

MARKTONDERBOUWING KRUISWIJK III
Stec Groep aan Heijmans Vastgoed

eindrapport

Stec Groep B.V.
Evert-Jan de Kort, Erik Jan van Dijk
2 november 2010

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1	De situatie	1
1.2	Werkwijze en leeswijzer	1
2.	MARKTONDERBOUWING KRUISWIJK III	3
2.1	Profiel locatie Kruiswijk III	3
2.2	Vraag naar bedrijventerrein in Anna Paulowna tot en met 2020 van circa 5 tot 9,5 hectare	6
2.3	Belangrijke doelgroepen voor Kruiswijk III zijn handel, reparatie, productie en bouw	8
2.4	Op dit moment slechts een 0,5 ha netto bedrijventerrein uitgeefbaar in Anna Paulowna	10
2.5	Marktruimte voor Kruiswijk III van circa 4,5 tot ruim 9 ha netto	10
2.6	Concurrentie voor Kruiswijk III zeer beperkt	11
BIJLAGE		
A.	Onderbouwing behoefteraming uitbreidingsvraag Kruiswijk III	15
B.	De regionale concurrentieanalyse	22

1. INLEIDING

1.1 De situatie

De gemeente Anna Paulowna heeft plannen voor de uitbreiding van bedrijventerrein Kruiswijk met 10 ha bruto (6 ha netto). Deze uitbreiding, Kruiswijk III, is hoofdzakelijk bestemd voor het faciliteren van de behoefte van het lokale bedrijfsleven.

Voorliggend rapport gaat in op het huidige aanbod aan en vraag naar bedrijventerreinen in Anna Paulowna. Op basis hiervan wordt de potentiële marktruimte voor de ontwikkeling van Kruiswijk III inzichtelijk gemaakt.

1.2 Werkwijze en leeswijzer

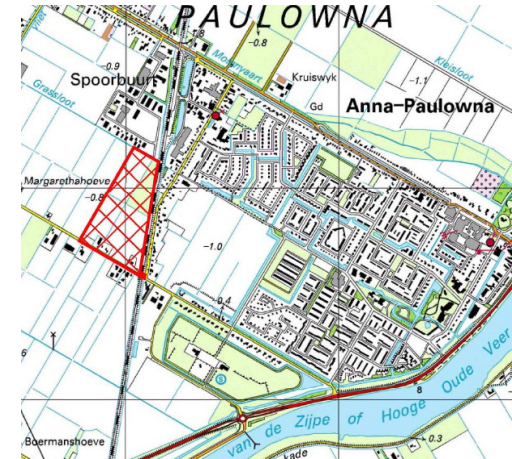
Voor het opstellen van deze marktonderbouwing zijn de volgende stappen uitgevoerd:

Stap 1: locatiebeoordeling (paragraaf 2.1)

Gestart is met het opstellen van een kort profiel van (de plannen voor) Kruiswijk III.

Stap 2: Analyse vraag bedrijventerrein Anna Paulowna en Kop van Noord-Holland (paragraaf 2.2)

Vervolgens is de potentiële vraag (tot 2020) naar bedrijventerreinen in Anna Paulowna en regio geanalyseerd. Dit zowel kwantitatief (aantal ha) als kwalitatief (belangrijkste doelgroepen, herkomst, et cetera). De provinciale behoefteraming uit 2008/2009 voor de Kop van Noord-Holland vormde hiervoor een belangrijke basis¹.



¹ Kwaliteitsmatch vraag en aanbod bedrijventerreinen Kop van Noord-Holland, Ecorys in opdracht van de provincie Noord-Holland (Rotterdam, 22 december 2008)

Stap 3: Analyse aanbod bedrijventerrein Anna Paulowna en Kop van Noord-Holland (paragraaf 2.3)

Ook is het aanbod in kaart gebracht. Welke terreinen (omvang en kenmerken) zijn op dit moment nog op de markt in Anna Paulowna en de regio en welke nieuwe terreinen staan op de rol?

Stap 4: vraag-aanbod confrontatie (paragraaf 2.4)

Vraag en aanbod zijn vervolgens tegen elkaar afgezet. Zo ontstond een beeld van de marktruimte voor Kruiswijk III.

Stap 5: concurrentieanalyse (paragraaf 2.5)

Tot slot is de concurrentiekracht van Kruiswijk III geanalyseerd: welke (regionale) terreinen concurreren met Kruiswijk III en wat betekent dit voor de marktkansen van het terrein?

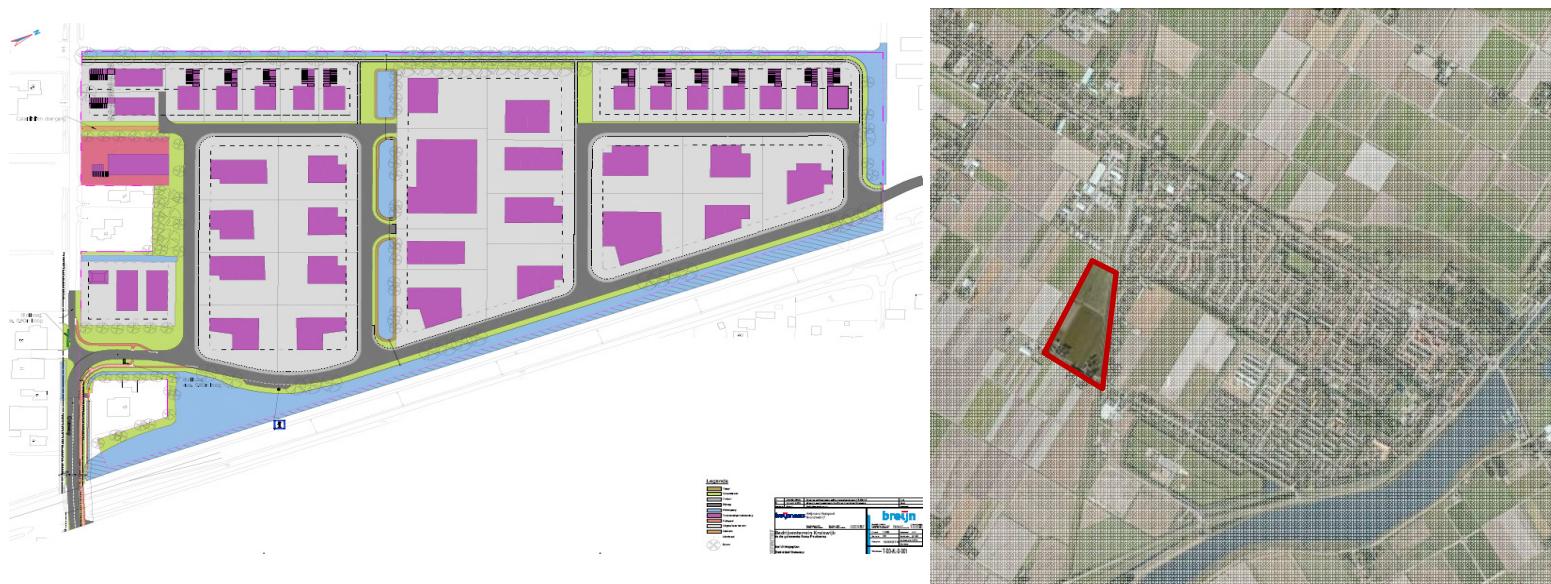
In bijlage A staat de onderbouwing van de vraagraming, in bijlage B de aanbod/concurrentie-analyse.

2. MARKTONDERBOUWING KRUISWIJK III

Dit hoofdstuk bevat de belangrijkste uitkomsten van de marktonderbouwing voor Kruiswijk III. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de bijlagen.

2.1 Profiel locatie Kruiswijk III

Figuur 1. Ligging en opzet Kruiswijk III



Bron: Google Earth (2010) en voorontwerp bestemmingsplan Kruiswijk III in Anna Paulowna (2010).

Tabel 1. Locatieprofiel Kruiswijk

Aspect	Toelichting
Ligging en bereikbaarheid	De ontwikkeling van het terrein is voorzien direct ten zuiden van bedrijventerrein Kruiswijk II en ligt ten westen van de kern Anna Paulowna. Aan de oostzijde ligt het terrein aan de spoorlijn en het station van Anna Paulowna. De ontsluiting van het terrein zal aan de zuidzijde plaatsvinden via de Nieuweweg/Grasweg in de richting van de N249. Aan de noordzijde wordt de Kruiswijk doorgetrokken zodat Kruiswijk III direct aansluit op Kruiswijk II
Doelgroep	- Op het terrein zijn mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven in milieucategorie 1, 2, 3.1 en 3.2 - Het bedrijventerrein is in de eerste plaats bestemd voor vestiging van lokale bedrijven (tot 3.000 m² bvo) - Ruimtelijk gezien is het idee om de volgende vier soorten bedrijvigheid op Kruiswijk III te faciliteren: - Reguliere bedrijven: het grootste deel van Kruiswijk III betreft reguliere bedrijfskavels voor bedrijvigheid die bij een nieuwe bedrijfslocatie vooral behoefte heeft aan functionaliteit. Een bijzonder representatieve uitstraling is niet noodzakelijk; - Representatieve zone langs de nieuwe ontsluitingsweg: langs de nieuwe ontsluitingsweg, die Kruiswijk I en II verbindt met de Grasweg, is een zone voorzien voor bedrijvigheid met een representatieve uitstraling. De behoefte aan de representatieve uitstraling zal deels gelegen zijn in het feit dat deze bedrijven relatief veel bezoekers ontvangen of deels omdat in verband met hun bedrijfsactiviteiten een representatieve uitstraling wenselijk is. - Woonwerk-kavels: Kruiswijk III biedt ruimte voor woonwerk-kavels. Het betreft vaak kleinere bedrijven, doorgaans eenmanszaken waarbij privéleven, wonen en werken met elkaar zijn verweven. Grote afstanden en lange reistijden tussen wonen en werken zijn ongewenst. Ondernemers uit deze categorie kiezen dan ook vaak voor een plek waar het mogelijk is wonen en werken te combineren. Voor hun bedrijfsvoering hechten deze ondernemers sterk aan lokale binding, de nabijheid van toeleveranciers, voorzieningen en afzetmarkt. Ook speelt een prettig woonmilieu een belangrijke rol. Qua woonwerkconcept lijkt overigens het type 'werken bij huis' het meest kansrijk voor Kruiswijk III (zie bijlage C voor toelichting op de concepten). - Een enkel solitair kantoorpand: Kruiswijk III is direct gelegen aan het station Anna Paulowna. Dat maakt de locatie goed geschikt voor een solitair kantoorpand. De regionale en zeker de lokale kantorenmarkt is beperkt van omvang. De verwachting is daarom dat dit voor het terrein om maximaal 1 of 2 panden zal gaan.

Omvang	• Bruto: 10 hectare • Netto: 6 hectare, waarvan in ieder geval: ○ 3,5 ha voor uitbreidingsvraag conform de provinciale planningsopgave zoals opgenomen in de structuurvisie Noord-Holland 2040; ○ 0,75 ha voor agribusiness en volumineuze detailhandelsbedrijven, en; ○ 1,75 ha als vervangende vestigingsplaats/schuifruimte voor onder andere op het bedrijventerrein Spoorsingel gevestigde bedrijven
Grondprijs	• N.n.b.
Faciliteiten	• Geen specifieke extra voorzieningen of faciliteiten
Ruimtelijke opzet	• Voor het plan Kruiswijk III is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om te zorgen voor een optimale landschappelijke inpassing. Hierbij dient nadrukkelijk aandacht besteedt te worden aan een goede overgang van het open landschap naar het bedrijventerrein en een goede overgang van de Grasweg (woongebied) naar het bedrijventerrein. Ook blijft de Middenvliet (de gekanaliseerde kreek ten westen van bedrijventerrein Kruiswijk) behouden • Woonwerkeenheden worden geplaatst langs de Grasweg. Hier is vraag naar binnen Anna Paulowna. Bovendien kunnen de woonwerkeenheden een passende overgang van de Grasweg naar het bedrijventerrein vormen, en langs de westelijke rand van het plangebied, zorg dragen voor een goede inpassing in het polderlandschap • Op het midden van het terrein komt een reguliere werkstrook • Aan de zone langs het spoor komt een representatieve strook met bedrijven omdat de spoorzone een zichtlocatie is
Exploitatie	• Fasering 2011 / 2015

Bron: voorontwerp bestemmingsplan Kruiswijk III, 2010; Stec Groep, 2010

2.2 Vraag naar bedrijventerrein in Anna Paulowna tot en met 2020 van circa 5 tot 9,5 hectare

In Anna Paulowna bestaat een behoefte aan bedrijventerrein van circa 5 tot 9,5 hectare netto aan bedrijven. Deze ruimtebehoefte naar bedrijventerrein bestaat uit drie onderdelen: de uitbreidingsvraag, de bovenregionale vraag en een extra vervangingsvraag, inclusief de behoefte als gevolg van transformatie. In bijlage A staat een uitgebreide onderbouwing van de berekende uitbreidingsvraag.

Een uitbreidingsvraag van ruim 2,5 tot bijna 5,5 hectare netto

De uitbreidingsvraag is de ruimtebehoefte naar bedrijventerrein die ontstaat door groei van bestaande bedrijven en de werkgelegenheid. De uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein voor Anna Paulowna is een vertaling van de regionale uitbreidingsbehoefte naar bedrijventerrein in De Kop van Noord-Holland. In de Kop van Noord-Holland bestaat een uitbreidingsbehoefte van circa 270 hectare netto. Anna Paulowna heeft een aandeel van ongeveer 1%. Dit percentage is berekend op basis van het aandeel van Anna Paulowna in de netto uitgifte aan bedrijventerreinen in de periode 2000-2008. In de Kop van Noord-Holland is in deze periode circa 330 hectare netto bedrijventerrein uitgegeven. In Anna Paulowna was dat in dezelfde periode bijna 3 hectare netto. Dit levert een aandeel van bijna 1% op.

Echter in deze periode was in Anna zeer weinig bedrijventerrein uitgeefbaar. Bijna driekwart van alle netto hectare bedrijventerrein was al uitgegeven. Er was dus relatief weinig ruimte beschikbaar voor nieuwe uitgifte. De werkelijke vraag naar bedrijventerrein kan daarom hoger uitkomen dan de behoefte op basis van de historische uitgifte. We hanteren daarom een bandbreedte van 1 tot 2% in het aandeel dat Anna Paulowna voor haar rekening neemt in de regionale vraag van 270 hectare. De uitbreidingsvraag in Anna Paulowna komt daarmee op 2,7 tot 5,4 ha netto in de periode t/m 2020. Dit past goed in de provinciale planningsopgave zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Een vervangingsvraag/schuifruimte van circa 1,5 tot 2,5 hectare

De totale ruimtebehoefte bestaat naast de uitbreidingsvraag ook uit de vervangingsvraag/schuifruimte. Dit is de vraag die het gevolg is van veroudering van panden en gebouwen en/of door transformatie van bedrijventerrein naar bijvoorbeeld een woonlocatie.

De totale vervangingsvraag/schuifruimte in Anna Paulowna wordt geraamd op 1,5 tot 2,5 ha netto. Zo wil de gemeente de bedrijven aan de Spoor singel verplaatsen/verhuizen naar Kruiswijk III. In de regionale herstructureringsagenda (2009) wordt namelijk aangegeven dat deze bedrijfszone op termijn getransformeerd wordt naar woningen. In totaal gaat het om circa 1,3 hectare bedrijventerrein, waarvoor op Kruiswijk III ruimte gereserveerd moet worden. Daarnaast is sprake van vraag van een aantal bestaande bedrijven in de polder van Anna Paulowna, die op Kruiswijk III gefaciliteerd moeten worden.

Specifieke behoefte vanuit agribusiness en volumineuze detailhandelsbedrijven

In de gemeente Anna Paulowna is vraag naar vestigingsplaatsen voor zogenoemde agribusiness. Daarbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld mechanisatiebedrijven of loonbedrijven. Enkele van deze bedrijven hebben specifieke behoefte die thans bij de gemeente bekend is.

Daarnaast wil de gemeente buiten de eerder genoemde basisclusters ruimte bieden aan volumineuze detailhandelsbedrijven. Af en toe doet er zich namelijk een ruimtevraag vanuit dergelijke bedrijven in Anna Paulowna voor. Echter, deze bedrijven passen vanwege de aard en schaal niet goed in de bestaande stedenbouwkundige en detailhandelsstructuur van het centrumgebied. Om een goede detailhandelsstructuur in het dorp en de gemeente Anna Paulowna te waarborgen wil de gemeente deze bedrijven dan ook graag vestigingsmogelijkheden bieden op een bedrijventerrein. Van primair belang is dat deze bedrijven een aanvulling moeten zijn op de bestaande detailhandel en de bestaande detailhandelsstructuur niet verstoren. De gemeente wil dan ook alleen vestigingsmogelijkheden bieden voor detailhandelsbedrijven in zogenoemde ABC-goederen (auto's, boten en caravans).

Al met al gaat het bij zowel de agribusiness als de volumineuze detailhandelsbedrijven om een beperkt aantal bedrijven. Het is dan ook lastig om de vraag op dit moment scherp te kwantificeren. Vooralsnog wordt rekening gehouden met een behoefte van 0,5 à 1,5 hectare.

Eén bovenregionale vestiger van 2.500 m² tot 2020

Het derde onderdeel van de vraagraming betreft de bovenregionale vraag. Het betreft hier de vraag naar bedrijventerrein in de gemeente Anna Paulowna van bedrijven die niet uit de gemeente zelf komen. Voor veel

gemeenten is de impact van bovenregionale vraag relatief klein. Vaak gaat het om zo'n 5 tot 10% van de uitbreidingsvraag. Voor Anna Paulowna gaan we uit van een bovenregionale vraag van 0 tot maximaal 5% omdat de vraag in Anna Paulowna voor het overgrote deel afkomstig is van bedrijven die al in de gemeente zijn gevestigd. Dit blijkt ook uit de Databases Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld (Stec Groep, 2002-heden) en Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000-heden). Al met al wordt uitgegaan uit van één bovenregionale vestiger van 2.500 m² in de periode tot 2020.

Conclusie:

De totale ruimtebehoefte voor Anna Paulowna is (afgerond) een kleine 5 tot 9,5 hectare in de periode 2009-2020. De behoefte is opgebouwd uit:

- een uitbreidingsbehoefte van 2,7 tot 5,4 hectare
- een vervangingsvraag van 1,5 tot 2,5 hectare
- agribusiness en volumineuze detailhandel van 0,5 tot 1,5 hectare
- een bovenregionale vestiger van 2.500 m²

2.3 Belangrijke doelgroepen voor Kruiswijk III zijn handel, reparatie, productie en bouw

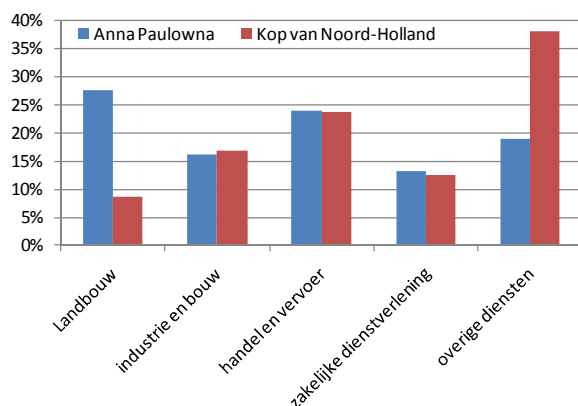
Vraag komt vooral uit reguliere doelgroepen als handel, reparatie, productie en bouw

De belangrijkste economische sectoren in de Anna Paulowna zijn de agrarische sector en de sector, handel en vervoer (inclusief reparatie en onderhoud). Ten opzichte van de Kop van Noord-Holland wijkt Anna Paulowna op twee punten af. De landbouw is sterk oververtegenwoordigd en de sector overige diensten (waaronder zorg, openbaar bestuur en onderwijs) is sterk ondervertegenwoordigd.

Kijken we naar de bedrijven die op de bedrijventerreinen gevestigd zijn, dan geldt dat een aanzienlijk deel van de bedrijven zich in de sectoren handel, bouw en reparatie bevindt en – zij het in mindere mate – in de sectoren productie/industrie en vervoer. De toekomstige vraag in Anna Paulowna zal ook grotendeels uit deze sectoren komen.

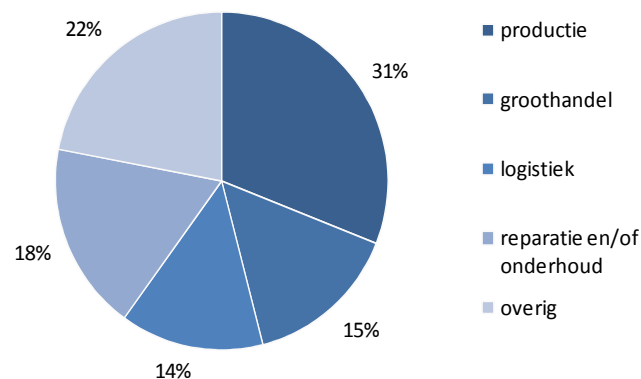
Daarnaast heeft de landbouwsector een relatief groot aandeel in de bedrijventerreinenvraag in Anna Paulowna vanwege de omvang van deze sector. Het gaat daarbij om zogenaamde 'agribusiness'. Hieronder verstaan we, in lijn met de provinciale behoefteramingen, bedrijven/activiteiten als vervaardiging van (landbouw)machines en apparaten, bouwen van kassen, handelsbemiddeling in akkerbouwproducten, veevoeder en sierteelproducten, groothandel in bloemen en planten, groothandel in groenten en fruit, bloemen- en plantenveilingen en groente- en fruitveilingen.

Figuur 2: werkgelegenheidsstructuur Anna Paulowna en Kop van Noord-Holland



Bron: SEO Economisch Onderzoek, 2005,

Figuur 3: verdeling bedrijfsruimtegebruikers naar activiteit



Bron: Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld, Stec Groep, 2010

Conclusie:

- **Sterke economische sectoren in Anna Paulowna zijn de landbouw en de sectoren handel, reparatie en vervoer**
- **De belangrijkste doelgroepen voor Kruiswijk III zijn bedrijven in de activiteiten (groot)handel, vervoer/logistiek, reparatie, productie en agrarisch gebonden bedrijven.**

2.4 Op dit moment slechts een 0,5 ha netto bedrijventerrein uitgeefbaar in Anna Paulowna

In de gemeente Anna Paulowna is nog slechts 0,5 hectare netto bedrijventerrein direct uitgeefbaar

De gemeente Anna Paulowna beschikt over een drietal bedrijventerreinen, Kruiswijk, Kruiswijk II en Spoorsingel, met een totale omvang van circa 12 hectare bruto (8,8 hectare netto). Op Kruiswijk II is nog 0,5 hectare ruimte beschikbaar. Op deze ruimte ligt echter al een optie van een bouwende ontwikkelaar, dus de ruimte is niet meer vrij uitgeefbaar. De kleinschalige bedrijvenzone aan de Spoorsingel aan de oostzijde van het station met een omvang van circa 1,3 hectare netto zal op termijn getransformeerd worden naar woningen. Alle bedrijven die op dit moment aan de Spoorsingel gevestigd zijn zullen daarom op termijn moeten verhuizen of verplaatst worden.

Conclusie:

Het huidige, uitgeefbare aanbod aan bedrijventerrein in Anna Paulowna bedraagt 0,5 hectare. Op deze ruimte rust echter al een optie.

2.5 Marktruimte voor Kruiswijk III van circa 4,5 tot ruim 9 ha netto

Als we de geraamde vraag en het nu beschikbare aanbod aan terrein in Anna Paulowna tegen elkaar afzetten, dan is sprake van een tekort tot 2020. Dit betekent in het minimale vraagscenario een marktruimte voor Kruiswijk III van circa 4,5 ha netto. In het meest gunstige geval bedraagt de marktruimte ruim 9 ha. Zie onderstaande tabel.

Tabel 1: vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinbehoefte tot en met 2020

	netto ha
Vraag	
Uitbreidingsvraag*	2,7 tot 5,4
Bovenregionale vraag	0,25
Vervangingsvraag	1,5 tot 2,5
Agribusiness en volumineuze detailhandel	0,5 tot 1,5
<i>Netto behoefte</i>	<i>4,95 tot 9,65</i>
Uitgeefbaar aanbod	
Kruiswijk II	0,5
<i>Totaal aanbod</i>	<i>0,5</i>
Marktruimte voor Kruiswijk III	4,45 tot 9,15

Bron: Stec Groep, 2010

Conclusie:

Er is een kleine 4,5 tot ruim 9 ha netto marktruimte voor de ontwikkeling van Kruiswijk III in Anna Paulowna. De beoogde uitbreiding van Kruiswijk (6 ha netto) valt binnen deze range.

2.6 Concurrentie voor Kruiswijk III zeer beperkt

Tot slot keken we met welke concurrentie Kruiswijk III op lokaal en regionaal schaalniveau te maken heeft (zie bijlage B voor de uitgebreide onderbouwing).

De lokale concurrentie voor de ontwikkeling van Kruiswijk III bestaat uit ongebruikt en leegstaand vastgoed en (her)uitgeefbare kavels. Deze concurrentie is echter verwaarloosbaar. Zo is op Kruiswijk en Kruiswijk II bijna geen leegstand en is de uitgeefbare voorraad beperkt tot 0,5 ha, waarop bovendien ook nog een optie rust (zie paragraaf 2.4).

Kijken we naar uitgeefbare en geplande terreinen in de regio Kop van Noord-Holland, ook dan geldt dat er slechtst zeer beperkt concurrentie is. Voor de concurrentieanalyse is – gezien het lokale karakter van Kruiswijk III en de vraag in Anna Paulowna – alleen gekeken naar het (geplande) aanbod en de bedrijventerreinontwikkelingen in aangrenzende en nabijgelegen gemeenten, te weten: Niedorp, Schagen, Wieringen, Wieringermeer en Zijpe.

De concurrentie van bestaan bedrijventerreinen in de regio is beperkt om een drietal redenen. Ten eerste is op de bestaande bedrijventerreinen in de regio relatief weinig hectare uitgeefbaar. Ten tweede zijn bijna alle bedrijventerrein, net zoals Kruiswijk III, gericht op het voorzien in de lokale uitbreidingsbehoefte van bedrijven. Een uitzondering is Regionaal Bedrijvenpark Robbenplaat. Dit terrein is echter bestemd voor bovenregionale vestigers en richt zich op middelgrote tot grote bedrijven. Ten derde is een aantal terreinen, waaronder het Regionaal Bedrijvenpark Robbenplaat maar ook de Hoornseweg in Middenmeer, gericht op andere doelgroepen dan Kruiswijk III. Deze bedrijventerreinen richten zich specifiek op meer hoogwaardige bedrijven en kantoorachtigen, zoals zakelijke en financiële dienstverleners en Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV).

Ook de concurrentie van geplande bedrijventerreinen in de regio is beperkt. Het Regionaal Havengebonden bedrijventerrein wordt ontwikkeld voor een andere doelgroep, te weten middelgrote en grote haven- en kadegebonden bedrijven. Deze bedrijven kunnen zich niet vestigen op kleinschalige lokale bedrijventerreinen. De kleinschalige uitbreidingen in Niedorp, Schagen en Zijpe zijn zachte plannen en het is nog onduidelijk in hoeverre deze plannen uitgevoerd gaan worden. Bij realisering van de plannen zal de uitgiftetermijn waarschijnlijk plaatsvinden na 2013 waardoor deze terreinen iets later op de markt komen dan Kruiswijk III. Bovendien richten ook deze terreinen zich vooral op de bedrijven uit de eigen gemeenten. Daarnaast richt Wittepaal zich ook nog eens op een andere doelgroep dan Kruiswijk III, te weten PDV en het hoogwaardige bedrijvensegment.

Conclusie:

- De concurrentie voor Kruiswijk III op de lokale markt is zeer beperkt. De ruimte die nog beschikbaar is – 0,5 ha op het bestaande Kruiswijk – is al in optie uitgegeven. De te behalen ruimtewinst en leegstand op de bestaande terreinen zijn zeer beperkt.
- Er is sprake van een beperkte concurrentie van een klein aantal kleinschalige en lokaal georiënteerde bedrijventerreinen in naburige gemeenten. Een belangrijk deel van het aanbod betreft echter zachte plannen en zal niet op de korte termijn op de markt komen en betreft aanbod gericht op andere doelgroepen.

BIJLAGE A

Onderbouwing behoefteraming uitbreidingsvraag Kruiswijk III

BLM basis voor de ruimtebehoeftebepaling

Basis voor het ramen van de ruimtebehoefte voor bedrijventerrein in Anna Paulowna vormt de BLM. De BLM is op dit moment het meest gangbare model voor inschatting van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Nederland. De BLM is tot nu toe immers – ondanks de beperkingen die het heeft (zie hierna) – het beste instrument bij behoefteramingen gebleken. In deze bijlage wordt ingegaan op de behoeftebepaling van de ruimte voor de Kop van Noord-Holland, op basis waarvan een vertaling wordt gemaakt voor de ruimtevraag naar bedrijventerrein in Anna Paulowna.

De BLM berekent de uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein. Via de genoemde werkgelegenheidsprognoses wordt de toekomstige ruimtevraag ingeschat. Van deze ruimtevraag wordt vervolgens het harde aanbod afgetrokken. Het harde aanbod omvat zowel (direct) uitgeefbare hectares bedrijventerrein als de harde plannen (bedrijventerreinen waarvan de aanleg zeker is, door vaststelling van alle benodigde plannen). Dat wat overblijft, is de behoefte aan extra (of het overschot aan) bedrijventerrein.

Berekening van de uitbreidingsvraag volgens de BLM methodiek

De uitbreidingsvraag is de extra ruimtebehoefte die ontstaat door groei van activiteiten en/of werkgelegenheid bij bedrijven. Het is het *ruimtelijk saldo* van uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de regio. Basis voor het ramen van de ruimtebehoefte voor Kruiswijk III vormt de BLM (zie box 1).

Box 1: Bedrijfslocatiemonitor, versie 2005 (BLM)

De BLM is op dit moment het meest gangbare model voor inschatting van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Nederland. De BLM is tot nu toe immers – ondanks de beperkingen die het heeft (zie hierna) – het beste instrument bij behoefteramingen gebleken. Eind 2005 is de nieuwe BLM (CPB, 2005) verschenen. Deze geeft een update van de prognoses uit 1999. De algehele uitkomst van de nieuwe berekeningen is dat de vraag naar bedrijventerreinen in Nederland tot en met 2020 nog toeneemt (tussen 0,4 en 1,5% per jaar), echter wel in een flink lager tempo dan in de jaren negentig (gemiddeld 2,4% per jaar). Verschillen in groeipercentages tussen regio's zijn daarbij overigens groot. Na 2020 neemt de vraag naar bedrijventerreinen in Nederland af. Belangrijkste oorzaak is de afname van het arbeidsaanbod na 2020 door de vergrijzing en ontgroening van de Nederlandse (beroeps)bevolking. Dit speelt ook in de BLM-prognoses voor de gemeente Anna Paulowna.

Nadeel van de BLM is dat de nauwkeurigheid op lager schaalniveau afneemt (zie ook de hierboven genoemde tekortkomingen). Daarom moeten de berekeningen verfijnd worden, waarbij rekening gehouden wordt met de beperkingen van de BLM. Een belangrijke tekortkoming voor de Kop van Noord-Holland is dat de BLM uitgaat van trendmatige voortzetting van ontwikkelingen uit het (nabije) verleden en - zoals dat heet - 'beleidsarm' is. Jarenlang heeft er namelijk geen systematische en volledige IBIS registratie (uitgifte en aanbod) plaatsgevonden in deze regio (en de rest van Noord-Holland). Aangezien de BLM zich onder meer op de IBIS registratie baseert, geeft dit een vertekening van de ruimtebehoefte in de Kop van Noord Holland en in het bijzonder in Anna Paulowna.

De genoemde factoren hebben soms een opdrijvend effect op de ruimtevrage die uit de BLM rolt en soms een reducerend effect. Vooral het beleidsarme karakter van de BLM is daarbij voor uw regio een essentiële factor, die we expliciet mee moeten nemen in een goede vertaling van de BLM naar Anna Paulowna.

BLM raamt een uitbreidingsvraag voor COROP Kop van Noord-Holland van 77 ha netto in TM

De BLM raamt in 2005 de vraag voor de COROP Kop van Noord-Holland.² Het Transatlantic Market scenario van de BLM raamt voor de Kop van Noord-Holland een toename van het ruimtebeslag voor bedrijventerreinen van 77 ha in de periode 2001-2020. Zij gaan daarbij uit van een toename van het areaal uitgegeven bedrijventerrein van 544 ha netto in 2001 tot 621 ha netto in 2020.

BLM raming is flink vertekend door onnauwkeurige IBIS registratie in Noord-Holland

De BLM raming uit 2005 is flink vertekend door een aantal onnauwkeurigheden in de IBIS-registratie. Deze vertekeningen doen zich op een aantal vlakken door.

² Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. De COROP Kop van Noord-Holland bestaat uit de gemeenten: Andijk, Anna Paulowna, Drechterland, Enkhuizen, Harenkarspel, Den Helder, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Niedorp, Opmeer, Schagen, Stede Broec, Texel, Wervershoof, Wieringen, Wieringermeer en Zijpe.

- Vertekening in de uitgangssituatie:

Zoals eerder aangegeven in hoofdstuk 2 was de IBIS registratie in de provincie Noord-Holland onnauwkeurig. Sinds 2007 is Noord-Holland echter bezig met een inhaalslag. Daaruit blijkt dat de inschattingen van aanbod en uitgifte van terrein in IBIS, fors te laag zijn geweest. Zowel het totale areaal aan bedrijventerrein, als de langjarige uitgifte, blijken in Noord-Holland op een hoger niveau te liggen dan tot voor kort werd gedacht. Zo blijkt uit de meest recente (ge-update) IBIS data dat op peildatum 1 januari 2001 in de Kop van Noord-Holland al 850 ha netto bedrijventerrein aan bedrijven was uitgegeven³. Dit ligt zo'n 300 ha hoger dan de ruimtevraag in 2001 volgens het BLM model.

- Vertekening in de geprognosticeerde ruimtevraag versus de werkelijke ruimtevraag:

Medio 2009 is het areaal netto uitgegeven terrein toegenomen tot 1000 ha; een groei van circa 150 ha (een kleine 19 ha netto per jaar). De BLM raming geeft voor 2020 een geprognosticeerde ruimtevraag van 621 hectare weer. Daarmee blijft de prognose achter bij de werkelijke uitgifte. Immers, zoals we zagen was in 2010 de werkelijke ruimtevraag al 1.000 hectare. Zie ook tabel 1.

Tabel 1: verschil BLM raming en IBIS registratie

	Geprognosticeerde ruimtevraag in ha (BLM)	Werkelijke ruimtevraag in ha (IBIS)	Vershil in ha BLM en IBIS
2001	544	850	306
2010		1.000	379
2020	621		
	+ 77	+ 150	-

Bron: Stec Groep 2010

³ IBIS definitie: uitgegeven terrein is de oppervlakte van de werklocaties (in netto hectares) die uit is gegeven aan (toekomstige) gebruikers van het terrein.

- Vertekening in werkelijke uitgifte versus toegenomen areaal bedrijventerrein

Uit de recentste IBIS-gegevens blijkt dat in de periode 2001 – 2009 in totaal 292 hectare aan bedrijventerrein is uitgegeven. Dit komt neer op een gemiddelde uitgifte van 36,5 hectare per jaar. Zie tabel 2. Per saldo – dus na aftrek van areaal bedrijventerrein dat aan de voorraad is onttrokken door transformatie – heeft dit geresulteerd in een groei van het areaal uitgegeven bedrijventerrein van 150 ha netto in De Kop van Noord-Holland (zie tabel 1).

Tabel 1: Gerealiseerde uitgifte bedrijventerrein Kop van Noord-Holland, in netto ha, 2001-2008

Gemeente	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	eindtotaal
Kop van Noord-Holland	20	30	34	72	38	51	29	19	292
Gemiddeld per jaar									36,5

Bron: IBIS 2001-2009, Stec Groep en Arcadis (2010)

Door onjuiste IBIS gegevens is een correctiefactor van 7,3 voor een juiste uitbreidingsvraag

Op basis van voorgaande kunnen we niet anders dan constateren dat we de BLM prognose voor de uitbreidingsvraag voor De Kop moeten corrigeren naar boven. Dit doen we met de volgende correctiefactoren:

- Correctiefactor omvang uitgegeven terrein in basisjaar 2001:

De werkelijke uitgifte in 2001 (uitgangssituatie) was 850 hectare, de ruimtevraag in het BLM model was 544. Dat betekent dat de ruimtevraag in de BLM met zo'n 306 hectare te laag is ingeschat. Dit is een factor 1,6.

- Correctiefactor daadwerkelijke uitgifte bedrijventerreinen:

De werkelijke uitgifte van de uitgifte aan bedrijventerreinen in de periode 2001 – 2009 is 292 hectare. Dit is 36,5 hectare gemiddeld per jaar. De BLM ging uit van een uitgifte van 77 hectare t/m 2020 dit is circa 4 hectare gemiddeld per jaar. Dit betekent dat de geprognosticeerde groei met een factor van 9,1 te laag is ingeschat.

- Correctiefactor: netto uitbreidingsvraag:

We zagen hiervoor dat de ruimtevraag in de Kop van Noord-Holland tussen 2001 en 2009 is gegroeid met 292 ha (uitgifte 2001-2008). Tegelijkertijd nam het netto areaal met 'slechts' 150 ha netto toe. Dit is het verschil tussen het uitgegeven terrein in 2001 en 2010 (zie ook tabel 2). We gaan er dan ook vanuit dat 1 ha extra ruimtevraag bij bedrijven uiteindelijk leidt tot een 0,5 ha netto groei in daadwerkelijke ruimtebehoefte, ofwel een factor 0,5.

Conclusie:

De uitbreidingsvraag in de BLM voor de Kop van Noord-Holland voor de periode 2001 – 2010 is met een factor van $1,6 * 9,1 * 0,5 = 7,3$ te laag ingeschat.

Dit betekent voor de Kop van Noord-Holland een uitbreidingsvraag in TM van ruim 270 ha netto in de periode 2009-2020

De BLM raamt voor de Kop van Noord-Holland in het TM scenario een behoefte van 77 ha voor de periode 2001-2020. Zoals hierboven geconstateerd, is deze behoefte met een factor 7,3 te laag. Als we deze correctiefactor toepassen, dan komen we tot een groei in de ruimtevraag (niveau, omvang) van 562 ha netto in de periode 2001-2020 voor de Kop van Noord-Holland in het TM scenario.

Deze raming moeten we nog corrigeren voor de uitgifte in de periode 2001-2008, zijnde 292 ha (zie tabel 2). De totale groei van de ruimtevraag (niveau, omvang) in de Kop van Noord-Holland ramen we zodoende op 270 ha netto voor de periode 2009-2020 ($562 - 292 = 270$). Dit betekent een verwachte jaarlijkse groei van het ruimtegebruik voor bedrijventerreinen van gemiddeld zo'n 24,5 ha netto. Dit ligt duidelijk lager dan het langjarig gemiddeld van 36,5 ha netto.

Vertaald naar Anna Paulowna betekent dit een uitbreidingsvraag van circa 2,5 tot 5,5 ha in de periode 2009-2020...

Om de ruimtevraag voor De Kop te vertalen naar Anna Paulowna gebruiken we een verdeelsleutel, zijnde het aandeel van Anna Paulowna in het areaal netto uitgeefbaar terrein en het aandeel van Anna Paulowna in de netto uitgifte aan bedrijventerreinen in de periode 2001-2008. Beide aandelen bedragen bijna 1%. Echter in

deze periode was circa driekwart van alle netto bedrijventerrein al uitgegeven, waardoor er ook relatief weinig ruimte beschikbaar was voor nieuwe uitgifte. De werkelijke vraag naar bedrijventerrein kan daarom hoger uitkomen dan de behoefte op basis van de historische uitgifte. We hanteren daarom een bandbreedte van 1 tot 2% in het aandeel dat Anna Paulowna voor haar rekening neemt in de regionale vraag van 270 hectare. De toekomstige ruimtevraag komt daarmee op 2,7 tot 5,4 ha netto in Anna Paulowna in de periode t/m 2020.

BIJLAGE B

De regionale concurrentieanalyse

De vraag naar terrein in Anna Paulowna komt in de eerste plaats van de lokale markt en vanuit bedrijfsverplaatsingen als gevolg van de transformatie van Spoorsingel. Omdat deze op korte afstand plaatsvinden, hooguit 20 kilometer, zijn voor eventuele concurrentie voor Kruiswijk III vooral bedrijventerreinontwikkelingen in of nabij de gemeente Anna Paulowna van belang. We kijken dan ook primair naar het (geplande) aanbod in Niedorp, Schagen, Wieringen, Wieringermeer en Zijpe. Tabel 3 biedt een overzicht van de belangrijkste bedrijventerreinen in Anna Paulowna en (directe) omgeving waar nu en de komende jaren nog grond uitgeefbaar is.

Op dit moment is in de regio slechts een beperkt aantal hectaren direct uitgeefbaar. Het aanbod is verspreid over een aantal kleinschalige terreinen die vooral voor lokale bedrijven bestemd zijn. In principe richten de meeste terreinen zich op de autonome groei vanuit de gemeente zelf. In de regio is ook een beperkt aantal zachte plannen aanwezig. Wel geldt dat er in de regio meer gepland lokaal aanbod is bij realisatie van alle zachte plannen dan de geschatte autonome ruimtebehoefte van de gemeenten (Ecorys, 2008).

Daarnaast kent de regio twee grote plannen voor de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen, te weten het regionaal havengebonden bedrijventerrein en een verdere uitbreiding van het regionaal bedrijvenpark Robbenplaat. Het regionaal havengebonden bedrijventerrein richt zich primair op haven- en kadegebonden bedrijven en concurreert dan ook niet met een kleinschalig lokaal (droog) bedrijventerreinen als Kruiswijk III. Bedrijvenpark Robbenplaat is vooral bestemd voor de middelgrote en grootschalige bedrijven waaraan de kleinere bedrijventerreinen in de gemeenten geen ruimte kunnen bieden. Ook dit terrein concurreert daarom nauwelijks met de kleinschalige bedrijventerreinen in de regio.

De kleinschalige uitbreidingen in Niedorp, Schagen en Zijpe zijn zachte plannen. Het is nog onduidelijk in hoeverre deze plannen uitgevoerd gaan worden. Bij realisering van de plannen zal de uitgiftetermijn waarschijnlijk plaatsvinden na 2013 waardoor deze terreinen ietwat later op de markt komen dan Kruiswijk III. Bovendien richten ook deze terreinen zich vooral op de bedrijven uit de eigen gemeenten. Daarnaast richt Wittepaal zich ook nog eens op een andere doelgroep dan Kruiswijk III, te weten PDV en het hoogwaardige bedrijvensegment.

Tabel 3: overzicht belangrijkste concurrenten met aanbod in Anna Paulowna en omgeving

Terrein	Type terrein	Doelgroepen	Omvang (netto ha)	(Indicatie) uitgifteperiode	Grondprijs per m² (in euro)	Concurrentie: ons oordeel
Huidig beschikbaar aanbod						
Regionaal Bedrijvenpark Robbenplaat (Wieringerwerf)	Modern gemengd en hoogwaardig terrein	Grootschalig regionaal terrein voornamelijk bedoeld voor productie, handel en zakelijke dienstverlening en bouwnijverheid. Er zijn plannen het terrein met nog eens circa 40 hectare uit breiden	Totaal: 63,8 hectare Uitgeefbaar: 12,5 hectare Gepland aanbod zacht +/- 40 hectare	2002-2020	tussen de € 75 en € 100 per m²	0/-
Lagedijk (uitbreiding NW) (Schagen)	Gemengd bedrijventerrein	Kleinschalig terrein voor lokale bedrijven (vooral starters) en uitgeplaatste/ verplaatste bedrijven als gevolg van herstructurering Ook is er ruimte voor 2 tot 4 bedrijven in de hoge milieucategorieën (watergebonden, cat. 4 en 5)	6 ha netto, nieuw terrein, in 2009 gestart met uitgifte (in 3 tranches)	2009 - 2014	€ 135 tot € 165 per m²	0
Industrieweg Middenmeer	Gemengd bedrijventerrein	middelgroot gemengd terrein voor reguliere (vooral lokale en regionale) bedrijfsfuncties (handel & reparatie, productie, (beperkt) logistiek, auto(garage)bedrijven, bouwnijverheid)	Totaal: 28 hectare Uitgeefbaar: 3 hectare.	Vanaf begin jaren '90	tussen de € 80 en € 110 per m²	0/-
Hoornseweg Middenmeer	Kleinschalig hoogwaardige bedrijven (kantoorachtig en PDV)	vanwege de hoogwaardige omgevingskwaliteit uitermate geschikt voor de accommodatie van bedrijven uit de clusters consumentendiensten en (zakelijke) dienstverlening	Totaal: 4 hectare Uitgeefbaar: 3 hectare	2010-2015	tussen de € 90 en € 120 per m²	-
Winkellerzand II, fase 5 (Winkel)	Kleinschalig gemengd bedrijventerrein	Kleinschalig bedrijventerrein voor lokaalgebonden bedrijvigheid (reguliere bedrijven in de sectoren, handel & reparatie, productie, bouwnijverheid), inclusief een aantal woonwerkkavels	Totaal: 2,5 hectare Uitgeefbaar: 2,5 hectare	2009-2013	circa € 125 per m²	0
Toekomstig gepland aanbod						
Regionaal Havengebonden bedrijventerrein (Anna Paulowna)	Modern gemengd, haventerrein	Regionale bedrijven, haven- en kadegeboden	60 hectare. Gepland terrein hard, is nog niet uitgeefbaar	2010-2020	onbekend	-
Zijdwende (Niedorp)	Modern gemengd terrein (kleinschalig)	Regulier bedrijventerrein voornamelijk gericht op lokale bedrijven in de sectoren transport & groothandel	Totaal: 13 hectare Gepland aanbod zacht	2012/13 – 2020	Onbekend	0/-
Witte Paal (uitbreiding) (Schagen)	Kleinschalig PDV/kantoorachtig terrein	Betreft uitbreiding van het huidige terrein Witte Paal dat een sterke focus heeft op consumentgerichte dienstverlening.	Totaal: 7 hectare Gepland aanbod zacht	2012/13 - 2020	Onbekend	-
't Zand Kolksluis (Zijpe)	Kleinschalig gemengd terrein	Kleinschalig lokaal georiënteerd bedrijventerrein voor de kleine industriële, bouw- en handelondernemingen.	Totaal 5 hectare Gepland aanbod zacht	2012/13 - 2020	Onbekend	0

Bron: Stec Groep (2010)

Marktonderbouwing Kruiswijk III
Stec Groep aan Heijmans Vastgoed

BIJLAGE C

Drie typen woonwerkeenheden

Zoals in tabel 1 is weergegeven kunnen er drie soorten woonwerkeenheden gedefinieerd worden. In beide gevallen gaat het om beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten die met behoud van de woonfunctie kan worden beoefend. De beperkte omvang van de woonwerkkavels leidt ertoe dat de aard van de bedrijfsmatige activiteiten kleinschalig maar volwaardig is. Wij onderscheiden:

1. werken in huis (kantoor/praktijkwoningen): hierbij vinden de bedrijfsactiviteiten in huis plaats;
2. werken aan huis (woon-werkunit): hierbij vinden de bedrijfsactiviteit gescheiden van de woning in een aparte werkruimte plaats.
3. werken bij huis: hierbij zijn woon- en werkruimte gescheiden. Bedrijfsactiviteit vindt plaats in een aparte bedrijfshal achter of naast de woning.

De kavels van voor deze woonwerkconcepten variëren gemiddeld van ruim 500 tot 1.500 m². De ideale kavel met een standaardverhouding tussen wonen en werken bestaat echter in de praktijk niet. De wensen van de eindgebruiker zijn afhankelijk van meerdere factoren zoals type bedrijfsactiviteit, de levensfase van het bedrijf, maar ook de fase in de wooncarrière. Kijken we naar referenties van woonwerkcombinaties dan valt op dat het grootste gedeelte van de gebruikers op zoek is naar relatief kleine kavels van 500 a 600 m² met een werkoppervlak van 100 tot 150 m² bvo. Het woonoppervlak is daarbij over het algemeen 1,3 tot 1,5 keer zo groot als het werkoppervlak.

Tabel 4: Typen woonwerkeenheden

	Werk in huis (Kantoor/praktijkwoning)	Werk aan huis (Woon-werkunit)	Werk bij huis (woning met losse bedrijfshal)
Omschrijving (fysiek)	• Woning waarin een ruimte is gecreëerd voor bedrijfsactiviteiten. • Werkruimte op de begane grond, met woongedeelte op de verdiepingen of soms ernaast. • Woon- en werkgedeelte zijn vaak flexibel indeelbaar. • Bouwkundig lichte aanpassingen, vaak beperkt tot eigen entree werkruimte.	• Bouwkundige eenheid met twee duidelijk gescheiden componenten: de woning en de werkruimte. • Ruime woning met een opvallende garagedeur of woning met kleine bedrijfshal beneden. • Scheiding tot uitdrukking door voor- en achterkantoriëntatie. • Vaak bouwkundige aanpassingen door versterkte vloeren en muren, hogere plafonds en krachtstroomvoorziening. • Woongedeelte vaak ruim en luxueus.	• De werkruimte is van de woonruimte gescheiden. • Bedrijfsactiviteit vindt plaats in een aparte bedrijfshal achter of naast de woning.
Plaats in woonwijk	Midden in woonwijk of nabij winkelcentrum.	Aan rand woonwijk, overgang woonwijk en bedrijvenlocatie.	Aan rand woonwijk, overgang woonwijk en bedrijvenlocatie. Ook op solitaire bedrijventerreinen
Aantal werknemers	1-3.	1-5.	1-10.
Grootte van bedrijfsruimte/ grootte van de kavel	Kavel: 600 – 900 m ² Wonen: 300 – 500 m ² Werken: 50 – 125 m ² bvo	Kavel: 700 – 1.100 m ² Wonen: 400 – 600 m ² Werken: 125 – 250 m ² bvo	Kavel: 1.000 – 1.500 m ² Wonen: 500 – 750 m ² Werken: 300 – 400 m ² bvo
Situering werkruimte	Benedenverdieping	Vergrote benedenverdieping.	Aparte bedrijfshal achter of naast het huis.
Bereikbaarheid/ zichtbaarheid	Langs een doorgaande weg, geen doodlopende weg of woonerf.	Sterke voorkeur voor ligging aan belangrijke verkeersroute.	Sterke voorkeur voor ligging aan belangrijke verkeersroute en/of centrale ligging in woonwijk c.q. bedrijventerrein.

Beoogde doelgroepen	Bedrijfjes in de zakelijke en persoonlijke dienstverlening, soms creatieve en ambachtelijke bedrijfsactiviteit. Milieucategorie 1 en 2	Bedrijfjes in de productie en ambachtelijke activiteit. Milieucategorie 1 en 2 en zeer kleinschalige bedrijvigheid in categorie 3, mits minimale milieu- en geluidsoverlast	Bedrijven in de sectoren handel en nijverheid. kleine technische bedrijven en ZZP'ers (timmerman, loodgieter, aannemers).
---------------------	---	---	---

Bron: Stec Groep, 2010

Flexibiliteit is van groot belang! Vraag hangt sterk af van levensloopfase van bedrijven

Locatie- en huisvestingsvoorkeuren hangen voor een groot deel samen met de levensloopfase waarin een bedrijf zich bevindt. Vooral voor de ontwikkeling van woonwkeenheden is het belangrijk te realiseren voor wat voor soort ondernemer er ontwikkeld wordt. Startende en kleine zelfstandige ondernemers zoeken laagdrempelige, goedkope, kleine en flexibele bedrijfsruimten in de nabijheid van voorzieningen. De woonmotieven zijn doorslaggevend. Voor doorstarters en groeiende ondernemingen gelden andere eisen. Zij zoeken grotere ruimten, gescheiden van de woning, een goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid en een representatieve en professionele uitstraling. De nabijheid van voorzieningen en een aantrekkelijke woonomgeving zijn belangrijk, naast goede doorgroeimogelijkheden voor het bedrijf. Zij zoeken naar een overgangsgebied tussen een woonwijk en een bedrijventerrein. Volwassen bedrijven en bedrijven die nog verder willen groeien zijn op zoek naar ruimten met een goede bereikbaarheid, representatieve en professionele uitstraling, en groot van opzet. De nabijheid van toeleveranciers, afzetmarkt en zakelijke factoren bepalen de huisvesting en locatie. Bedrijventerreinen zijn voor deze ondernemers geschikte locaties.