stec
groep



Onderbouwing marktpotentie LAB2

17 januari 2025

Inhoudsopgave

Management samenvatting 3

1. Inleiding 6
   - 1.1 Inleiding 6
   - 1.2 Leeswijzer 6

2. Uitgangspunten 7

3. Marktperspectief 11

4. Marktbehoefte 18

5. Conclusies en adviezen 21
   - 5.1 Conclusies 21
   - 5.2 Adviezen: hoe LAB2 succesvol te ontwikkelen 22

Bijlage 1 Bijlagen 25
   - 1.1 Bijlage A: Toelichting vraag- en aanbodcomponenten per ontwikkelstrategie 25
   - 5.3 Bijlage B: Vraag vanuit innovatieclusters en -campussen 27
   - 5.4 Bijlage C: Indicatieve beoordeling alternatief aanbod LAB2 per ontwikkelstrategie 29

CONCEPT

Management samenvatting

Twee ontwikkelstrategieën voor LAB2: bestuursovereenkomst en nota van uitgangspunten

Er zijn twee ontwikkelstrategieën uitgewerkt voor LAB2. Ten eerste is een **bestuursovereenkomst** tussen de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad vastgesteld. In de bestuursovereenkomst wordt beschreven dat de ambitie voor het terrein is dat het als proeftuin ruimte biedt aan innovaties voor luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid, in combinatie met transitieopgaven op het gebied van energie, voedsel en logistiek. LAB2 moet een hoog kwaliteitsniveau kennen en een onderscheidend werkmilieu worden in Nederland. Het is vooral belangrijk dat LAB2 bijdraagt aan gebalanceerde groei in Lelystad en Flevoland. Tot slot moet LAB2 bijdragen aan het aanbod van, de toegang tot en de relatie met het hoger en wetenschappelijk onderwijs(aanbod) in Lelystad en Flevoland. Aanvullend op de bestuursovereenkomst is er in opdracht van de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad in 2023 een **nota van uitgangspunten** voor LAB2 uitgewerkt door Bureau Buiten en Stadkwadraat. In de nota van uitgangspunten worden acht mogelijke ontwikkelrichtingen beoordeeld op hun kansrijkheid. Dat leidde in de nota van uitgangspunten tot de conclusie dat er vier prioritaire ontwikkelrichtingen zijn voor LAB2, gekoppeld aan deelgebieden binnen het plangebied:

1 Agrofood (Foodworld)
2 Energietransitie (Energyworld)
3 Luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid (Aviationworld)
4 Circulair bouwen (Constructionworld)

Naast deze ontwikkelrichtingen wordt ruimte voor maakindustrie of scale-ups als kansrijk geacht op LAB2. Tot slot is hoogwaardige logistiek die van (synergetische) betekenis is voor een of meer van de ontwikkelrichtingen ook onderdeel van de geformuleerde doelgroep. In het plangebied moet daarnaast aandacht zijn voor werknemers in een goed verblijfklimaat met centrale faciliteiten (‘centrumgebied’), voetgangersvriendelijke groene buiteninrichting, deelgebruik van business-, werk- en leerfaciliteiten, horeca en flexoffice en flexlabs voor start-ups/scale-ups.

Planologische uitgangspunten LAB2

De huidige stand van zaken vertaalt zich in de volgende (planologische) uitgangspunten voor de ontwikkeling van LAB2:

- Totale ontwikkeling van circa 130 hectare netto. Eerste fase bedraagt circa 60-70 hectare netto. Qua profilering moet het terrein ruimte bieden aan innovatieve luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid en de transitieopgaven op het gebied van energie, voedsel en logistiek. Daarnaast zijn er kansrijke ontwikkelprofielen geformuleerd voor LAB2 die hierbij aansluiten en houvast kunnen bieden aan de profilering van LAB2.
- Overwegend kavels in de categorie 0,5 tot 3 hectare, enkele kavels tot 5 hectare ook mogelijk. Netto kavels zijn zodanig planologisch afgebakend dat alleen bedrijven zich kunnen vestigen.
- Menging van lagere en hogere milieucategorieën. Maximale milieucategorie in het gebied is maximaal 4.2, maar een uitzondering tot 5.1 mogelijk.
- In een deel van LAB2 is er een maximale bouwhoogte van circa 16 meter. Voor de rest van het gebied is nog geen maximale bouwhoogte geformuleerd.

LAB2 is vooral gericht op regionale tot bovenregionale ruimtevragers. Dit type bedrijf is bereid bedrijventerreinen in een groter zoekgebied (> 25 kilometer) tegen elkaar af te wegen bij een locatiekeuze. Het primaire verzorgingsgebied van LAB2 is daarmee naar verwachting ook regionaal tot bovenregionaal.

CONCEPT

Behoefte aan LAB2 als bedrijventerrein afhankelijk van ontwikkelstrategie

De economische behoefte aan LAB2 is afhankelijk van de ontwikkelstrategie die wordt gehanteerd. Op basis van de behoefteraming bedrijventerreinen voor Flevoland, de planologische uitgangspunten voor LAB2 en de bestuursovereenkomst en nota van uitgangspunten maken we een inschatting van de marktpotentie voor LAB2. We komen op basis van ons onderzoek tot de volgende conclusies:

- **De behoefte aan LAB2 op basis van de bestuursovereenkomst is circa 52 tot 141 hectare.** Als gevolg van het specifieke profiel van LAB2 zoals beschreven in de bestuursovereenkomst blijft er minder vraag (en behoefte) over ten opzichte van de totale vraag binnen het marktgebied van LAB2. Een flink deel van de autonome vraag binnen de marktregio wordt hiermee uitgesloten. Tegelijk is de concurrentie met andere locaties ook minder groot door het specifieke profiel.
- **De behoefte aan LAB2 is op basis van de nota van uitgangspunten is circa 5 tot 56 hectare.** Als we uitgaan van de nota van uitgangspunten, dan is de ontwikkeling van LAB2 nog specifieker. Deze ontwikkelstrategie gaat uit van specifieke hoogwaardige doelgroepen. Er blijft dan nog zo'n 25% van de totale vraag over (ofwel 75% wordt uitgesloten) die in potentie past bij/kan landen op LAB2. Hier staat wel alleen hoogwaardig aanbod als potentieel alternatief tegenover. Daarbij merken we wel op dat grote delen van het overblijvende aanbod mogelijk toch geen alternatief zullen zijn voor LAB2. Immers, op LAB2 wordt in deze ontwikkelstrategie een heel specifiek milieu gerealiseerd volgens een samenhangend concept.
- **Volledige ontwikkeling LAB2 alleen volgens bestuursovereenkomst markttechnisch haalbaar.** De conclusies die we hierboven trekken betekenen dat LAB2 kwantitatief alleen kan worden ontwikkeld als uit wordt gegaan van de bestuursovereenkomst. Als LAB2 wordt ontwikkeld volgens de nota van uitgangspunten, is alleen een ontwikkeling met een kleinere omvang haalbaar. LAB2 hoeft niet volledig volgens één ontwikkelstrategie gerealiseerd te worden.

Twee aanvliegroutes voor het succesvol ontwikkelen van LAB2 vanuit marktperspectief

We concluderen hierboven dat LAB2 ontwikkelen op basis van de bestuursovereenkomst een grotere behoefte aanspreekt dan op basis van de nota van uitgangspunten. In andere woorden: er is onvoldoende behoefte om LAB2 (volledig) volgens de specifieke profilering/positionering van het terrein zoals beschreven in de nota van uitgangspunten te ontwikkelen. Er zullen dus keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van de twee ontwikkelstrategieën. We beschrijven twee aanvliegroutes voor een succesvol LAB2 vanuit marktperspectief:

1 Vasthouden aan kansrijke ontwikkelrichtingen (nota van uitgangspunten) met een kleinere eerste fase
2 Vasthouden aan originele omvang, maar richten op 'regulier' hoogwaardig regionaal terrein (bestuursovereenkomst)

Advies: neem voor de eerste fase van LAB2 de tweede aanvliegroute…

Wij adviseren om voor de eerste fase van LAB2 uit te gaan van de tweede aanvliegroute. Er is binnen de marktregio voor LAB2 een (zeer) grote autonome behoefte aan bedrijventerreinruimte als we doorkijken richting 2040. Dit stelt jullie als provincie en gemeente in staat om meer te eisen van eindgebruikers op een nieuw terrein. Het stellen van hoge eisen wordt in de bestuursovereenkomst voor LAB2 beschreven. We verwachten dat er nog steeds ruime behoefte is aan LAB2 als er hoge eisen worden gesteld. Dit geeft de kans om een kwalitatief hoogstaande locatie te ontwikkelen die bijdraagt aan de brede welvaart in Lelystad en Flevoland. Bovendien werk je met de tweede aanvliegroute aan een stevige basis van hoogwaardige bedrijven in Lelystad (en Flevoland) waarmee je op termijn (structureel) de innovatieve top aan kunt trekken. Iets waar een locatie als LAB2 momenteel nog niet geheel klaar voor is.

CONCEPT

…en gebruik deze als startbaan om in een tweede fase juist meer het innovatieve en hoogwaardige segment aan te spreken zoals beoogd in de nota van uitgangspunten

Al met al ontbreekt er in de huidige situatie een voldoende stevige voedingsbodem (ecosysteem) om LAB2 gelijk aan de hoogwaardige en uniek gepositioneerde locatie te ontwikkelen zoals in de nota van uitgangspunten wordt geambieerd. Voor het laten slagen van zo'n ontwikkeling, is het belangrijk dat de locatie op natuurlijke wijze aansluit bij een stevige basis van bedrijven en andere instellingen die actief zijn in de beoogde doelgroepen/ontwikkelingsrichtingen. We constateren dat die basis nu te dun is. Deze basis moet eerst opgebouwd worden. Daar kan de eerste fase van LAB2 voor dienen. Als die succesvol is neergezet kan deze als opstap dienen richting een tweede fase waar de focus wel ligt op zeer innovatieve en hoogwaardige bedrijven binnen de beoogde ontwikkelingsrichtingen.

Voor een succesvolle ontwikkeling van LAB2 is meer nodig dan een toplocatie; het gaat om het gehele woon-, werk- en leefklimaat van Flevoland

Voor het succes van LAB2, zeker als het gaat om hoogwaardige en innovatieve bedrijvigheid, is veel meer nodig dan alleen een toplocatie. Het gaat ook om investeringen in de mobiliteit, woningbouw, voorzieningen, cultuur, recreatie, talentontwikkeling, et cetera. Ofwel, het gaat om een *upgrade* van het totale vestigingsklimaat van Flevoland, Lelystad en omgeving in het bijzonder. Dit is cruciaal om de beoogde bedrijven aan te kunnen trekken, maar ook het bijbehorende talent. Op dit vlak gebeuren al goede dingen in Flevoland, maar zijn nog veel stappen te zetten. Daarbij leent de ligging van LAB2 op enige afstand van Lelystad zich (in de huidige situatie) niet direct voor een fysiek innovatiecluster/-campus van enige omvang.

CONCEPT

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Lelystad Airport Businesspark (LAB) is een van de troefkaarten in het Flevolandse aanbod aan werklocaties. Dit heeft te maken met de centrale ligging en het unieke bereikbaarheidsprofiel van de locatie: de locatie grenst direct aan de A6 en N302, Lelystad Airport ligt in de achtertuin en Flevokust Haven ligt op een steenworp afstand. Bovendien staat bij LAB duurzaamheid en innovatie hoog in het vaandel. Zo is Flight District, een van de deelgebieden op LAB, het eerste Nederlandse bedrijventerrein waar een hybride energienetwerk wordt aangelegd. Ook heeft het terrein een BREEAM certificaat voor gebiedsontwikkeling. De locatie heeft dan ook een belangrijke positie in de provinciale Ruimtelijke Visie Werklocaties Flevoland uit 2015.

Na het succesvol ontwikkelen van LAB fase 1, richten de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad zich op LAB fase 2 (LAB2). Zowel provincie als gemeente vinden het belangrijk dat LAB2 aantoonbare toegevoegde waarde heeft en bijdraagt aan de brede welvaart. De ambities voor LAB2 zijn vastgelegd in verschillende documenten. De meest relevante zijn de bestuursovereenkomst tussen de provincie en gemeente en de Nota van Uitgangspunten die provincie en gemeente op hebben laten stellen voor LAB2. In dit rapport geven we inzicht in de te verwachten marktbehoefte voor LAB2 en geven we adviezen over hoe LAB2 succesvol te ontwikkelen.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) gaan we in op de uitgangspunten voor LAB2, voor zover nu bekend is. In hoofdstuk 3 gaan we in op het marktperspectief per kansrijke ontwikkelrichting voor LAB2 zoals beschreven in de Nota van Uitgangspunten. In hoofdstuk 4 gaan we in op de marktbehoefte voor LAB2, met als basis de Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Flevoland. In hoofdstuk 5 staan onze conclusies en belangrijkste adviezen voor succesvolle ontwikkeling van LAB2. Tot slot staat in de bijlage ondersteunende informatie voor de onderbouwing.

CONCEPT

2. Uitgangspunten

Hieronder schetsen we beknopt de uitgangspunten van de ontwikkeling, voor zover nu bekend is op basis van de huidige documentatie. De onderstaande beschreven uitgangspunten dienen als basis voor de marktonderbouwing, in lijn met de methodiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.1 Locatieprofiel

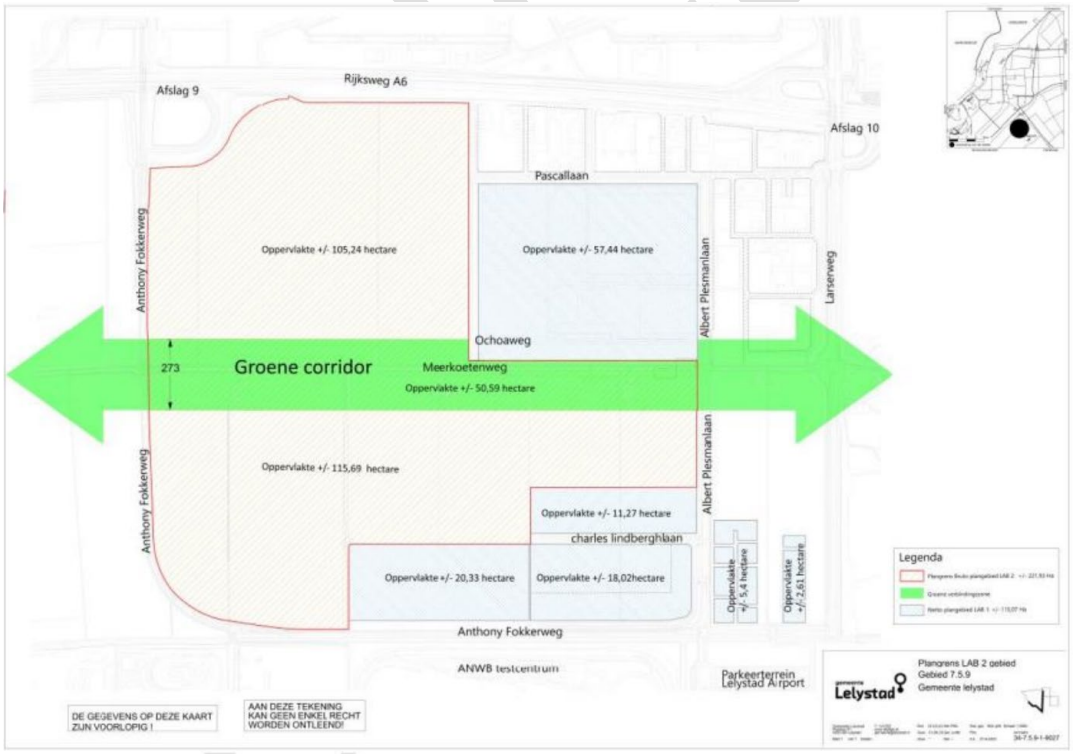
Ligging van het ontwikkelgebied

Het ontwikkelgebied van Lelystad Airport Businesspark 2 ligt centraal in Provincie Flevoland. Ook in Nederlands perspectief ligt de locatie relatief centraal. Het ontwikkelgebied behelst bijna het gehele gebied tussen de rijksweg A6 en Lelystad Airport. Afslagen 9 en 10 van de A6 grenzen direct aan het ontwikkelgebied. De locatie is daarmee heel goed bereikbaar via het rijkswegennet. De haven Flevokust, die nog in ontwikkeling is, biedt nabijgelegen ontsluiting via water. Schiphol is met circa 65 kilometer over de weg te bereiken. Ontsluiting per openbaar vervoer is in de huidige situatie echter matig: er is een laagfrequente busverbinding tussen Harderwijk en station Lelystad Centrum.

Ruimtelijke verbeelding van het ontwikkelgebied

De precieze invulling van het ontwikkelgebied is nog niet bekend. Wel is er ter illustratie een schets gemaakt waarin de beoogde ontwikkeling op hoofdlijnen is weergegeven, zie figuur 1. Deze illustratie houden wij in dit rapport aan als ruimtelijk ontwikkelplan voor LAB2.

Figuur 1: Ligging en schaal LAB2



Bron: Gemeente Lelystad, 2023

Locatiekwaliteiten LAB2

We beschrijven tot slot de (potentiële) locatiekwaliteiten van LAB2 voor een bedrijventerreinontwikkeling. Dat zijn locatiekenmerken waarmee de locatie zich kan

onderscheiden van andere bedrijventerreinen. Denk aan inbedding in de regionale bedrijventerreinenmarkt, maar ook aan locatiekwaliteiten waarmee een uniek vestigingsprofiel kan worden gecreëerd. In onderstaande tabel zetten we de locatiekwaliteiten van LAB2 uiteen.

Tabel 1: Locatiekwaliteiten LAB2

Locatiekwaliteit	Toelichting
Bereikbaarheid weg	LAB2 is goed bereikbaar. De locatie heeft een goede wegontsluiting vanwege haar ligging aan de A6-corridor (Amsterdam Muiderpoort - Joure). Ook Flevokust Haven en Lelystad Airport zijn nabij. Bovendien is Schiphol met veertig autominuten goed bereikbaar.
Zichtlocatie A6	LAB2 heeft een zichtlocatie aan de snelweg (strook van circa drie kilometer). Dit specifieke locatiekenmerk kan belangrijk zijn voor bedrijven. Vooral marketing (gratis extra naamsbekendheid) is hierbij een kans. Uiteraard is dit niet voor ieder bedrijf een pré.
Centraal in Nederland	LAB2 ligt centraal in Nederland, in de nabijheid van Amsterdam, Zaandam, Almere en Zwolle. Mogelijk brengen de binnenstedelijke transformatieopgaven in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), en dan met name in Amsterdam en Zaandam, een nieuwe marktdynamiek met zich mee. Ook zet de regio Zwolle in op een schaalsprong. De nabijheid van beide regio's draagt bij aan de toegang tot veel arbeidskrachten van verschillende opleidingsniveaus.
Potentiële planologische ruimte	Er is potentieel veel planologische ruimte op LAB2 door de combinatie van: • ruimte voor geluidsbelasting: LAB ligt in de geluidszone van het vliegveld en industrie op LAB1, waardoor de geluidsnormen relatief ruim zijn; • kavelomvang: LAB2 biedt grote kavels; • bouwhoogte: mogelijkheden om relatief hoog te bouwen.
Schaalbaarheid	LAB2 biedt in potentie een terrein aan van 130 netto hectare (bron: Monitor Plabeka, 2024). De eerste fase van LAB2 zal circa 60-70 hectare netto beslaan. Dit biedt mogelijkheden voor bedrijven om (op termijn) uit te breiden op dezelfde locatie.

2.1.2 Beoogd concept

Lelystad Airport Businesspark 2 moet een (boven)regionaal bedrijventerrein worden. Grote delen van het concept voor LAB2 staan echter nog niet definitief vast. Onderstaande beschrijving van het concept staat uitgewerkt in de **bestuursovereenkomst**.

De ambitie voor het terrein is dat het als proeftuin ruimte biedt aan innovaties voor luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid, in combinatie met transitieopgaven op het gebied van energie, voedsel en logistiek. Het is expliciet de bedoeling dat LAB2 iets anders te bieden heeft dan LAB1. LAB2 moet een hoog kwaliteitsniveau kennen en een onderscheidend werkmilieu worden (profilering en positionering) in Nederland. Het is vooral belangrijk dat LAB2 bijdraagt aan gebalanceerde (economische) groei (en andere majeure opgaven) in Lelystad en Flevoland. Tot slot moet LAB2 bijdragen aan het aanbod van, de toegang tot en de relatie met het hoger en wetenschappelijk onderwijs(aanbod) in Lelystad en Flevoland. Vier kansrijke ontwikkelrichtingen die in de bestuursovereenkomst worden beschreven voor LAB2 zijn:

1 Energietransitie
2 Hoogwaardige logistiek
3 Luchtvaart(gerelateerde activiteiten)
4 Agrofood

Naast de bestuursovereenkomst is er in opdracht van de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad in 2023 een '**Nota van Uitgangspunten**' voor LAB2 uitgewerkt door Bureau Buiten en Stadkwadraat. Als onderdeel van de nota van uitgangspunten zijn er vier ontwikkelrichtingen geformuleerd aanvullend aan de vier ontwikkelrichtingen uit de bestuursovereenkomst:

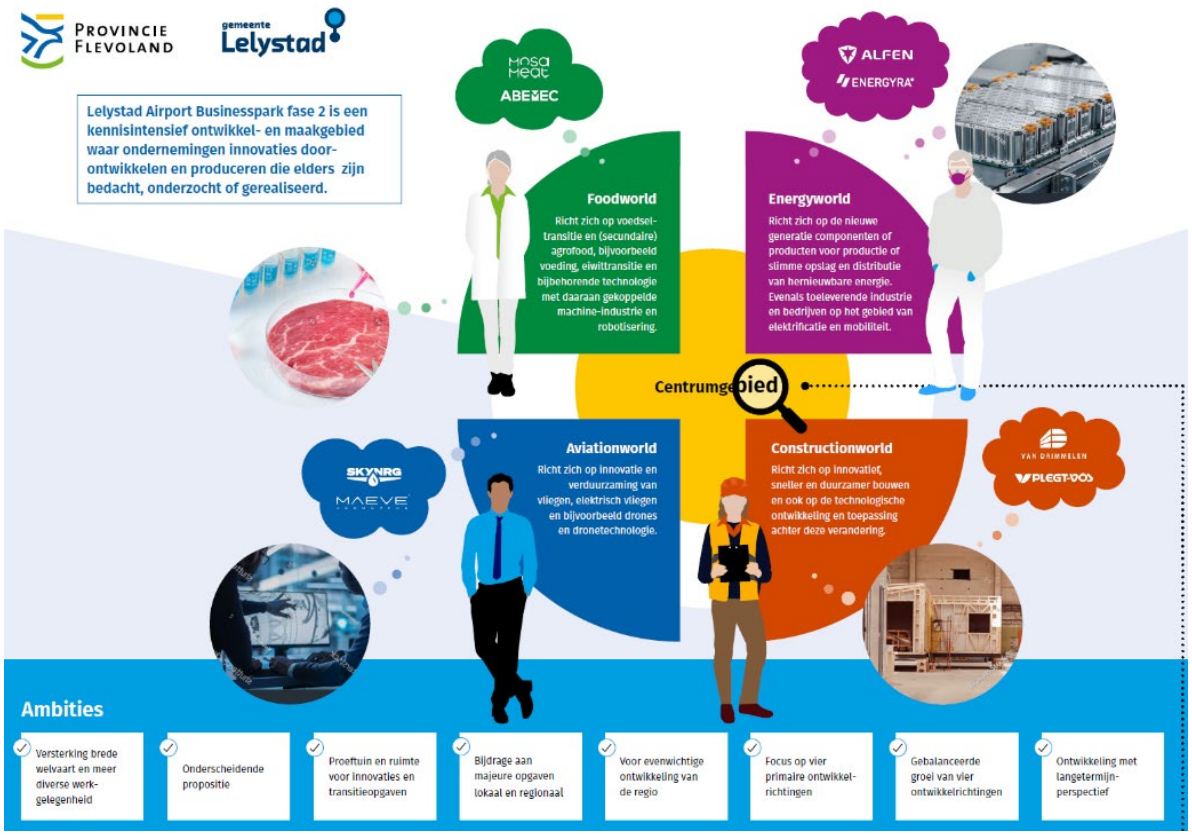
1 Grondstoffentransitie en circulaire economie
2 Maakindustrie
3 Scale-ups
4 Vrijetijdseconomie

Deze acht mogelijke ontwikkelrichtingen zijn beoordeeld op hun kansrijkheid. Dat leidde in de nota van uitgangspunten tot de conclusie dat er vier prioritaire ontwikkelrichtingen zijn voor LAB2, gekoppeld aan deelgebieden binnen het plangebied:

1 Agrofood (Foodworld)
2 Energietransitie (Energyworld)
3 Luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid (Aviationworld)
4 Circulair bouwen (Constructionworld)

Aanvullend op deze ontwikkelrichtingen wordt ruimte voor maakindustrie of scale-ups als kansrijk geacht. Tot slot is hoogwaardige logistiek die van (synergetische) betekenis is voor een of meer van de ontwikkelrichtingen ook onderdeel van de geformuleerde doelgroep. In het plangebied moet daarnaast aandacht zijn voor werknemers in een goed verblijfklimaat met centrale faciliteiten ('centrumgebied'), voetgangersvriendelijke groene buiteninrichting, deelgebruik van business-, werk- en leerfaciliteiten, horeca en flexoffice en flexlabs voor start-ups/scale-ups.

Figuur 2: Verbeeldende samenvatting Nota van Uitgangspunten LAB2



Bron: Provincie Flevoland en gemeente Lelystad, 2023

2.1.3 Planologische uitgangspunten

Voor de Ladder voor duurzame verstedelijking is het relevant wat er planologisch mogelijk wordt gemaakt. Er moet rekening worden gehouden met de **maximale planologische** mogelijkheden die het omgevingsplan biedt. Bij het opstellen van dit rapport is er echter **nog geen omgevingsplan met planregels** beschikbaar. Op basis van voorgaande beschrijving, gaan we er vooralsnog van uit dat de hieronder genoemde elementen terugkomen in het plan. Deze vormen de basis voor de marktonderbouwing. De huidige stand van zaken vertaalt zich in de volgende (planologische) uitgangspunten voor de ontwikkeling van LAB2:

- Totale ontwikkeling van circa 130 hectare netto. Eerste fase bedraagt circa 60-70 hectare netto. Qua profilering moet het terrein ruimte bieden aan innovatieve luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid en de transitieopgaven op het gebied van energie, voedsel en logistiek. Daarnaast zijn er kansrijke ontwikkelprofielen geformuleerd voor LAB2 die hierbij aansluiten en houvast kunnen bieden aan de profilering van LAB2.
- Overwegend kavels in de categorie 0,5 tot 3 hectare, enkele kavels tot 5 hectare ook mogelijk. Netto kavels zijn zodanig planologisch afgebakend dat alleen bedrijven zich kunnen vestigen.
- Menging van lagere en hogere milieucategorieën. Maximale milieucategorie in het gebied is maximaal 4.2, maar een uitzondering tot 5.1 mogelijk.
- In een deel van LAB2 is er een maximale bouwhoogte van circa 16 meter. Voor de rest van het gebied is nog geen maximale bouwhoogte geformuleerd.

Marktregio

De marktregio van de ontwikkeling is het ‘zoekgebied’ waarbinnen vraag en aanbod tegen elkaar afgewogen moeten worden, 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?

De bedrijventerreinenmarkt kan als ecosysteem worden gezien. De grootste bedrijven (vaak grote logistiek en industrie) en bedrijven met zeer specifieke locatie-eisen (bijvoorbeeld sterke koppeling met een specifieke sector of hoge milieucategorie) zijn bereid om – als eenmaal een locatiebeslissing is genomen – over een grotere afstand te verhuizen voor een geschikte vestigingslocatie. Een regulier bedrijventerrein met overwegend kavels van een omvang kleiner dan een hectare zal voornamelijk reguliere bedrijfsruimtegebruikers trekken uit de eigen gemeente en mogelijk net daarbuiten. De gemiddelde verhuisafstand is bij deze doelgroep zo’n 7 tot 10 km (bron: CBS, PBL & Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep, 2000-heden).

LAB2 is vooral gericht op regionale tot bovenregionale ruimtevragers. Dit type bedrijf is bereid bedrijventerreinen in een groter zoekgebied (> 25 kilometer) tegen elkaar af te wegen bij een locatiekeuze. Het primaire verzorgingsgebied van LAB2 is daarmee naar verwachting ook regionaal tot bovenregionaal.

Uitbreidingsvraag: gemeenten Almere, Dronten, Lelystad en Zeewolde

Voor de uitbreidingsvraag naar LAB2 gaan we uit van een marktregio die bestaat uit de gemeente Lelystad en direct omliggende gemeenten. Dit zijn de gemeenten Almere, Dronten en Zeewolde.

Additionele vraag: Flevoland e.o.

Voor de additionele vraag die LAB2 aan kan trekken gaan we uit van een marktregio die primair bestaat uit de provincie Flevoland (overige gemeenten) en omliggende provincies. Dit zijn (delen van) de provincies Friesland, Gelderland, Noord-Holland, Overijssel en Utrecht. Vraag kan in sommige gevallen van verder (ook buiten Nederland) komen.

CONCEPT

3. Marktperspectief

Hieronder schetsen we beknopt het nationale en provinciale marktperspectief per kansrijke ontwikkelrichting voor LAB2 uit de nota van uitgangspunten.

Agrofood

De wereldbevolking groeit de komende jaren fors door en iedereen wil genoeg betaalbaar, gezond en duurzaam eten. Hierdoor neemt de vraag naar agrarische productie, agrarische technologie, voedselverwerking en -logistiek toe. Tegelijkertijd staat ons voedselsysteem door klimaatverandering en geopolitieke spanningen steeds meer onder druk. Het borgen van genoeg betaalbaar, gezond en duurzaam eten voor een doorgroeiende wereldbevolking wordt ook wel de voedseltransitie genoemd. Hier speelt de zogenaamde eiwittransitie een grote rol in: het verschuiven naar een voedingspatroon met meer plantaardige en minder dierlijke eiwitten. Deze verschuiving zorgt ervoor dat ons voedsel minder belastend is voor het milieu en tot een gezondere voedingspatroon leidt. Nederland heeft binnen de brede agrofoodsector een sterke positie, zowel Europees als mondiaal. Nederland is zelfs de tweede landbouwexporteur van de wereld. Naast dat er veel landbouwgoederen worden geproduceerd in Nederland, worden er ook veel landbouwproducten uit andere landen doorgevoerd. Naast die primaire productie en logistiek wordt de agrofood sector in Nederland gekenmerkt door veel innovatieve en gespecialiseerde bedrijven in de agrarische technologie (denk aan machinebouw en zaadverdeling) en voedselverwerking. Ook heeft Nederland een sterk onderwijsecosysteem gericht op agrofood.

Dat de agrofoodsector sterk is in Nederland, blijkt ook uit de locatiedynamiek van deze bedrijven, zoals geregistreerd in onze Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000-heden). Als we kijken naar de afgelopen acht jaar, dan constateren we dat er honderden locatiebeslissingen van agrofoodbedrijven in Nederland zijn geland. Vaak ging het om uitbreiding van het bedrijf. Deze locatiebeslissingen landen over het algemeen op een bedrijventerrein. De locatiedynamiek is verspreid over Nederland en is het grootst in de provincies Noord-Brabant, Zuid-Holland en Overijssel. De provincie Flevoland neemt een relatief bescheiden positie in. Gemiddeld genomen gaat het om twee bedrijven per jaar en een totale ruimtevraag van bijna 3,5 hectare in Flevoland. De uitgifte vanuit deze sector ligt de laatste jaren echter wel onder het niveau van de periode 2017-2021.

LAB2 richt zich vooral op bedrijven die werken aan oplossingen voor de voedseltransitie en (secundaire) agrofoodbedrijven die vooral voedsel verwerken. Binnen Flevoland is dit een sector waarin de werkgelegenheid bovengemiddeld hard groeit. Er zijn ook enkele toonaangevende bedrijven (o.a. A-ware Food Group, Marfo en Verbruggen Palletizing Solutions) en opleidingen/campussen (Aeres Hogeschool, Wageningen University & Research en Flevo Campus) in Flevoland. Specifiek in Lelystad is de secundaire agrofood (verdere bewerking/verwerking van voedingsmiddelen) een sterke sector. Flevoland staat binnen Nederland echter niet bekend als kerngebied en koploper op het gebied van voedseltransitie en (secundaire) agrofood. Het is voor LAB2 van belang dat de ontwikkeling bijdraagt aan het bestaande ecosysteem in plaats van ermee concurreren. Onze verwachting is dat de ruimtevraag zal bestaan uit middelgrote tot grote voedselverwerkingsbedrijven en machinebouwers. Voor een deel zal LAB2 interessant zijn voor kennisintensieve partijen die meer op zoek zijn naar een innovatie-/campusmilieu.

CONCEPT

Agrofood

Marktgebied	Regionaal
Verhuisdynamiek	Niet over grote afstanden door binding met eigen gebied
Milieucategorie	3.1 tot en met 4.2
Locatiefactoren	Autobereikbaarheid: belangrijk Multimodaliteit: niet belangrijk ov-bereikbaarheid: minder belangrijk Arbeidsmarkt: belangrijk Grondprijs: neutraal Nabijheid leveranciers/consument: neutraal Clustering: minder belangrijk
Vestigingsmilieu	Perifeer
Omvang	Kavelgrootte: zeer divers, van 0,5 tot meerdere hectares. Incidenteel zeer grote kavels.

Energietransitie

In 2015 is het internationale Parijsakkoord gesloten met als doel de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder twee graden in 2050. Om dit te behalen moet ons energiesysteem radicaal veranderen. Dit noemen we de energietransitie. We werken aan de energietransitie door de CO_2-uitstoot (en andere schadelijke emissies) van veel verschillende onderdelen van onze samenleving te verminderen. Enerzijds houdt de energietransitie in dat we bewezen technieken op grote schaal toepassen, anderzijds dat we nieuwe processen en producten ontwikkelen die zorgen voor verminderde CO_2-uitstoot (en andere schadelijke emissies). Vooral de groene elektrificatie van processen die voorheen op fossiele brandstoffen draaiden levert een grote bijdrage aan de energietransitie in Nederland. Dit levert een grote behoefte naar elektriciteit op. Al deze elektriciteit moet door het elektriciteitsnet bewegen om zijn bestemming te bereiken. Het elektriciteitsnet heeft echter een maximale capaciteit. De huidige sterke elektrificatie van allerlei processen zorgt ervoor dat het elektriciteitsnet steeds vaker zijn maximale capaciteit bereikt in verschillende regio's. Er zijn verschillende manieren om hiermee om te gaan. Denk aan het verzwaren van het elektriciteitsnet en het opwekken en uitwisselen van eigen stroom vanuit hernieuwbare bronnen. Deze oplossingen kosten ruimte. Hiernaast groeien er bedrijven door die innovatieve duurzame processen en producten ontwikkelen. Voor deze doorgroei is ook ruimte nodig. Dit zal in elke provincie (in meer of mindere mate) in Nederland spelen.

We zien de afgelopen jaren een toenemende locatiedynamiek vanuit de energietransitie opkomen. Er zijn de afgelopen acht jaar enkele honderden locatiebeslissingen in Nederland geland die gedreven zijn vanuit de energietransitie. Vaak ging het om uitbreiding van het bedrijf. Deze locatiebeslissingen landen over het algemeen op een bedrijventerrein. De locatiedynamiek is verspreid over Nederland, maar vooral de provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Noord-Brabant hebben hierin een groot aandeel. Flevoland heeft tot nu toe een bescheiden positie in de dynamiek. Gemiddeld genomen gaat het om één bedrijf per jaar en een ruimtevraag van 0,2 hectare uitgifte per jaar in Flevoland. De uitgifte varieert nogal per jaar. Bij het voortschrijden van de energietransitie komende jaren, verwachten we een toename in de ruimtevraag van bedrijven die zich hiermee bezighouden, ook in Flevoland.

LAB2 richt zich vooral op bedrijven die actief zijn in de bouw/productie en installatie van hernieuwbare energiesystemen en isolatiesystemen. Het gaat dus zowel om productiebanen als meer dienstverlenende banen. Daarnaast zijn er kansen voor bedrijven actief in (onderdelen voor)

elektrisch vervoer. Dit wordt verder versterkt door de nabijheid van het Mobiliteit en Infrastructuur Test Centrum (MITC). Binnen Flevoland groeit deze sector vooralsnog gemiddeld ten opzichte van de totale werkgelegenheid. Er zijn enkele toonaangevende bedrijven (onder andere Alfen, Engie, Stork, Ventolines). Ook produceert Flevoland (exclusief de Noordzee) de meeste windenergie binnen Nederland. Onze verwachting is dat de ruimtevraag zal bestaan uit middelgrote tot grote productiebedrijven en (industriële) installatie-/bouwbedrijven. Overwegend zal er behoefte zijn aan een modern en toekomstbestendig bedrijventerrein met voldoende planologische mogelijkheden. We verwachten vanuit deze ontwikkelrichting beperkte behoefte aan een innovatie-/campusmilieu.

Energietransitie

Marktgebied	Regionaal tot nationaal, met toeleveranciers en afnemers die wijdverspreid zijn gevestigd.
Verhuisdynamiek	• Productie: er wordt bovengemiddeld vaak gekozen voor een uitbreiding op of naast de bestaande kavel, vanwege reeds gedane investeringen in vaste activa (vastgoed 'op maat') en arbeidspotentieel. Verhuisgeneigdheid is mede daardoor relatief laag. • Dienstverlening: veel meer sprake van verschillende vestigingen verspreid door het land. Aantrekkelijke vestigingslocaties zijn plekken vanuit waar veel klanten goed te bedienen zijn.
Milieucategorie	3.1 tot en met 4.2
Locatiefactoren	Autobereikbaarheid: belangrijk Multimodaliteit: minder belangrijk ov-bereikbaarheid: minder belangrijk Arbeidsmarkt: zeer belangrijk Grondprijs: neutraal Nabijheid leveranciers/consument: belangrijk Clustering: neutraal
Vestigingsmilieu	Perifeer
Omvang	Kavelgrootte: zeer divers, van 0,5 tot meerdere hectares. Incidenteel zeer grote kavels.

Luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid

Nederland heeft een sterk en innovatief luchtvaartecosysteem. De rijke luchtvaartgeschiedenis van Nederland is een stevige basis voor het luchtvaartecosysteem. Verschillende innovatieve bedrijven, opleidingen, samenwerkingsverbanden en onderzoeksinstellingen maken onderdeel uit van het ecosysteem. Noemenswaardige spelers zijn de TU Delft met haar 2.800 luchtvaartstudenten (en de hieruit ontstane start-ups bij incubator YES!Delft), de European Space Research and Technology Centre in Noordwijk, het Nederlands Lucht- en Ruimtevaartcentrum (NLR) en de bredere Brainport Eindhoven regio. Vooral het verduurzamen van de mondiaal doorgroeiende luchtvaartindustrie is een belangrijk thema voor luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid. Hier zijn veel Nederlandse bedrijven in gespecialiseerd en internationaal gerenommeerd. Een concrete uitwerking van verduurzaming in de luchtvaartindustrie is bijvoorbeeld de bijmengverplichting voor luchtvaartbrandstoffen vanuit de EU (ReFeulEU Aviation). Leveranciers van luchtvaartbrandstof die onder de verplichting vallen moeten elk jaar een oplopend percentage (2% in 2025 tot 70% in 2050) van hun brandstoffen mengen met

duurzame brandstoffen. Dit creëert een steeds groter wordende markt voor verduurzaming in de luchtvaartindustrie.

De locatiedynamiek vanuit de luchtvaart(gerelateerde) sector is echter tot op heden zeer beperkt in Nederland. Er zijn de afgelopen jaren maar enkele locatiebeslissingen geweest, allemaal op een bedrijventerrein. Flevoland maakt geen onderdeel uit van deze locatiedynamiek. Flevoland zal dus aanbod moeten ontwikkelen dat nergens anders in de provincie te vinden is en kan concurreren met meer gevestigde luchtvaartclusters.

Voor LAB2 wordt vooral elektrisch vliegen en onderdelenproductie/-ontwikkeling voor luchtvaart kansrijk geacht. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor bedrijvigheid gelieerd aan groothandelsverkeer zoals logistiek, catering voor vluchten en onderhoud van vliegtuigen. Binnen Flevoland is vanzelfsprekend Lelystad Airport een fysiek cluster van luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid, al leidt het (nog) niet openen van de luchthaven voor groothandelsverkeer tot enige onzekerheid. Naast de luchthaven is ook het Netherlands Aerospace Center (NLR) in Marknesse gevestigd. De koppeling tussen het NLR, Lelystad Airport (plus de businessparks) en het MITC is goed te leggen en kan tot een bepaalde mate van synergie leiden. Flevoland staat binnen Nederland echter niet bekend als hotspot en koploper op het gebied van luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid.

Tot slot kan LAB2 interessant zijn voor luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid van (of gelieerd aan) defensie. Defensie heeft onlangs uitgesproken dat Lelystad Airport de meest geschikte locatie lijkt als nieuwe vliegbasis voor F-35's. Onze verwachting is dat de ruimtevraag potentieel zal bestaan uit een aantal kleinere bedrijven, met enkele grotere (productie)bedrijven. Hierbij is de verwachting wel dat het vooral zal gaan om maakindustrie die gelieerd is aan de luchtvaart in plaats van de primaire luchtvaartindustrie zelf. Overwegend zal er behoefte zijn aan een modern en toekomstbestendig bedrijventerrein met voldoende planologische mogelijkheden. Voor een deel zal LAB2 interessant zijn voor kennisintensieve partijen die meer op zoek zijn naar een innovatie-/campusmilieu.

Luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid

Marktgebied	• Regionale tot nationale oriëntatie • Belangrijk is een aanwezig cluster van bestaande bedrijvigheid of een sterke anchor tenant ('ankerbedrijf') binnen het thema, net als de directe betrokkenheid van kennisdragers en kennisinstellingen bij en op de locatie.
Verhuisdynamiek	Luchtvaartbedrijven gericht op research, design & engineering en prototyping vestigen zich nabij kennisinstellingen. Hier is nog geen directe koppeling met industrie. Wanneer een cluster gericht is op productie (en dus industrie), zijn ook de beschikbare ruimte, infrastructuur en hinderruimte belangrijkere locatievoorwaarden.
Milieucategorie	Milieucategorie varieert: lager bij research, hoger bij productie.
Locatiefactoren	Autobereikbaarheid: belangrijk Multimodaliteit: neutraal ov-bereikbaarheid: neutraal Arbeidsmarkt: belangrijk Grondprijs: minder belangrijk Nabijheid leveranciers/consument: neutraal Clustering: zeer belangrijk

CONCEPT

Vestigingsmilieu	Stedelijk (research) tot meer perifeer (productie)
Omvang	Varieert sterk. Kennisintensieve bedrijvigheid enkele honderden tot enkele duizenden vierkante meters vastgoed. Productie vanaf 0,5 hectare.

Circulair bouwen

Nederland wil in 2050 een volledig circulaire economie hebben. Dat houdt in dat er gewerkt wordt met zo veel mogelijk hergebruik (of het helemaal niet gebruiken) van grondstoffen. Wat nu vaak als afval wordt gezien, moet dan als grondstof worden behandeld. Hiervoor is er bij bijna alle bedrijven een verandering in (delen van de) bedrijfsvoering nodig. Een sector waar de transitie naar een circulaire economie een grote rol speelt, is de bouw. Voor circulaire bouw is het voornamelijk van belang dat bestaande materialen zo veel en goed als mogelijk worden hergebruikt, nieuwe materialen maximaal duurzaam en herbruikbaar zijn en dat deze maatregelen die extra kosten met zich meebrengen in de praktijk toepasbaar zijn door innovatieve strategieën en businessmodellen. Om circulair bouwen van de grond te krijgen, is het van belang dat de overheid (onder andere Rijkswaterstaat, Rijksvastgoedbedrijf, ministeries van VRO en I&W), onderwijs- en kennisinstellingen/-netwerken (onder andere TU Delft, NEPROM, Cirkelstad) en marktpartijen (onder andere Heijmans, TKI, BAM) nauw samenwerken en innoveren.

We zien de afgelopen jaren een toenemende locatiedynamiek vanuit de circulaire bouw opkomen. Er zijn de afgelopen acht jaar tientallen locatiebeslissingen in Nederland geland die gedreven zijn vanuit de circulaire economie. Vaak ging het om uitbreiding van het bedrijf. Alle locatiedynamiek landde op een bedrijventerrein. De locatiedynamiek is verspreid over Nederland (provincies Overijssel, Gelderland en Noord-Holland kennen een grote dynamiek). Heel weinig hiervan landt tot nu toe in Flevoland. Deels heeft dit te maken met het feit dat meer dan de helft van de circulaire ruimtevraag tot nu toe landt in zeehavens en industriële clusters, waarvan er geen in Flevoland zijn gelegen. Gemiddeld genomen gaat het om minder dan één bedrijf per jaar en een ruimtevraag van 0,1 hectare per jaar in Flevoland. De uitgifte varieert sterk per jaar. We verwachten steeds meer uitgifte die voortkomt uit circulair bouwen, ook in Flevoland.

Voor LAB2 wordt vanuit de enorme woningbouwopgave in Flevoland, de bredere MRA en Nederland als geheel vooral ingezet op de ontwikkeling dan wel productie van circulaire bouwmaterialen en de circulaire bouw zelf. Circulair bouwen is nog niet standaard in de bredere bouwsector. Dit geeft Flevoland en LAB2 de kans om zich uit te bouwen tot koploper op dit gebied. De centrale en goed bereikbare ligging van en relatief veel beschikbare ruimte in Flevoland is daarbij een voordeel. Onze verwachting is dat de ruimtevraag zal bestaan uit middelgrote tot grote productiebedrijven en bouwbedrijven. Overwegend zal er behoefte zijn aan modern en toekomstbestendig bedrijventerrein met voldoende planologische mogelijkheden. We verwachten vanuit deze ontwikkelrichting een beperkte behoefte aan een innovatie-/campusmilieu.

Circulair bouwen

Marktgebied	Regionaal
Verhuisdynamiek	Opkomend en verhuist niet snel door regionale binding.
Milieucategorie	3.1 tot en met 4.2
Locatiefactoren	Autobereikbaarheid: belangrijk Multimodaliteit: neutraal ov-bereikbaarheid: neutraal

CONCEPT

	Arbeidsmarkt: belangrijk Grondprijs: minder belangrijk Nabijheid leveranciers/consument: belangrijk Clustering: belangrijk
Vestigingsmilieu	Perifeer
Omvang	Varieert van kleinere locaties van enkele duizenden vierkante meters kavelomvang tot grotere locaties met enkele hectares kavelomvang

Aanvullende ondersteunende sectoren: maakindustrie en hoogwaardige logistiek

Naast bovenstaande kansrijke ontwikkelrichtingen, is er op LAB2 ook ruimte voor maakindustrie (gelieerd aan een van de bovenstaande ontwikkelrichtingen) en hoogwaardige logistiek. Voorwaarde is wel dat deze van (synergetische) betekenis moeten zijn voor een van bovenstaande ontwikkelrichtingen. Voor dit type bedrijf is de beschikbare ruimte en goede bereikbaarheid een voordeel. Onze verwachting is dat de ruimtevraag zal bestaan uit middelgrote tot grote logistieke bedrijven en productiebedrijven. Overwegend zal er behoefte zijn aan een modern en toekomstbestendig bedrijventerrein met voldoende planologische mogelijkheden. We verwachten vanuit deze ontwikkelrichting geen behoefte aan een innovatie-/campusmilieu.

Samenhang kansrijke ontwikkelrichtingen: 'duurzaamheid' als satéprikker

LAB2 moet naast een ontwikkel- en maakgebied gericht op kennisintensieve bedrijvigheid vooral een duurzaam bedrijventerrein worden, zowel qua fysieke inrichting als imago. Kennisintensieve bedrijven binnen de ontwikkelrichtingen agrofood, energietransitie, luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid en circulair bouwen hebben allemaal een duidelijke link met duurzaamheid ('satéprikker'):

- De **agrofoodsector** is continu bezig met innovatie en verduurzaming. Vanuit de voedseltransitie is er een groeiende mondiale vraag naar genoeg betaalbaar, gezond en duurzaam eten. Veel van de duurzame innovaties die hiervoor nodig zijn, worden in Nederland gedaan en meteen in de praktijk toegepast. Daarnaast dragen duurzame innovaties in de agrofoodsector bij aan een positief imago voor de sector, hier is in toenemende mate behoefte aan.
- De **energietransitiesector** is per definitie duurzaam. Deze sector helpt inwoners en bedrijven de transitie te maken van fossiele brandstoffen en andere niet duurzame energiedragers naar hernieuwbare energiebronnen zoals groene stroom of waterstof. Vanuit deze rol is de koppeling met de drie andere ontwikkelrichtingen makkelijk te leggen.
- **Luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid** is een sector waarin verduurzaming van toenemend belang is, maar nog niet op verregaande schaal wordt toegepast in de dagelijkse praktijk. Vooral duurzame brandstoffen moeten een grote rol spelen in de luchtvaartsector de komende jaren. In Nederland wordt hier al volop mee geëxperimenteerd. Bovendien is er een bijmengverplichting voor duurzame luchtvaartbrandstoffen (ReFuelEU-verordening) die de innovatie, ontwikkeling, productie en het gebruik van duurzame brandstoffen voor de luchtvaart moet bevorderen.
- Tot slot heeft **circulair bouwen** ook per definitie een grote duurzame component. Circulair bouwen gaat over het circulair inrichten van de huidige (en toekomstige) bouwopgave die we hebben in Nederland. Het gaat daarbij om het voorzien in de behoefte aan huisvesting en infrastructuur zonder daarbij de ecologische grenzen van de aarde te overschrijden. Concreet

moeten er veel meer bouwmaterialen (hoogwaardig) worden hergebruikt (daarbij moet onnodig materialengebruik worden vermeden) en moet de uitstoot tijdens de bouwfase geminimaliseerd worden.

Relatie ontwikkelrichtingen met bredere economie Flevoland

Het is naast onderlinge samenhang ook van belang dat de kansrijke ontwikkelrichtingen voor LAB2 een duidelijke relatie hebben met de bredere economie in Flevoland, zowel op bedrijventerreinen als daarbuiten. De **Agrofoodsector** en **circulair bouwen** hebben biologische (primaire) grondstoffen nodig. Dit kan deels voortkomen uit de agrarische sector in de provincie. Vanuit de grote verwachte bevolkingsgroei (en de daarmee gepaarde grote bouwopgave) zal het belang van een sterke agrofood- en circulaire bouwsector in de provincie alleen maar toenemen. LAB2 is dan de plek waar deze grondstoffen omgezet worden naar hoogwaardige innovatieve producten en toepassingen. Aanwezigheid van de **energietransitiesector** op LAB2 sluit hier thematisch en technisch naadloos bij aan. De **luchtvaartgerelateerde** sector wordt binnen Flevoland sinds de vestiging van Lelystad Airport vooral aan Lelystad toegeschreven. Er zijn al enkele luchtvaartgerelateerde partijen geclusterd gevestigd rondom het vliegveld. Enkele andere Flevolandse (metaal)industriële bedrijven werken ook voor de luchtvaartsector.

CONCEPT

4. Marktbehoefte

De Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Flevoland toont aan dat er binnen de marktregio voor LAB2 een autonome kwantitatieve behoefte bestaat van circa 93 tot 263 hectare netto bedrijventerrein tot en met 2040. De ambitie voor LAB2 reikt echter verder dan enkel het faciliteren van de autonome behoefte binnen de marktregio. Doordat LAB2 wordt ingericht voor een specifieke groep bedrijven, zal zowel de vraag waar de ontwikkeling op kan rekenen als het aanbod dat met de ontwikkeling concurreert krimpen. De behoefte aan LAB2 is afhankelijk van de ontwikkelstrategie die je hanteert.

Tabel biedt inzicht in kwantitatieve behoefte LAB2 per ontwikkelrichting

In de tabel hieronder beschrijven we de marktbehoefte die te verwachten is voor LAB2 vanuit de twee beschreven ontwikkelstrategieën: enerzijds de bestuursovereenkomst en anderzijds de nota van uitgangspunten. Hiervoor gebruiken we de reeds genoemde Behoefteraming bedrijventerreinen als voornaamste bron. We hanteren per ontwikkelstrategie verschillende vraag- en aanbodcijfers op basis van de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de betreffende ontwikkelstrategie. Hoe we dat precies doen, beschrijven we in bijlage A. Hieronder gaan we nog kort in op de gevolgen die de twee ontwikkelstrategieën hebben op de kwantitatieve behoefte voor LAB2.

Bestuursovereenkomst

Op hoofdlijnen geeft de bestuursovereenkomst vooral kaders voor de ruimtelijke kwaliteit, een unieke profilering, mate van kennisintensiviteit en de mate van innovativiteit van LAB2 en de bedrijven die zich daar gaan vestigen. Aan de vraagkant worden hiermee bedrijven die laagwaardig en/of regulier (in plaats van innovatief) werk doen uitgesloten. Ook bedrijven met een puur functionele uitstraling zijn niet de doelgroep van LAB2. Aan de aanbodkant zijn bedrijventerreinen met een functionele uitstraling en beschikbaar aanbod geen concurrerend aanbod voor LAB2. De bestuursovereenkomst maakt minder expliciete keuzes over de sectoren waarin bedrijven actief moeten zijn om zich te kunnen vestigen op LAB2.

Nota van Uitgangspunten

De nota van uitgangspunten geeft aanvullend op de kaders vanuit de bestuursovereenkomst ook meer richting mee qua sectorverdeling op LAB2. Volgens de nota van uitgangspunten zijn de sectoren agrofood, energietransitie, luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid en circulair bouwen (inclusief gelieerde maakindustrie, hoogwaardige logistiek en/of start-ups) kansrijke ontwikkelrichtingen voor LAB2. Op LAB2 moet er volgens de nota van uitgangspunten ook aandacht zijn voor een centrumgebied voor werknemers in een goed verblijfklimaat met centrale faciliteiten, voetgangersvriendelijke groene buiteninrichting, deelgebruik van business-, werk- en leerfaciliteiten, horeca, flexoffice en flexlabs voor start-ups/scale-ups. Aan de vraagkant worden met de nota van uitgangspunten bedrijven die niet passen bij de kansrijke ontwikkelrichtingen uitgesloten. Aan de aanbodkant worden nog strengere eisen gesteld aan de hoogwaardigheid van LAB2 als werklocatie waardoor het aantal concurrerende bedrijventerreinen met beschikbaar aanbod afneemt.

Marktbehoefte LAB2 gericht op Nederlandse markt

Onderstaande marktbehoefte bestaat uit een doorvertaling van de behoefteraming bedrijventerreinen voor Flevoland. De behoefteraming gaat uit van uitbreidingsvraag binnen Flevoland en een bepaalde mate van additionele vraag. Voor de additionele vraag gaan we primair uit van additionele vraag vanuit Nederland. Als het lukt om op LAB2 een kwalitatief zeer hoogstaand innovatiemilieu te ontwikkelen, dan kan het gebied mogelijk internationale

CONCEPT

additionele vraag aantrekken. Dit zijn partijen die op Europese of mondiale schaal locaties afwegen. Dit kan een extra vraag opleveren, die hieronder nog niet is meegerekend. Hier staan wel andere concurrerende locaties in het buitenland tegenover. Voor de Ladder hoeven die locaties niet meegenomen te worden, maar het is wel belangrijk om deze 'concurrentie' mee te wegen in het marktaandeel dat LAB2 realistisch kan innemen binnen deze internationale vraag. Het is goed om te beseffen dat dit soort internationale locatiebeslissingen echt het topje van de ruimtevraag zijn in Nederland. Het gaat om een beperkte markt(vraag). Vaak kiezen internationale ruimtevragers voor Nederland vanuit een hele specifieke sectorale clustering. Voor LAB2 zijn de luchtvaart- en agrofoodsector het meest voor de hand liggend.

Marktbehoefte verschilt per kansrijke ontwikkelrichting

De marktbehoefte verschilt per kansrijke ontwikkelrichting voor LAB2. We beschrijven hieronder kort en kwalitatief de marktbehoefte per ontwikkelrichting.

Agrofood

De agrofoodsector is sterk aanwezig in Flevoland en groeit naar verwachting door. We verwachten voornamelijk ruimtevraag op LAB2 vanuit de doorgroei en doorontwikkeling van deze bedrijven. Onze verwachting is dat de dynamiek in Flevoland voor agrofood toe zal nemen. Dit zijn Flevolandse agrofood-bedrijven die (potentieel) een plek zoeken op LAB2. LAB2 zal dus voornamelijk uitbreidingsvraag vanuit de agrofoodsector aantrekken. Als LAB2 een gevestigde locatie is – ofwel: 'op de kaart staat' – zal er naar verwachting ook een deel additionele vraag vanuit de agrofoodsector worden aangetrokken. Tot slot verwachten we op termijn beperkte vraag naar innovatieclusters en -campussen op LAB2 vanuit agrofood.

Energietransitie

De energietransitie als sector is aanwezig in Flevoland maar groeit niet bovengemiddeld hard in de provincie. We verwachten dat een mix van uitbreidingsvraag en additionele vraag vanuit de energietransitie op LAB2 zal landen. De uitgifte vanuit deze sector zal sterk toenemen in vergelijking met het huidige niveau. Dit verwachten we in de rest van Nederland ook. Er is vooral behoefte aan ruimte voor (hoogwaardig) praktisch werk om de energietransitie mogelijk te maken. We verwachten dus weinig vraag naar innovatieclusters en -campussen op LAB2 vanuit de energietransitie.

Luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid

Het luchtvaartgerelateerde ecosysteem in Nederland is sterk maar groeit niet heel hard door. Daarnaast heeft Flevoland een klein aandeel in het nationale ecosysteem. We verwachten voornamelijk dat additionele vraag vanuit luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid op LAB2 zal landen. Er zal op LAB2 dus echt een kwalitatief hoogwaardig onderscheidend milieu gecreëerd moeten worden om deze bedrijven aan te trekken. Door de kennisintensieve aard van de luchtvaartsector zal een relatief groot deel van de vraag naar ruimte op LAB2 naar innovatieclusters en -campussen zijn. Als defensie zich vestigt op Lelystad Airport, kan dat voor verhoogde vraag vanuit luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid zorgen.

Circulair bouwen

Hoewel circulair bouwen nog niet een grote sector is in Flevoland, is de bredere bouwsector wel sterk aanwezig in de provincie. We verwachten dat meer 'traditionele' bouwbedrijven de stap gaan maken van lineair bouwen naar circulair bouwen. Vanuit dit perspectief verwachten we dat de ruimtedynamiek vanuit circulair bouwen sterk gaat toenemen in Flevoland. Dit zal in eerste instantie vooral gaan om uitbreidingsvraag. Er is vooral behoefte aan ruimte voor (hoogwaardig) praktisch werk om circulair bouwen mogelijk te maken. We verwachten dus weinig vraag naar innovatieclusters en -campussen op LAB2 vanuit circulair bouwen.

CONCEPT

Tabel 2: Marktbehoefte LAB2 per ontwikkelstrategie

Ontwikkelstrategie	Verwachte behoefte (t/m 2040)	Ruimtelijke kenmerken	Succesvoorwaarden
Bestuursovereenkomst (provincie Flevoland en gemeente Lelystad)	Vraag: 215 tot 304 hectare netto Aanbod: 163 hectare netto **Behoefte: 52 tot 141 hectare netto**	• Mix van kleinere en grotere kavels tot ca. 5 hectare, mix van werkmilieus. Geen XXL-logistiek. • Milieucategorieën 1 t/m 4.2, nadruk op 3.1 en hoger • Eisen aan beeldkwaliteit, circulariteit en duurzaamheid	• Versterking bestaande hoogwaardige kennisnetwerken, -infrastructuur en -cultuur in Flevoland. • Gunstige economische ontwikkeling Flevoland. • Monitoring alternatief aanbod, sturen op gezonde marktspanning.
Nota van Uitgangspunten (Bureau Buiten i.s.m. Stadkwadraat)	Vraag: 89 tot 140 hectare netto Aanbod: 84 hectare netto **Behoefte: 5 tot 56 hectare netto**	• Mix van kleinere en grotere kavels tot ca. 5 hectare, mix van werkmilieus. Bedrijven zijn passend bij kansrijke ontwikkelrichtingen. Geen XXL-logistiek. • Milieucategorieën 1 t/m 4.2, nadruk op 3.1 en hoger • Hoge eisen aan beeldkwaliteit, circulariteit en duurzaamheid	• Forse versterking bestaande hoogwaardige kennisnetwerken, -infrastructuur en -cultuur in Flevoland. • Verminderen arbeidspendel Flevoland om beschikbaarheid theoretisch geschoolde arbeid te borgen. • (Zeer) gunstige economische ontwikkeling Flevoland. • Monitoring alternatief aanbod, sturen op gezonde marktspanning.

CONCEPT

5. Conclusies en adviezen

5.1 Conclusies

Behoefte aan LAB2 als bedrijventerrein afhankelijk van ontwikkelstrategie
Zoals hierboven is uitgewerkt, is de economische behoefte aan LAB2 afhankelijk van de ontwikkelstrategie die wordt gehanteerd.

Behoefte op basis van bestuursovereenkomst: 52 tot 141 hectare
Als we uitgaan van een ontwikkeling op basis van de bestuursovereenkomst, dan wordt LAB2 een specifieke locatie waar niet alle vraag passend is. De verwachte behoefte voor LAB2 is op basis van de bestuursovereenkomst 52 tot 141 hectare. Als gevolg van het specifieke profiel van LAB2 blijft er minder vraag (en behoefte) over ten opzichte van de totale vraag binnen het marktgebied van LAB2, zie hiervoor tabel 2 en bijlage A. Een flink deel (55 à 60%) van de autonome vraag binnen de marktregio wordt hiermee uitgesloten. Tegelijk is de concurrentie met andere locaties ook minder groot. Immers, zo'n 35% van het aanbod in de marktregio sluit in dat geval niet meer aan bij het werkmilieu en/of de (beeld)kwaliteitseisen zoals die op LAB2 worden beoogd. De afname in potentiële vraag is wel groter dan de afname in (potentieel) geschikt aanbod.

Behoefte op basis van nota van uitgangspunten: 5 tot 56 hectare
Als we uitgaan van de nota van uitgangspunten, dan is de ontwikkeling van LAB2 nog specifieker. De verwachte behoefte voor LAB2 is op basis van de nota van uitgangspunten 5 tot 56 hectare. Deze ontwikkelstrategie gaat uit van specifieke hoogwaardige doelgroepen. Er blijft dan nog zo'n 25% van de totale vraag over (ofwel 75% wordt uitgesloten) die in potentie past bij/kan landen op LAB2. Hier staat alleen hoogwaardig aanbod als potentieel alternatief tegenover. Ook hier geldt dat de afname in potentiële vraag groter is dan de afname van (in potentie geschikt) aanbod. Daarbij merken we wel op dat grote delen van het overblijvende aanbod mogelijk toch geen alternatief zullen zijn voor LAB2. Immers, op LAB2 wordt in deze ontwikkelstrategie een heel specifiek milieu gerealiseerd volgens een samenhangend concept. Cruciaal daarbij is dat de locatie qua concept en vertaling hiervan in de locatiekwaliteiten van LAB2 echt het 'neusje van de zalm' is. Het wel of niet open gaan van Lelystad Airport kan een positieve dan wel negatieve invloed hebben op de belangstelling voor LAB2. Hierbij gaat het vooral om een imago-/uitstralingseffect.

Volledige ontwikkeling LAB2 alleen volgens bestuursovereenkomst markttechnisch haalbaar
De conclusies die we hierboven trekken betekenen dat LAB2 (zoals nu beoogd: 130 netto hectare in totaal, met een eerste fase van 60-70 hectare netto) kwantitatief alleen kan worden ontwikkeld als uit wordt gegaan van de bestuursovereenkomst (in het hoge scenario). Als LAB2 wordt ontwikkeld volgens de nota van uitgangspunten, is alleen een ontwikkeling met een kleinere omvang haalbaar (tot zo'n 60 hectare). LAB2 hoeft niet volledig volgens één ontwikkelstrategie gerealiseerd te worden, verschillende fases (of delen) van het terrein kunnen meer bij de een of het ander aansluiten. Hier gaan we in de adviezen verder op in.

CONCEPT

Beperkte vraag vanuit innovatieclusters en -campussen

LAB2 moet een onderscheidend en hoogwaardig werkmilieu worden. Vanuit dit perspectief is het logisch om vraag vanuit innovatieclusters en -campussen aan te willen trekken op LAB2. In bijlage B beschrijven we de beleidsneutrale vraag naar innovatieclusters en -campussen in Flevoland. Zonder dat er aanvullend beleid wordt gevoerd op het aantrekken/(door)ontwikkelen van bedrijven actief in innovatieclusters en -campussen, verwachten we een ruimtevraag van enkele tienduizenden meters vastgoed vanuit deze doelgroep. Op de schaal van een ontwikkeling zoals LAB2 zal dit maar om een beperkt deel van het gebied gaan.

5.2 Adviezen: hoe LAB2 succesvol te ontwikkelen

Twee aanvliegroutes voor het succesvol ontwikkelen van LAB2 vanuit marktperspectief

We concluderen hierboven dat LAB2 ontwikkelen op basis van de bestuursovereenkomst een grotere behoefte aanspreekt dan op basis van de nota van uitgangspunten. In andere woorden: er is onvoldoende behoefte om LAB2 (volledig) volgens de specifieke profilering/positionering van het terrein zoals beschreven in de nota van uitgangspunten te ontwikkelen. Er zullen dus keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van de twee ontwikkelstrategieën. We beschrijven twee aanvliegroutes voor een succesvol LAB2 vanuit marktperspectief:

1. Vasthouden aan kansrijke ontwikkelrichtingen met een kleinere eerste fase

De eerste aanvliegroute is het vasthouden aan de ontwikkelrichtingen zoals geformuleerd in de nota van uitgangspunten. We verwachten vanuit de behoefteraming en onze analyse van de locatiedynamiek in de beoogde doelgroepen dat er tot en met 2040 minder behoefte is aan LAB2 dan nu is gepland voor de eerste fase (60-70 hectare netto). Om LAB2 toch op deze manier te ontwikkelen, zou de eerste fase van LAB2 kleiner moeten zijn; denk aan twintig tot veertig hectare.

2. Vasthouden aan originele omvang, maar richten op 'regulier' hoogwaardig regionaal terrein

De tweede aanvliegroute is het vasthouden aan de geplande omvang (en fasering) van LAB2, maar wel met een iets verbrede ontwikkelstrategie. We verwachten dat er voldoende behoefte is vanuit de markt om LAB2 volgens de uitgangspunten geformuleerd in de bestuursovereenkomst te ontwikkelen als meer 'regulier' hoogwaardig regionaal bedrijventerrein. Hierbij ligt de focus nog steeds op het faciliteren van bedrijven uit de kansrijke ontwikkelrichtingen agrofood, energietransitie, luchtvaart, en circulair bouwen.

Advies: neem voor de eerste fase van LAB2 de tweede aanvliegroute…

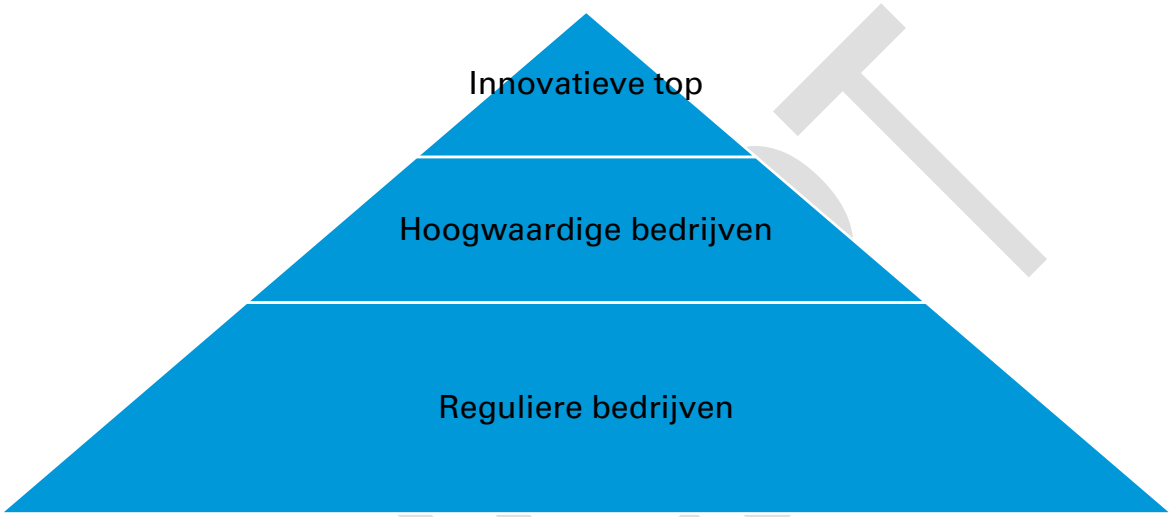
Wij adviseren om voor de eerste fase van LAB2 uit te gaan van de tweede aanvliegroute. Er is binnen de marktregio voor LAB2 een (zeer) grote autonome behoefte aan bedrijventerreinruimte als we doorkijken richting 2040. Dit stelt jullie als provincie en gemeente in staat om meer te eisen van eindgebruikers op een nieuw terrein. Het stellen van hoge eisen wordt in de bestuursovereenkomst voor LAB2 beschreven. We verwachten dat er nog steeds ruime behoefte is aan LAB2 als er hoge eisen worden gesteld. Dit geeft de kans om een kwalitatief hoogstaande locatie te ontwikkelen die bijdraagt aan de brede welvaart in Lelystad en Flevoland. Ook zal LAB2 de marktdruk voor bedrijventerreinen in de provincie voor een deel kunnen verlagen, waardoor er voor veel bedrijven ruimte vrijkomt om te ondernemen op een toekomstbestendig regionaal bedrijventerrein.

Bovendien werk je met de tweede aanvliegroute aan een stevige basis van hoogwaardige bedrijven in Lelystad (en Flevoland) waarmee je op termijn de innovatieve top aan kunt trekken.

CONCEPT

Als je de economie van Flevoland vergelijkt met een pyramide, is een stevige basis van reguliere bedrijven nodig om te zorgen voor voldoende economische massa (basisproductie en -diensten, basisinfrastructuur, basiskennis) voor meer hoogwaardige bedrijven. Zie ook de figuur hieronder. Op hun beurt is een stevige laag van hoogwaardige bedrijven nodig om te zorgen voor voldoende economische massa (hoogwaardige productie en -diensten, hoogwaardige infrastructuur (o.a. innovatieclusters en -campussen), hoogwaardige kennis en specialisatie) voor de innovatieve topbedrijven. Zonder de stevige basis van reguliere en hoogwaardige bedrijven, is er niet voldoende economische massa om consequent bedrijven uit de innovatieve top aan te trekken.

Figuur 1: Illustratie economische 'Pyramide' Flevoland



Waarom adviseren we de eerste aanvliegroute voor de eerste fase niet?

De ambitie om meer hooggeschoold innovatief werk in Flevoland te ontwikkelen is helder. We (h)erkennen ook de kansrijkheid van de ontwikkelrichtingen zoals in de nota van uitgangspunten is beschreven. Toch adviseren we niet om voor de eerste fase van LAB2 de eerste aanvliegroute te kiezen. We verwachten namelijk dat er veel risico's kleven aan het ontwikkelen van LAB2 zoals beschreven in de nota van uitgangspunten, zelfs bij een kleinere eerste fase van LAB2. Ten eerste is de marktbehoefte aan LAB2 binnen de nota van uitgangspunten relatief beperkt. Een fors deel hiervan moet op LAB2 landen om de eerste fase vol te krijgen. Als we kijken naar de positie van Flevoland binnen de locatiedynamiek van bedrijven in de beoogde doelgroepen/ontwikkelrichtingen uit de NvU, dan concluderen we dat die (zeer) beperkt is. Natuurlijk speelt daarbij ook het hebben van geschikt aanbod een rol. Door de ontwikkeling van LAB2 kan aanbod ook een bepaalde vraag en dynamiek creëren, maar het is zeer onwaarschijnlijk dat dit voldoende is om het beoogde terrein te vullen. Ten tweede is de thematische combinatie van agrofood, energietransitie, luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid, circulair bouwen en gelieerde maakindustrie en hoogwaardige logistiek vrij breed en daardoor redelijk diffuus (tegelijkertijd wordt ook veel uitgesloten). Ten derde blijkt het historisch zeer lastig om met een nieuw innovatiemilieu hoogwaardige en innovatieve bedrijven (en de daarbij behorende banen) aan te trekken, als er al bestaande koplopers zijn op dezelfde thema's. De lijst met succesvoorwaarden voor de eerste aanvliegroute is dan ook langer, complexer en gericht op thema's waar je als overheden minder sturing op hebt dan de tweede aanvliegroute.

…en gebruik deze als startbaan om in een tweede fase juist meer het innovatieve en hoogwaardige segment aan te spreken zoals beoogd in de nota van uitgangspunten
Al met al ontbreekt er in de huidige situatie een voldoende stevige voedingsbodem (ecosysteem) om LAB2 gelijk aan de hoogwaardige en uniek gepositioneerde locatie te ontwikkelen zoals in de nota van uitgangspunten wordt geambieerd. Voor het laten slagen van zo'n ontwikkeling, is het belangrijk dat de locatie op natuurlijke wijze aansluit bij een stevige basis, zoals hierboven beschreven. We constateren dat die basis nu te dun is. Er zijn op LAB ook te weinig ankerbedrijven/-gebruikers of faciliteiten die als trekker kunnen fungeren naar de vestigers in de beoogde ontwikkelingsrichtingen uit de nota van uitgangspunten. Deze basis moet eerst opgebouwd worden. Daar kan de eerste fase van LAB2 voor dienen. Als die succesvol is neergezet kan deze als opstap dienen richting een tweede fase waar de focus wel ligt op zeer innovatief/hoogwaardig binnen de beoogde ontwikkelingsrichtingen.

Voor een succesvolle ontwikkeling van LAB2 is meer nodig dan een toplocatie; het gaat om het gehele woon-, werk- en leefklimaat van Flevoland
Voor het succes van LAB2, zeker als het gaat om hoogwaardige en innovatieve bedrijvigheid, is veel meer nodig dan een toplocatie (zie kader 'Brainport'). Het gaat ook om investeringen in de mobiliteit, woningbouw, voorzieningen, cultuur, recreatie, talentontwikkeling, et cetera. Ofwel, het gaat om een *upgrade* van het totale vestigingsklimaat van Flevoland, Lelystad en omgeving in het bijzonder. Dit is cruciaal om de beoogde bedrijven aan te kunnen trekken, maar ook het bijbehorende talent. Op dit vlak gebeuren al goede dingen in Flevoland, maar zijn nog veel stappen te zetten. Daarbij leent de ligging van LAB2 op enige afstand van Lelystad zich (in de huidige situatie) niet direct voor een fysiek innovatiecluster/-campus van enige omvang.

Brainport Eindhoven: succes strekt veel verder dan een campus

Brainport Eindhoven is hét voorbeeld van een succesvolle innovatieregio. De bedrijven in deze regio zijn goed voor 25% van alle Nederlandse private R&D-investeringen (CBS, 2022) en de regio heeft wereldwijd het hoogste aantal toegekende octrooien per inwoner. Vaak wordt het succes van Brainport direct geassocieerd met locaties als de High Tech Campus, Strijp-S en bedrijven als ASML. Het is zeker zo dat deze fysieke hotspots hierin een belangrijke rol hebben. Dergelijke locatiegebonden hotspots bevorderen de overdracht van impliciete kennis (Frenken, 2020) en bovendien is de fysieke co-locatie van R&D een cruciale voorwaarde voor effectieve samenwerking tussen academische en industriële onderzoekers (Ponds et al., 2007).

Het succes van deze regio én van deze fysieke hotspots wordt in sterke mate bepaald door een 'natuurlijke' aansluiting op het economisch DNA. Er zijn geen locaties vanuit (bestuurlijk) wensdenken bedacht, maar historisch zo gegroeid in antwoord op de economische uitdagingen waarvoor de regio op verschillende momenten heeft gestaan. Het gaat kortom om locaties die volledig ingebed en geworteld zijn in de economische en maatschappelijke vezels van de regio. Daarnaast wordt het succes in sterke mate bepaald door het gehele leef- en vestigingsklimaat van de Brainport. Denk daarbij aan de sterke samenwerking tussen de bedrijven, overheden en kennisinstellingen in de regio (aangejaagd door Stichting Brainport). Maar ook het woonklimaat, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid, et cetera. De komende jaren wordt via het Project Beethoven door Rijk, provincie en regio € 2,5 miljard geïnvesteerd in deze kwaliteiten en een landelijk talentplan. Deze investering moet de schaalsprong waar Brainport voor staat op het vlak van woningen, bedrijventerreinen, arbeidskrachten, voorzieningen en mobiliteit op een goede manier laten plaatsvinden.

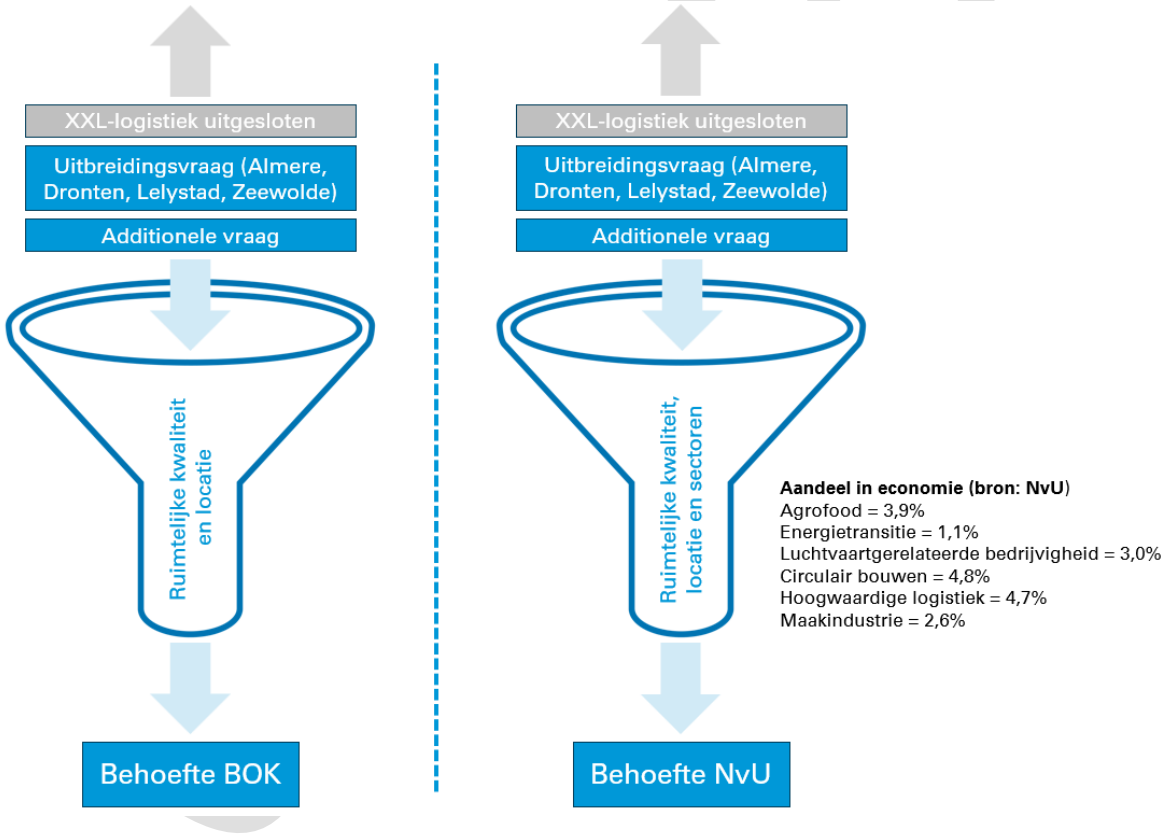
Bijlage 1 Bijlagen

1.1 Bijlage A: Toelichting vraag- en aanbodcomponenten per ontwikkelstrategie

In deze bijlage geven we een toelichting van de vraag- en aanbodcijfers die we hebben gehanteerd en de achterliggende keuzes per (potentiële) ontwikkelstrategie voor LAB2.

In de figuur hieronder geven we schematisch weer hoe we de vraag bepalen per ontwikkelstrategie. Hiervoor gebruiken we de behoefteraming bedrijventerreinen als voornaamste bron. We hanteren per ontwikkelstrategie verschillende vraag- en aanbodcijfers op basis van de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de betreffende ontwikkelstrategie. Hieronder leggen we per ontwikkelstrategie uit hoe we dat precies hebben gedaan.

Figuur 2: Schematische weergave vraagbepaling per ontwikkelstrategie



Bestuursovereenkomst

Vraag

- Vanuit de bestuursovereenkomst is XXL-logistiek uitgesloten. Vraag vanuit dit werkmilieu nemen we dus niet mee. Voor de overige werkmilieus rekenen we binnen de marktregio (Almere, Dronten, Lelystad en Zeewolde) met 80% van de totale vraag, omdat er hogere (beeld)kwaliteitseisen worden gesteld aan eindgebruikers op LAB2. We gaan ervan uit dat 20% van de eindgebruikers op bedrijventerreinen niet kan of wil voldoen aan de hogere (beeld)kwaliteitseisen van LAB2.
- We verwachten dat de marktregio het overgrote deel van de additionele vraag in de provincie aantrekt, omdat de grootste en belangrijkste gemeenten qua economie binnen de marktregio

liggen. We rekenen met 90% van de provinciale additionele vraag minus additionele vraag naar een XXL-logistiek werkmilieu, omdat XXL-logistiek uitgesloten is op LAB2.

Aanbod

- We hebben al het harde (plan)aanbod in de marktregio beoordeeld op (verwachte) (beeld)kwaliteit. Dit hebben we gedaan op basis van deskresearch naar deze ontwikkelingen. Elk terrein beoordelen we als 'functioneel', 'modern' of 'hoogwaardig' qua (verwachte) (beeld)kwaliteit. Aan de hand van deze beoordeling (en andere kenmerken van het aanbod zoals ligging of specifiek profiel) schatten we in of de ontwikkeling concurrentie vormt voor de verschillende ontwikkelstrategieën van LAB2. Aangezien de bestuursovereenkomst minder (beeld)kwaliteitseisen kent dan de nota van uitgangspunten, zal er meer concurrerend aanbod zijn. Zie ook bijlage C.

Nota van Uitgangspunten

Vraag

- In de nota van uitgangspunten wordt per 'kansrijke ontwikkelrichting' voor LAB2 (Agrofood, Energietransitie, luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid, circulair bouwen en hoogwaardige (gerelateerde) logistiek) inzichtelijk gemaakt welk deel van de economie in die specifieke sector(en) actief is (bron: Bijlagendocument ota van Uitgangspunten LAB2, 2023). Ook geeft BUITEN voor die specifieke sector(en) aan wat het beroepsniveau is van de mensen die daarin werken. We rekenen het aandeel 'hoogwaardige' banen door binnen de sectoren in de behoefteraming die aansluiten bij de nota van uitgangspunten[1]. Hiermee kunnen we de uitbreidingsvraag naar LAB2 bepalen vanuit de kansrijke ontwikkelrichtingen en sluiten we volledig aan bij het onderzoek van BUITEN, zie ook tabel hieronder.

Tabel 3: Aandeel in economie op bedrijventerreinen per kansrijke ontwikkelrichting

Kansrijke ontwikkelrichting	Aantal hoogwaardige banen op bedrijventerreinen	Aandeel economie op bedrijventerreinen
Agrofood	Ca. 3.000	3,9%
Energietransitie	Ca. 800	1,1%
Luchtvaart-gerelateerde bedrijvigheid	Ca. 2.300	3,0%
Circulair bouwen	Ca. 3.700	4,8%
Hoogwaardige logistiek (excl. XXL)	Ca. 3.600	4,7%
Maakindustrie	Ca. 2.000	2,6%

Bron: Nota van Uitgangspunten, 2023 & Behoefteraming bedrijventerreinen Stec Groep, 2025.

- We verwachten dat de marktregio het overgrote deel van de additionele vraag in de provincie aantrekt, omdat de grootste en belangrijkste gemeenten qua economie binnen de marktregio

[1] Hierbij hebben we op basis van bureauexpertise de beschikbare informatie verrijkt. Hoofdzakelijk gaat het hierbij om de locatietypevoorkeur van bedrijven die vallen binnen een kansrijke ontwikkelrichting en de aandelen van luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid en circulair bouwen binnen de economie op bedrijventerreinen.

CONCEPT

liggen. We rekenen met 90% van de provinciale additionele vraag minus additionele vraag naar een XXL-logistiek werkmilieu, omdat XXL-logistiek uitgesloten is op LAB2.

Aanbod

- We hebben al het harde (plan)aanbod in de marktregio beoordeeld op (verwachte) (beeld)kwaliteit. Dit hebben we gedaan op basis van deskresearch naar deze ontwikkelingen. Elk terrein beoordelen we als 'functioneel', 'modern' of 'hoogwaardig' qua (verwachte) (beeld)kwaliteit. Aan de hand van deze beoordeling (en andere kenmerken van het aanbod zoals ligging of specifiek profiel) schatten we in of de ontwikkeling concurrentie vormt voor de verschillende ontwikkelstrategieën van LAB2. Aangezien de nota van uitgangspunten meer (beeld)kwaliteitseisen kent dan de bestuursovereenkomst, zal er minder concurrerend aanbod zijn. Zie ook bijlage C.

5.3 Bijlage B: Vraag vanuit innovatieclusters en -campussen

Kenmerkend aan de ruimtevraag naar innovatieclusters en -campussen is dat deze zich lastig laat ramen vanuit de ramingsmethodiek. Het groeipad van bedrijven op een innovatiemilieu (relatief veel start- en scaleups) is vaak grillig. Daardoor is de ruimtevraag minder goed te voorspellen door langjarige macro-economische groei- en werkgelegenheidsverwachtingen. Ook is de additionele vraag vaak een belangrijke component. Het specifieke profiel en karakter van een campus trekt over het algemeen bovengemiddeld vaak bedrijven en activiteiten 'van buiten' aan. Tot slot zijn de ruimtelijke kenmerken van bedrijven op een campus in de regel afwijkend van de meeste bedrijven op een 'normaal' bedrijventerrein. Denk aan het ruimtegebruik dat doorgaans wat intensiever is en het aantal arbeidsplaatsen per hectare dat veelal hoger ligt.

Voor een inschatting van de ruimtevraag vanuit innovatieclusters en -campussen, kijken we naar gegevens uit onze Database Locatiebeslissingen Nederland, informatie van Innovatiespotter en de resultaten van deze behoefteraming. Zo geven we een indicatief beeld van de (1) verwachte autonome uitbreidingsvraag naar innovatieclusters en -campussen in Flevoland en de (2) mogelijke additionele vraag van buiten.

Uitbreidingsvraag innovatieclusters en -campussen

De uitbreidingsvraag naar innovatieclusters en -campussen overlapt deels met de vraag naar het werkmilieu 'gemengd/interactie'. Van de 12 tot 15 hectare uitbreidingsvraag naar gemengde/interactiewerkmilieus zal dus een deel vanuit innovatieclusters en -campussen komen. Maar door het gebruik van test- en productiefaciliteiten kunnen ruimtevragers in een campusmilieu bijvoorbeeld ook behoefte hebben aan een hogere milieucategorie.

Om een beeld te krijgen van welk deel van de vraag toe te rekenen is aan innovatieclusters en -campussen, kijken we eerst naar de locatiedynamiek op dit soort locaties. De afgelopen tien jaar hebben we in onze Database Locatiebeslissingen Nederland circa zeventig locatiebeslissingen geregistreerd die hoofdzakelijk toe te schrijven zijn aan R&D activiteiten. Dit type ruimtevrager zoekt naar een plek die een goede positie heeft binnen het voor hun relevante innovatie-ecosysteem. Vaak zijn dat innovatieclusters en -campussen. Vooral de provincies Noord-Brabant en Zuid-Holland trekken veel R&D activiteiten aan. Specifiek locaties als Brainport Industries Campus en Leiden Bio Science Park zijn populair. Dit zijn beide volwassen campussen (bron: Innovatiespotter, 2023). Wie zien dat dit type ruimtevrager over het algemeen voor 50% op zoek is naar (reguliere) bedrijfsruimte en voor 50% op zoek is naar kantoorruimte. Gemiddeld genomen hebben deze bedrijven een ruimtegebruik van rond de 100 m2 per werknemer.

Als we vervolgens de autonome groei van innovatieve banen in Flevoland doortrekken (Innovatiespotter) en rekening houden met het gemiddelde ruimtegebruik in Nederland voor dit type werk, komen we op een indicatieve ruimtevraag van 13.000 tot 37.000 m2 vastgoed tot en

CONCEPT

met 2040. Jaarlijks komt dit neer op circa 700 tot 2.100 m2. Niet al deze vierkante meters zullen echter op een campus of in een innovatiemilieu landen. Deels zal dit bij bedrijven op bedrijventerreinen landen en deels op (reguliere) kantoorlocaties. We verwachten dat deze vraag zich voornamelijk in Almere (en in mindere mate Lelystad) voordoet. De voornaamste thema's waar we vraag van verwachten, zijn (de combinatie van) agrofood, hightech en ICT. Vanuit (innovatieve) logistiek en circulaire economie verwachten we in toenemende mate vraag.

Additionele vraag innovatieclusters en -campussen
In tegenstelling tot provincies als Zuid-Holland, Noord-Holland en Noord-Brabant, waar ze een mix hebben van verschillende volwassen campussen, groeicampussen en ontwikkelende campussen, heeft Flevoland (nog) niet een groot aantal campussen. Dit zien we ook in de aantrekkingskracht van de provincie op dit thema terug. In de afgelopen vijf jaar zijn er in Flevoland circa zestig banen (bij twee bedrijven) gecreëerd vanuit innovatieclusters en -campussen. Deze twee ontwikkelingen kwamen voort uit het innovatiethema agrofood. Hiervoor is circa 2.300 vierkante meter vastgoed in gebruik genomen. Per jaar komt dit neer op circa 500 m^2 vastgoed. We gaan indicatief uit van circa 500 tot maximaal 1.000 m^2 jaarlijkse 'autonome' additionele vraag vanuit innovatieclusters en -campussen. In andere woorden: de vraag die je kunt verwachten in de huidige situatie, zonder het toevoegen van nieuwe campussen/innovatiemilieus.

We weten echter vanuit de locatiedynamiek van innovatieclusters en -campussen dat aanbod ook deels vraag schept. Zo verwachten we dat het ontwikkelen van het MITC vraag naar enkele tienduizenden vierkante meters vastgoed met zich mee brengt (bron: Laddertoets MITC Marknesse, 2022). Ook voor andere innovatieclusters en -campussen in Flevoland kan dit het geval zijn, maar het is absoluut geen zekerheid en belangrijk om u op dit vlak niet rijk te rekenen. Cruciaal daarbij is sowieso dat alle randvoorwaarden 100% op orde zijn (bereikbaarheid, hoogwaardig vastgoed en locatie, gedeelde faciliteiten, samenwerking, ontmoeting/interactie, woonomgeving, voorzieningen, et cetera). Daarnaast is het essentieel dat zo'n fysieke innovatiehotspot naadloos aansluit op het economisch DNA van de provincie en/of gemeente. Een innovatiecluster/campus moet een logische schakel zijn in een groter (economisch) ecosysteem.

Tot slot is het goed te realiseren dat de ruimtevraag naar innovatieclusters en -campussen vaak met horten en stoten gaat. Het is realistisch om te verwachten dat er jaren geen opname is en dat er vervolgens in een of twee jaar veel wordt opgenomen. We gaan in de conclusies en adviezen verder in op de succesvoorwaarden die nodig zijn voor (door)ontwikkeling van innovatieclusters en -campussen in Flevoland.

CONCEPT

5.4 Bijlage C: Indicatieve beoordeling alternatief aanbod LAB2 per ontwikkelstrategie

Gemeente	Terrein	Aanbod per 1-1-2024	Concurrentie LAB2 BO	Concurrentie LAB2 NvU	Toelichting
Almere	De Rederij	0,6 ha.	Ja	Ja	Kleinschalige gemengde kantoorlocatie. Mogelijk concurrerend aanbod voor kleine innovatieve partijen.
Almere	De Vaart IV t/m VI	35,9 ha.	Ja	Nee	Regulier modern bedrijventerrein met veel aanbod. Niet onderscheidend genoeg om te concurreren met LAB2 als we uitgaan van NvU.
Almere	Hogekant	4,5 ha.	Ja	Ja	Regulier modern bedrijventerrein dat goed bereikbaar is over de weg en met het ov. Het terrein kent hoogwaardige groene en blauwe elementen.
Almere	Lagekant	2,8 ha.	Ja	Ja	Regulier modern bedrijventerrein dat goed bereikbaar is over de weg en met het ov. Het terrein kent hoogwaardige groene en blauwe elementen.
Almere	Sallandsekant	0,8 ha.	Ja	Ja	Regulier modern bedrijventerrein dat goed bereikbaar is over de weg. Vooral geschikt voor logistieke groothandel.
Almere	Twentsekant	25,0 ha.	Ja	Nee	Regulier modern bedrijventerrein met veel aanbod. Maximale milieucategorie van 3.2. Niet onderscheidend genoeg om te concurreren met LAB2 als we uitgaan van NvU.

CONCEPT

Dronten	Business-Zone Delta	2,0 ha.	Ja	Nee	Regulier modern bedrijventerrein. Niet onderscheidend genoeg om te concurreren met LAB2 als we uitgaan van NvU.
Dronten	Poort van Dronten	46,0 ha.	Ja	Ja	Regulier modern bedrijventerrein met veel aanbod. Het terrein kent hoogwaardige groene en blauwe elementen. Gericht op bedrijven in agrofoodsector, maar ook bijvoorbeeld maakindustrie.
Lelystad	Flevopoort	1,3 ha.	Ja	Ja	Regulier modern bedrijventerrein dat goed bereikbaar is over de weg. Het terrein kent hoogwaardige groene en blauwe elementen.
Lelystad	Larserpoort	3,5 ha.	Ja	Ja	Regulier modern bedrijventerrein dat onderdeel is van Lelystad Airport Businesspark.
Lelystad	Luchthaven	8,3 ha.	Ja	Ja	Bedrijventerrein waarbinnen Lelystad Airport valt. Vooral luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid.
Lelystad	Oostervaart Oost	7,7 ha.	Ja	Nee	Regulier modern bedrijventerrein. Niet onderscheidend genoeg om te concurreren met LAB2 als we uitgaan van NvU.
Lelystad	Zuiderpark	14,3 ha.	Ja	Ja	Regulier modern bedrijventerrein dat goed bereikbaar is over de weg. Het terrein kent hoogwaardige groene en blauwe elementen.
Zeewolde	Horsterparc	8,8 ha.	Ja	Nee	Regulier modern bedrijventerrein dat goed bereikbaar is over de weg. Niet onderscheidend genoeg om te concurreren met LAB2 als we uitgaan van NvU.
Zeewolde	Trekkersveld III	1,5 ha.	Ja	Ja	Regulier modern bedrijventerrein dat goed bereikbaar is over de weg. Biedt grotere kavels.

CONCEPT

CONCEPT

Colofon

Datum: 17 januari 2025
Projectnummer: 23.319
Opdrachtgever: Provincie Flevoland
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Evert-Jan de Kort en Callum Lewis

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl