30 231 89 45

info@bureauBUITEN.nl
www.bureauBUITEN.nl

1 Inleiding

Het bedrijventerrein De Vaart IV maakt deel uit van het terrein De Vaart in Almere Buiten. Fase I t/m III zijn inmiddels volledig ontwikkeld. Op de Vaart IV is nog ca 32 ha netto uitgeefbaar areaal (exclusief de 25 ha die nu is benut voor het zonnepark), waarvoor, na een lange periode van stagnatie, nu verschillende functies in beeld zijn, elk met een eigen ruimteclaim. Tegelijkertijd is de gemeente Almere bezig met het vernieuwen van het bestaande bestemmingsplan, dat als verouderd en te stringent wordt ervaren.

De gemeente heeft Bureau BUITEN gevraagd in kaart te brengen in hoeverre de verschillende functies die in beeld zijn, gecombineerd kunnen worden en wat verder voor- en nadelen zijn voor een keuze in die functies. In deze notitie gaan we in op de aard van de verschillende functies, wat hier de vestigingseisen van zijn en hoe dat matcht met De Vaart IV, welke bijdrage ze potentieel leveren aan de Almeerse economie en in hoeverre De Vaart IV voor deze functies, ten opzichte van aanbod elders, een onderscheidende vestigingslocatie is of kan zijn. Ook geven we aan in hoeverre de functies zonder problemen nabij elkaar kunnen functioneren.

Aanpak

Voor de totstandkoming van deze notitie zijn enkele interne gesprekken gevoerd bij de gemeente Almere en is gebruik gemaakt van deskresearch: het doornemen van eerdere onderzoeken en interne memo's / notities en onderzoek naar de typen functies en het concurrerende aanbod.

Ten tijde van het opstellen van deze notitie zijn de maatregelen om de verspreiding van het coronavirus (COVID-19) tegen te gaan ingevoerd en aangescherpt. Hoewel op moment van schrijven enige lichte versoepeling hiervan in het verschiet ligt, zullen de effecten van de maatregelen – en de economische recessie of crisis die daaruit voort lijkt te komen, nog lang doorwerken. Er is in deze notitie geen uitgebreide analyse opgenomen van de mogelijke corona-effecten op de perspectieven van te huisvesten functies op De Vaart IV. Wel geven we waar relevant op hoofdlijn aan wat, op moment van schrijven, onze verwachtingen zijn ten aanzien van de 'corona-gevoeligheid' van de ruimtevragen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van de Vaart IV geschetst. Het hoofdstuk gaat in op de ruimtelijke kenmerken, economische functie, het bestemmingsplan en de voorgeschiedenis. Hoofdstuk 3 beschrijft de kenmerken en eisen van de beoogde functies (datacenters, circulaire economie, maakindustrie, evenementen en specialistische logistiek). Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van alternatieve locaties voor de Vaart IV. In hoofdstuk 5 gaan we in op de theoretische combineerbaarheid en de combineerbaarheid in de praktijk van deze functies. Ten slotte bevat hoofdstuk 6 de conclusies en het advies voor de Vaart IV.

2 Huidige situatie

Ruimtelijke kenmerken

De Vaart IV heeft een netto omvang van zo'n 70 hectare, waarvan er nu nog 32 hectare uitteefbaar is. Op termijn komt er naar verwachting nog 25 ha extra beschikbaar vanwege de tijdelijke bestemming van het zonnepark (zie ook hieronder). Aan de noordkant is De Vaart IV gelegen aan de Oostvaardersdijk, die Almere scheidt van het Markermeer. Ook is daar het gemeal en de jachthaven De Blocq van Kuffeler gelegen, alsmede een klein woonwijkje en het informatiecentrum De Trekvogel. Aan de noordoostkant is glastuinbouwgebied Buitenvaart gelegen waar ook enkele bedrijfswoningen zijn. Buitenvaart grenst aan de Oostvaardersplassen.

Aan de zuidwestkant grenst de Vaart IV aan Het Wilgenbos en de industrieterreinen De Vaart I, II en III. Die terreinen grenzen aan de Lepelaarsplassen, die net als het Markermeer en de Oostvaardersplassen onderdeel uitmaken van het Nationaal Park Nieuw Land; waarmee De Vaart IV deels is omzoomd door nationaal park. Een deel van De Vaart IV wordt omgekleurd naar een landschapszone annex waterbergingsgebied, dat als verbindingzone dient tussen de twee natuurgebieden.

Aan de zuidoostkant van De Vaart IV ligt het extensieve bedrijventerrein Groene Kadeweg, bedoeld voor bedrijfsvestigingen die een groen en/ of recreatief karakter hebben. De terreinen zijn afgescheiden van de dichtstbijzijnde woonwijk (Molenbuurt en Bouwmeestersbuurt) door de N702. Ten zuiden van de N702 is het gemengde bedrijventerrein Poldervlak en het binnenstedelijke bedrijventerrein Bouwmeestersbuurt gelegen.

Figuur 1 Overzichtskaart van de Vaart IV



Ontsluiting

De Vaart IV is gelegen tussen de N701 naar Lelystad / A6 (enkelbaans) en de N702, die als een halve ringweg (dubbelbaans) rond Almere loopt. De Hollandse Brug is op ca 14 kilometer afstand gelegen. Mede vanwege de aanleg van de PIA is De Vaart IV ook per openbaar vervoer bereikbaar: er is een halte



van lijn 22 (Pontonweg) bij de PIA. Deze buslijn start bij station Almere Buiten en rijdt ieder kwartier tijdens de spitsuren en daarbuiten ieder half uur. Deze relatieve uithoek van het terrein is daarmee per OV bereikbaar.

De Zuidersluis en Vaartsluis bieden nabij de Vaart toegang tot het Oostvaardersdiep en het Markermeer. Op de Vaart I, II, III is een insteekhaven waar enkele bedrijven op die terreinen gebruik van maken. De Vaart IV is echter niet direct ontsloten via het water.

Economische functie De Vaart IV

Een deel van de locatie is ingevuld door de voormalige Penitentiaire Inrichting Almere (PIA): dit pand en kavel is in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf en staat, sinds de sluiting op 31 december 2018, op dit moment leeg.

Vanwege de verduurzamingsopgave van de gemeente Almere en het feit dat de ontwikkeling van de Vaart IV lange tijd grotendeels stil heeft gelegen, is er ruimte gemaakt voor tijdelijke maatregelen op het terrein. De belangrijkste resultante daarvan is dat aan de noordwestkant van de voormalige PIA in juni 2019 zonnepark Zuyderzon is geopend, met een kleine 100.000 panelen op ca 25 ha. Het park is in eigendom van HVC en Sunwatt. De grond wordt voor 15 jaar door het consortium gepacht van de gemeente, met optie tot verlenging tot 2039. Daarnaast zal in dat kader mogelijk zo'n 3,5 hectare in gebruik worden genomen als zonnepark in het kader van een postcoderoos-regeling. Dit zal eveneens tijdelijk zijn, voor 20 jaar.

De statistieken (2019) geven aan dat er nu enkele bedrijven zijn gevestigd op de Vaart IV: Recyclingbedrijf Cirwinn BV en Metaal Recycling Almere BV (onderdeel van hetzelfde bedrijf) en de Biogascentrale 'Groen Gas Almere'.

Cirwinn heeft op deze locatie 4 werknemers, mogelijk is echter een deel van de op deze locatie actieve werknemers elders geregistreerd, omdat Cirwinn onderdeel is van de Reimert Groep (ruim 80 werknemers). De gascentrale heeft officieel geen werknemers geregistreerd op dit adres.

Op dit moment wordt de gasinstallatie uitgebreid. Ook is de locatie van Golden Flame (producent van o.a. openhaardhout) in aanbouw. Naar schatting ligt het aantal arbeidsplaatsen daar tussen de 10-25.

Zonnepark Zuyderzon (bron: De Groene Reus)



Impressie nieuwbouw Golden Flame (bron: Botec bouw)



Huidige bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is in 2003 vastgesteld. De Vaart IV is met name gericht op de zwaardere industrie. Om de ecologische verbindingzone te waarborgen is het terrein ingedeeld in milieuzones. Met deze milieuzonering worden bestaande milieukwaliteiten van de omgeving (de ecologische verbindingzone 'Oostvaardersplassen-Wilgenbos') niet in gevaar gebracht, wordt rekening gehouden met de 'woonbestemming' die ligt op de Penitentiaire Inrichting Almere (PIA) en de die inmiddels leeg



staat. Kavels met lichte milieucategorieën zijn aan de buitenkant van het gebied gesitueerd en kavels met de zwaardere milieucategorieën liggen in het centrum van het gebied. Dit komt o.a. door de ecologische verbindingszone die aan de rand is gelegen, maar ook vanwege andere functies in de omgeving. Zo liggen er beperkingen ten aanzien van de stofproductie nabij het kassencomplex. Het bestemmingsplan wordt als stringent ervaren: het staat niet toe dat op de kavels die geschikt zijn voor hogere milieucategorieën, bedrijven in een lagere hindercategorie worden gehuisvest. Daarvoor zou dus een Wabo-procedure moeten worden doorlopen.

Fase 1 is bouwrijp en per direct uitgifbaar. Fase 2 wordt, afgestemd op de uitgiftesnelheid van fase 1, op termijn ontwikkeld. In totaal gaat het om 70 hectare. Ruim de helft van de kavels valt binnen de milieucategorie 4 of 5. De andere helft, aan de randen van het gebied, valt binnen de milieucategorie 3 en lager. Op de Vaart IV worden kavels aangeboden vanaf circa 3.000 m² tot meerdere hectaren. Een groot deel van de kavels heeft een oppervlak van circa 7.500m² tot 1,5 hectare.

Voorgeschiedenis: voortvarende start, lange periode van stagnatie

De uitgifte van de Vaart IV is gestart rond 1996; hetzelfde jaar waarop de PIA in bedrijf ging. Cirwinn (destijds Vijfhoek geheten) is op het terrein gevestigd sinds 1998. Een groot deel van het terrein is vanwege het leefgebied van de Kiekendief pas later, in 2010, in uitgifte gegaan. In 2017 is daar de Biogasinstallatie van Groen Gas bijgekomen. In de periode van grofweg 2000 tot 2015 zijn er geen nieuwe bedrijven gevestigd. In 2014 is daarom het onderzoek 'Heroriëntatie ontwikkeling bedrijventerrein De Vaart IV' uitgevoerd, om te verkennen in hoeverre omkleuring van het terrein en het versnellen van de uitgifte kunnen plaatsvinden. In het kader van dit onderzoek is een analyse gemaakt van concrete vestigingsinitiatieven in die periode, 9 in totaal, allen in de periode 2009-2012. De redenen waarom de vestiging van die bedrijven geen doorgang heeft gevonden, zijn divers. Enkele redenen komen vaker terug:

- Grondprijs: die werd als (te) hoog gekwalificeerd
- First mover: bedrijven waren eerste vestigers op het terrein. Er is daarmee weinig zicht op de (in tijd en type) vestiging van andere bedrijven en de uitstraling.
- Het bestemmingsplan: o.a. milieuzonering, waardoor de feitelijke vestigingsmogelijkheden van bepaalde bedrijven op het omvangrijke terrein wordt beperkt tot enkele kavels.
- Natuurbepervingen: vanwege de ligging van het terrein nabij o.a. de Oostvaardersplassen



3 Kenmerken en eisen beoogde functies

Nu we weten wat de algemene kenmerken zijn van de Vaart IV, nemen we de beoogde functies in ogenschouw en zetten we de kenmerken en beoogde functies tegen elkaar af. Dit doen we voor vier functies: datacenters, circulaire economie, maakindustrie en evenementen. Enkele overige functies nemen we in beschouwing in paragraaf 3.5.

3.1 Datacenters

3.1.1 Definiëring sector in deze notitie

Een datacenter is een faciliteit waar bedrijfskritische ICT-apparatuur en data kan worden ondergebracht en waar de apparatuur (bijv. servers) en data non-stop verbonden zijn met het Internet. Datacenters zijn er in verschillende soorten en maten. We sluiten qua definiëring aan bij de bestaande onderzoeken die zijn gedaan voor de MRA en de Gemeente Almere (zie bijlage 2).

3.1.2 Onderscheidende vestigingseisen

Datacenters zijn sterk onderscheidend in vestigingseisen ten opzichte van veel andere bedrijfsvestigingen. Onderscheidende eisen zijn:

- **Dataverbindingen:** met name de verbinding van datakabels is belangrijk voor datacenters. Op plekken waar verschillende internationale of intercontinentale kabels bij elkaar komen, is er sprake van hyperconnectiviteit. De netwerken worden verbonden door internetexchanges. Een goede, directe verbinding vanuit datacenters met die internetexchanges zijn dus van belang. De precieze eisen zijn afhankelijk van het type datacenter.
- **Locatie:** als de connectiviteit goed is, is locatie voor een aantal datacenters minder van belang. Wel zijn colocatie-datacenters¹ voor de internationale markt gebaat bij een vestiging nabij soortgelijke datacenters, en vragen edge-datacenters¹ om een locatie dichtbij gebruikers.
- **Stroomvoorziening:** gemiddeld is er per hectare kavel waarop een datacenter in laagbouw wordt gevestigd, een aansluiting van 10 mega-volt-ampère nodig (10 MVA).
- **Luchtkwaliteit:** een verminderde luchtkwaliteit kan de koelingsinstallaties beïnvloeden. Met name stof en fijnstof kan daarop van invloed zijn, door structurele of tijdelijke activiteiten nabij het datacenter. Kort bureau-onderzoek laat overigens zien dat filtering van de buitenlucht deze problemen goed kan ondervangen.
- **Trillingen:** datacenters zijn gevoelig voor trillingen door o.a. infrastructuur, zware industrie of bouwwerkzaamheden. De vestiging van een datacenter op een locatie met veel (kans op) trillingen, kan de kosten voor de vestiging opdrijven, bijvoorbeeld doordat een diepere fundering aangelegd moet worden.
- **Continuïteit van de energievoorziening** is van groot belang voor datacenters. Om die reden worden als noodvoorziening aggregaten geplaatst met bijbehorende dieseltanks.
- **Ruimte:** kavels van minimaal 2 ha.
- **Verduurzaming van de energievoorziening** is bij vrijwel alle bedrijfstakken, dus ook bij datacenters, een trend. Gebruik van hernieuwbare energie en delen van restwarmte is daarbij van meerwaarde.
- Een aanvullend kenmerk is geluid. Koelinginstallaties van datacenters werken continue en de geluidsproductie kan voor overlast zorgen voor bijvoorbeeld woningen. Er zijn echter altijd mogelijkheden om de installaties geluidsarm uit te voeren, bijvoorbeeld door het kiezen van geluidsarme ventilatoren of het plaatsen van geluidsdempende coulissen in de aan- en afvoerroosters van de koeltorens. Deze maatregelen moeten wel bij het bouwen van de datacenters worden getroffen. Achteraf is het vaak niet mogelijk.

¹ Zie definitie en toelichting in bijlage 2



3.1.3 Bijdrage aan de Almeerse economie

Het – op het oog – gesloten karakter en de activiteiten die in een datacenter plaatsvinden, doet vermoeden dat de werkgelegenheid die een datacenter met zich meebrengt, zeer beperkt is. De Nederlandse datacenters boden in 2019 echter directe werkgelegenheid aan ongeveer 4.700 medewerkers, op zo'n 369.000 m² datavloer (ongeveer 12,75 banen per 1.000 m² datavloer). In single tenant datacenters is het aantal banen per 1.000 m² datavloer hoger dan in multi-tenant datacenters. Inhuur van personeel, bijvoorbeeld voor beveiliging, schoonmaak en onderhoud, komt nog bovenop de 4.700 banen en is een flink onderdeel van de personeelsbehoefte.

Het relateren van de banen en datavloer aan hectaren bedrijventerrein is niet eenvoudig. Een indicatie geven bestaande casussen wellicht wel. Het hyperscale datacenter van Microsoft in Middenmeer lopen de schattingen uiteen: van 150 tot 350 vaste banen, op een kavel van 40 hectare – omgerekend 3,75 tot 9 banen per hectare. De Floor-Space-Index van dit pand is niet bekend, maar het lijkt ogenschijnlijk om een stuk minder banen te gaan dan gemiddeld in de Nederlandse datacenters.

Qua type werkgelegenheid gaat het voor een groot deel om technische banen (engineers, ca 50% van eigen personeel). De diversiteit is behoorlijk, waarbij de behoefte aan beveiligingspersoneel maar ook overhead vrij hoog is. De Dutch Datacenter Association concludeert in hun onderzoek dat er vanuit de datacenterindustrie een groeiende behoefte aan technisch personeel is, onder meer omdat in de multi-tenant datacenters alleen al het aantal medewerkers de komende vijf jaar met 56 procent toeneemt. Die groei komt vooral door de verdere digitalisering van de samenleving en economie, waardoor er meer vraag is naar datacenters; niet omdat het aantal banen per datacenter toeneemt. De opleidingseisen die worden gesteld, veranderen ook. Datacenters zoeken vaker HBO-engineers, omdat de projecten binnen datacenters steeds complexer worden. Er is maar een hele kleine groep die zegt naar verhouding meer MBO'ers nodig te hebben.

3.1.4 (potentiële) match met De Vaart IV

De Vaart IV sluit niet volledig aan op de vestigingseisen van datacenters.

Er is een match als het gaat om de nabijheid van AMS-IX en andere internetexchanges, de dataverbindingen, de aanwezige ruimte en (deels) de omvang van de kavels en, voor zover in te schatten, de beveiligingseisen van datacenters.

Een pluspunt voor De Vaart qua personeel is het grote aanbod van middelbaar opgeleide arbeidskrachten in Almere; echter net als elders in Nederland is de arbeidsmarkt erg krap als het gaat om technisch opgeleide arbeidskrachten. Ook geldt dat in de toekomst juist meer behoefte is aan HBO-technici bij datacenters. Het open karakter van Windesheim (werken veel samen met het bedrijfsleven, focussen echt op de lokale arbeidsmarkt) kan wellicht wel een voordeel zijn voor zich datacenters die zich willen vestigen in Almere.

Een knelpunt is de geringe capaciteit van het stroomnetwerk. Het onderzoek van BCI en CE Delft laat zien dat van de 6 onderzochte locaties in de MRA, Almere en Diemen de enige plekken zijn met een geringe netcapaciteit voor het huisvesten van datacenters. Een net kan uiteraard aangelegd worden, maar betekent bij vestiging van datacenters wel een bijkomende miljoeneninvestering. Recent is de vestiging van een datacenter op de Vaart IV om die reden afgeketst. Tot slot is te vermelden dat de kwaliteit van de buitenlucht in Almere, in elk geval wat betreft de concentratie fijnstof (PM10), gemiddeld beter is dan in de directe omgeving van Amsterdam. Uiteraard kunnen lokale of tijdelijke (buiten)activiteiten, bijvoorbeeld op nabijgelegen kavels, wel zorgen voor een lokale afwijking daarop.



3.2 Circulaire economie

3.2.1 Definiëring sector in deze notitie

De circulaire economie is feitelijk geen sector, maar een economisch systeem waarin geen eindige grondstofvoorraden worden uitgeput, en reststoffen volledig opnieuw worden ingezet in het systeem. In de praktijk krijgen alle bedrijven met de circulaire economie te maken in de toekomst. Uiteraard zijn er wel bedrijven waar het meer effect op heeft en bedrijven die hier een belangrijke rol in hebben. In de economische agenda Almere wordt onderscheid gemaakt tussen primaire, ondersteunende en indirecte circulaire bedrijvigheid. We richten ons voor deze notitie op de primaire en ondersteunende circulaire bedrijvigheid.

3.2.2 Onderscheidende vestigingseisen

Onderscheidende vestigingseisen voor primaire circulaire bedrijven zijn:

- milieuruimte voor de verwerking van reststromen (metaal, beton, kunststoffen maar ook elektrische apparatuur zoals accu's) in de vorm van geluid-, trillings- en stofproductie. Het gaat dan om milieucategorie 5;
- ruim opgezette kavels met buitenopslag;
- een goed per water en weg ontsloten bedrijventerrein, in fijnmazige logistieke netwerken, waarbij een groot deel van de sector de voorkeur heeft voor een kadegebonden locatie;
- een relatief centrale ligging t.o.v. de aanvoer: de logistieke kosten zijn veelal leidend voor het verdienmodel. Daarbij gaat het om ligging nabij de bronnen van de reststromen, dat kunnen consumenten, bedrijven, bouwplaatsen / bouwprojecten zijn;
- primaire circulaire bedrijvigheid zoekt met name lager opgeleid personeel met praktische vaardigheden.

Nieuwe, ondersteunende of indirecte circulaire bedrijvigheid kan verschillende vormen aannemen. Dit type bedrijven zal vooral baat hebben bij een vestiging nabij primaire circulaire of circulaire productiebedrijven.

3.2.3 Bijdrage aan de Almeerse economie

Primaire circulaire bedrijvigheid is, in vergelijking tot het ruimtegebruik, een arbeidsextensieve sector. Er is immers veel ruimte nodig voor het opslaan en verwerken van de omvangrijke stromen. In veel gevallen gebeurt dit machinaal en zal R&D op gebied van de circulaire economie met name aan de voorkant van de economie zitten: daar waar producten worden ontworpen. Onze verwachting is dat primaire circulaire bedrijvigheid zich op termijn regionaal zal gaan organiseren, waardoor er in regio's enkele circulaire hubs ontstaan: materiaalbanken waar reststoffen worden verwerkt, gescheiden, en opgeslagen voor hergebruik. Eén van de redenen daarvoor is de schaalvergroting die in o.a. de metaalrecycling plaatsvindt door de toenemende stromen, efficiency in o.a. het vrachtvervoer en toenemende regelgeving. Hoewel dit in potentie weinig werkgelegenheid oplevert, kan, mocht Almere zich (willen) ontwikkelen tot circulaire hub, dit wel onderscheidend zijn in de regio en de kansen vergroten voor andere, ondersteunende circulaire bedrijvigheid.

De bijdrage van ondersteunende circulaire bedrijvigheid aan de Almeerse economie is lastiger te bepalen. Als hiermee inderdaad een uniek innovatie-achtig milieu ontstaat waarbij Almere als circulaire hotspot van Nederland gaat gelden, dan kan het werkgelegenheidseffect substantieel zijn en dat is ook waar Almere zich met de Economische Agenda op richt. Of dit lukt, hangt van veel meer zaken af dan ruimte op een bedrijventerrein: de verbinding met onderwijs, bedrijfsleven en financiers (quadruple helix) kan mogelijk leiden tot een innovatief circulair cluster. De focus op circulaire economie biedt mogelijk regionale meerwaarde, onder meer omdat Amsterdam zich tot doel heeft gesteld in 2050



volledig circulair te zijn. Hoe dan ook is beschikbare ruimte voor de circulaire economie uiteraard wel een belangrijke voorwaarde.

3.2.4 *(potentiële) match met De Vaart IV*

De Vaart IV biedt de benodigde milieuruimte voor de vestiging van circulaire bedrijven en de verwachting is dat de benodigde arbeidskrachten zijn te vinden in Almere. Echter, de bereikbaarheid is niet bovengemiddeld goed (tenzij mogelijk een overslaghaven bij de Blocq van Kuffeler wordt gerealiseerd). De ligging van de Vaart IV is redelijk ten aanzien van grote concentraties van bevolking en bedrijven (en bijbehorende sloop- en bouwprojecten). Almere zelf draagt daar aan bij (maar kent t.o.v. oudere steden minder sloop-nieuwbouw); terwijl de afstand tussen de Vaart IV en Amsterdam mogelijk op de grens ligt van wat rendabel is voor primaire circulaire bedrijvigheid. Ook ten aanzien van andere bevolkingsconcentraties in de MRA of daarbuiten is Almere (en De Vaart IV) redelijk excentrisch gelegen.

3.3 *Maakindustrie*

3.3.1 *Definiëring sector in deze notitie*

De industrie is veelkoppig. Grofweg is er een onderscheid te maken in de maakindustrie en procesindustrie. De procesindustrie gaat om de eerste verwerking van ruwe grondstoffen, zoals vervaardiging van chemische producten, kunststof en aardolie. De maakindustrie verwerkt deze en andere materialen tot nieuwe producten. Denk daarbij aan het produceren van onder andere elektronica, voedingsmiddelen, kleding, machinebouw, meubels, metaalproducten, textiel, etcetera.

3.3.2 *Onderscheidende vestigingseisen*

Hoewel de maakindustrie veelzijdig is, zijn de volgende overkoepelende vestigingseisen van belang:

- Milieucategorie t/m 4. Een deel van de maakindustrie valt echter in een lagere hindercategorie (t/m 3.2); bijvoorbeeld de voedselproductie, vervaardiging van producten in textiel en hout, kleinere fabrieken voor de vervaardiging van machines en apparaten, constructie en metaal, auto-onderdelen, medische apparatuur, meubels, en werkplaatsen van bouwbedrijven / timmerfabrieken.
- Een goede digitale bereikbaarheid (digitalisering en automatisering in maakindustrie zet sterk door)
- Ruimte voor (buiten)opslag
- Voldoende aanbod technisch opgeleid MBO-personeel
- Bedrijven in de maakindustrie zijn relatief honkvast omdat de productie in veel gevallen gepaard gaat met vrij specifieke en zware apparatuur die lastig te verhuizen is. Bedrijven vestigen zich daarom vaak in op maat gebouwde panden, die relatief vaak in eigendom zijn.
- Nabijheid van leveranciers en afnemers een pré.

3.3.3 *Bijdrage aan de Almeerse economie*

De toegevoegde waarde van de industrie zit voor een deel in de eigen toegevoegde waarde, maar ligt ook voor een flink deel bij de toeleveranciers (ca 40% in 2015). De industrie is verantwoordelijk voor ongeveer 20% van het BBP en direct voor zo'n 9% van de werkgelegenheid in Nederland, daar komen nog een flink aantal indirecte werkgelegenheid bij. De industrie zorgt voor veel en diverse banen; van praktisch geschoolden tot techneuten en computerspecialisten op verschillende niveaus. Daarnaast scoort de industrie hoog ten opzichte van andere sectoren als het gaat om afgeleide werkgelegenheid. Die komt bijvoorbeeld neer in de handel, de specialistische zakelijke diensten en overige zakelijke diensten, zoals groothandels, reclamebureaus, beveiliging en schoonmaak.



Voor de (maak)industrie is het moeilijk te zeggen hoeveel banen per hectare de vestiging van één bedrijf oplevert. De industrie is namelijk veelzijdig. Als we verschillende bronnen combineren², dan kunnen we uitgaan van een directe werkgelegenheid per hectare in de maakindustrie van ca 50 tot 80 in de voedings- en genotmiddelen, 10-15 banen in de bouwmaterialenindustrie (o.a. prefab-beton) en ca tot 40 tot 80 in de overige maakindustrie. Maar ook daar zijn mogelijk flinke afwijkingen in, bijvoorbeeld afhankelijk van het aantal uren per dag en dagen per jaar dat de locatie operationeel is. De verwachting is dat in de toekomst door verdere robotisering en automatisering, het gemiddeld aantal banen per hectare afneemt. Daarentegen is het belang van lokale productie duidelijker geworden door COVID-19, wat mogelijk kan leiden tot reshoring van de productie. Dit zou de vraag naar ruimte vanuit de maakindustrie in heel Nederland kunnen vergroten, en daarmee ook in Almere.

De specifieke bijdrage van mogelijk te vestigen maakindustrie op De Vaart IV aan de Almeerse economie is, waar het gaat om het aantal banen, niet eenduidig te definiëren. Gunstig is wel dat industrie in het algemeen vaak langjarig ergens gevestigd is en daarmee langjarig een bijdrage levert aan de lokale economie. Ook is aan de industrie relatief veel indirecte werkgelegenheid gelinkt. Van bepaalde industriële vestigers is dus de directe economische waarde in aantal banen mogelijk beperkt, maar zorgen de indirecte werkgelegenheid en de waarschijnlijk langjarige vestiging van de bedrijven naar verwachting toch voor een substantiële bijdrage aan de Almeerse economie.

3.3.4 (potentiële) match met De Vaart IV

Vanwege de veelzijdigheid van de maakindustrie kan gezegd worden dat De Vaart IV, in elk geval qua fysieke vestigingseisen, voldoet aan de eisen die een deel van de maakindustrie aan hun vestigingsplaats stelt. Net als elders in Nederland, is ook de arbeidsmarkt voor technisch personeel krap (waar deze elders overigens als zeer krap wordt gekwalificeerd). Verder kan het voor potentiële vestigers in de (maak)industrie een voordeel zijn dat op het nabijgelegen De Vaart I-III al diverse partijen in de (maak)industrie zijn gevestigd. Dit biedt mogelijk agglomeratievoordelen.

3.4 Evenementen

3.4.1 Definiëring sector in deze notitie

Overwogen wordt een deel van de Vaart IV en de op dit moment leegstaande PIA te benutten voor een openlucht-evenementenlocatie voor festivals of andere evenementen. In deze notitie zijn we, voor zover dat de eisen beïnvloedt, uitgegaan van een multifunctioneel openlucht-evenemententerrein (eendaags / meerdaags; muziek en andere evenementen) voor maximaal 25.000 bezoekers per dag. Dit komt voort uit een korte analyse van de evenementen op de locatie Almere Strand zoals de Libelle Zomerweek (in 7 à 8 dagen zo'n 85.000 bezoekers) en ZAND (25.000 bezoekers op één dag).

3.4.2 Onderscheidende vestigingseisen

Enkele onderscheidende vestigingseisen van openlucht-evenemententerreinen zijn:

- Goede bereikbaarheid voor leveranciers voor de op- en afbouw van podia, tenten en bijkomende faciliteiten zoals sanitaire voorzieningen.
- Goede bereikbaarheid voor bezoekers met een flinke piekbelasting, waarbij in enkele uren tienduizenden bezoekers het terrein moeten zien te bereiken. Bij voorkeur gaat het dan om een goed per OV-bereikbare locatie; of in combinatie met pendelbussen naar een nabijgelegen parkeervoorziening en auto. Veel terreinen lossen dit op door nabijgelegen agrarische grond voor enkele dagen per jaar te benutten als parkeervoorziening.

² Bureau BUITEN ikt de eigen basisset van deze terreinquotiënten altijd, voor zover mogelijk op de geijkte situatie. We hebben deze dataset vergeleken met andere onderzoeken, zoals van BCI (2017) voor de provincie Noord-Holland



- Bovengemiddeld goede bereikbaarheid van en voorzieningen voor hulpdiensten gedurende de duur van het evenement. De concentratie van bezoekers en de drukte op de toegangswegen maken dit tot een extra uitdaging. Ook voldoende bluswater en adequate ontruimingsmogelijkheden bij o.a. noodweer zijn van belang.
- Stroomvoorziening: een permanente aansluiting of (milieu)ruimte voor grote aggregaten.
- Toereikende riolering, voorbereid op piekbelastingen door grote hoeveelheden bezoekers.
- Organisatorisch vragen evenementen om een terrein waarop crowd- en toegangsmanagement relatief eenvoudig is te organiseren. Denk aan een terrein dat relatief eenvoudig van de openbare ruimte af te sluiten is, bijvoorbeeld door natuurlijke grenzen.
- Milieuruimte als het gaat om geluid en eventuele trillingen.
- Fysiek: goede ondergrond die bovengemiddeld goed bestand is tegen publiek, tractors, e.d. Dat vraagt iets van de ondergrond (mogelijk grondwerken) en (half)verharding.

3.4.3 *Bijdrage aan de Almeerse economie*

Onderzoek naar de economische bijdrage van evenementen is opvallend weinig beschikbaar, met uitzondering van de impact van sportevenementen. Over het algemeen kan gezegd worden dat gemeenten graag evenementen naar hun stad halen, vanwege de bijdrage aan het (culturele) imago van de stad, het leef- en bezoekklimaat.

De vraag moet vooral zijn of een evenemententerrein meer of gelijkwaardige economische effecten heeft als bedrijvigheid op die plek. Hier komen we later in deze notitie op terug.

3.4.4 *(potentiële) match met De Vaart IV*

De mogelijkheden van De Vaart IV is voor een aantal vestigingseisen nog niet te bepalen: de opties / beperkingen rond de natuurwaarden (stikstof- en geluidsproductie) en veiligheid (crowdmanagement, bereikbaarheid) worden nu in kaart gebracht door enkele specialistische onderzoeksbureaus.

Omdat De Vaart IV beoogd is als bedrijventerrein voor met name industrie, gaan we er van uit dat stroomvoorziening, riolering, bluswatervoorziening en ondergrond in principe geschikt zijn of met weinig extra investeringen geschikt gemaakt kunnen worden voor openluchtevenementen. De bereikbaarheid is echter wel een beperking, vooral als het gaat om bezoekers (en daarmee gepaard: hulpdiensten). De belangrijkste toegangsweg is de Grote Vaartweg. Deze is komende vanaf de N702 2x2 rijstroken breed tot aan het kruispunt met de Damsluisweg / Groene Kadeweg, maar is vanaf dat punt versmald. Bovendien is de weg voor bestaande bedrijvigheid op De Vaart I t/m III de hoofdtoegangsweg en dat kan dus beperkingen opleveren. De OV-bereikbaarheid van De Vaart is met een enkele buslijn minimaal als we rekening houden met 10.000 – 20.000 bezoekers in korte tijd. Het dichtstbijzijnde treinstation is Almere Buiten op 4 kilometer afstand, dat in geval van een evenement mogelijk met pendelbussen kan worden bediend. De ligging van het station, direct aan het winkelcentrum, is daarvoor verre van ideaal.

Met name op gebied van bereikbaarheid is het daarom minder logisch De Vaart IV als evenemententerrein in te richten. Reeds op de Vaart I-III gevestigde bedrijven en op de Vaart IV te vestigen bedrijven, kunnen hinder ondervinden van de piekbelasting bij evenementen.

3.5 *Overige functies: specialistische logistiek*

Naast de vier bovengenoemde functies blijkt uit de praktijk dat ook vanuit de logistiek interesse is in de kavels op De Vaart IV. Het gaat om een groothandel in chemische middelen (die vanwege die middelen is ingeschaald in een hoge milieucategorie) en een locatie voor een logistiek bedrijf met waardevolle goederen, vanwege ruimtegebrek op Stichtse Kant een andere locatie zoekt. Voor hen is, vanwege de hoge waarde (en het – nemen wij aan – geringere volume) van de goederen, de locatie van minder groot



belang als voor de andere vestigers op Stichtse Kant. Omdat op Stichtse Kant op de korte termijn geen ruimte geboden kan worden, is die partij geïnteresseerd in vestiging op de Vaart IV. Beide partijen zoeken ca 2 hectare.

Naast de grootte van de kavels is een goede interne bereikbaarheid voor vrachtverkeer hier van belang: voldoende ruimte voor manoeuvres op eigen terrein, geen files op de op- en afritten van en naar het terrein. Een veilige omgeving is voor de waardevolle goederen van belang, door (camera)beveiliging van het eigen pand maar mogelijk ook collectief op het terrein. Groothandel in chemische producten vraagt om milieucirkels voor explosiegevaar en een aantal pandspecifieke eisen, zoals een goed bescherming tegen bodemverontreiniging.

Vanwege de omvang van de kavels en de toegestane hogere milieucategorieën op De Vaart IV is er een logische (en in Almere unieke) match met groothandels, logistieke, of andere bedrijven die dergelijke milieucategorie eisen. Voor andere typen logistieke bedrijven of groothandels is vooral de schaarste aan omvangrijke kavels op de corridors en rond de randstad waardoor De Vaart IV in beeld komt.

Voor beide typen bedrijven geldt dat de geringe OV-bereikbaarheid (afhankelijk van waar op het terrein een vestiging beoogd wordt), een issue kan zijn. Steeds meer partijen in de logistiek zien dit als belangrijke vestigingseis voor hun warehouse.



4 Alternatieven voor de Vaart IV

Aanbod van bedrijventerreinen elders is van invloed op de marktpositie van de Vaart IV. In deze paragraaf gaan we in op alternatief aanbod en hoe zich dat verhoudt tot de Vaart IV.

4.1 Flevokust (Lelystad)

Flevokust haven is een relatief nieuwe³ buitendijkse binnenhaven met overslagkade, containerterminal en een binnendijks industrieterrein, gelegen ten noorden van Lelystad. Het gebied is multimodaal bereikbaar: aan de A6, aan de vaarwegroute Amsterdam-Lemmer (VAL), nabij de vaarwegroute IJsselmeer-Meppel (VIJM) en nabij het spoor (Hanzelijn) en Lelystad Airport.

Flevokust haven is opgedeeld in een buitendijks gedeelte (5 hectare) en een binnendijks gedeelte (43 hectare, uit te breiden tot 160 hectare netto). Het binnendijks bedrijventerrein kent ruime kavels, een hoge maximale bouwhoogte (40 meter) en een hoge toegestane milieucategorie (cat. 3 t/m 5.3). De ontsluiting, maximale milieucategorie, maximale bouwhoogte en omvang van de kavels maken het terrein geschikt voor veel verschillende bedrijven: in de (maak)industrie, logistiek en circulaire economie die vervoer over water, schaal en milieuruimte nodig hebben. De nabijheid van de duurzame ENGIE Maxima-centrale biedt daarnaast kansen voor bedrijven met een grote vraag naar energie.

De combinatie van grote kavels met hoge milieuruimte vormt een deel van de onderscheidende karakteristieken van Flevokust. Flevokust is niet de enige plek waar watergebonden bedrijven terecht kunnen in de MRA, maar watergebonden kavels en vooral grotere 'natte' kavels in combinatie met milieuruimte zijn wel schaars beschikbaar. De nadelen van Flevokust haven zijn de afwezige OV-bereikbaarheid, de perifere ligging ten opzichte van de MRA, de Randstad en Lelystad centrum, en het ontbreken van voorzieningen (bijv. horeca). Steeds meer bedrijven zien dit tegenwoordig als belangrijke vestigingsfactoren.

4.2 Noordzeekanaalgebied (NZKG)

Het Noordzeekanaalgebied (hierna NZKG) draagt samen met luchthaven Schiphol en het datacluster AMS-IX voor een belangrijk deel bij aan de omvangrijke internationale connectiviteit van de MRA. De havens in het NZKG zijn samen de vierde grootste Europese Zeehaven. Het gebied beslaat 5% van het grondoppervlak van de MRA, waar circa 11% van de banen zich bevindt.

De bedrijventerreinen in het NZKG zijn multimodaal bereikbaar: aan de A5/A9/A10, nabij Schiphol, aan het IJ, en verbonden door verschillende HOV-buslijnen. Goederenvervoer is mogelijk per spoor, via de weg en het water (zowel zee- als binnenvaart). Veel terreinen in het NZKG hebben een hoge milieucategorie (t/m 5.3). Hoewel het gebied veel energie-intensieve bedrijven en grootgebruikers van energie huisvest, wordt er volop ingezet op duurzame energie.

De grootste economische sectoren in het NZKG zijn industrie (waaronder Tata Steel), logistiek, zakelijke- en financiële dienstverlening en de maakindustrie. Ook kent het NZKG een centrale cluster van circulaire bedrijvigheid in de haven, en verspreid over de Westas⁴ van de MRA. Een groot deel van deze bedrijvigheid bevindt zich op natte kavels.

In 2018 is het uitgeefbaar aanbod in het Noordzeekanaalgebied 280 hectare (excl. transformatie en vervangingsvraag). Hiervan bevindt 150 hectare op natte terreinen, 60 hectare op havengerelateerde terreinen en 173 op droge terreinen. Naar verwachting is er hiermee onvoldoende ruimte om de

³ Flevokust is in september 2018 officieel geopend.

⁴ De Westas is het gebied aan de westkant van Amsterdam, grofweg de noord-zuid corridor van Haven Amsterdam via Schiphol naar Greenport Aalsmeer.



toekomstige vraag naar haventerreinen mee te beantwoorden, mede omdat een deel van de terreinen getransformeerd wordt naar een gemengd woon-werkgebied⁵. Hierdoor is het mogelijk dat bedrijven, die niet gebonden zijn aan vervoer over water, uit moeten wijken naar andere locaties.

4.3 Bedrijventerreinen in en rond Amsterdam met hyperconnectiviteit

Rond Amsterdam is een aantal bedrijventerreinen die bij uitstek geschikt zijn voor datacenters, omdat er daar sprake is van hyperconnectiviteit. Binnen het datacluster gaat het om drie locaties in de MRA: Amsterdam Sciencepark, Amsterdam Zuidoost en Schiphol-Rijk (gemeente Haarlemmermeer). Op Schiphol-Rijk zijn momenteel 14 datacenters gevestigd.

Naast Schiphol-Rijk zijn de bedrijventerreinen Polanenpark, Schiphol Trade Park en Corneliahoeve geschikt als vestigingslocaties voor datacenters. Alle vier locaties voldoen aan de volgende kenmerken:

- Nabijheid AMS-IX-knooppunt en/of plekken waar de onderzeese internetkabels aan land komen
- Forse en zekere elektriciteitsaansluiting en goedkope energie
- Meerdere glasvezel- en telecomaansluitingen van zeer grote capaciteit
- Aanwezigheid andere datacenters i.v.m. peering
- Niet direct onder aanliegroutes luchthaven of ander risicogebied
- Nabij internationale luchthaven, uitvalswegen en klanten

Op de bovengenoemde locaties is echter nog een beperkt ruimte van 37 hectare t/m 2030 beschikbaar (BCI, 2020). Ook Amsterdam heeft beperkt ruimte (7,5 ha), wat onvoldoende is om de verwachte groeiende markt van datacenters te accommoderen. Hierdoor is de noodzaak ontstaan voor een 4^e connectiviteitscluster in de MRA.

4.4 Andere bedrijventerreinen in Almere

Binnen Almere is de Vaart IV het enige terrein waar nog onontwikkelde kavels beschikbaar zijn in de milieucategorie 5. Ruimte voor andere typen bedrijvigheid (met name t/m milieucategorie 3) is er echter veelvuldig, maar met name voor kleine tot middelgrote kavels. Kavels van meerdere hectaren zijn buiten De Vaart IV op korte termijn niet beschikbaar in Almere, omdat de huidige fase van Stichtse Kant zo goed als is uitgegeven. In fase 3 op Stichtse Kant zijn wel weer grotere kavels beschikbaar. Op Twentsekant is naar verwachting nog 30 ha uitgeefbaar bedrijventerrein in de toekomst; maar dit is vanwege de verkaveling waarschijnlijk niet geschikt voor grootschalige logistiek of datacenters.

4.5 Overall beeld alternatieven de Vaart IV

Samengevat verhouden de bovengenoemde locaties zich als volgt ten opzichte van de Vaart IV:

	Flevokust	Terreinen in en rond Amsterdam	NZKG
Alternatief voor de sectoren	<ul style="list-style-type: none"> • Circulaire economie • Maakindustrie 	<ul style="list-style-type: none"> • Datacenters 	<ul style="list-style-type: none"> • Circulaire economie • Maakindustrie
Pluspunten t.o.v. de Vaart IV	<ul style="list-style-type: none"> • Natte kavels 	<ul style="list-style-type: none"> • Aanwezigheid datacluster • Aanwezigheid hyperconnectiviteit 	<ul style="list-style-type: none"> • Haven (natte kavels) • Aanwezigheid circulair cluster • Ligging t.o.v. MRA
Minpunten t.o.v. de Vaart IV	<ul style="list-style-type: none"> • Perifere ligging t.o.v. MRA 	<ul style="list-style-type: none"> • Beperkte ruimte 	<ul style="list-style-type: none"> • Beperkt ruimte (o.a. door transformatie in havengebied)

⁵ Bron: Bureau BUITEN (2019) Vraaggraming haventerreinen NZKG/MRA.



5 Conclusie: combineerbaarheid functies

5.1 Theoretische combineerbaarheid

Nu we weten wat de eisen zijn van de verschillende functies kunnen we de theoretische combineerbaarheid tegen elkaar afzetten: zijn de functies theoretisch gezien prima te combineren of levert het zelfs voordelen op (groen); zijn ze niet te combineren of is een combinatie sterk af te raden (rood) of is een combinatie alleen mogelijk in bepaalde gevallen, en in andere gevallen juist niet (oranje)?

	Datacenters	Circulaire economie	Maakindustrie	Evenementen	Logistiek
Datacenters					
Circulaire economie					
Maakindustrie					
Evenementen					
Logistiek					

De tabel laat zien dat in theorie met name datacenters lastig te combineren zijn met de andere functies en vice versa. Dit heeft met name te maken met stof- en trillingsgevoeligheid van datacenters. Logistiek zit aan het andere eind van het spectrum. Weliswaar heeft deze sector een aantal redelijk specifieke eisen (voldoende capaciteit op toegangswegen, omvangrijke kavels, ruim opgezet wegennet op het terrein), maar dit legt in theorie geen beperkingen op qua combineerbaarheid met andere functies. Evenementen kunnen door hun tijdelijke karakter met name tijdelijk (enkele keren per jaar) flinke beperkingen opleggen aan het functioneren van andere bedrijven op het terrein.

Naast de nieuwe functies moet bij de vestiging ook rekening worden gehouden met reeds bestaande functies: de woonbestemming die op de PIA ligt is daarbij van belang en legt beperkingen op qua milieuruimte. Buitenvaart legt, met de aanwezige kassen en bedrijfswoningen, alhoewel met een andere grondslag, eveneens beperkingen op, met name als het gaat om stofproductie. Het zonnepark zorgt op papier niet voor extra beperkingen in de milieuruimte, maar in de praktijk moet rekening gehouden worden met overmatige stofproductie, die de capaciteit van de panelen flink kan verminderen.

5.2 Combineerbaarheid in de praktijk

De praktijk verschilt van de theorie doordat het aanbod aan ruimte op de Vaart IV beperkt is, er in Almere en de regio voor bepaalde functies mogelijk alternatieve vestigingslocaties zijn, er mogelijk maatregelen kunnen worden genomen om de combineerbaarheid te vergroten en de stad Almere bepaalde economische ambities heeft waar rekening mee moet worden gehouden.

Voor wat betreft de praktische combineerbaarheid is daarom een aantal opmerkingen van belang:

- Bouwkundig en installatietechnisch is het mogelijk de trillings- en stofgevoeligheid en de geluidsproductie van datacenters te verminderen. Dit vraagt wel extra investeringen bij de vestiging van een datacenter, maar de combineerbaarheid wordt ermee vergroot. Uiteraard geldt ook dat in de activiteiten en de vestiging van stof- en trillingsproducerende bedrijven, mogelijk aanpassingen gedaan kunnen worden om de combineerbaarheid met datacenter te vergroten.
- In de praktijk kan het zo zijn dat binnen en tussen de omschreven sectoren, bepaalde bedrijven zich omwille van de uitstraling, liever niet in elkaars directe omgeving vestigen. Denk bijvoorbeeld aan de vestiging van een voedselproducent naast een afvalverwerker.
- De vraag naar logistiek is groot en logistieke partijen vragen veelal om grote kavels. De ruimte op De Vaart IV is beperkt. Als vestiging van logistieke bedrijven op De Vaart IV wordt toegestaan, is de kans aanwezig dat het terrein voor een groot deel wordt bezet door dit typen bedrijven



(precedentwerking). Er is dan niet of nauwelijks ruimte over voor andere bedrijvigheid. Bovendien is er elders in Almere plancapaciteit voor grootschalige logistiek.

- Een aantal combinaties biedt mogelijk onderlinge meerwaarde:
 - Circulaire economie en (maak)industrie combineren, biedt de gelegenheid om herkomst en bestemming van reststromen dicht bij elkaar te vestigen. Bovendien kunnen deze sectoren elkaar versterken, afhankelijk van het type maakindustrie (voedsel leent zich hier niet voor, maar veel andere takken van de maakindustrie wel).
 - Logistiek en datacenters: logistieke hallen bieden veel ruimte voor zonnepanelen op de daken en verbruiken gemiddeld gezien relatief weinig energie. De overproductie die dan ontstaat kan een voordeel zijn voor de vestiging van datacenters. Dit voordeel is onafhankelijk van de locatie en dus niet aan De Vaart IV gebonden.
- De Vaart IV is qua toegestane milieuhindercategorie onderscheidend, in elk geval binnen Almere. Datacenters, evenementen en de logistieke sector vallen (uitzonderingen daargelaten) in een veel lagere hindercategorie, waar binnen Almere ook op andere plekken geschikt aanbod voor is.



6 Advies

Funcities

Op basis van bovenstaande analyse, adviseren we de gemeente het onderscheidende karakter van De Vaart IV te benutten, in te zetten op maximaal economisch effect op de lange termijn. De Vaart IV zou daarom vooral gericht moeten zijn op de vestiging van bedrijven in de hogere milieucategorieën. Gezien de focus in de Economische Agenda op de stuwende werkgelegenheid en een aantal focusthema's is het logisch daarbinnen vooral de vestiging van bedrijven in de maakindustrie en circulaire economie ruimte te geven. Belangrijke opmerking daarbij is dat er op dit moment nog geen, concrete, actuele of op korte termijn te verwachten ruimtevraag is vanuit de circulaire economie, maar wel vanuit de maakindustrie. Echter, vanuit de ambities van de economische agenda is een (beperkte) reservering voor bedrijven die hierin actief zijn, wel aan te bevelen.

Voor de overige functies is het aan te raden alternatieve locaties aan te bieden. Voor (grootschalige) logistiek is het aan te raden de derde fase van Stichtse Kant versneld te ontwikkelen. Voor datacenters is het vanuit deze redenering het meest logisch versneld een nieuwe locatie te zoeken / beschikbaar te maken (zie hiervoor ook het advies van BCI/CE Delft en Berenschot). Voor evenementen is het advies buiten De Vaart te zoeken naar een alternatieve locatie.

Daarnaast is het advies een aantal leerpunten uit het onderzoek uit 2014, voor zover nog niet gebeurd, op te pakken. Denk aan marktconforme c.q. onderhandelingsruimte in de grondprijzen (b.v. als een bedrijf op de lange termijn veel werkgelegenheid oplevert, moet de grondprijs niet altijd leidend zijn), het vergroten van de handelingsnelheid van de gemeente en het promoten / in de markt zetten van het terrein op basis van de keuzes die in het nieuwe bestemmingsplan worden gemaakt.

Bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan wordt als stringent gezien, maar een actualisatie zal hoe dan ook voor een groot deel moeten omgaan met dezelfde beperkingen die de nabijgelegen natuur, het kassengebied en de woonfunctie opleveren. Toch zijn er mogelijkheden hier in de praktijk enige flexibiliteit toe te passen. Het advies ten aanzien van het bestemmingsplan is als volgt:

- Zoveel mogelijk de zone die geschikt is voor de hogere milieucategorieën, daar ook voor te reserveren;
- Op de overige kavels de voorkeur te geven aan partijen in de maakindustrie die in lagere categorieën vallen, zoals voedselproductie, kleinere vestigingen van fabrieken voor machines en apparaten, productielocaties voor medische apparatuur, meubels, timmerfabrieken e.d;
- Bij bedrijven waarbij deelactiviteiten duidelijk ruimtelijk te onderscheiden zijn van andere activiteiten, deze ook als afzonderlijk te zoneren activiteiten te beschouwen. Zo kan bijvoorbeeld het productie-deel van een bedrijf worden gevestigd op een kavel waar categorie 4 of 5 is toegestaan; en het deel waar bijvoorbeeld opslag, kantoorruimte, verpakking of parkeerterrein is gevestigd, op de kavels met maximumcategorie 3.2. Zo kan het gebied efficiënter worden benut (de juiste activiteit op de juiste plek) en kunnen grotere kavels worden aangeboden⁶.
- Te overwegen in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid voor bepaalde activiteiten op bepaalde kavels op te nemen, onder voorwaarden⁷. Zo kan op die kavels het algemene uitgangspunt van een lage hindercategorie worden vastgehouden, maar toch enige speelruimte worden geboden. Denkbaar is dat aan de kant van Buitenvaart, waar met name stofproductie een probleem is voor de aanwezige kassen, mogelijk wel een bedrijf gevestigd kan worden dat qua geluids- of

⁶ Er is geen extensief onderzoek gedaan naar de ervaringen die hier eerder mee zijn opgedaan, maar het is / wordt o.a. toegepast in de gemeente Wijk bij Duurstede, bedrijventerrein De Geer II. Zie: https://ro-online.wijkbijduurstede.nl/NL.IMRO.0352.bpwbddegeerii-va01/rb_NL.IMRO.0352.bpwbddegeerii-va01_1.html

⁷ Zie <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-algemene/binnenplans-afwijken/>



trillingsproductie in een hogere milieucategorie valt. Uiteraard moet er dan wel, bijvoorbeeld qua bedrijfsuren, rekening gehouden worden met de (bedrijfs)woningen in Buitenvaart.

Toepassing en detailuitwerking van deze elementen in het nieuwe bestemmingsplan, vragen om toetsing door de planjuristen van de gemeente.

Onderbouwing advies

Wij komen tot dit advies op basis van een aantal constatering:

- De Vaart IV is onderscheidend binnen Almere, maar niet zozeer binnen de MRA. De Vaart IV is naast De Vaart I-III de enige plek binnen Almere waar vestiging in de op één na hoogste milieucategorie (5) mogelijk is. De afgelopen jaren zijn leeggekomen panden op de Vaart I-III echter ingevuld door diverse partijen waardoor dat terrein nu zo goed als vol zit. Als we kijken naar aanbod elders in de MRA, dan is de Vaart IV minder onderscheidend. Het Noordzeekanaalgebied en Flevokust bieden ook ontwikkelruimte in de hogere milieucategorieën en zijn bovendien, in tegenstelling tot de Vaart IV, ontsloten via het water.
- Het onderscheidende karakter staat onder druk omdat er functies (datacenter, logistiek, evenementen) worden overwogen die geen gebruik maken van de milieuruimte, maar wel een dusdanige hoeveelheid ruimte nodig hebben, dat de kavels met deze milieuruimte benut moeten worden. Dit kan verder tot gevolg hebben dat de eventueel overblijvende kavels op De Vaart IV lastig in te vullen zijn. Voor functies die deze milieuruimte niet vereisen, zijn naar verwachting betere alternatieven beschikbaar of beschikbaar te maken. Andersom gaat die redentatie niet op: het creëren van extra milieuruimte op andere plekken, is nauwelijks mogelijk en vereist langdurige en complexe processen.
- Kiezen voor een beperkt aantal functies levert voordelen op. Hoewel elk type invulling directe en indirecte economische voordelen heeft, is de belangrijkste onderscheidende eigenschap van De Vaart IV de milieuruimte. Gezien het aanbod aan reguliere, gemengde bedrijventerreinen elders in de stad op soms beter bereikbare plekken, is het logisch dáár de bedrijven te vestigen die een dergelijke milieuruimte niet vereisen. Bovendien zijn de functies niet allemaal goed te combineren en kan de concentratie van een beperkt aantal functies juist agglomeratievoordelen opleveren.
- Kiezen voor de lange termijn sluit het beste aan op de ambities van Almere. De gemeente heeft in 2019 gekozen voor een economische koers waarin de focus wordt gelegd op de ICT-tech, circulaire economie en energietransitie, logistiek, start-ups en scale-ups en toerisme en recreatie. Het is logisch hier met De Vaart IV op aan te sluiten, uitgaande van de specifieke kwaliteiten van het gebied. Een belangrijke doelstelling is (mede door de focus op deze thema's) de woon-werkbalans (de verhoudingen tussen aantal banen en aantal inwoners) te verbeteren. Daarvoor is stuwende bedrijvigheid nodig. Keuzes die voor de Vaart IV (en andere bedrijventerreinen) worden gemaakt, moeten er mede voor zorgen dat deze ambities worden bereikt. Korte termijn winstmaximalisatie door bijvoorbeeld hoge inkomsten uit de grondverkoop moet het dan soms afleggen tegen lange termijn winst, zoals langdurige (stuwende) werkgelegenheid in Almere. Dit zal op termijn het meeste opleveren voor de Almeerse economie.
- De Vaart IV is, nog afgezien van de combineerbaarheid, geen logische plek voor evenementen. Het gebied grenst aan natuurgebieden, is relatief slecht bereikbaar en bovendien heeft qua uitstraling geen toegevoegde waarde voor evenementen, waar bijvoorbeeld Almere Strand dat wel heeft. Bovendien wordt de ruimte effectief slechts voor een klein deel van het jaar benut. Het onderscheidende karakter van de Vaart IV, wordt met evenementen niet benut.
- De Vaart IV is een logische plek voor de maakindustrie, omdat de milieuruimte aanwezig is en omdat op de Vaart I-III dit deel van de industrie al goed vertegenwoordigd is. Bovendien is de toegevoegde waarde van de maakindustrie voor de Almeerse economie naar verwachting hoog: het levert relatief veel werkgelegenheid op en doordat de industrie honkvast is, blijft de werkgelegenheid waarschijnlijk lang in stand; hoewel ook deze sector te maken heeft met verdere automatisering van robotisering. Bovendien is de (maak)industrie een sector waar veel andere bedrijfstakken van



profiteren, met name in de (groot)handel, specialistische zakelijke dienstverlening en overige zakelijke dienstverlening zoals schoonmaak en beveiliging.

- Aan de vestiging van de andere typen bedrijven kleven voor- en nadelen:
 - Vanuit de circulaire economie is de vraag nog beperkt: de gevestigde partij heeft op termijn wel plannen voor uitbreiding, maar die blijven tot nu toe uit. Bovendien genereren zeker de partijen die actief zijn in de primaire circulaire economie een beperkte toegevoegde waarde met relatief weinig arbeidskrachten; een hoge grondprijs betalen is daarmee ook niet mogelijk. De ambities van Almere rond deze sector zijn echter groot, dat pleit ervoor ruimte te bieden voor deze sector. Echter, op dit moment zijn de circulaire partijen verspreid over Almere: zowel op de Vaart IV als op de Steiger. Het heeft meerwaarde te kiezen voor één locatie, waardoor een opvolgmilieu op dezelfde locatie ontstaat. Nadeel is dat dat voor het realiseren van een circulaire hub (met regionale materialenbank) de concurrentie van Flevokust groot is.
 - Datacenters: genereren relatief weinig directe werkgelegenheid maar wel redelijk grote spin-off. Er is bovendien veel vraag naar ruimte in deze sector, en die vraag neemt in de toekomst naar verwachting toe. Daar staat tegenover dat er flinke investeringen gedaan moeten worden om deze sector te kunnen huisvesten. In de praktijk is gebleken dat dat partijen kan afschrikken. Ook stelt de sector eisen aan het gebruik van belendende kavels qua stofproductie en trillingen.
 - Specialistische logistiek: er is veel vraag vanuit de logistiek, maar de bereikbaarheid van De Vaart IV voor met name personeel maar ook voor vracht is niet optimaal. Voor de huidige werkgelegenheid sluit de vraag naar personeel mogelijk aardig aan op de Almeerse arbeidsmarkt, maar wordt naar verwachting ook een beroep gedaan op arbeidsmigranten. Dat brengt vraagstukken over de huisvesting aan de orde. Op termijn kan automatisering van de sector een risico vormen voor de toekomstige werkgelegenheid. Tot slot is een beperkt deel van de sector afhankelijk van kavels waar een hogere milieucategorie is toegestaan. Bovendien is er op Stichtse Kant (op termijn) weer voldoende aanbod voor deze sector beschikbaar.
- Voorwaarden scheppen in het bestemmingsplan is nodig. Het huidige bestemmingsplan is gedateerd en wordt als te rigide ervaren. Door in te zetten op functies die vragen om hogere milieucategorieën wordt er duidelijkheid geschapen over de vestiging van eventuele andere functies. Vanuit dit oogpunt zou het logisch zijn – rekening houdend met de (on)mogelijkheden aan de randen van het terrein i.r.t. natuur, woonwijken en andere elementen – het bestemmingsplan te richten op een zo hoog mogelijk percentage vestiging in de hogere milieucategorieën (4 en hoger). Het vastpinnen van specifieke kavels voor een bepaalde milieucategorie is daarmee in de praktijk mogelijk niet nodig.
- Gezien de nog beperkte actuele behoefte aan ruimte voor de circulaire economie, is er geen reden de beoogde tijdelijke invulling van de kavel achter de PIA voor een postcoderoos-zonnepark, stop te zetten. Wel raden wij aan dit zonnepark te realiseren op kavels waar geen hogere hindercategorie is toegestaan.



Bijlage 1: Bronnen

Atlas voor de Leefomgeving (2020). Luchtkwaliteit: fijnstof
<https://www.atlasleefomgeving.nl/meerweten/lucht/fijnstof>

BCI (2017), Rapportage locatietypevoorkeur & terreinquotiënten provincie Noord-Holland

CBS (2017). Belang van de industrie voor de Nederlandse economie <https://www.cbs.nl/-/media/pdf/2017/40/2017dne07%20belang%20structuur%20en%20ontwikkeling%20van%20de%20nederlandse%20industrie.pdf>

COT Instituut voor Veiligheids- en Crisismanagement (2006). Veilig evenementen organiseren op het Almeerderstrand

DDA (2019) – 2019 report

DDA (2019) – Datacenters & Werkgelegenheid

Stichting Evenementenhandboek (2018). Handboek evenementenveiligheid (concept)
<https://www.eventriskmanagement.nl/wp-content/uploads/2018/01/20170720-Nederlands-Handboek-Evenementen-Veiligheid-concept-0.2.pdf>

UWV (2020), Regio in beeld: Flevoland <https://regioinbeeld.uwv.nl/flevoland/werkgelegenheid>

De Volkskrant (2019) <https://www.volkskrant.nl/economie/vruchtbare-grond-voor-datacenters-familiebedrijf-ziet-techgiganten-naar-de-polder-komen~b9cd27e1/>

Westfriesezaken (2014), <https://westfriesezaken.nl/nieuws/microsoft-bouwt-datacenter-in-middenmeer/>



Bijlage 2: Achtergrondinformatie datacenters

Typen datacenters

Er wordt onderscheid gemaakt in vijf typen datacenters:

- Colocatie / multi-tenant voor internationale markt
- colocatie / multi-tenant voor nationale en regionale markt
- Hyperscale datacenters
- Edge datacenters
- Corporate / enterprise datacenters

Connectiviteitseisen

Niet alle typen datacenters eisen dezelfde connectiviteit

- Colocaties voor internationale markt vereisen hyperconnectiviteit, waarbij de internetexchange in het datacenter aanwezig is.
- Colocaties voor nationale markt en Hyperscale datacenters eisen uitstekende connectiviteit en een goede aansluiting op een internetexchange.
- Edge datacenters eisen uitstekende connectiviteit, goede aansluiting op een internetexchange en verbinding met een groter, colocatie-datacenter.

Werkgelegenheid in datacenters

Het relateren van de banen en datavloer aan hectaren bedrijventerrein is niet eenvoudig: in geen van de onderzoeken is de Floor-space-index weergegeven (de verhouding tussen de kavel en het gerealiseerde BVO) en de datacenters zelf hebben er belang bij een zo hoog mogelijk getal te noemen als werkgelegenheidseffect. Daarbij is het niet helder hoeveel daarvan directe, indirecte en afgeleide werkgelegenheid betreft. Een indicatie geven bestaande casussen wellicht wel. Het hyperscale datacenter van Microsoft in Middenmeer lopen de schattingen uiteen: van 150 tot 350 vaste banen, op een kavel van 40 hectare – omgerekend 3,75 tot 9 banen per hectare. Tenzij dit datacenter een erg lage FSI heeft, gaat het hier ogenschijnlijk om een stuk minder banen dan gemiddeld in de Nederlandse datacenters.

Gekeken naar het type banen (zie uitsnede figuur 2), dan vragen datacenters voor een groot deel om technische banen (engineers, ca 50% van eigen personeel), maar is de diversiteit behoorlijk, waarbij de behoefte aan beveiligingspersoneel maar ook overhead eruit springen.

Figuur 2: overzicht directe, indirecte en geïnduceerde banen in datacenters in 2019, en overzicht behoefte aan arbeidskrachten (rechts) (bron: Datacenters & Werkgelegenheid, DDA, 2019)

DIRECTE, INDIRECTE EN GEÏNDUCEERDE BANEN			Eigen dienst			Inhuur			Vacatures		
	2019	2024	Beveiliging	151	592	18	Onderhoud (engineers)	468	136	84	
Direct	4700	6049	Operations (engineers)	1434	70	148	Implementatie (engineers)	372	25	24	
Indirect	4819	6415	Projectmanagers	222	3	17	IT (eigen systemen)	341	11	35	
Geïnduceerd	2934	3842	IT (klantsystemen)	357	7	40	Sales en marketing	547	11	120	
Totaal	12453	16306	Overhead (HR, finance, directie, etc.)	610	22	25	Overig	198	25	8	
			TOTAAL	4700	902	519					

De Dutch Datacenter Association concludeert in hun onderzoek dat er vanuit de datacenterindustrie een groeiende behoefte aan technisch personeel is, onder meer omdat in de multi-tenant datacenters alleen al het aantal medewerkers de komende vijf jaar met 56 procent toeneemt. Die groei komt vooral door



de verdere digitalisering van de samenleving en economie, waardoor er meer vraag is naar datacenters; niet omdat het aantal banen per datacenter toeneemt.

De opleidingseisen die worden gesteld, zijn aan het veranderen. Zowel single tenant datacenters als multi-tenant datacenters gaan vaker op zoek naar HBO-engineers, omdat de projecten binnen datacenters steeds complexer worden. Er is maar een hele kleine groep die zegt naar verhouding meer MBO'ers nodig te hebben.

