

LADDER- ONDERBOUWING LOODSEN AMSTELVEEN

12 JUNI 2017



LADDER- ONDERBOUWING LOODSEN AMSTELVEEN

12 JUNI 2017

Status:

Eindrapport

Datum:

12 juni 2017

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Economie en Commercieel Vastgoed
Dr. Pieter van der Heijde
Valérie Noordink MSc.
Bianca Lemm MSc.

Voor meer informatie: Valérie Noordink MSc., vn@stedplan.nl

In opdracht van:

Agrimm BV

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2017.G.256

Referentie: concept 2017.G.256 A'veen LDV Loodsen 160617

INLEIDING.....	7
1.1 VRAAGSTELLING	
MANAGEMENTSAMENVATTING	9
2 LOCATIE EN PLANCONCEPT	13
3 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED EN ONDERZOEKSPERIODE	16
4 BELEIDSKADER.....	18
4.1 RIJKSBELEID	
4.2 PROVINCIAAL BELEID	
4.3 GEMEENTELIJK BELEID	
4.4 CONCLUSIES	
5 DE VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN	22
5.1 KWANTITATIEVE ANALYSE VRAAG	
5.2 KWALITATIEVE ANALYSE VRAAG	
5.3 CONCLUSIE	
6 HET AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN.....	26
6.1 KWANTITATIEVE ANALYSE AANBOD	
6.2 KWALITATIEVE ANALYSE AANBOD	
6.3 CONCLUSIE	
7 DE REGIONALE BEHOEFTE (TREDE 1)	31
7.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
7.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE	
8 BENUTTING BESTAAND STEDELIJK GEBIED (TREDE 2) EN INPASSING OP MULTIMODAAL ONTSLOTEN LOCATIES (TREDE 3)	33
8.1 MOGELIJKHEDEN INPASSING BESTAAND STEDELIJK GEBIED	
8.2 INPASSING OP MULTIMODAAL ONTSLOTEN LOCATIES (TREDE 3)	
BIJLAGE 1 GEBRUIKTE LITERATUUR	

INLEIDING

Voor de locatie aan de Zijdelweg 3 in Amstelveen bestaat het voornemen de huidige bedrijfsvoering uit te breiden en in aansluiting op de bestaande loodsen nieuwe loodsen te realiseren. In de bestaande loodsen vindt op dit moment vooral opslag en voorraadbeheer plaats. De locatie voor de uitbreiding van de nieuwe loodsen bevindt zich in een gebied dat op dit moment is bestemd als agrarisch; de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Hier is geen bebouwing toegestaan. Aangezien de voorziene ontwikkeling niet past binnen deze bestemming moet de behoefte aan het bouwwerk worden onderbouwd, middels de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder).

Tegen de achtergrond van deze situatie en gelet op het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2, Bro heeft Agrimm B.V. behoefte aan een actueel beeld van de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio en een Ladderonderbouwing voor de beoogde uitbreiding. Naast de regelgeving van het Rijk dient de onderbouwing tevens te voldoen aan de eisen van de Provinciale regelgeving.

Dit onderzoek dient zich te richten op het soort bedrijvigheid dat is beoogd in de nieuwe loodsen. Derhalve heeft het onderzoek betrekking op de behoefte aan bedrijventerreinen voor de (agro)logistiek. (Agro)logistiek omvat de organisatie, planning, besturing en uitvoering van goederenstromen vanaf de ontwikkeling en de inkoop, via productie en distributie naar eindafnemer. Een belangrijk onderdeel hiervan is het vervoer, de opslag, de distributie en de regie (besturing, beheersing en organisatie) van de agrostromen - food en non-food - in de gehele agroketen.

1.1 VRAAGSTELLING

Centrale onderzoeksvraag:

Wat is de actuele behoefte aan bedrijventerreinen in de regio Amstelveen en in welke mate is deze gericht op bedrijventerreinen voor de (agro)logistiek?

Deelvragen:

- Wat is de actuele en toekomstige vraag naar bedrijventerreinen?
- Wat is het huidige en geplande aanbod aan bedrijventerreinen?
- Hoe groot is de actuele behoefte aan bedrijventerreinen en in het bijzonder aan bedrijventerreinen voor de (agro)logistiek?
- In hoeverre past de beoogde ontwikkeling binnen de beschikbare marktruimte voor bedrijventerreinen en die van terreinen voor de (agro)logistiek in het bijzonder?

- Is de beoogde ontwikkeling in te passen op alternatieve beschikbare locaties in bestaand stedelijk gebied, en zo ja is de beoogde ontwikkeling hier ook haalbaar?
- Zo nee, is er een locatie buiten het bestaand stedelijk gebied beschikbaar die beter multimodaal ontsloten is?

MANAGEMENTSAMENVATTING

Voor de locatie aan de Zijdelweg 3 in Amstelveen bestaat het voornemen de huidige bedrijfsvoering uit te breiden en aangrenzend nieuwe loodsen te realiseren. In de huidige situatie is er in de bestaande loodsen onvoldoende ruimte voor zowel de opslag als de bedrijfsvoering van de drie gevestigde bedrijven. Aangezien de voorziene ontwikkeling niet past binnen de huidige bestemming moet de behoefte aan het bouwwerk worden onderbouwd, middels de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder). Omdat het merendeel van de bedrijven verhuist binnen de eigen gemeente en de ontwikkeling van het plan zich vooral richt op bedrijven met een lokaal/regionaal schaalniveau, is voor het bepalen van de actuele regionale behoefte het grondgebied van de gemeente Amstelveen en de omliggende gemeenten Ouder-Amstel, Aalsmeer en Uithoorn gehanteerd (regio Amstelveen).



AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED EN LIGGING PLANGEBIED

KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN IN DE REGIO AMSTELVEEN >>

- Op basis van een prognose van de werkgelegenheid is een vraag berekend voor additionele bedrijventerreinen van ca. 30 ha.
- Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen neemt de vraag met ca. 10 ha toe. Hiermee bedraagt de totale vraag ca. 40 ha. Hiervan bevindt ca. 10 ha zich in Amstelveen.
- De plancapaciteit in de regio bedraagt circa 35 ha.
- Dit betekent dat er in de regio Amstelveen tot 2027 sprake is van een klein tekort. Hierin kan voor de komende periode niet in de behoefte worden voorzien op de bestaande bedrijventerreinen.

	VRAAG	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Regio Amstelveen	40 ha	35 ha	5 ha
Amstelveen	10 ha	0	10 ha

KWANTITATIEVE BEHOEFTE BEDRIJVENTERREINEN REGIO AMSTELVEEN

De uitbreiding aan de Zijdelweg voorziet in de ontwikkeling van ca. 4 ha bedrijventerrein met ca. 1,6 ha bebouwing. Dit metrage past hiermee binnen de berekende behoefte van 5 ha in de regio en 10 ha in Amstelveen. Bovendien is er vanuit de drie huidige bedrijven op de Zijdelweg een directe behoefte aan uitbreiding. De rek in de bestaande bebouwing is er volledig uit en om de bedrijfsvoering verder te kunnen ontwikkelen is een uitbreiding op de huidige locatie noodzakelijk. Tot slot sluit deze ontwikkeling aan op het Provinciaal beleid om de mogelijkheden van een bestaande bedrijfslocatie te benutten en te intensiveren.

KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN VOOR DE (AGRO)LOGISTIEK

De (agro)logistiek is een belangrijke economische sector in de regio Amstelveen. Een groot deel van de vraag is dan ook gericht op deze sector:

- Vanuit de (agro)logistiek is er op basis van een prognose van de ontwikkeling van de werkgelegenheid tot 2027 een vraag naar ca. 22 ha bedrijventerrein in de regio Amstelveen.
- Naar verwachting betreft de transformatieopgave voor een deel ook logistieke bedrijvigheid. Wij gaan er van uit dat dit ongeveer een derde zal zijn. Hiermee bedraagt de totale vraag ca. 25 ha.
- Op basis van de plancapaciteit en de verwachte vraag is in de regio Amstelveen tot 2027 sprake van een tekort voor (agro)logistieke bedrijven. Dit tekort is vooral gericht op kleinschalige lokale/regionale logistiek. Voor de grootschalige logistiek is veel aanbod in Haarlemmermeer.
- Het beoogde areaal voor de uitbreiding aan de Zijdelweg past ruim binnen het tekort van ca 7 ha. aan bedrijventerreinen voor de (agro)logistiek.

REGIO AMSTELVEEN	VRAAG	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Logistiek	25 ha	18 ha	7 ha

BEHOEFTE (AGRO)LOGISTIEK REGIO AMSTELVEEN

- De locatie aan de Zijdelweg 3 sluit optimaal aan op de vestigingscriteria van logistieke bedrijven. Het gebied is goed bereikbaar en ligt gunstig ten opzichte van de regionale weginfrastructuur. De huidige bedrijven groeien uit hun jas in de bestaande hallen en hebben behoefte aan uitbreiding.

Bovendien sluit de beoogde uitbreiding op de Zijdelweg optimaal aan op het Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid.

- Binnen de regio is de ontwikkeling van het bedrijventerrein Amstelveen Zuid, waarbinnen de locatie ligt, opgenomen als plan. Hiermee heeft regionale afstemming plaatsgevonden en wordt in de komende periode de ontwikkeling van een bedrijventerrein voorzien.
- De gemeente Amstelveen brengt eerst het bedrijventerrein de Loeten op de markt maar faciliteert wel bestaande bedrijven die zich reeds op

Amstelveen-Zuid gevestigd hebben. De voorziene uitbreiding van de bestaande bedrijvigheid aan de Zijdelweg 3 voldoet aan deze voorwaarde.

- Het karakter van de bedrijfsvoering voor de beoogde uitbreiding past goed in de visie die de gemeente Amstelveen voor ogen heeft voor dit gebied.
- De ontwikkeling van het gebied eist een hoge mate aan duurzaamheid. De beoogde uitbreiding zal ook op duurzame wijze plaatsvinden. Zo zijn de daken geschikt voor zonnepanelen.

INPASSING IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED (TREDE 2) >>

Volgens de Provinciale verordening van de Provincie Noord-Holland (juli 2016) is het plangebied van de beoogde uitbreiding gelegen in bestaand bebouwd gebied. Op basis van de Richtlijnen van de Rijksladder kan beargumenteerd worden dat de locatie in bestaand stedelijk gebied ligt. De uitbreiding vindt plaats tegen de bestaande hallen met een bedrijfsbestemming aan en voor het gehele omliggende gebied is op termijn de ontwikkeling van een bedrijventerrein voorzien. Toch is voor de zorgvuldigheid ook de tweede en derde trede van de ladder doorlopen.

- Voor het continueren van de bedrijfsvoering van Agrimm bv is het noodzakelijk dat er op de huidige locatie aan de Zijdelweg een uitbreiding kan plaatsvinden. Een verplaatsing of een uitbreiding elders is financieel niet haalbaar en ruimtelijk onwenselijk. Dit zou leiden tot een inefficiënt logistiek proces en meer verkeersbewegingen en dit zou een negatieve impact hebben op de bedrijfsvoering.
- Op basis van de inventarisatie is geconstateerd dat er geen vergelijkbaar bedrijfspand beschikbaar is in de regio Amstelveen of in nabijgelegen delen buiten deze regio. Ook zijn binnen de regio Amstelveen geen kavels met een bedrijfsbestemming beschikbaar met een vergelijkbare omvang die voldoen aan de vestigingscriteria van Agrimm.
- Een uitbreiding op een andere locatie dan de huidige is niet gewenst vanuit financieel en ruimtelijk opzicht. Daarnaast is er ook geen dergelijk bedrijfspand beschikbaar in de regio. Volgens de richtlijnen van de Ladder betekent dit dat buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd mag worden, mits wordt voldaan aan Trede 3 van de Ladder.

MULTIMODALE ONTSluitING (TREDE 3) >>

- Het plangebied voor de uitbreiding van de Zijdelweg 3 grenst aan bestaande bedrijfshallen en bestaande infrastructuur. Door de ligging aan de N521 en de gunstige ligging ten opzichte van hoogwaardige regionale weginfrastructuur is het terrein optimaal bereikbaar met de auto. Direct grenzend aan het terrein is een bushalte waarmee de metro richting Amstelveen centrum en Amsterdam binnen 10 minuten te bereiken is. Ook wordt de komende jaren grenzend aan het terrein een tramlijn (Uithoornlijn) aangelegd die de ontsluiting per ov van het gebied flink kan verbeteren. Bovendien ligt het terrein nabij vliegveld Schiphol.

- In vergelijking met de andere beschikbare locaties in de regio heeft Zijdelweg 3 de beste multimodale ontsluiting. Vanuit de Loeten en Greenpark Aalsmeer is de bereikbaarheid met het ov minder goed.
- Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de Zijdelweg ook aan Trede 3 van de Ladder.

2 LOCATIE EN PLANCONCEPT

Het plangebied voor de voorgenomen uitbreiding ligt in Amstelveen aan de Zijdelweg 3 (N521). Ten westen van het gebied vindt glastuinbouw plaats. Op dit moment zijn er reeds bedrijfshallen gelegen aan de Zijdelweg 3. De bestaande bedrijfshallen zijn bijna 10.000 m² groot en kennen drie gebruikers:

- LEF bv. een logistiek en facilitair dienstverlener. LEF richt zich op het ontvangen, inslaan, opslaan en voorraadbeheer van goederen van haar klanten (zie kader voor toelichting).
- Agrimm bv. betreft een akkerbouw- en loonbedrijf voor opslag van agrarische producten en machines, en handel hierin.
- Het televisieproductiebedrijf Endemol gebruikt de hallen voor opslag van goederen. Hier worden bijvoorbeeld onderdelen van podia, decors en andere attributen opgeslagen.

Het merendeel van de bestaande hallen wordt in gebruik genomen door LEF bv. (ca. 6.000 m²). Endemol en Agrimm bv. nemen beide ongeveer een kwart van de hallen in beslag. Het voornemen is om de huidige bedrijfsvoering uit te breiden door nieuwe loodsen te realiseren achter de bestaande hallen. De nieuwe loodsen worden ca. 16.000 m² en de uitgeefbare grond is in totaal ca. 3,7 hectare bruto. De nieuwe loodsen zullen grotendeels in gebruik worden genomen door de huidige gebruikers van de bestaande loodsen. Deze groeien namelijk uit hun jas in de bestaande hallen en hebben meer ruimte nodig. Als de gebruikers niet meer ruimte tot hun beschikking krijgen is er een grote kans dat ze zullen vertrekken en hiermee legen hallen achterlaten.

De locatie voor de bouw van de nieuwe loodsen is op dit moment in het bestemmingsplan opgenomen als agrarisch; de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.



FIGUUR 1 LOCATIE ONDERZOEKSGEBIED
Bron: bewerking Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 2 BESTAANDE BEDRIJFSHALLEN (BLAUW) EN
PLANGEBIED UITBREIDING (ROOD)
Bron: bewerking Bureau Stedelijke Planning

Toelichting bedrijfsactiviteiten LEF bv.

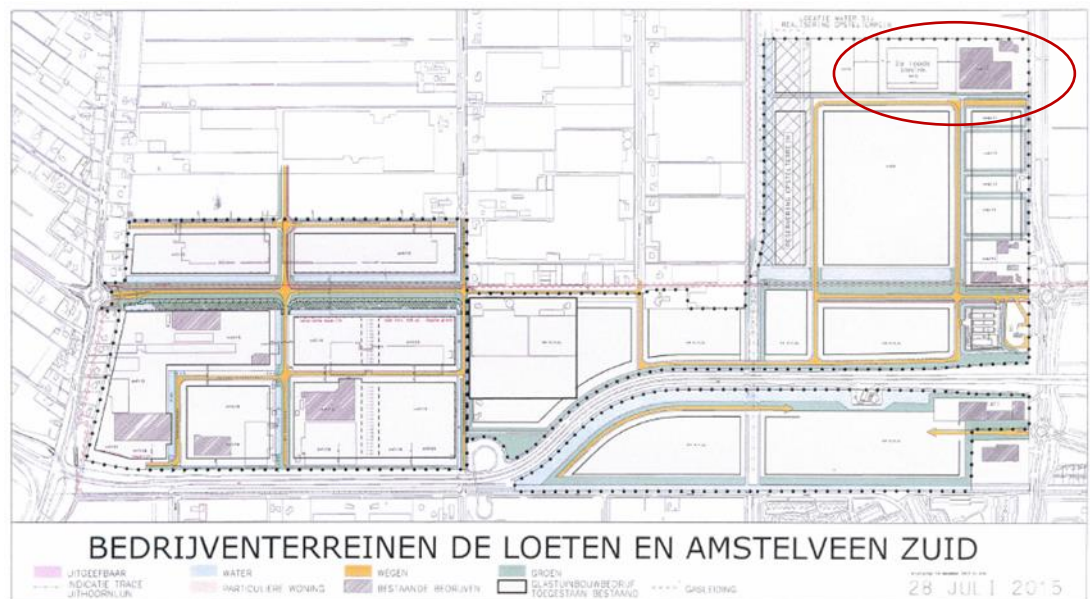
LEF bv. heeft zich in 2007 aan de Zijdelweg 3 gevestigd met een metrage van ca. 1.150 m². In de afgelopen tien jaar is dit metrage verviervoudigd maar inmiddels is de rek er in de bestaande bebouwing volledig uit. LEF bv is begonnen als eenmanszaak en heeft nu een personeelsbestand van tien personen allen afkomstig uit de regio en is vanwege de enorme groei op zoek naar meer logistiek personeel (verwachte groei naar in totaal 30 tot 50 personen).

De hoofdactiviteit van LEF richt zich op het ontvangen, inslaan, opslaan en voorraadbeheer van goederen van haar klanten. Op dagelijkse basis worden orders ontvangen, gehandeld en verstuurd. Sinds enige jaren breidt ook de dienstverlening op het gebied van e-fulfilment uit. Voor diverse klanten verzorgt LEF de dagelijkse weborderafhandeling. LEF verzorgt bijvoorbeeld de webshopafhandeling van Bandajanas. Deze slipper is custommade samen te stellen op de website en LEF pikt en packt deze orders op dagelijkse basis. Op facilitair gebied heeft LEF veel ervaring in het coördineren van facilitaire projecten zoals bouwprojecten. Denk daarbij aan ver- en nieuwbouw van bedrijven.

In de nieuwe loodsen is LEF voornemens food en agro gerelateerde logistieke diensten op te gaan zetten. Hierbij kan gedacht worden aan maaltijdboxen gevuld met lokale producten als vlees, fruit en groenten. Voor de logistieke handling van gepakte voedingsproducten zijn diverse gesprekken gaande met opdrachtgevers. Deze hebben echter alleen interesse indien op niet al te lange termijn de nieuwe loodsen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast wil LEF een groot werkstation onderbrengen voor sociale werkvormen en dagbesteding waarbij deze laaggeschoolde activiteiten worden geïntegreerd in het totale logistieke concept van LEF. Tot slot is LEF bezig met de ontwikkeling van andere logistieke formats zoals een uitbreiding van het magazijn ten behoeve van e-fulfilment.

De voorzichten voor LEF zijn positief maar zonder voldoende ruimte kan het bedrijf zich niet verder ontwikkelen. Daarnaast is een verdere ontwikkeling ook niet mogelijk verbrokkeld over meerdere locaties vanwege het (logistieke) proces. Hiermee is een uitbreiding aan de Zijdelweg 3 noodzakelijk.

De gemeente Amstelveen voorziet voor de komende periode de ontwikkeling van twee bedrijventerreinen; de Loeten en Amstelveen Zuid. Het plangebied voor de uitbreiding van de loodsen ligt binnen het voorziene bedrijventerrein Amstelveen Zuid. De gemeente heeft voor beide terreinen een indicatieve verkaveling opgesteld (Figuur 3). Het plan voor de uitbreiding van de bedrijfsvoering aan de Zijdelweg 3 sluit optimaal aan op de gewenste stedenbouwkundige verkaveling en de beoogde wegenstructuur. De ontsluiting van de nieuwe hallen vindt in eerste instantie plaats via de huidige entree langs de bestaande opstallen.



FIGUUR 3 INDICATIE VERKAVELING BEDRIJVENTERREIN DE LOETEN EN AMSTELVEEN ZUID
Bron Gemeente Amstelveen, 2015

Beoordeling locatie

- **Ligging;** de locatie ligt centraal in Nederland en in de Randstad nabij Amsterdam. Daarnaast ligt de locatie in de nabijheid van veel omvangrijke bedrijventerreinen zoals Green Park Aalsmeer.
- **Bereikbaarheid;** door de ligging aan de N521 en de gunstige ligging ten opzichte van hoogwaardige regionale weginfrastructuur is het terrein optimaal bereikbaar met de auto. Grenzend aan het terrein is een bushalte waarmee de metro richting Amstelveen centrum en Amsterdam binnen 10 minuten te bereiken is. Bovendien ligt het terrein nabij vliegveld Schiphol.
- **Ruimtelijke kwaliteit;** de nieuwe loodsen worden zeer duurzaam ontwikkeld. Er bestaat een mogelijkheid om bovenop de nieuwe loodsen zonnepanelen te realiseren.



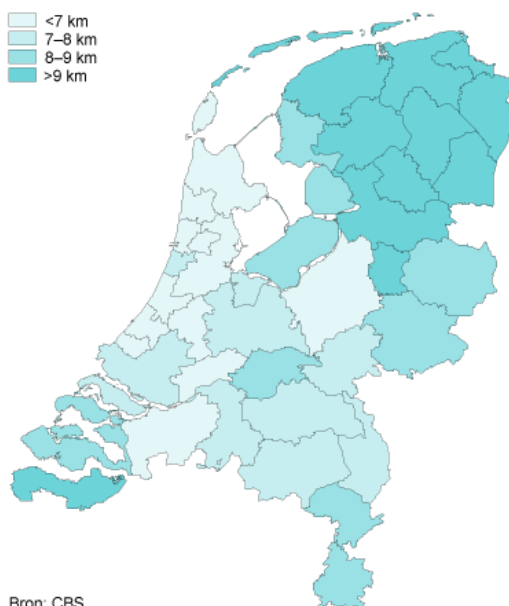
FIGUUR 4 OPSLAG AGRARISCHE MACHINES AAN DE ZIJDEWEG 3

3 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED EN ONDERZOEKSPERIODE

Deze behoefte­raming heeft betrekking op de periode 2017-2027. Hiermee wordt aangesloten op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan van tien jaar.

Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen is het van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Bij de Ladder wordt onder de regio verstaan het ‘marktgebied’ of ‘verzorgingsgebied’ van de betreffende nieuwe stedelijke ontwikkeling. De inhoudelijke onderbouwing van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet zich dus richten op het markt- of verzorgingsgebied (Provincie Noord Holland, 2017).

Voor het afbakenen van het onderzoeksgebied is gebruik gemaakt van verhuisbewegingen van bedrijven. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand. 94% van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio en 75% binnen de eigen gemeente (Ruimtelijk Planbureau, 2007; Pellenbarg en Van Steen, 2003). Uit onderzoek van het CBS (2011) blijkt dat in de Randstedelijke provincies de gemiddelde verhuisafstand korter is dan in de overige provincies. In het Coropgebied Groot-Amsterdam (waarbinnen het plangebied ligt) ligt de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven lager dan zeven kilometer.



FIGUUR 5 VERHUIZINGEN NAAR COROP GEBIED VAN VERTREK, GEMIDDELTE VERHUISAFSTAND BEDRIJVEN (2011)
Bron CBS 2013

De bestaande loodsen aan de Zijdelweg 3 worden in gebruik genomen door drie bedrijven: LEF bv, Agrimm bv en Endemol. Dit zijn alle drie lokale/regionale bedrijven. Endemol is daarnaast ook gevestigd in Ouder-Amstel grenzend aan het kantorengedrag Centrumgebied Zuidoost. De uitbreiding van de loodsen is bestemd om de huidige bedrijfsvoering uit te breiden. Gezien de beperkte omvang van de uitbreiding komt deze alleen in aanmerking voor lokale/regionale bedrijven.

Aangezien het merendeel van de bedrijven verhuist binnen de eigen gemeente en de ontwikkeling van het plan zich vooral richt op bedrijven met een lokaal/regionaal schaalniveau, is voor het bepalen van de actuele regionale behoefte het grondgebied van de gemeente Amstelveen en de omliggende gemeenten Ouder-Amstel, Aalsmeer en Uithoorn gehanteerd (verder: regio Amstelveen genoemd).



FIGUUR 6 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED EN LIGGING PLANGEBIED
Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning

4 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is toegelicht hoe de Ladder toegepast dient te worden. Daarnaast is het regionale en gemeentelijke beleid voor bedrijventerreinen en duurzaamheid geanalyseerd.

4.1 RIJKSBELEID

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen.

- *Trede 1:* allereerst dient aangegeven te worden dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Immers, als hier geen behoefte aan bestaat is het niet zinvol daar schaarse ruimte voor te gebruiken, braakliggende bedrijventerreinen te creëren of leegstand in commercieel vastgoed te veroorzaken.
- *Trede 2:* indien sprake is van een actuele regionale behoefte dient geanalyseerd te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie van verouderde gebieden. Een basisprincipe van de Ladder is het voorkomen van bouwen buiten het bestaande stedelijk gebied, als binnenstedelijk nog ruimte beschikbaar is.
- *Trede 3:* indien uit de onderbouwing van Trede 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen. Wel dient geanalyseerd te worden welke locaties voorzien in een passende multimodale bereikbaarheid. Op deze locatie(s) dient de betreffende stedelijke ontwikkeling plaats te vinden.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

Provinciale Ruimtelijke Verordening juli 2016 en maart 2017 (Provincie Noord-Holland, 2016 en 2017)

- In de kaart behorend bij de Provinciale verordening (juli 2016) is de locatie aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. Bovendien is al sprake van bebouwing door de aanwezigheid van de bestaande loodsen. Aangezien de omgevingsvergunning voor de nieuwe loodsen is aangevraagd in oktober 2016 is de verordening, zoals die gold voor 1 maart 2017, van toepassing.



FIGUUR 7 BEGRENZING LANDELIJK GEBIED (GROEN) EN BESTAAND BEBOUWD GEBIED (ROOD)
Bron Provincie Noord-Holland, 2016

- Een bestemmingsplan in bestaand bebouwd gebied kan voorzien in een nieuw bedrijventerrein of een uitbreiding van een bestaand terrein voor zover deze in overeenstemming zijn met de geldende provinciale planningsopgave.
- In de geldende planningsopgave voor Noord-Holland Zuid (juli, 2016) is Amstelveen Zuid (N201) met 45 hectare als plan opgenomen voor de periode 2010-2020. Hierbinnen bevindt zich het plangebied. Hiermee heeft regionale afstemming plaatsgevonden over de ontwikkeling van een bedrijventerreinen in het gebied.

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (Provincie Noord-Holland, 2011)

- De hoofddoelstellingen van de provincie Noord-Holland zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.
- Ruimte moet worden gemaakt voor nieuwe ontwikkelingen door eerst de mogelijkheden van bestaande bedrijventerreinen te benutten, door te intensiveren en te herstructureren. Daarnaast zal, tegelijk met het optimaliseren van het ruimtegebruik op bestaande terreinen, ook in beperkte mate ruimte moeten worden gezocht voor nieuwe locaties.
- Niet alleen voldoende ruimte is van belang. Ook de randvoorwaarden, zoals een adequate (digitale) infrastructuur, moeten op orde zijn.
- Het aanbod aan bedrijventerreinen moet zowel kwantitatief als kwalitatief zo goed mogelijk aansluiten op de vraag. Daarnaast is het belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen, zodat zij optimaal kunnen worden gefaciliteerd.

4.3 GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie Amstelveen Zuid (Gemeente Amstelveen, 2010) & Beleid bedrijventerreinen Amstelveen 2011-2015 (2011)

De gemeente Amstelveen heeft twee locaties aangewezen voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de komende periode.

Bedrijventerrein Amstelveen Zuid

De voorkeur voor wat betreft de invulling ligt bij het ontwikkelen van logistieke functies en regionale en lokale bedrijvigheid. De ontwikkeling zal gepaard gaan met hoge eisen aan duurzame inrichting van het terrein. De maximale oppervlakte van de bedrijven zal bij elkaar naar verwachting 69 ha bedragen, waarbij ca. netto 46 ha uitgeefbaar is. De aanleg van deze ontwikkeling zal naar verwachting plaatsvinden in de periode 2010-2020.

Bedrijventerrein De Loeten

De maximale oppervlakte van de bedrijven zal naar verwachting 48 ha bedragen waarbij ca. 32 ha netto uitgeefbaar. Tot voor kort is bij bedrijventerrein De Loeten ingezet op veilinggerelateerde bedrijvigheid. Naar aanleiding van een onderzoek naar de regionale ruimtebehoefte van veilinggerelateerde bedrijven is afgesproken om nadere afspraken te maken over het mogelijke overaanbod. Hierbij is de veilinggerelateerde bestemming verruimd naar gemengd. De aanleg van deze ontwikkeling zal naar verwachting plaatsvinden in de periode 2010-2020.

In eerste instantie wordt bedrijventerrein de Loeten ontwikkeld maar de gemeente hanteert hierbij faciliterend grondbeleid; voor bedrijfsontwikkelingen die passen binnen de beoogde en gewenste bedrijfsbestemming zal dan een separate ruimtelijke procedure (omgevingsvergunning) worden gevoerd. Voorlopig is de ontwikkeling van Amstelveen-Zuid niet voorzien maar blijft deze locatie gereserveerd als potentieel bedrijventerrein. Maar voor de financiering van de verlegging van de N201 is het noodzakelijk dat het bedrijventerrein ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Bedrijven die zich in Amstelveen willen (her)vestigen kunnen zich dus enkel vestigen op De Loeten, Legmeer, Bovenkerk of Legmeerdijk. Wel faciliteert de gemeente de bestaande bedrijven die zich reeds op Amstelveen-Zuid gevestigd hebben.

4.4 CONCLUSIES

De uitbreiding van de huidige bedrijfsvoering aan de Zijdelweg 3 in Amstelveen Zuid, sluit optimaal aan op het Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid:

- Binnen de regio is de ontwikkeling van het bedrijventerrein Amstelveen Zuid opgenomen als plan. Hiermee heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Daarnaast ligt volgens de definitie van de provincie Noord-Holland het plangebied in bestaand bebouwd gebied.
- De gemeente Amstelveen brengt eerst het bedrijventerrein de Loeten op de markt maar faciliteert wel bestaande bedrijven die zich reeds op Amstelveen-Zuid gevestigd hebben. De voorziene uitbreiding van de bestaande bedrijvigheid aan de Zijdelweg 3 voldoet aan deze voorwaarde.
- Het karakter van de bedrijfsvoering voor de beoogde uitbreiding past goed in de visie die de gemeente Amstelveen voor ogen heeft voor dit gebied.

- De ontwikkeling van het gebied eist een hoge mate aan duurzaamheid. De beoogde uitbreiding zal ook volgens duurzame maatstaven tot stand komen. Zo zijn de daken geschikt voor zonnepanelen. Hiermee wordt invulling gegeven aan duurzaamheid en energiebesparing.



5 DE VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN

In dit hoofdstuk is de ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen geanalyseerd. Allereerst is de kwantitatieve vraag in beeld gebracht. Vervolgens is er ingezoomd op de vraag naar (agro)logistieke terreinen.

5.1 KWANTITATIEVE ANALYSE VRAAG

De toekomstige vraag naar bedrijventerreinen in de regio Amstelveen is berekend met twee methoden. De eerste is gebaseerd op een prognose van de regionale werkgelegenheid, de tweede berekent de vraag op basis van historische uitgifte.

PROGNOSE WERKGELEGENHEIDSGROEI >>

De uitbreiding van de loodsen aan de Zijdelweg richt zich op lokale/regionale bedrijven.

- In 2016 waren in de regio Amstelveen ca. 25.415 banen in sectoren die over het algemeen gevestigd zijn op bedrijventerreinen¹.
- Het CPB (2015) hanteert twee scenario's voor de economische ontwikkeling in Nederland tot 2030: het scenario Hoog en het scenario Laag. Gezien de positieve verwachting voor de economie hanteren wij in onze berekeningen het scenario Hoog. Dit scenario gaat voor de komende periode uit van een groeipercentage van de werkgelegenheid in de provincie Noord-Holland van ca. 0,58% per jaar.
- Een jaarlijkse groei van 0,58% betekent dat de werkgelegenheid in de regio Amstelveen toeneemt met ca. 1.515 banen tot 2027.
- Aangezien het merendeel van de bedrijven op kleine afstand verhuist zal de uitstroom en instroom van banen gering zijn.

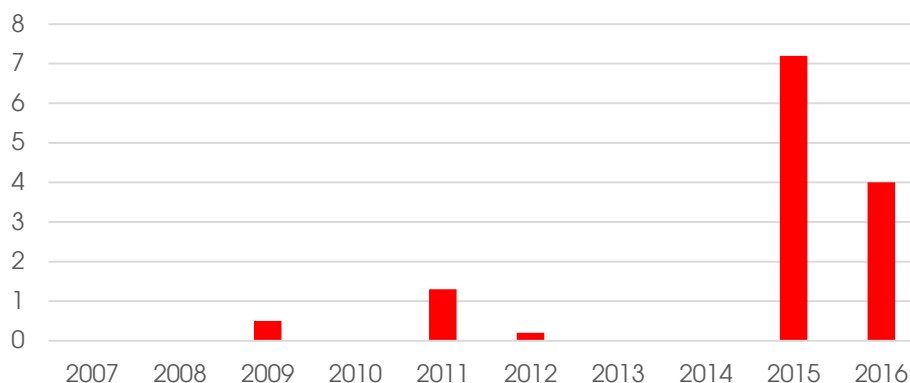
De terreinquotiënt betreft de ruimte in m² per werkzame persoon op een bedrijventerrein. De gemiddelde terreinquotiënt op de bedrijventerreinen in de regio Amstelveen bedroeg in 2014 ca. 200 ² (berekening Bureau Stedelijke Planning obv Provincie Noord-Holland, 2014). Hiermee leidt de toename van 1.515 arbeidsplaatsen tot een ruimtevraag van ca. 30 ha netto bedrijventerrein in de regio Amstelveen tot 2027. Hiervan bevindt ca. 10 ha zich in Amstelveen (obv aandeel werkgelegenheid).

¹ Bron: Lisa. Dit betreft de sectoren: C Industrie, F bouw, G45 Autohandel, G46 Groothandel, H49 Goederenvervoer, H52 Opslag, J58 Uitgeverijen, N77 Verhuur en Lease roerende goederen en S95 Reparatie

² Exclusief bedrijventerrein Legmeer en Bovenkerk waar de terreinquotient zeer laag is door aanwezigheid van andere functies

HISTORISCHE UITGIFTE >>

- De uitgifte in de regio Amstelveen is beperkt geweest in de afgelopen periode doordat er ook weinig aanbod is geweest. Hierdoor is het niet representatief om de historische uitgifte te exploiteren naar de komende periode.
- In 2015 en 2016 was de uitgifte groot; dit vond met name plaats op Greenpark Aalsmeer.
- In de laatste vier jaar vond jaarlijks gemiddeld 2,8 ha uitgifte plaats.



FIGUUR 8 HISTORISCHE UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN REGIO AMSTELVEEN
Bron Plabeka

5.2 KWALITATIEVE ANALYSE VRAAG

(AGRO)LOGISTIEK >>

Er is in Nederland een aanhoudende vraag naar logistiek vastgoed. De totale logistieke voorraad in Nederland is sinds 2000 dan ook sterk toegenomen. Binnen de regio Amstelveen is de logistiek een belangrijke economische pijler en de sector is sterk vertegenwoordigd. Ongeveer 64% van de werkgelegenheid in bedrijventerreingerelateerde sectoren behoort hier tot de logistiek. In Nederland bedraagt dit aandeel gemiddeld ca. 36%. De regio Amstelveen is door de ligging aan (inter)nationale transportcorridors en nabij vliegveld Schiphol zeer geschikt voor logistieke bedrijvigheid. Bovendien is de afzetmarkt in de regio groot.

De voorziene activiteiten voor de uitbreiding van de loodsen zijn gericht op opslag, voorraadhandeling en (agro)logistieke dienstverlening, waaronder de opslag van agrarische producten. Aangezien het hier geen grootschalige bovenregionale logistiek betreft maar kleinschalige lokale logistieke bedrijvigheid wordt gebruik gemaakt van hetzelfde onderzoeksgebied als bij de kwantitatieve analyse:

- In 2016 waren er in de regio Amstelveen in totaal ca. 16.025 banen in de logistiek.
- Bij een groei van de werkgelegenheid volgens de prognose van de werkgelegenheid van het CPB (2015) van 0,58% per jaar neemt de

werkgelegenheid in de logistiek in de regio Amstelveen tot 2027 met ca. 950 arbeidsplaatsen toe.

- De terreinquotiënt voor de logistiek ligt gemiddeld hoger dan de terreinquotiënt voor reguliere bedrijven. Op het terrein van FloraHolland, waar veel logistieke activiteiten plaatsvinden, bedraagt de terreinquotiënt 268. Gezamenlijk met de gemiddelde terreinquotiënt van 200 (op deze terreinen bevindt zich ook deels logistieke bedrijvigheid) leidt dit tot een terreinquotiënt van 230 voor de (agro)logistiek in de regio Amstelveen. Dit betekent dat met een groei van 950 arbeidsplaatsen de ruimtebehoefte tot 2027 ca. 22 ha bedraagt.

Vestigingsfactoren logistiek

De vraag in de logistieke sector is verdeeld in 53% logistieke dienstverlening, 16% retailers, 15% producenten en 16% overige bedrijven (NVM, 2015). Binnen de logistiek zijn de volgende vestigingsplaatsfactoren van belang:

- Bereikbaarheid; binnen de logistiek is de bereikbaarheid de belangrijkste locatiefactor. Daarnaast wenst 80% van de bedrijven een locatie in de nabijheid van klanten.
- Arbeidspotentieel; nabijheid van potentiële werknemers.
- Het rendement van een bedrijf wordt deels bepaald door de ideale afmetingen. Bij voorkeur zijn de kavels rechthoekig. Daarnaast is een forse bouwhoogte (minimaal 10 tot 20 meter) gewenst.
- Uitbreidingsmogelijkheden; om goed in te kunnen spelen op de hoge dynamiek is de aanwezigheid van uitbreidingsmogelijkheden een pré.
- Horizontale en verticale logistieke samenwerking in logistiek netwerken neemt toe. Hierdoor is clustering van toenemend belang.

Vestigingscriteria Agrimm bv en andere gevestigde bedrijven

Op dit moment heeft Agrimm de bestaandeloodsen aan de Zijdelweg 3 voor een deel in gebruik en verhuurt deze daarnaast aan andere bedrijven. In de huidige situatie is er in de bestaandeloodsen onvoldoende ruimte voor zowel de opslag als de bedrijfsvoering van de gevestigde bedrijven. De uitbreiding van de hallen is dus noodzakelijk voor een verbetering van het logistieke proces en de continuering van de bedrijfsvoering. De uitbreiding moet direct plaatsvinden aan de bestaande locatie:

- Agrimm bv heeft hier grondbezit. Bij een vestiging elders zou grond aangekocht moeten worden en dit is financieel niet haalbaar. Daarnaast zou een verplaatsing tot kapitaalvernietiging leiden van de bestaande panden en onevenredige negatieve bedrijfseconomische gevolgen met zich meebrengen.
- Een uitbreiding op een locatie elders zou er toe leiden dat de opslag en voorraadhandeling op diverse locaties moeten plaatsvinden. Dit is zeer inefficiënt voor het logistieke proces en leidt bovendien tot meer verkeersbewegingen en kosten. Hiermee is ook dit financieel niet haalbaar en ruimtelijk onwenselijk.

- Als Agrimm de uitbreiding niet kan realiseren zullen naar verwachting de huurders vertrekken met leegstand en negatieve financiële consequenties tot gevolg. Zo heeft het sinds 2007 gevestigde bedrijf LEF bv. direct behoefte aan uitbreiding op de huidige locatie om zich verder te kunnen ontwikkelen.



5.3 CONCLUSIE

- In de regio Amstelveen is tot 2027 sprake van een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 30 ha. Hiervan bevindt ca. 10 ha zich in Amstelveen.
- De vraag naar logistiek vastgoed houdt aan. Binnen de regio Amstelveen is de logistiek een belangrijke economische pijler. De regio is door de goede bereikbaarheid en nabijheid van Schiphol en een grote afzetmarkt zeer geschikt voor logistieke bedrijvigheid.
- De vraag naar bedrijventerreinen in de regio Amstelveen voor de (agro)logistiek bevindt zich naar verwachting rond de 20 ha.
- Voor het continueren van de bedrijfsvoering van Agrimm bv en de andere gevestigde bedrijven is het noodzakelijk dat er op de huidige locatie aan de Zijdelweg een uitbreiding kan plaatsvinden. Een verplaatsing of een uitbreiding elders is financieel niet haalbaar. Dit zou leiden tot een inefficiënt logistiek proces en meer verkeersbewegingen.

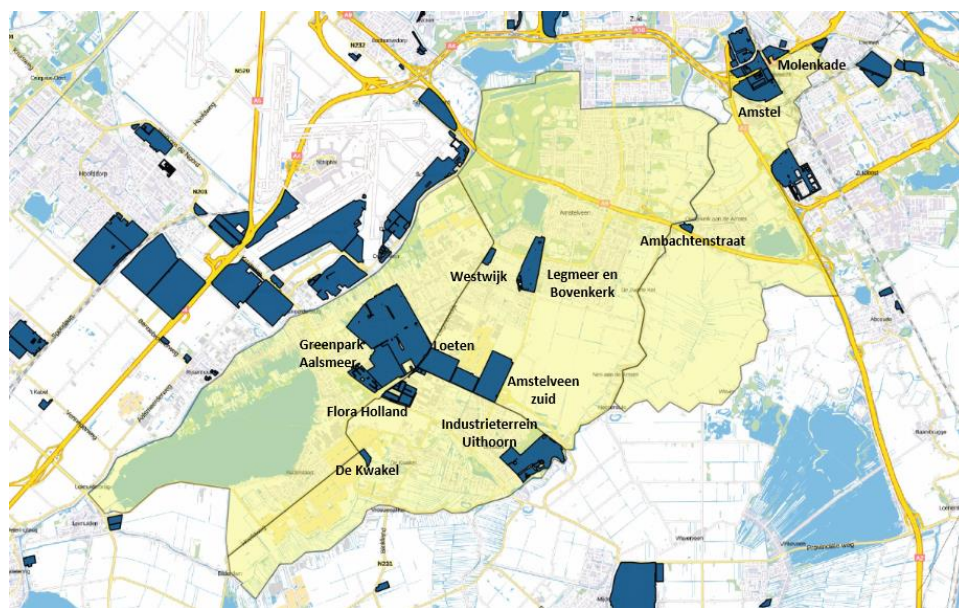
6 HET AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN

Dit hoofdstuk beschrijft de uitkomsten van de analyse van het aanbod aan bedrijventerreinen. Zowel het huidige als het toekomstige aanbod is in beeld gebracht. Daarnaast is bij de kwalitatieve analyse ingezoomd op het (toekomstig) aanbod geschikt voor de (agro)logistiek.

6.1 KWANTITATIEVE ANALYSE AANBOD

Huidige voorraad

Iedere gemeente binnen de regio Amstelveen beschikt over enkele bedrijventerreinen vooral voor de lokale bedrijvigheid. Het merendeel van de terreinen is geconcentreerd rondom Greenpark Aalsmeer.



FIGUUR 9 BEDRIJVENTERREINEN IN DE REGIO AMSTELVEEN
Bron Provincie Zuid-Holland, 2017

Plancapaciteit

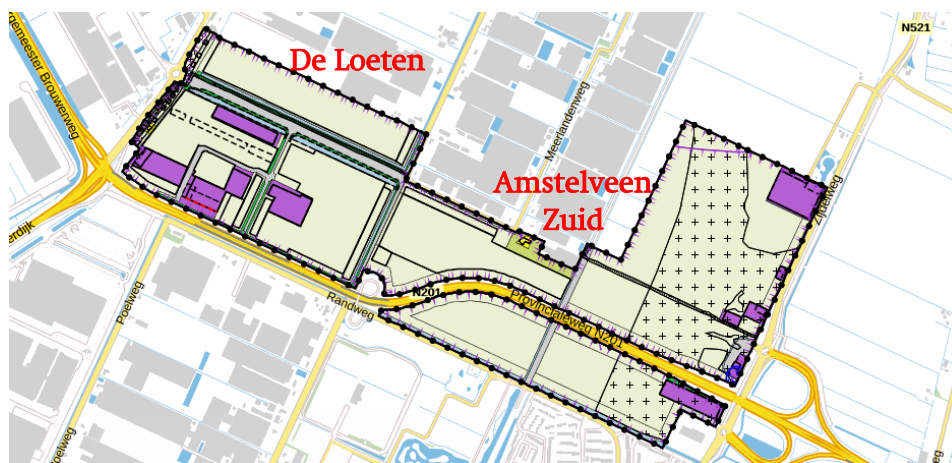
- In de regio Amstelveen bestaat een harde plancapaciteit van 35 ha netto areaal aan bedrijventerreinen (exclusief de 4 ha voor uitbreiding van Zijdelweg). Dit betreft direct en niet-direct uitgeefbaar areaal aan bedrijventerreinen dat is vastgesteld in (ontwerp)bestemmingsplannen.
- Daarnaast zijn er ook zachte plannen. Dit deel van de plancapaciteit is niet meegeteld bij het aanbod. Of en wanneer deze plannen ontwikkeld worden is onzeker. Bovendien dient de behoefte aan deze bedrijventerreinen nog getoetst te worden aan de Ladder.

	HARDE PLANCAPACITEIT (HA)	ZACHTE PLANCAPACITEIT (HA)
Regio Amstelveen	35	90
Amstelveen	0	77

TABEL 1 PLANCAPACITEIT BEDRIJVENTERREINEN IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning, o.b.v. ruimtelijkeplannen.nl en IBIS (2016).

In Amstelveen is op dit moment geen harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen beschikbaar. Voor de bedrijventerreinen Amstelveen Zuid en de Loeten hanteert de gemeente faciliterend grondbeleid: De gemeente faciliteert bedrijfsontwikkelingen, die passen binnen de beoogde en gewenste bedrijfsbestemming. Voor deze ontwikkelingen zal dan een separate ruimtelijke procedure (omgevingsvergunning) worden gevoerd. Aangezien voor elke ontwikkeling in deze gebieden separaat de Ladder moet worden doorlopen en de behoefte moet worden aangetoond, betreft het areaal op deze terreinen zachte plancapaciteit.



FIGUUR 10 HUIDIG BESTEMMINGSPLAN DE LOETEN EN AMSTELVEEN ZUID (PAARS IS BEDRIJFSBESTEMMING)

Bron ruimtelijkeplannen.nl

Onttrekking bedrijventerreinen

- Voor de regio Amstelveen zijn er plannen voor de transformatie van ca. 9 ha bedrijventerrein naar andere functies (Plabeka en IBIS, 2016). Dit betreft areaal op de terreinen Legmeer, Ambachtenstraat en Industrierrein Uithoorn.
- Daarnaast wordt er, zodra de kans zich voordoet, gestreefd bedrijven op het terrein hoek N-201 – Zijdelweg (2,5 ha) in Uithoorn te verplaatsen en woningbouw te realiseren. Ook bestaan er op de lange termijn plannen voor een gehele transformatie van het terrein Legmeer en Bovenkerk (18 ha). Aangezien deze transformaties waarschijnlijk niet in de komende periode plaatsvinden blijven deze buiten beschouwing.
- Door de transformatieopgave neemt de voorraad af en neemt de vraag naar bedrijventerreinen met 9 ha toe.

6.2 KWALITATIEVE ANALYSE AANBOD

De plancapaciteit binnen de regio Amstelveen is nader geanalyseerd aan de hand van de vestigingsfactoren van logistieke bedrijven. De plancapaciteit bestaat grotendeels uit uitgeefbaar areaal op Greenpark Aalsmeer.

Greenpark Aalsmeer

Greenpark Aalsmeer is voor bedrijven die sterk gericht zijn op de veiling en willen investeren in kennis en logistiek, zoals bloemverwerkende bedrijven, specialistische handel en innovatieve dienstverleners. Daarnaast is er in Green Park Aalsmeer ruimte voor een 'business knowledge center', toeristische attracties en lokale bedrijvigheid.



FIGUUR 11 DEELGEBIEDEN EN PROFILERING
Bron structuurvisie Greenpark Aalsmeer, 2016

Het bedrijvenpark is opgebouwd uit diverse deelgebieden. Een groot deel van het gebied wordt ingenomen door FloraHolland. Voor de deelgebieden 3, 5, 7, 9 en 10 is een bestemmingsplan opgesteld en hier is uitgeefbaar areaal beschikbaar (Figuur 11).

- Deelgebied 3 is deels gelegen onder de Luchtvaartverkeerszone waardoor een te hoge personendichtheid en bouwhoogte niet is toegestaan. Dit gebied is met name bestemd voor (agro)logistieke bedrijvigheid en kantoren. Het gedeelte, grenzend aan de nieuw aan te leggen Molenvlietweg, bevindt zich grotendeels buiten de contour van het luchthavenbesluit en oriënteert zich op kleinschalige lokale bedrijvigheid.
- Deelgebied 5 en 7 betreffen het Home-, Gift- and Gardencluster'. Hier kunnen bedrijven die opereren binnen deze markt zich vestigen. Aan de Middenweg wordt Green Square ontwikkeld waar de bedrijven en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten.
- Deelgebied 9 en 10 worden gekenmerkt door bedrijven die zich richten op de nationale en internationale markt. De nabijheid van de N201 en het veilingterrein is dan ook een belangrijke voorwaarde voor bedrijven die zich willen vestigen in beide gebieden.

Met name deelgebied 3 is geschikt voor de (agro)logistiek. Daarnaast bieden ook deelgebied 9 en 10 mogelijkheden hoewel deze meer gericht zijn op grootschalige (agro)logistiek. Ter volledigheid wordt dit aanbod wel meegenomen in de behoefteraming. Deelgebied 5 en 7 richten zich specifiek op de Home-, Gift- en Gardensector. Daarnaast is er nog 5 ha beschikbaar op het gemengde Industrierrein Uithoorn waar logistieke bedrijven zich ook kunnen vestigen.

TERREIN	BEREIKBAARHEID	KAVELGROOTTE	PROFILERING
Deelgebied 3	+	+	+
Deelgebied 5 en 7	+	+/-	--
Deelgebied 9 en 10	+	+/-	+/-
Industrierrein Uithoorn	+	+	-
Zijdelweg 3	+	+	+

TABEL 2 BEOORDELING BEDRIJVENTERREINEN IN REGIO AMSTELVEEN
Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning

Bovenregionaal

Buiten de regio Amstelveen zijn onder andere in Haarlemmermeer een aantal bedrijventerreinen met uitgeefbaar areaal die zich richten op de logistiek. Echter kennen deze een compleet andere doelgroep. Ze richten zich meer op grootschalige en/of (inter)nationale logistiek (al dan niet met een binding aan Schiphol) en bieden vooral grote kavels aan.

6.3 CONCLUSIE

- De harde plancapaciteit in de regio Amstelveen bedraagt ca. 35 ha netto direct en niet direct uitgeefbaar areaal. In Amstelveen is op dit moment geen harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen beschikbaar.
- Voor de bedrijventerreinen Amstelveen Zuid en de Loeten hanteert de gemeente faciliterend grondbeleid: Voor elke ontwikkeling zal een separate ruimtelijke procedure (omgevingsvergunning) worden gevoerd.
- Voor de regio Amstelveen zijn er plannen voor de transformatie van ca. 9 ha bedrijventerrein. Dit zal leiden tot een extra toename van de vraag naar bedrijventerreinen van 9 ha.
- Binnen de regio Amstelveen zijn er drie locaties die geschikt zijn voor (agro)logistiek. Samen betreft dit een uitgeefbaar areaal van bijna 18 hectare (exclusief Zijdelweg).

7 DE REGIONALE BEHOEFTE (TREDE 1)

In dit hoofdstuk is de actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen in de regio Amstelveen in beeld gebracht. Dit in het kader van trede 1 van de Ladder. De regionale behoefte is zowel kwantitatief als kwalitatief berekend en beschouwd.

7.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

- Op basis van een prognose van de werkgelegenheid is een vraag berekend voor additionele bedrijventerreinen van ca. 30 ha.
- Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen neemt de vraag met ca. 10 ha toe. Hiermee bedraagt de totale vraag ca. 40 ha. Hiervan bevindt ca. 10 ha zich in Amstelveen.
- De plancapaciteit in de regio bedraagt circa 35 ha.

Op basis van de plancapaciteit en de verwachte vraag is er in de regio Amstelveen tot 2027 sprake van een klein tekort. Hierin kan voor de komende periode niet in de behoefte worden voorzien op de bestaande bedrijventerreinen.

	VRAAG	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Regio Amstelveen	40 ha	35 ha	5 ha
Amstelveen	10 ha	0	10 ha

TABEL 3: KWANTITATIEVE BEHOEFTE BEDRIJVENTERREINEN REGIO AMSTELVEEN

De uitbreiding aan de Zijdelweg voorziet in de ontwikkeling van ca. 4 ha bedrijventerrein met ca. 1,6 ha bebouwing. Dit metrage past hiermee binnen de berekende behoefte van 5 ha in de regio en 10 ha in Amstelveen. Bovendien is er vanuit de drie huidige bedrijven op de Zijdelweg een directe behoefte aan uitbreiding. De rek in de bestaande bebouwing is er volledig uit en om de bedrijfsvoering verder te kunnen ontwikkelen is een uitbreiding op de huidige locatie noodzakelijk. Tot slot sluit de ontwikkeling aan op Provinciaal beleid om de mogelijkheden van een bestaande bedrijfslocatie te benutten en te intensiveren.

7.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE

De (agro)logistiek is een belangrijke economische sector in de regio Amstelveen. Een groot deel van de vraag naar bedrijventerreinen is dan ook gericht op deze sector:

- Vanuit de (agro)logistiek is er op basis van een prognose van de ontwikkeling van de werkgelegenheid tot 2027 een vraag naar ca. 22 ha bedrijventerrein in de regio Amstelveen.
- Naar verwachting betreft de transformatieopgave voor een deel ook logistieke bedrijvigheid. Wij aan er van uit dat dit ongeveer een derde zal zijn. Hiermee bedraagt de totale vraag ca. 25 ha.

Op basis van de plancapaciteit en de verwachte vraag is in de regio Amstelveen tot 2027 sprake van een tekort voor (agro)logistieke bedrijven. Dit tekort is vooral gericht op kleinschalige lokale/regionale logistiek. Voor de grootschalige logistiek is veel aanbod in Haarlemmermeer.

REGIO AMSTELVEEN	VRAAG	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Logistiek	25 ha	18 ha	7 ha

TABEL 4: BEHOEFTE (AGRO)LOGISTIEK REGIO AMSTELVEEN

De uitbreiding aan de Zijdelweg voorziet in de ontwikkeling van ca. 4 ha bedrijventerrein en 1,6 ha bebouwing die is gericht op de huisvesting van kleinschalige (agro)logistiek. Het beoogde areaal past binnen het tekort van ca 7 ha. aan bedrijventerreinen voor de (agro)logistiek. Het aantrekken van de markt blijkt ook uit het feit dat er op dit moment vijf initiatieven liggen van bedrijven op het terrein de Loeten.

De locatie aan de Zijdelweg 3 sluit optimaal aan op de vestigingscriteria van logistieke bedrijven. Het gebied is goed bereikbaar en ligt gunstig ten opzichte van de regionale weginfrastructuur. De huidige bedrijven groeien uit hun jas in de bestaande hallen en hebben behoefte aan uitbreiding.

Bovendien sluit de beoogde uitbreiding op de Zijdelweg optimaal aan op het Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid:

- Binnen de regio is de ontwikkeling van het bedrijventerrein Amstelveen Zuid, waarbinnen de locatie ligt, opgenomen als plan. Hiermee heeft regionale afstemming plaatsgevonden en wordt in de komende periode de ontwikkeling van een bedrijventerrein voorzien.
- De gemeente Amstelveen brengt eerst het bedrijventerrein de Loeten op de markt maar faciliteert wel bestaande bedrijven die zich reeds op Amstelveen-Zuid gevestigd hebben. De voorziene uitbreiding van de bestaande bedrijvigheid aan de Zijdelweg 3 voldoet aan deze voorwaarde.
- Het karakter van de bedrijfsvoering voor de beoogde uitbreiding past goed in de visie die de gemeente Amstelveen voor ogen heeft voor dit gebied. De voorkeur voor wat betreft de invulling ligt namelijk bij het ontwikkelen van logistieke functies en regionale en lokale bedrijvigheid.
- De ontwikkeling van het gebied eist een hoge mate aan duurzaamheid. De beoogde uitbreiding zal ook op duurzame wijze plaatsvinden. Zo zijn de daken geschikt voor zonnepanelen.

8 BENUTTING BESTAAND STEDELIJK GEBIED (TREDE 2) EN INPASSING OP MULTIMODAAL ONTSLOTEN LOCATIES (TREDE 3)

Trede 2 van de Ladder vereist dat als er sprake is van een actuele regionale behoefte, geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer uit de onderbouwing van Trede 2 blijkt dat de ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen. Wel dient geanalyseerd te worden welke locaties voorzien in een passende multimodale bereikbaarheid (Trede 3).

8.1 MOGELIJKHEDEN INPASSING BESTAAND STEDELIJK GEBIED

De Rijksladder definieert het bestaand stedelijk gebied als volgt: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;*

Aangezien de omgevingsvergunning voor de nieuwe loodsen is aangevraagd in oktober 2016 is de verordening, zoals die gold voor 1 maart 2017, van toepassing. Volgens de Provinciale verordening van de Provincie Noord-Holland (juli 2016) is het plangebied van de beoogde uitbreiding gelegen in bestaand bebouwd gebied. Op basis van de Richtlijnen van de Rijksladder kan ook beargumenteerd worden dat de locatie in bestaand stedelijk gebied ligt. De uitbreiding vindt plaats tegen de bestaande hallen met een bedrijfsbestemming aan en voor het gehele omliggende gebied is op termijn de ontwikkeling van een bedrijventerrein voorzien.



FIGUUR 12 BEGRENZING LANDELIJK GEBIED (GROEN) EN BESTAAND BEBOUWD GEBIED (ROOD)
Bron Provincie Noord-Holland, 2016

Toch zal hieronder voor de zorgvuldigheid ook de tweede en derde trede van de ladder worden doorlopen.

De bestaande bedrijfshallen aan de Zijdelweg 3 zijn bijna 10.000 m² en de uitbreiding met de nieuwe loodsen wordt ca. 16.000 m² groot. Alleen panden met een oppervlak van minimaal 26.000 m² zouden een vergelijkbare situatie bieden. Op basis van de inventarisatie is geconstateerd dat een dergelijk bedrijfspand niet beschikbaar is in de regio Amstelveen of in nabijgelegen delen buiten deze regio (Fundainbusiness, maart 2017).

Ook zijn binnen de regio Amstelveen geen kavels met een bedrijfsbestemming beschikbaar met een vergelijkbare omvang die voldoen aan de vestigingscriteria van Agrimm. Op dit moment heeft Agrimm de bestaande loodsen aan de Zijdelweg 3 voor een deel in gebruik en verhuurt deze daarnaast aan andere bedrijven. In de huidige situatie is in de bestaande loodsen onvoldoende ruimte voor zowel de opslag als de bedrijfsvoering van de gevestigde bedrijven. Het sinds 2007 hier gevestigde bedrijf LEF bv. maakt al jaren een grote groei door maar zonder voldoende ruimte kan het bedrijf zich niet verder ontwikkelen. Daarnaast is een verdere ontwikkeling niet mogelijk verbrokkeld over meerdere locaties vanwege het belang van een efficiënt proces. De uitbreiding van de hallen is dus noodzakelijk voor een verbetering van het logistieke proces en de continuering van de bedrijfsvoering. De uitbreiding moet direct plaatsvinden aan de bestaande locatie:

- Agrimm bv heeft hier grondbezit. Bij een vestiging elders zou grond aangekocht moeten worden en dit is financieel niet haalbaar. Daarnaast zou een verplaatsing tot kapitaalvernietiging leiden van de bestaande panden en onevenredige negatieve bedrijfseconomische gevolgen met zich meebrengen.
- Een uitbreiding op een locatie elders zou er toe leiden dat de opslag en voorraadhandeling van de gevestigde bedrijven op diverse locaties moeten plaatsvinden. Dit is zeer inefficiënt voor het logistieke proces en leidt bovendien tot meer verkeersbewegingen en kosten. Hiermee is ook dit financieel niet haalbaar en ruimtelijk onwenselijk.
- Als Agrimm de uitbreiding niet kan realiseren zullen naar verwachting de huurders vertrekken met leegstand en negatieve financiële consequenties tot gevolg.

Een uitbreiding op een andere locatie dan de huidige is niet gewenst vanuit financieel en ruimtelijk opzicht. Daarnaast is er ook geen dergelijk bedrijfspand beschikbaar in de regio. Volgens de richtlijnen van de Ladder betekent dit dat buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd mag worden, mits wordt voldaan aan Trede 3 van de Ladder.

8.2 INPASSING OP MULTIMODAAAL ONTSLOTEN LOCATIES (TREDE 3)

Als alternatieve locaties voor de beoogde ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied komt allereerst de zachte plancapaciteit voor bedrijventerreinen in aanmerking. Dit betreffen de Loeten en delen van Greenpark Aalsmeer. Deze beschikken echter niet over een betere multimodale bereikbaarheid dan de locatie aan de Zijdelweg 3.

Het plangebied voor de uitbreiding van de Zijdelweg 3 grenst aan bestaande hallen en bestaande infrastructuur. Door de ligging aan de N521 en de gunstige ligging ten opzichte van hoogwaardige regionale weginfrastructuur is het terrein optimaal bereikbaar met de auto. Direct grenzend aan het terrein is een bushalte waarmee de metro richting Amstelveen centrum en Amsterdam binnen 10 minuten te bereiken is. Hier bovenop komt het feit dat er de komende jaren een tramlijn wordt ontwikkeld die het centrum van Uithoorn en Amsterdam Zuid direct verbindt. Deze Uithoornlijn komt langs het terrein van Amstelveen Zuid te liggen en kan de bereikbaarheid van de betreffende locatie per openbaar vervoer sterk verbeteren. Bovendien ligt het terrein nabij vliegveld Schiphol. Vanuit de Loeten en Greenpark Aalsmeer is de metro en hiermee Amsterdam minder snel te bereiken. Daarnaast beschikt de Loeten niet over een bushalte.



FIGUUR 13 ONTSluiting OPENBAAR VERVOER (ROOD IS PLANGEBIED)
Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning

BIJLAGE 1 GEBRUIKTE LITERATUUR

- CPB (2005), *De vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040: Bedrijfslocatiemonitor*, december 2005.
- Ecorys, in opdracht van Plabeka (2016) *Vraagaming en vraagverdieping Metropoolregio Amsterdam*, juni 2016.
- Plabeka (2010-2016), *Monitor uitvoeringsstrategie Plabeka*.
- CBS (2013), *Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente*.