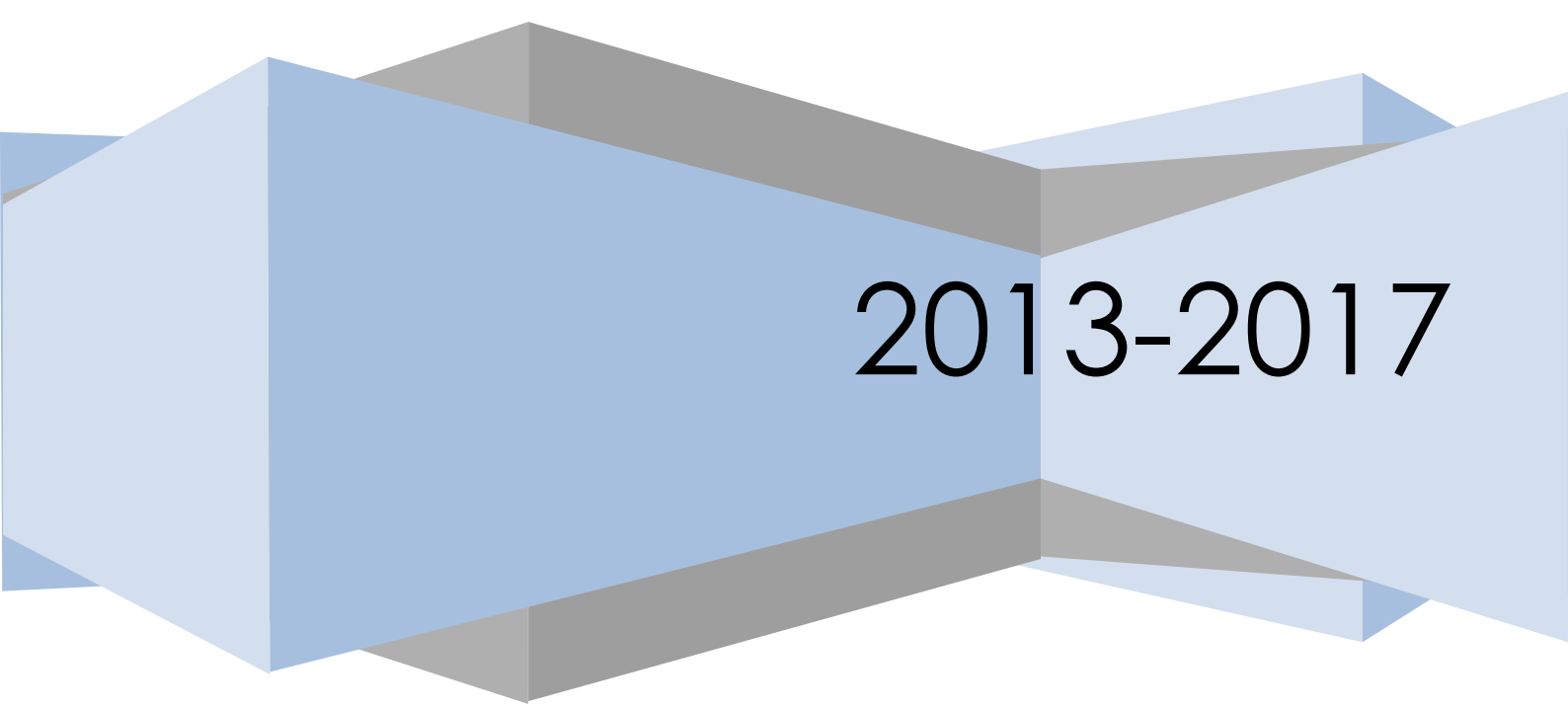


Gemeente Zeewolde
Afdeling Ontwikkeling

Structuurvisie Werklocaties Zeewolde



2013-2017

Samenvatting

Deze structuurvisie is nadere concretisering van de gemeentelijke Structuurvisie 2022 ten aanzien van bedrijventerreinen en kantorenlocaties (formele werklocaties) en vervangt de Visie Werklocaties gemeente Zeewolde 2030 (GVV) uit 2008.

Zeewolde kiest in de Structuurvisie 2022 voor een geleidelijke ontwikkeling op basis van de bestaande kwaliteiten en een divers economisch profiel. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de naam, die Zeewolde heeft opgebouwd op het gebied van logistieke dienstverlening en wordt gezocht naar de verbreding naar de hoogwaardiger dienstverlening. In de komende jaren wordt echter vooral het accent gelegd bij het werken aan huis, bedrijvigheid aan huis, ontwikkeling van (kleinschalige) gemengde woon-werkmilieus, werkgelegenheid in de recreatie- en zorgsector en het benutten van mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid en milieutechnologie.

In combinatie met de verwachte gematigde groei in de komende jaren van de (beroeps-)bevolking van Zeewolde betekent deze keuze, dat er sprake is van een ander vertrekpunt dan is gehanteerd voor de GVV van 2008. Dit GVV hanteerde nog de visie “Zeewolde, een generatie verder” uit 2001 met het daarin geschetste ontwikkelingsbeeld van Zeewolde tot 2030 en een maatschappelijke voorkeur voor werkgelegenheid op formele werklocaties (bedrijventerreinen).

Maatschappelijke, economische en technologische ontwikkelingen staan echter niet stil en zorgen voor nieuwe trends. Juist de laatste jaren is er sprake van toenemende kleinschalige bedrijvigheid (die overigens op steeds globaliserender markten opereert in wisselende samenwerkingsverbanden; dat proces wordt wel aangeduid als *glocalisering*). Binnen die kleinschalige bedrijvigheid – van ZZP’ers tot middelgrote bedrijven in de creatieve industrie en zakelijke diensten en overige diensten – zijn er juist bedrijven die een voorkeur hebben voor andere locaties dan de gebruikelijke bedrijventerreinen of kantoorlocaties. Verder wordt er als gevolg van technische mogelijkheden door zowel ondernemers als werknemers meer gewerkt vanuit huis en vanuit andere locaties dan het klassieke bedrijfspand of kantoorpand.

Hoofdconclusie van deze structuurvisie is dan ook dat een verdere uitbreiding van formele werklocaties als bedrijventerreinen en kantoorlocaties in Zeewolde naast het bestaande aanbod -zeker op de middellange termijn - voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid in Zeewolde niet noodzakelijk is. Deze conclusie correspondeert met de provinciale constatering in de Visie Werklocaties Flevoland 2030+.

Wel wordt de mogelijkheid opgehouden om in de toekomst een eventuele een groei van de sector Value Added Logistics in Zeewolde op te vangen. Of en in hoeverre dit zal leiden tot het op de markt brengen van een nieuw terrein is echter afhankelijk van het uitgifte tempo van Trekkersveld III in de komende jaren, de marktvrage en de afstemming op regionaal niveau. Vooralsnog wordt uitgegaan van een ijkmoment rond 2015.

1. Inleiding

De provincie Flevoland heeft in het verleden met de gemeenten afgesproken, dat deze een Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid (GVV) opstellen dat invulling geeft aan het locatiebeleid uit de Nota Ruimte en het Omgevingsplan Flevoland 2006. De GVV op basis van deze afspraak is geen wettelijk instrument, maar fungeert als onderbouwing van de werkgelegenheidsontwikkeling en daarmee de ruimtelijke onderbouwing voor bestemmingsplannen van (nieuwe) werklocaties. Inmiddels heeft de provincie aangegeven dat het een GVV in de vorm van een structuurvisie (wel een wettelijk instrument) de voorkeur heeft.

In het algemeen stelt de provincie dat het locatiebeleid voor het stedelijk gebied is gericht op een voldoende gedifferentieerd aanbod van werklocaties in Flevoland. Met het locatiebeleid streeft de provincie naar een zodanige vestiging van bedrijven, kantoren en voorzieningen, dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit van steden en dorpen.

De Visie Werklocaties gemeente Zeewolde 2030 (GVV) is vastgesteld in 2008 met een looptijd van vier jaar, waardoor herziening/actualisatie in 2012 aan de orde is.

Door de provincie is inmiddels het beleid zoals neergelegd in het Omgevingsplan Flevoland 2006 aangevuld met de Structuurvisie Werklocaties Flevoland 2011. Hierin wordt het provinciaal locatiebeleid uit het omgevingsplan aangescherpt en wordt een meer vast omlijnd kader gegeven voor een GVV. De basis van deze structuurvisie wordt ondermeer gevormd door het onderzoeksrapport Visie Werklocaties 2030+ (2011) en het convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 tussen het Rijk, IPO en VNG. Gelijkzeitig met de structuurvisie heeft de provincie de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van bestaande en nieuwe werklocatie geactualiseerd in de Beleidsregel locatiebeleid stedelijk gebied 2011. Ook hier wordt de basis van de beleidsregel gevormd door het onderzoeksrapport Visie Werklocaties Flevoland 2030+. De gemeenten dienen de randvoorwaarden in deze beleidsregel te hanteren voor de op te stellen GVV.

Voor Zeewolde is in 2012 de Structuurvisie Zeewolde 2022 opgesteld (vastgesteld 2013) waarin zicht wordt gegeven op de ontwikkeling op hoofdlijnen van de gemeente in de komende 10 jaar. De Structuurvisie Werklocaties Zeewolde hangt daaronder en is een thematische nadere uitwerking/concretisering van de Structuurvisie 2022 op het gebied van werken en werklocaties. In tegenstelling tot de Structuurvisie Zeewolde 2022 is de looptijd van deze thematische structuurvisie geen tien maar vier jaar (2013-2017) omdat eerder met de provincie is afgesproken voor werklocaties visies voor werklocaties om de vier jaar te actualiseren.

De Structuurvisie Werklocaties Zeewolde 2013-2017 gaat over nieuwe én bestaande vestigingslocaties in het stedelijk gebied. Het accent ligt op de 'formele' locaties met een dominante werkfunctie (=kantorenlocaties en bedrijventerreinen), omdat ruimtelijke keuzes daarover een grote(re) impact op de ontwikkeling van het dorp Zeewolde hebben.

De Structuurvisie Werklocaties Zeewolde 2013-2017 gaat alleen in op detailhandel en voorzieningen voor zover deze functies relevant zijn voor deze formele vestigingslocaties. Voor de detailhandel is in 2012 de Detailhandelsvisie Zeewolde vastgesteld.

De Structuurvisie Werklocaties Zeewolde 2013-2017 is opgesteld in samenspraak met de Stuurgroep Economische Ontwikkeling Zeewolde (SEOZ), waarin het bedrijfsleven, de centrumondernemers en de Kamer van Koophandel in zijn vertegenwoordigd.

2. Structuurvisie 2022 en aangegeven ontwikkelingsrichting

2.1. Inwoners en beroepsbevolking

Ondanks de economische crisis en de effecten daarvan op de woningmarkt en de economie zal het aantal inwoners en de beroepsbevolking in Zeewolde de komende jaren blijven groeien. In de Structuurvisie 2022 wordt voorzien, dat deze groei wat langzamer en meer geleidelijk zijn dan eerder aangenomen.

2.2. Keuze voor kwaliteit

Zeewolde wil zich geleidelijk ontwikkelen met de bestaande kwaliteiten als randvoorwaarde. De nadruk ligt in de Structuurvisie 2022 dan ook meer op een kwalitatieve dan een kwantitatieve ontwikkeling.

2.3. Keuze voor diversiteit

In de Structuurvisie 2022 wordt werkgelegenheid en economische ontwikkeling ruimer gezien dan het aanleggen van nieuwe bedrijfsterreinen en uitbreiding van het centrum. Er zijn kleinere, maar ook groeiende sectoren, zoals zorg en recreatie & toerisme, die potentie hebben om in Zeewolde verder tot ontwikkeling te komen.

Daarnaast zijn er maatschappelijke, economische en technische veranderingen - zoals internetwinkelen, werken aan huis, toename van het aantal ZZP'ers - die gepaard gaan met een toenemende behoefte aan functiemenging. In de komende jaren wordt dan ook vooral het accent gelegd op de ontwikkeling van werkgelegenheid op informele werklocaties die buiten de scope van deze visie vallen.



3. Vertaling op hoofdlijnen en conclusie voor deze visie op werklocaties

3.1. Langzamer en meer geleidelijke groei Zeewolde

In de Visie werklocaties 2030+ van de provincie is een kwantitatieve behoefte-raming opgenomen op basis van een hoog en een gematigd groeiscenario. De gematigde groeivariant (TM80+) ligt wat groei van inwoneraantal en beroepsbevolking iets hoger dan het groeitempo dat door de gemeente nu wordt voorzien.

De op basis deze gematigde groeivariant van de provincie berekende ruimtebehoefte is gebaseerd op de huidige zogeheten arbeidsplaatsenratio¹ van ongeveer 82%. Op basis van deze berekening wordt geconstateerd, dat Zeewolde:

- voor bedrijventerreinen in totaliteit negatieve planningsopgave (= overaanbod) heeft m.u.v. de segmenten logistiek, industrieel en binnenstedelijk.
- de kantorenplannen redelijk in balans zijn met de uitbreidingsvraag

In de provinciale visie is nog uitgegaan van de (in planvorming zijnde) werklocatie Fortenveld en de volle omvang van Vestingveld. Inmiddels is echter besloten de locatie Fortenveld en de tweede fase Vestingveld vooralsnog niet in ontwikkeling te brengen, waardoor het geconstateerde overaanbod (negatieve planningsopgave) naar beneden kan worden bijgesteld met 40 ha.

De uitkomsten van het gematigde provinciale groeiscenario, wat voor Zeewolde aan de hoge kant is - zijn echter een duidelijk signaal om ook voor de toekomst behoedzaam om te gaan met het plannen van eventuele nieuwe bedrijventerreinen.

Beide prognoses zijn in tabelvorm opgenomen in hoofdstuk 7, onder 1.

3.2. Kwaliteit

Bij de vorige GVV zijn doelen aangegeven als:

- terugdringen van de uitgaande pendel
- aansluiting van de werkgelegenheid op het opleidingsniveau van de beroepsbevolking en
- verlaging van het ruimtegebruik per arbeidsplaats.

Aan deze doelen wordt niet getornd, met dien verstande dat in het collegeprogramma 2010-2014 het eerste punt gewijzigd is in een beperking van de in- en uitgaande pendel. Ontwikkeling van het hoogwaardig aanbod op het bedrijventerrein Horsterparc komt tegemoet aan deze drie doelen. Invulling hiervan is echter een kwestie van lange adem en zal ook in de komende jaren de nodige inspanning vergen.

Een ontwikkeling die eveneens aan deze doelen kan bijdragen is de combinatie van wonen en werken. Basis voor deze ontwikkeling is de opkomst van de zelfstandige ondernemer (ZZP'er) als blijvend fenomeen, de belangstelling voor

¹ Verhouding fulltime banen ten opzichte van de beroepsbevolking.

werken als lifestyle, de toenemende vermenging werk en privé en toenemende technologische mogelijkheden.

Bestaand beleid in Zeewolde is al dat een afwijkingsprocedure niet nodig is voor zelfstandige beroepen of het uitoefenen van een bedrijf aan huis². Daarnaast is in de planvorming voor de Polderwijk uitgegaan van realisatie van ongeveer 135 specifieke woon-werkwoningen. De vraag naar en realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen, waarin zich vaak ondernemers vestigen die de zolderkamer zijn ontgroeid, bevestigt deze ontwikkeling.

3.3. Diversiteit

Gestreefd wordt naar een balans tussen de groei van de beroepsbevolking in Zeewolde en het aantal aanwezige banen. Met het oog op de verschillende opleidingsniveaus van werknemers, de keuze voor kwaliteit en de gewenste toekomstbestendigheid van de gemeente is diversiteit van de werkgelegenheid- en economische structuur noodzakelijk. In het verleden is er daarom voor gekozen om een breed aanbod aan werklocaties te realiseren ('zee van mogelijkheden'), met onderscheidende kenmerken.



Een belangrijke bijdrage aan de diversiteit wordt geleverd door de sector zakelijke dienstverlening, een verzamelcategorie binnen de CBS-indeling, met een samenstelling van heel verschillende soorten dienstverleners³. Deze sector is in Zeewolde de afgelopen jaren fors gegroeid en inmiddels sterk vertegenwoordigd. Bedrijven in

deze sector zijn over het algemeen kleinschalig (max. 10 werknemers) en niet per definitie gebonden aan vestiging op een bedrijventerrein.

De zorg is eveneens een sterk groeiende sector die voor de toekomst verdere kansen biedt. Op dit moment is in Zeewolde hoofdzakelijk de eerste lijnzorg aanwezig, bestaande uit huisartsen, fysiotherapeuten, kraamvrouwen, tandartsen en dergelijk. De centrale ligging van Zeewolde en natuurlijke kwaliteiten bieden echter ook kansen voor instellingen van de tweedelijnszorg. Kansen op dit gebied, maar ook kansen die voortvloeien uit de groeiende aandacht voor preventieve zorg, wil Zeewolde graag benutten.

De vrijetijdseconomie wint in Nederland in snel tempo aan gewicht. Zeewolde beschikt over bos en water, kwaliteiten die nog niet optimaal worden benut. Ambitie is om in de komende jaren de potenties (verder) te benutten.

² Categorie 1&2 bedrijven, zoals vermeld bij het bestemmingsplan.

³ Deze sector omvat onder meer de rechtskundige dienstverlening, accountants, economische adviesbureaus, architecten-, ingenieurs- en reclamebureaus. Ook vallen uitzendbureaus en detacheringbedrijven, beveiligingsbedrijven, schoonmaakbedrijven, keuringsstations en veilingen binnen deze groep.

3.4. Conclusie

Voor wat betreft de werkgelegenheid in Zeewolde is er sprake van een accentverschuiving in de ambitie richting sectoren als zorg en vrijetijdseconomie, terwijl daarnaast verwacht wordt dat de combinatie wonen en werken toeneemt. Met een gematigde groei van de beroepsbevolking als uitgangspunt betekent dit, dat een verdere uitbreiding van formele werklocaties als bedrijventerreinen en kantoorlocaties, naar het zich laat aanzien - zeker op de middellange termijn - voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid niet noodzakelijk is.

Vanuit economisch perspectief c.q. vanuit een markt vraag kan een uitbreiding echter wel aan de orde zijn. Dit geldt met name voor de logistieke sector die zich in Zeewolde sterk heeft ontwikkeld en vanuit deze positie potenties heeft voor verdere uitbouw. In de provinciale visie wordt indicatief uitgegaan van een eventuele uitbreiding tot ca. 40 ha.

Of en wanneer een uitbreiding aan de orde is, zal echter pas over een aantal jaren duidelijk worden en is mede afhankelijk het gemeentelijk uitgifte tempo in de komende jaren, de daarmee samenhangende lokale voorraad uitgiftebare bedrijventerreinen en de regionale afstemming/afspraken over het aanbod aan bedrijventerreinen⁴.



⁴ Eind 2009 hebben rijk, provincies (IPO) en gemeenten (VNG) het Convenant Bedrijventerreinen 2010 – 2020 ondertekend. In dit Convenant zijn afspraken vastgelegd omtrent planning van nieuwe – en herstructurering van bestaande formele werklocaties (bedrijven en kantoor terreinen) om een overaanbod te voorkomen. Hierbij is de regie van het beleid inzake werklocaties in handen van de provincies gelegd. In Flevoland heeft dit geleid tot het Convenant Voorraadbeheersing en Afstemming Werklocaties Flevoland (nov. 2012).

4. De werklocaties nader beschouwd

4.1 Typering

Het provinciaal beleid hanteert een indeling in zeven locatietypen, onderverdeeld in drie categorieën te weten:

1. Centrummilieus

Hier vindt een concentratie plaats van arbeids- en bezoekersintensieve functies in combinatie met wonen, goede bereikbaarheid per auto en in de directe nabijheid van knooppunten openbaar vervoer.

2. Gemengde woonwerkmilieus

Hier is het beleid gericht op functiemenging van wonen en werken, waarbij de woonfunctie overheersend is.

3. Specifieke werkmilieus

Deze zijn bedoeld voor bedrijven die vanwege de schaal en het functioneren niet gecombineerd kunnen worden met andere woon- en werkfuncties. Een goede verbinding met het hoofdwegennet is belangrijk.

Het locatiebeleid is nader uitgewerkt in de beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied 2011. Daarin wordt ingegaan op de vestigingsvoorwaarden voor bedrijven, kantoren en voorzieningen.

Provinciale indeling		Gemeentelijke indeling
Hoofdcategorie	Locatietype	
Centrummilieu	grootstedelijk	n.v.t.
	overige centra	dorpscentrum
Gemengd woonwerkmilieu	overige gebieden	woonwijken
Specifiek werkmilieu	kantoren*	kantoren
	voorzieningen*	PDV
	reguliere bedrijventerrein	1) hoogwaardig 2) gemengd (+) 3) binnenstedelijk
	industrieterrein*	n.v.t.

* Het gaat hierbij niet alleen om specifieke locaties maar kan ook een hiervoor bestemde zone zijn op een regulier bedrijventerrein.

4.2. De niet formele stedelijke werklocaties

Zoals bij de inleiding gesteld, gaat deze visie over werklocaties in het stedelijk gebied, waarbij het accent ligt op de 'formele' locaties met een dominante werkfunctie (kantorenlocaties en bedrijventerreinen).

Omdat werkgelegenheid en economische ontwikkeling niet alleen plaatsvindt op bedrijventerreinen en vanwege de keuze in de Structuurvisie Zeewolde 2022 voor diversiteit wordt onderstaand kort ingegaan op het dorpscentrum en de combinatie wonen en werken.

4.2.1. Dorpscentrum

Het centrum van Zeewolde voldoet aan de criteria van het provinciaal locatiebeleid voor overige centrummilieus. Dit soort locaties wordt geschikt geacht voor kleine tot middelgrote kantoren en lokale of regionale voorzieningen. Van deze mogelijkheid is beperkt gebruik gemaakt, terwijl er fysiek gezien voor dit soort functies geen ruimte meer is voor uitbreiding. Het centrum heeft naast een woonfunctie voornamelijk een winkelfunctie. Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is, dat Zeewolde één winkelcentrum heeft waar de detailhandel zich concentreert⁵.

Wijziging ten opzichte van de situatie in 2008 betreft de fysieke uitbreidingsmogelijkheden van het centrum. Met de herziening van het Masterplan Centrum eind 2011 is deze mogelijkheid ten behoeve van detailhandel beperkt tot een ruimtelijke reservering van ca. 900 m².



4.2.1. Woonwijken

In de bestaande wijken staat de woonfunctie en de woonomgeving centraal. Hierop wordt een uitzondering gevormd door enkele (maatschappelijke) voorzieningen. Bedrijvigheid aan huis in de vorm van lichte bedrijfsactiviteiten (hindercategorie 1 en 2) die passen bij de woonfunctie, wordt toegestaan en komt op meerdere plaatsen in de wijken voor. Met name het groeiend aantal zelfstandigen (ZZP'ers) is gevestigd in de woonwijken.

In de Polderwijk is specifiek rekening gehouden met de mogelijkheid van lichte bedrijvigheid aan huis door ruimte te geven aan de ontwikkeling van specifieke woon-werkwoningen.

Een en ander is bestaand beleid en betreft geen wijziging ten opzichte van de GVV van 2008.

In bestaande wijken komen wel langzamerhand, incidenteel en beperkt, kleinschalige voorzieningenlocaties vrij, waarvoor een herbesteding gevonden

⁵ Detailhandelsvisie Zeewolde 2012

moet worden. Op zich bieden deze vrijkomende locaties ruimte om wonen en werken met elkaar te mengen. Of van deze ruimte gebruik gemaakt gaat worden, zal echter steeds per vrijkomende locatie afgewogen moeten worden.

4.2.2. Binnenstedelijke locaties

Dit zijn terreinen of gezoneerde locaties binnen de bebouwde kom voor bedrijven met een hindercategorie 1 t/m 2 en meestal aansluiten op of ingesloten worden door woningbouw.

Terreinen

1. Gildenveld
2. Krachtenveld
3. Planetenveld
4. Schepenveld - buitenzone

Deze terreinen zijn volledig uitgegeven, met uitzondering van Gildenveld, waar nog een beperkte uitgifte mogelijkheid aanwezig is.



Foto: Gildenveld

4.3. De formele werklocaties

4.3.1. Vooraf

In de GVV van 2008 is gekozen voor eigen gemeentelijk indeling van de provinciale subcategorie Reguliere bedrijventerreinen naar vier profielen (hoogwaardig, groot-, midden-, en kleinschalig gemengd).

Met deze actualisatie wordt deze eigen indeling verlaten omdat het in de praktijk niet veel toevoegt en eerder verwarrend dan verhelderend werkt.

In plaats daarvan wordt naar analogie van andere gemeenten de volgende type indeling gehanteerd.

Provinciale indeling		Hoofdlijn gemeentelijke typering
Hoofdcategorie	Specifieke werkmilieus	
3		
Subcategorie 3.3.	Reguliere bedrijventerreinen	1) Hoogwaardig 2) Gemengd (+) 3) Binnenstedelijk

De gemeentelijke categorie Gemengd (+) is hierbij een verfijning/eigen uitwerking toegesneden op de lokale en bestaande situatie.

4.3.2. Kantorenmilieu

Het locatiebeleid stedelijk gebied van de provincie kent binnen de hoofdcategorie Specifieke Werkmilieus een subcategorie Kantorenmilieu.

Hieronder vallen apart bestemde zones op een regulier bedrijventerrein dan wel een specifieke locatie in de nabijheid van de snelweg.

De kantoorlocaties zijn in Zeewolde beperkt tot de kantorenzone Horsterparc en de aan het centrum grenzende locatie groenzone Kluunpad. In deze situatie is ten opzichte van 2008 geen verandering opgetreden.

In Visie werklocaties Flevoland 2030+ wordt geconstateerd, dat plannen in Zeewolde voor de periode tot 2030 redelijk in balans zijn met de berekende uitbreidingsvraag op basis van het lage groeiscenario.

Conclusie is, dat in combinatie met de eigen gematigde groeiverwachting voor Zeewolde, er geen aanleiding is om de bestaande mogelijkheden aan te passen.

4.3.3. Perifere detailhandelsvoorzieningen (PDV)

In 2007 is besloten de perifere detailhandelsvestigingen te concentreren op het toen nog te ontwikkelen Vestingveld. Op deze werklocatie, direct grenzend aan de Polderwijk, wordt ruimte geboden voor realisatie van in eerste instantie maximaal 11.000 m² verkoopvloeroppervlak (VVO). Het maximale toelaatbare in het bestemmingsplan vastgelegde vloeroppervlak ten behoeve van PDV gebruik bedraagt 20.000 m² VVO.

Gekoppeld aan deze ontwikkeling is tevens besloten perifere detailhandel en handel in auto's, boten en caravans op andere bedrijventerreinen in de toekomst uit te sluiten wanneer uitstraling van het bedrijf en type bedrijfsvoering aansluiten bij het beoogde invulling en beeld van de ontwikkeling op Vestingveld (autohandelaar versus autodealer).

4.3.4. Regulier bedrijventerreinen

1) Hoogwaardig

Dit is een terrein of gezoneerde locatie, dat specifiek is bestemd voor bedrijven met hoogwaardige activiteiten. In de ruimtelijke kwaliteit van het terrein wordt een hoogwaardige uitstraling nagestreefd, gevestigde bedrijven kunnen een 'kantoorachtige' uitstraling hebben.

Een deellocatie van Horsterparc (deel A) is aangemerkt als hoogwaardig richt zich op bedrijven met een bovenmatige behoefte aan uitstraling ten aanzien van bebouwing en ruimtelijke setting. De doelgroep omvat ondermeer de zakelijke dienstverlening, kennisgerelateerde productie en handelsbedrijven met showrooms. Het gaat om bedrijven met een relatief hoge arbeidscoëfficiënt (aantal werknemers per oppervlakte eenheid).

Met de ontwikkeling van Horsterparc in rond het jaar 2005 gestart. Thans is het bedrijventerrein nog volop in ontwikkeling.

Gelet op zowel de Visie werklocaties Flevoland 2030+ als de Structuurvisie Zeewolde 2012 is er geen aanleiding om deze deellocatie van Horsterparc aan te passen.

Terreinen

Horsterparc - deel A

2) Gemengd (+)

Een gemengd terrein is een bedrijventerrein of gezoneerde locatie voor bedrijven met een hindercategorie van één tot en met drie, bestemd voor reguliere bedrijvigheid van diverse aard.

Naast dit gewone gemengde terrein kent Zeewolde een (bestaande) plusvariant. Dit is een gemengd terrein met een of meerdere zones waar naast bedrijven in de hindercategorie 3, ook bedrijven bij recht worden toegestaan tot in de categorie 4.2.

Daarnaast kan in deze zones met een afwijkingsbesluit een bedrijf uit categorie 5 worden toegelaten, mits:

1. de bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) gelijkgesteld kunnen worden met bedrijfsactiviteiten genoemd in categorie 3 t/m 4.2.
2. de uitstraling en bebouwing passend is bij de (directe) omgeving

Deze constructie gaat uit van maatwerk op basis van een zorgvuldige afweging, gaat niet zover dat er sprake is van een zone die **gericht** is vestiging van bedrijven uit de hoogste (milieu)categorieën van de VNG-bedrijvenstaat en valt als zodanig niet onder de provinciale categorie Industrierreinen.

Gelet op zowel de Visie werklocaties Flevoland 2030+, de Structuurvisie Zeewolde 2012 alsmede de belangen van de inmiddels gevestigde bedrijven is er geen directe aanleiding om van deze bestaande plusvariant af te stappen.

Wel kan geconstateerd worden, dat de zonering nu ruimer is dan nodig (zowel wat omvang betreft als vestigingsmogelijkheid van bedrijven in een lagere

milieucategorie). In de toekomst zal dit op basis van een goede inventarisatie van de gevestigde bedrijven worden ingeperkt.

Terreinen

Gemengd	Gemengd +
1. Schepenveld - binnenzone 2. Horsterparc - deel B 3. Vestingveld	Trekkersveld

4.3.5. Voorraad uitgeefbaar terrein

Anno 2013 is de voorraad uitgeefbaar terrein hoofdzakelijk aanwezig op de terreinen Horsterparc, Trekkersveld III en Vestingveld:

- Uitgifte op Horsterparc, vindt plaats vanaf 2005. Met oog op het segment en bijbehorende kaveloppervlaktes is op het terrein voorlopig nog voldoende grond uitgeefbaar. Naar verwachting zal dit terrein ook na 2020 nog niet volledig zijn uitgegeven.
- Uitgifte op Vestingveld vindt plaats vanaf 2012 en zal naar verwachting tussen 2016 en 2020 volledig zijn uitgegeven.
- Uitgifte op Trekkersveld III vindt plaats vanaf 2007 en verloopt dermate voorspoedig, dat naar verwachting ook dit terrein tussen 2016 en 2020 volledig is uitgegeven.



Foto: Trekkersveld

5. Keuzes voor de toekomst

Op basis van een gematigde groei van de (beroeps)bevolking in de komende jaren en een in 2001 door de raad vastgesteld streven naar een werkgelegenheidsgraad (arbeidsplaatsenratio) van ongeveer 80% is er geen directe uitbreidingvraag c.q. planningsopgave voor formele werklocaties. Dit wordt versterkt door ontwikkeling van werkgelegenheid op niet formele werklocaties (combinatie wonen/werken, uitbreiding sectoren zorg en vrije tijdseconomie).

Wel kan een uitbreidingvraag ontstaan voor de logistieke sector, die naast transport en opslag aanvullende activiteiten verricht zoals assemblage, (her)verpakken van producten en labeling (Value Added Logistics). Groei en toenemende samenwerking in deze sector, het aanwezige cluster van bedrijven en de centrale ligging van Zeewolde bieden in potentie een kans voor verder uitbouw.

Benutting van deze kans kan in beginsel op twee manieren:

- reservering van een deel van Trekkersveld III voor logistiek (daarvan is eigenlijk nu al sprake)
- rekening houden met een toekomstige uitbreiding van Trekkersveld c.q. ontwikkeling van een terrein als Trekkersveld op een nieuwe locatie.

Bij de ontwikkeling van Trekkersveld III is met het oog op economische pluriformiteit en diversiteit gericht op het profiel van de lokale beroepsbevolking gekozen voor een gemengde bestemming.

Reservering van het terrein exclusief voor logistiek maakt inbreuk op deze keuze en staat haaks op de marktvaart vanuit andere sectoren. Daarbij moet geconstateerd worden, dat de bijdrage van de logistieke sector aan de 'eigen' werkgelegenheid beperkt is, gelet op de toenemende noodzaak om buitenlandse arbeidskrachten in te zetten.

Keuze:

- Rekening wordt gehouden met een groei van de sector Value Added Logistics in Zeewolde op basis van marktvaart met een omvang van 20-50 ha.
- Concrete planvorming van deze uitbreiding is afhankelijk van de snelheid waarmee Trekkersveld III wordt uitgegeven en de verwachte uitbreidingsvraag op dat moment.
- Vooralnog wordt uitgegaan van een ijkmoment rond 2015.

De bestaande mogelijkheden voor werken of een bedrijf aan huis en de woon-werkwoningen in de Polderwijk voorzien tot op zeker hoogte in meer functiemenging in de woonwijken.

Meer en/of ruimere vestigingsmogelijkheden kan er toe leiden dat de ondernemerszin van de eigen inwoners wordt versterkt en tegemoet gekomen wordt aan een latente vraag.

Keuze:

Ingezet wordt op verruiming van de mogelijkheden voor bedrijvigheid in woonwijken door:

- terughoudend te zijn bij het vaststellen van vestigingsvoorwaarden
- bij invulling van vrijkomende of vrijvallende locaties in woonwijken in de omgeving passende bedrijfsvestiging nadrukkelijk als functie te overwegen

In 2004 is het Economisch Masterplan A6/A27 door de gemeenteraden van Almere en Zeewolde vastgesteld. Tot op heden is deze werklocatie nog niet tot ontwikkeling gebracht. De omstandigheden zijn inmiddels dermate gewijzigd (economisch, OMALA/Larserknoop), dat het economisch masterplan niet meer actueel is. Daarnaast maakt de locatie deel uit van het gebied Oosterwold. Voor dit gebied wordt samen met de gemeente Almere een intergemeentelijke structuurvisie opgesteld. Het economisch programma hiervoor is opgenomen in de ontwikkelstrategie Almere Oosterwold.

Keuze:

De werklocatie A6/A27 is door Zeewolde altijd beschouwd als een ontwikkeling van regionale betekenis, die niet bijdraagt aan de lokale werkgelegenheidsontwikkeling.

Inmiddels maakt de locatie programmatisch onderdeel uit van de intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold en wordt daarom in deze structuurvisie werklocaties verder buiten beschouwing gelaten.

6. Overig

6.1. Herstructurering

Een goed beheer (onderhoud, beheer openbare ruimte en beveiliging) is van cruciaal belang voor binding van ondernemers en voorkomt het 'afglijden' van een terrein. Achteruitgang in de kwaliteit van een bedrijventerrein is zichtbaar in het onderhoud van openbare en private ruimte en gebouwen, de ontsluiting van het terrein, de parkeersituatie, verouderde verkavelingsstructuur en leegstand. Bij herstructurering van bedrijventerreinen is er sprake van 5 soorten opgaven oplopend in omvang van investeringen. Facelift van een terrein is een grote opknappbeurt als openbare ruimte en gebouwen fysiek zijn verouderd. Revitalisering is aanpak van infrastructuur, openbare en private ruimte wanneer er leegstand is/dreigt en het terrein achteruitgaat. Zware revitalisering is een ingrijpende en integrale aanpak met bedrijfsverplaatsingen. Herprofilering is eenzelfde aanpak met verandering van doelgroep (bijv. kantoren/detailhandel) en/of functie (bijv. wonen). Transformatie is een totale herinrichting van het terrein, waar het terrein grotendeels van functie verandert.

In de komende vijf jaar komen twee terreinen in aanmerking voor een facelift (Schepenveld en een deel van Trekkersveld I & II).

Besluitvorming ten aanzien van prioritering, omvang, planning en financiering dient echter nog plaats te vinden.

Opgave:

- 1) Een facelift is wat openbare ruimte betreft een onderhoudsvraagstuk en vergelijkbaar met groot onderhoud van een woonwijk. Voor het laatste zijn middelen beschikbaar in de bestemmingsreserve Integraal Wijkbeheer. Bij de eerstvolgende herziening van deze reserve en planning van werkzaamheden dient het vraagstuk van bedrijventerreinen te worden meegenomen.
- 2) Hoewel revitalisering- en herprofileringoperaties op dit moment nog niet in beeld zijn, is het gewenst een nader onderzoek in te stellen naar de mogelijkheden van financiering en fondsvorming.
- 3) Schepenveld is door de ligging een binnenstedelijk terrein. In de binnenzone zijn nu echter bedrijven tot en met hindercategorie 3 toegestaan. Op dit moment is er geen directe aanleiding om stappen te zetten richting herprofilering of transformatie. Wel is het wenselijk om over 4-5 jaar, het denken over de gewenste toekomst van dit terrein op lange termijn (15 - 20 jaar) in gang te zetten.

6.2. Zorgvuldig ruimtegebruik

Het landelijk en provinciaal uitgangspunt, dat overschotten aan bedrijventerreinen voorkomen moeten worden, wordt door de gemeente Zeewolde onderschreven. De keuze voor kwaliteit en een geleidelijke ontwikkeling van Zeewolde met de bestaande kwaliteiten als randvoorwaarde zoals aangegeven in hoofdstuk 2 bevestigt dit nadrukkelijk.

De nadruk ligt op een meer kwalitatieve dan een kwantitatieve ontwikkeling betekent ook, dat terughoudend en afwachtend wordt omgegaan met aangegeven planningopgave voor logistieke terreinen in de provinciale Visie Werklocaties 2030+.

Omdat er verder geen plannen voor nieuwe formele werklocaties in voorbereiding zijn of voorzien worden, is een afweging in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op dit moment niet aan de orde. Dit wil overigens niet zeggen, dat er geen oog is voor intensiveringmogelijkheden als deze zich voordoen. Zo worden in het herziene bestemmingsplan Trekkersveld (I & II) een aantal wijzigingslocaties opgenomen die op termijn kunnen leiden tot een (beperkte) intensivering van het gebruik.

Daarnaast is nog een groei van meerdere bestaande vestigingen op Trekkersveld I & II mogelijk omdat ze beschikken over nog niet benutte uitbreidingsruimte op het eigen perceel. Voor de overige terreinen in Zeewolde geldt dit overigens niet.

Voor de meer recente bedrijventerreinen Horsterparc, Vestingveld en Trekkersveld III zijn bij de ontwikkeling maatregelen ingezet voor een meer intensief ruimtegebruik. In praktische zin zijn dit de maatregelen zoals opgenomen in het GVV van 2008:

- Verhoging van de maximale bouwhoogte
- Verhoging van het bebouwingspercentage
- Verhoging van uitgeefbaar terrein door keuze waterhuishoudingvariant 'uitplaatsing'
- Schakelen bebouwing door realisatiemogelijkheden van o.a. bedrijfsverzamelgebouwen
- Selectief vestigingsbeleid
- Grondprijsbeleid
- Toepassing van parkeernormen
- Sturing op bestemming van het terrein

6.3. Duurzaamheid

Zowel bij de instandhouding als realisatie wordt een blijvende duurzame kwaliteit door Zeewolde nagestreefd. Dit wordt onder andere gerealiseerd door:

- nieuwe bedrijventerreinen worden in principe als duurzame bedrijventerreinen ontwikkeld en aangelegd (Horsterparc en Trekkersveld III);
- bestaande bedrijventerreinen worden qua kwaliteit en functionaliteit nader onderzocht en zonodig voorzien van een plan van aanpak inclusief financiering (Trekkersveld I en II);
- duurzaam ruimtegebruik is leidraad bij de ontwikkeling van nieuwe werklocaties; Horsterparc en Trekkersveld III hebben een hoge factor netto uitgeefbaar terrein (> 70%);
- parkmanagement is ingevoerd voor Horsterparc ;
- de waterhuishouding wordt op een efficiënte en effectieve wijze gerealiseerd door gebruik te maken van natuurlijke systemen (Horsterparc) en het realiseren van 'win-win-situaties' (Trekkersveld III);
- voor Horsterparc is in het kader van parkmanagement nader onderzoek verricht naar de mogelijkheden van gezamenlijke afvalinzameling;
- realisatie van het groene openbare gebied wordt zoveel mogelijk geïntegreerd in de bestaande omgeving (Horsterparc);
- voor de ontsluiting van Horsterparc en Trekkersveld I en II heeft de gemeente geïnvesteerd in de verbetering van de provinciale wegenstructuur (aanleg rotonde) en het realiseren van langzaam verkeer verbindingen;
- voor de geluidszonering worden gerichte instrumenten ingezet en worden de resultaten daarvan verwerkt in de desbetreffende bestemmingsplannen;
- realisatie van bouwwerken geschiedt op basis van het gemeentelijk beleid inzake Duurzaam Bouwen;
- zowel ten aanzien van bestaande bedrijventerreinen als nieuwe werklocaties is sprake van een structureel overleg tussen de gemeente Zeewolde en vertegenwoordigers van

het bedrijfsleven gericht op het versterken van de samenwerking ten aanzien van de kwaliteit en functionaliteit van werklocaties;

- realisatie van duurzame energievoorziening, waaronder een biomassacentrale voor de nieuwe woonwijk Polderwijk, welke techniek wellicht op termijn eveneens bruikbaar kan zijn voor de bedrijventerreinen.

Bron: GVV Zeewolde 2008, aangepast naar de situatie 2012

6.4. E-commerce c.q. internetwinkels

Dit onderwerp - voor zover het handel tussen een bedrijf en consument betreft - en de beleidslijn die hiervoor wordt gehanteerd, is opgenomen in de Detailhandelsvisie Zeewolde. Uitgangspunt is, dat toevoeging van winkelvloeroppervlak op locaties buiten het centrum of planologische maatregelen die detailhandel op andere locaties toestaan, beoordeelt zullen worden op de gevolgen voor het centrumgebied.

E-commerce bedrijven in combinatie met een ondergeschikt deel detailhandel zijn op dit moment in Zeewolde planologisch nergens op een bedrijventerrein toegestaan omdat dit op gespannen voet staat met de lijn om de detailhandel te concentreren in het centrumgebied.

Insteek is om ontwikkelingen (zowel op gebied van e-commerce als planologisch/juridisch) nauwlettend te blijven en bij toekomstige afwegingen de relatie met de detailhandel in het centrum te blijven betrekken.

7. Feiten en cijfers

7.1 Prognose (beroeps)bevolking

Visie werklocaties Flevoland 2030+				
	2010	2020	2030	2040
Inwoners	21.138	25.578	28.448	29.421
% 15-64	67,8%	67,2%	65,4%	62,9%
15-64	14.332	17.200	18.610	18512
	2010	2020	2030	2040
%deelname	70,0%	71,4%	72,7%	74,0%
Beroepsbevolking	9.800	12.278	13.525	13.696
Arbeidsplaatsenratio (TM80+)	81,8%	81,8%	81,8%	81,8%
Banen (TM80+)	8.016	10.043	11.063	11.203

Bovenstaande tabel is ontleend aan de provinciale visie.

In onderstaande tabel zijn ter vergelijking de gemeentelijke prognosecijfers (tot 2030) opgenomen.

Gemeentelijke cijfers			
	2010	2020	2030
Inwoners	20.908	22.527	24.897
% 15-64	66,8%	67,5%	62,0%
15-64	13.967	15.199	15.435
	2010	2020	2030
%deelname	70,0%	71,4%	72,7%
Beroepsbevolking	9.800	10.852	11.221
Arbeidsplaatsenratio (vlgs. TM80+)	81,8%	81,8%	81,8%
Banen	8.016	8.880	9.180
Arbeidsplaatsenratio bovenkant bandbreedte Zeewolde	90%	90%	90%
Banen	8820	9767	10099

Zowel wat inwoneraantal betreft als de omvang van de beroepsbevolking liggen de eigen gemeentelijke cijfers lager dan het door de provincie gehanteerde middenscenario TM80+.

Waar in de visie van de provincie een vast percentage van 81,8% wordt gehanteerd voor de arbeidsplaatsenratio, hanteert Zeewolde een bandbreedte van 80-90%.

7.2. Banen en werkgelegenheidsstructuur

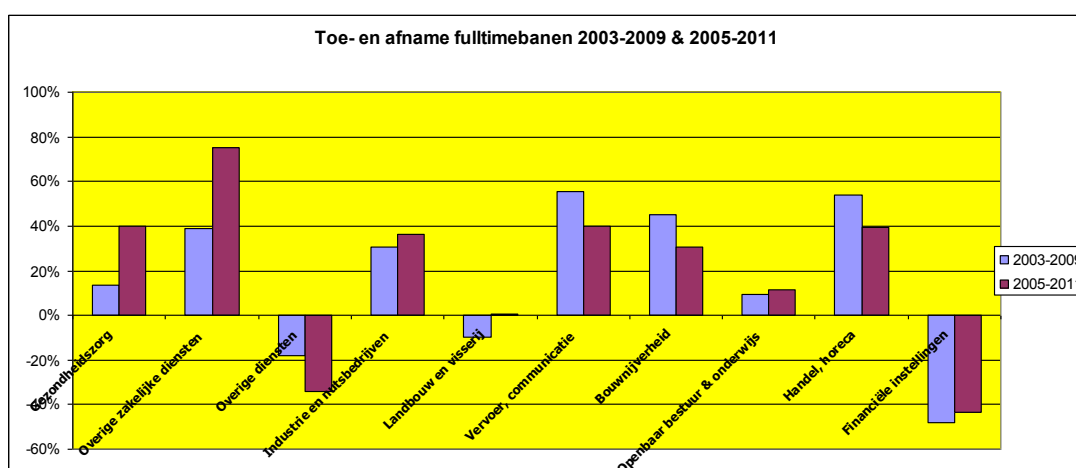
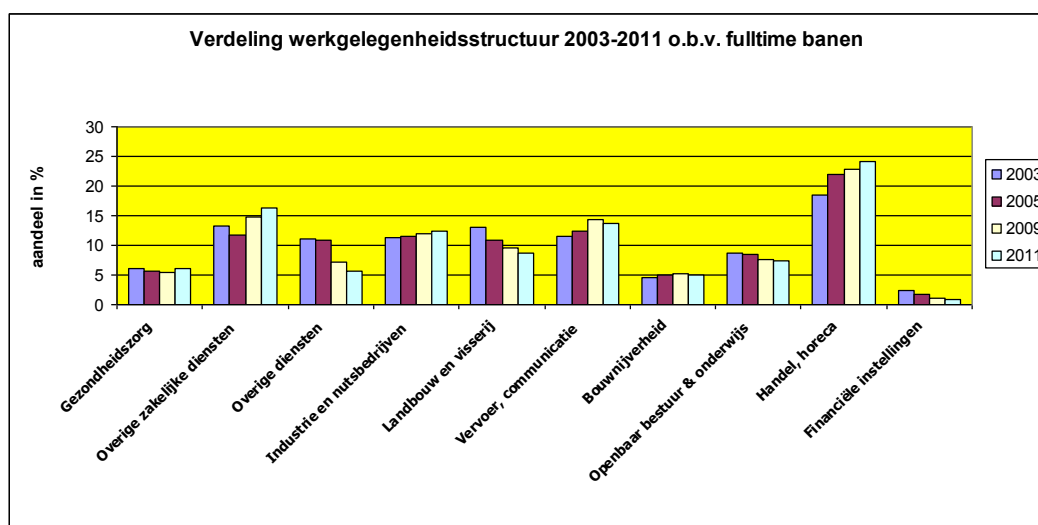
Werkgelegenheidsontwikkeling Zeewolde								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Fulltime	6685	6871	7099	7532	7972	8320	8497	8871
Parttime	1857	2072	2202	2335	2194	2235	2199	2209
Totaal	8542	8943	9301	9867	10166	10555	10696	11080
Toe-/afname absoluut								
Fulltime		186	228	433	440	348	177	374
Parttime		215	130	133	-141	41	-36	10
Totaal		401	358	566	299	389	141	384
Toe-/afname %								
Fulltime		2,8%	3,3%	6,1%	5,8%	4,4%	2,1%	4,4%
Parttime		11,6%	6,3%	6,0%	-6,0%	1,9%	-1,6%	0,5%
Totaal		4,7%	4,0%	6,1%	3,0%	3,8%	1,3%	3,6%

Ontwikkeling fulltime banen naar bedrijfstak 2010-2011					
	2010	2011	groei abs.		groei in %
Landbouw en visserij	753	736	-17	▼	-2
Industrie en nutsbedrijven	1.017	1.052	35	▲	3
Bouwnijverheid	423	434	11	▲	3
Handel	1.648	1.679	31	▲	2
Horeca	134	370	236	▲	176
Vervoer	967	932	-35	▼	-4
Informatie en communicatie	207	233	26	▲	13
Financiële instellingen	64	65	1	▲	2
Overige zakelijke diensten	1.345	1.373	28	▲	2
Openbaar bestuur	236	248	12	▲	5
Onderwijs	365	374	9	▲	2
Gezondheidszorg	501	520	19	▲	4
Overige diensten	660	474	-186	▼	-28
Totaal	8.320	8490	170	▲	2

Bron:

Voorlopige uitslag werkgelegenheidsonderzoek 2011 provincie Flevoland

Van meer belang is uiteraard de ontwikkeling over een groter aantal jaren. In onderstaande grafieken is de verdeling van de werkgelegenheidsstructuur over een grotere periode in beeld gebracht.



Bron:

Voorlopige uitslag werkgelegenheidsonderzoek 2011 provincie Flevoland, GVV Zeewolde 2008, bewerkt afd. Ontwikkeling

Wat opvalt is, dat:

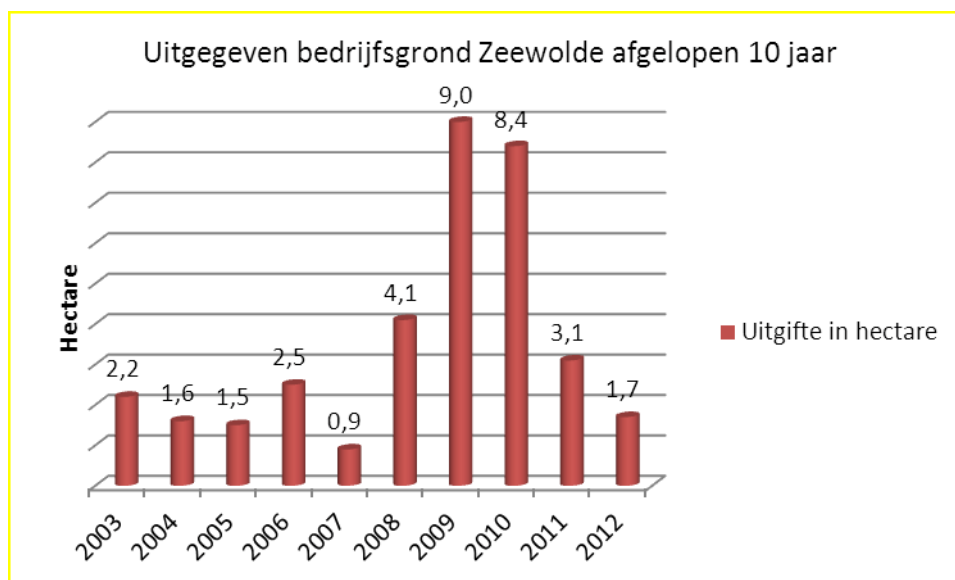
- de gezondheidszorg in de werkgelegenheidsstructuur een vrijwel gelijkblijvend aandeel heeft, maar over de periode 2005-2011 een verhoudingsgewijs fors sterkere groei van de werkgelegenheid laat zien dan over de periode 2003-2009.
- de overige zakelijke diensten een bedrijfstak is, die sterk aan belang wint in de werkgelegenheidsstructuur en waar de werkgelegenheid is over de periode 2005-2011 sterker toeneemt dan over de periode 2003-2009.
- de werkgelegenheid in de landbouw en visserij over de periode 2003-2009 daalt, maar over de periode 2005-2011 stabiliseert.

- de groei in de werkgelegenheid bij drie bedrijfstakken over de periode 2005-2011 fors lager is dan over de periode 2003-2009, waarbij het verschil het grootste is voor de bedrijfstak handel en horeca.

7.3. Bedrijventerreinen en kantoren 2013

Bedrijventerrein		Totaal netto uitgeefbaar in ha	Uitgegeven tot 2013 in ha	Nog uitgeefbaar in ha
Gildenveld		7,2	6,28	0,92
Krachtenveld		2,5	2,50	0,00
Planetenveld		4,4	4,40	0,00
Schepenveld		11,1	11,10	0,00
Trektersveld I /II		94	91,0	3,00
Trektersveld III		52,7	16,6	36,1
Horsterparc		28,9	5,65	23,25
Vestingveld		5,8	0,82	4,98
Totaal bestaand	206,6	137,53	68,25	

Kantoren	Totaal b.v.o in m2	Gerealiseerd b.v.o tot 2013	Max. te realiseren b.v.o
Horsterparc	10.200	1.400	8.800
Centrum ⁶	3.000	3.000	0
Kluunpad	9.000	0	9.000
Totaal	22.200	4.400	17.800



⁶ Specifieke kantoorbesteding vastgelegd in het bestemmingsplan.

8. Uitvoering en realisatie

De Structuurvisie Werklocaties Zeewolde is een strategisch beleidsdocument waarin de gemeente haar visie geeft op de (ontwikkeling) van formele werklocaties. De wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan deze visie tijdens de planperiode is opgenomen in een uitvoeringsagenda. Deze agenda is in navolgende tabel weergegeven.

Ambities en projecten	Vervolgstep	Termijn	Partijen/trekkersrol
Handhaven en versterken kleinschalige bedrijvigheid in kern	Aantrekken marktpartijen	Kort-middel	<u>Gemeente</u> en marktpartijen
Werkgelegenheid 80-90% van de beroepsbevolking	Creëren optimaal milieu voor ondernemers Aantrekken marktpartijen		<u>Gemeente</u> en marktpartijen
Marktvraag Value Added Logistics	Monitoren uitgifte en marktvraag	Kort-middel	<u>Gemeente</u> en provincie
Herprofilering/transformatie Schepenveld	Visievorming	Middel-lang	<u>Gemeente</u> en marktpartijen
Fondsvorming facelift, revitalisering/herprofilering	Nader onderzoek financiering	Kort-middel	<u>Gemeente</u>
Beperken zones gemengd+ Trekkersveld tot milieucategorie 3 t/m 4.2 en striktere definiëring van de omvang.	Inventarisatie bestaande gevestigde bedrijven	Middel-lang	<u>Gemeente</u>

Bijlage I
Kader voor functiemenging van vestigingslocaties tbv bestemmingsplannen

Categorie	Centrummilieu	Gemengde woon-werkmilieu		Specifieke werkmilieu			
Locatietype	Overige centrummilieu	Overige gebieden		Kantoren	Voorzieningen	Reguliere bedrijventerreinen	
Gemeentelijke indeling	Dorpscentrum	Woonwijken	Binnenstedelijke werkmilieu	Kantoren	PDV	Hoogwaardig	Gemengd (+)
Bedrijvigheid met milieucategorie	1 t/m 2	1 t/m 2	1 t/m 2	1 t/m 2	1 t/m 2	1 t/m 3	G 1 t/m 3 G+ in bepaalde zones 3 & 4.2 toegestaan & beperkt cat. 5 na vrijstelling op basis van zorgvuldig maatwerk,.
Wonen	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee, behoudens bestaande bedrijfswoningen.
Detailhandel (regulier)	ja	Nee, m.u.v. buurtcentra	Nee, mits productiegebonden nevenactiviteit tot 10% bvo met max 100m2 vvo	Nee	Nee	Nee, mits productiegebonden nevenactiviteit tot 10% bvo met max 100m2 vvo	Nee, mits productiegebonden nevenactiviteit tot 10% bvo met max 100m2 vvo
PDV(1)	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	Na vrijstelling	Uitsluitend bestaande locaties
Kantoorhoudendheid (aandeel/max. bvo per bedrijf)	100%	Tot 30% per woning met max. van 100 m2	--	100%	50%	50%;	Gemengd 50% G(+) zone 30%
Maatschappelijke Voorzieningen (2)	ja	Ja	Ja, mits passend naar aard en schaal	Ja	Nee	Nee	Nee

Overige voorzieningen (3)	Ja	Ja	Ja, mits passend naar aard en schaal	Nee	Nee	Nee	Nee
Publieksgerichte dienstverlening	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee
Persoonlijke dienstverlening	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee
Hoofdlijn parkeren	Openbaar gebied	Op eigen of openbaar terrein	Op eigen of openbaar terrein	Op eigen terrein	Op eigen of gedeeld terrein	Op eigen terrein	Op eigen terrein
Bereikbaarheid - OV - auto	Regio bus Lokale hoofdwegen	Regio bus Lokale hoofdwegen	Regio bus Lokale hoofdwegen	Regio bus Lokale hoofdwegen	Regio bus Lokale hoofdwegen	Regio bus Hoofdwegennet	Regio bus Hoofdwegennet
Parkmanagement	Nee	Nee	Nee	Ja	Nee	Ja	Deels

(1) PDV=Perifere Detailhandel in volumineuze artikelen in de branches: auto,s, boten, caravans, motoren, fietsen, keukens, caravans, tenten, sanitair, grove bouwmaterialen, bouwmarkten, tuincentra en woninginrichting.

(2) Maatschappelijke voorzieningen : (overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs en daarmee gelijk te stellen sectoren.

(3)Overige voorzieningen: voorzieningen op het gebied van cultuur, sport en recreatie zoals opgenomen in de "Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging" van de VNG, die genoemd staan onder categorie A en B. (Muziek- ballet-, dans-en sportscholonen ateliers, e.d.).