



Marktstudie bedrijventerrein 't Zevenhuis

Opdrachtgever: Gemeente Hoorn, Dhr. N. Meester

Rotterdam, 23 mei 2011

Marktstudie bedrijventerrein 't Zevenhuis

Definitief Rapport

Opdrachtgever: Gemeente Hoorn, dhr. N. Meester

Ahmed Hamdi
Elvira Meurs

Rotterdam, 23 mei 2011

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profit sectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationaal erkende kwaliteitsstandaard voor milieumanagementsystemen. Wij hebben onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen, zoals het printen van onze documenten op FSC-gecertificeerd papier.

ECORYS Nederland BV
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Ecorys Regio, Strategie & Ondernemerschap
T 010 453 87 99
F 010 453 86 50

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
1 Achtergrond	9
1.1 Aanleiding en doel	9
1.2 Stappen in het onderzoek	9
1.3 Leeswijzer	10
2 Huidige stand van zaken	11
2.1 Economische structuur Hoorn	11
2.2 Economische structuur West-Friesland	11
2.3 Beleid	12
2.4 Actuele status bedrijventerreinen Hoorn	13
3 Vraag naar bedrijventerreinen	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Autonome uitbreidingsvraag	17
3.3 Transformatievraag	20
3.4 Latente vraag	20
3.5 Bovenregionale vraag	21
3.6 Invloed convenant Distriport Noord-Holland – 't Zevenhuis	22
3.7 Conclusies ruimtebehoefte	22
4 Aanbod aan bedrijventerrein	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Aanbod op de terreinen	25
4.2.1 Terstond uitgeefbaar terrein	25
4.2.2 Harde plannen	27
4.2.3 Zachte plannen	27
4.2.4 Aanbod op bestaande terreinen (leegstand)	28
4.3 Totaaloverzicht aanbod	28
4.4 Concurrentieanalyse	29
5 Match vraag en aanbod en conclusies	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Totaaloverzicht match vraag en aanbod	31
6 Conclusies en aanbevelingen	33
6.1 Conclusies	33
6.2 Aanbevelingen	33
Bijlage 1: Ecorys SPECTRA-model	35

Samenvatting

Marktstudie bedrijventerrein 't Zevenhuis: hoofdconclusie

Uit de uitgevoerde marktstudie voor bedrijventerrein 't Zevenhuis in Hoorn blijkt dat de gemeente met dit terrein goede mogelijkheden heeft om de ruimtebehoefte vanuit het lokale en deels ook het regionale bedrijfsleven te accommoderen. De huidige marktsituatie in Hoorn wordt gekenmerkt door krapte vanwege het ontbreken van uitgeefbare gronden. 't Zevenhuis biedt voldoende kwaliteit en ruimte om de verwachte ruimtevraag op te vangen. Een op de marktvraag en aanbodsituatie gebaseerde omvang en fasering van het terrein is echter nodig om overaanbod op de bedrijventerreinenmarkt en de nadelige gevolgen hiervan voor de bestaande bedrijventerreinen te voorkomen. Tot 2020 is er voor 't Zevenhuis een marktruimte van 20-25 hectare netto en voor de periode 2020-2030 nog eens 10-15 hectare netto. Het is van belang deze gronden fasegewijs te ontwikkelen, waarbij het uitgifte tempo afgestemd dient te worden op de (leegstands)situatie op de bestaande bedrijventerreinen. Kortom, voor een gezonde bedrijventerreinenmarkt dient de gemeente evenwichtig in te zetten op bestaande terreinen (aanpak leegstand, herstructurering en transformatie) en nieuwe bedrijventerreinen (uitgifte van bedrijfsgrond). Onderstaand geven we een verdere onderbouwing en toelichting op deze conclusies en aanbevelingen.

Achtergrond en vraagstelling

De gemeente Hoorn staat voor de opgave van de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein aan de noordrand van de gemeente. De doelgroep van dit terrein, 't Zevenhuis, bestaat uit zowel de lokale ruimtevraag als een deel van de regionale ruimtevraag. Een marktstudie uit 2008 heeft de marktruimte voor het terrein aangetoond. Inmiddels hebben echter de nodige veranderingen op verschillende schaalniveaus en velden plaatsgevonden, waardoor de gemeente behoefte heeft aan een nieuwe marktonderbouwing. Belangrijke ontwikkelingen zijn onder meer de economische crisis, de nieuwe richtlijn van het Rijk om met een lager economisch groeiscenario voor ruimtebehoefteramingen voor bedrijventerreinen te werken en het convenant Distriport-'t Zevenhuis. Voorliggende rapportage geeft de uitkomsten van deze marktstudie.

Ruimtebehoefte voor 't Zevenhuis

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ruimtebehoefte en de aanbodsituatie in Hoorn tot 2030. Voor de gehele periode van 2011 tot 2030 is er in Hoorn behoefte aan 35 tot 40 hectare nieuw bedrijventerrein, waarvan 20-25 hectare tot 2020.

Tabel 0.1 Match van vraag en aanbod in Hoorn in de perioden 2011-2020 en 2020-2030, ha netto

	2011-2020	2020-2030	Totaal 2011-2030
Ruimtebehoefte Hoorn	20-25	10-15	35-40
Direct uitgeefbaar aanbod / harde plannen	0	0	0
Zachte plannen ('t Zevenhuis)	38,5	16,5	55
Marktruimte 't Zevenhuis	20-25	10-15	35-40
Extra capaciteit 't Zevenhuis na opvang ruimtevraag	13,5 - 18,5	1,5 - 6,5	15 - 20

In paragraaf 3.2. zijn deze uitkomsten afgezet tegen de studie uit 2008 en worden de verschillen verklaard.

De gemeente zet bij de ontwikkeling van 't Zevenhuis in op duurzaamheid. Dit kan een unieke selling point van het terrein worden. De overgrote meerderheid van bedrijven zal echter niet direct

bereid hiervoor meer geld voor de grond te betalen. Uiteraard hechten ondernemers waarde aan een gedegen beheer van de openbare ruimte op een bedrijventerrein. Dit is economische duurzaamheid.

Conclusies

1. Momenteel krappe markt in Hoorn...

Momenteel zijn er geen uitgeefbare bedrijfsgronden in Hoorn beschikbaar. De huidige marktsituatie kan dan ook als zeer krap worden beschreven.

2. Dreigend overaanbod in de regio

De ruimtebehoefte in West-Friesland bedraagt tot 2020 circa 90¹ ha netto. Het regionale aanbod en de planvoorraad bedragen circa 130 hectare netto. Hiermee overtreft het totale aanbod de geraamde vraag in ruime mate en dreigt er overmatig aanbod in de regio.

3. In Hoorn voldoende ruimte voor opvang ruimtevraag, maar ook gevaar overaanbod

In Hoorn is tot 2020 marktruimte voor 20-25 ha netto en daarna tot 2030 nog eens 10-15 ha netto. Deze ruimte behoefte kan op het geplande bedrijventerrein 't Zevenhuis worden geaccommodeerd. Met een totale ruimtevraag in Hoorn tot 2030 van 35-40 ha netto en een zacht aanbod van 55 ha netto op 't Zevenhuis bestaat ook in Hoorn het gevaar van overaanbod.

Aanbevelingen

1. Faseer de ontwikkeling van 't Zevenhuis naar gelang de marktsituatie en voorkom overaanbod

Op basis van de hiervoor besproken marktruimte adviseren we de volgende basisfasering voor 't Zevenhuis.

Tabel 0.2 Fasering 't Zevenhuis, ha netto

Regio	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Strategische reserve
Uitgeefbare gronden	15	15	10	15

We adviseren om de ontwikkeling van 't Zevenhuis in relatief kleine fases te doen en niet van tevoren vast te leggen in welk jaar een volgende fase op de markt wordt gebracht. De tweede en derde fase van het terrein dienen pas op de markt te worden gebracht als er geen sprake is van bovenmatige leegstand op de bestaande terreinen. De tweede fase dient dus niet automatisch op een vooraf vastgestelde datum op de markt te worden gebracht, maar pas op het moment dat de vraag-aanbod verhouding in Hoorn dat rechtvaardigt (inclusief bestaande panden en kavels op bestaande terreinen). Kortom, we adviseren dus om de ontwikkeling van 't Zevenhuis nauw te koppelen aan de situatie op de bestaande terreinen.

2. Houd de resterende 15 ha aan als strategische reserve

We adviseren om de resterende 15 hectare van het plan 't Zevenhuis als strategische reserve aan te houden. Dit houdt in dat planologisch de ontwikkeling van de gronden tot bedrijventerrein mogelijk wordt gemaakt, maar dat voor de daadwerkelijke ontwikkeling van de gronden eerst nog

¹ Autonome ruimtevraag geraamd met het Ecorys Spectra-model, aangevuld met de geraamde bovenregionale vraag voor Distriport Noord-Holland van 15 hectare netto (Stec, 2007). Er is hierbij geen rekening gehouden met mogelijk ruimtevraag als gevolg van transformatie van bestaande bedrijfslocaties en eventuele extra bovenregionale ruimtevraag.

een aanvullend besluit van het gemeentebestuur noodzakelijk is (dit zou al in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd).

3. Monitor uitgifte en aanbod en voorkom overaanbod

Voor de fasering van het terrein is inzicht in de marktsituatie nodig. We adviseren daarom om de jaarlijks de ontwikkeling van de uitgifte te monitoren evenals het aanbod en de leegstand in de bedrijfspanden op de bestaande terreinen.

4. Blijf ook inzetten op de bestaande bedrijventerreinen

In lijn met bovenstaande is het naast het uitgeven van nieuwe bedrijfskavels van belang ook te blijven inzetten op de bestaande bedrijventerreinen. Concreet kan hiertoe bij de behandeling van aanvragen van bedrijven voor bedrijfsground op 't Zevenhuis samen met deze bedrijven eerst worden gekeken naar de mogelijkheden van deze bedrijven op de huidige vestigingslocatie (bijvoorbeeld intensivering ruimtegebruik of gebruik/overname ruimte burelen). Als dit geen mogelijkheden biedt, kan daarna worden gekeken naar beschikbare ruimte elders in de gemeente op de bestaande bedrijventerreinen alvorens over te gaan tot de optie van nieuwe bedrijfsground op 't Zevenhuis. Deze aanpak is analoog aan het zogenaamde Osse-model dat de gemeente Oss al gedurende enkele jaren met succes toepast.

1 Achtergrond

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Hoorn staat voor de opgave van de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein aan de noordrand van de gemeente. De doelgroep van dit terrein, 't Zevenhuis, bestaat uit zowel de lokale ruimtevraag als een deel van de regionale ruimtevraag. Een marktstudie uit 2008 heeft de marktruimte voor het terrein aangetoond. Inmiddels zijn er een aantal ontwikkelingen op zowel economisch gebied als op regionale schaal geweest, waardoor de gemeente behoefte heeft aan een nieuwe marktonderbouwing.

Ten eerste is dit het effect van de nieuwe richtlijn van het Rijk om met een lager economisch groeiscenario voor ruimte-behoefteramingen voor bedrijventerreinen te werken. Bij de ramingen van 2008 is het hoogste groeiscenario (GE-scenario) van de 4 lange termijn scenario's zoals opgesteld door het CPB. Dit scenario wordt inmiddels door het Rijk als te ambitieus gezien. Het Rijk heeft daarom aangegeven dat bij ruimte-behoefteramingen voor bedrijventerreinen voortaan dient te worden uitgegaan van het en na hoogste groei scenario TM (Transatlantic Market). Zie paragraaf 3.2 voor het gevolg van het werken met het TM scenario in plaats van het GE scenario.

Daarnaast is er het effect van de economische crisis, die ook de regio West-Friesland niet onopgemerkt voorbij is gegaan. Bedrijven zijn sinds het uitbreken van de crisis in 2008 meer terughoudend geworden om uit te breiden of te verhuizen. Ook in de aanbodverhoudingen van bedrijventerreinen op regionale schaal zijn veranderingen te zien. Maar er moet ook gedacht worden aan het convenant 't Zevenhuis Distriport. In dit convenant is een werkverdeling tussen de twee bedrijventerreinen afgesproken. Hierbij zullen bedrijven uit de sector transport en logistiek op Distriport worden gevestigd, evenals bedrijven met een ruimtevraag groter dan 1,5 hectare. Lokale bedrijvigheid en bedrijven met een ruimtevraag kleiner dan 1,5 hectare worden wel op 't Zevenhuis gevestigd. Bovenstaande ontwikkelingen hebben er toe geleid dat de gemeente Hoorn behoefte heeft aan een update van het in 2008 uitgevoerde marktonderzoek.

Het doel voor de studie luidt:

“Onderbouwing van de marktruimte voor de ontwikkeling van bedrijventerrein 't Zevenhuis, met specifieke aandacht voor de mogelijke fasering en de doelgroepen van het terrein en rekening houdend met de veranderde omstandigheden in de regio en de toepassing van de SER-ladder.

1.2 Stappen in het onderzoek

Vraag naar bedrijventerreinen

In het eerste deel van de rapportage wordt gekeken wat de vraag naar ruimte voor werklocaties in de jaren 2020 tot 2030 in de regio West-Friesland en in de gemeente Hoorn zou kunnen zijn op basis van reeds uitgevoerde onderzoeken in de regio. Voor deze tweedeling is bewust gekozen. Voor de provincie wordt op deze manier op regionaal niveau gekeken naar de vraag en het aanbod.

Aanbod van bedrijventerreinen

Daarna brengen wij in kaart wat het huidige en geplande aanbod in de regio West-Friesland en de gemeente Hoorn tot 2020 en 2030 is.

Match van vraag en aanbod

Tenslotte matchen we vraag en aanbod in een confrontatie van de bevindingen uit de eerdere hoofdstukken.

1.3 Leeswijzer

In deze rapportage wordt in **hoofdstuk 2** de huidige stand van zaken van bedrijventerreinen in Hoorn behandeld. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de vraag naar bedrijventerreinen. Tevens wordt deze vraag uitgesplitst naar verschillende, geselecteerde economische clusters.

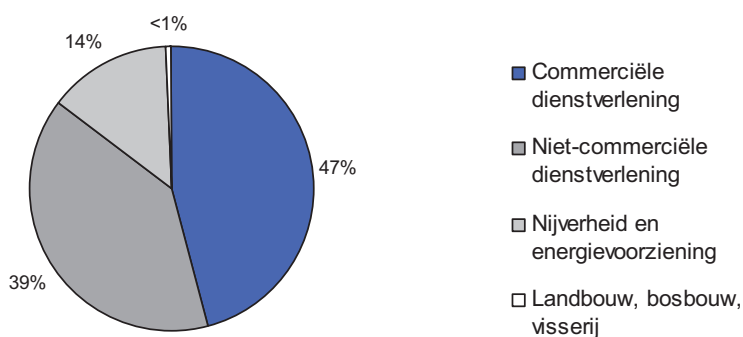
Hoofdstuk 4 behandelt de kwantiteit en de kwaliteit van het aanbod aan bedrijventerreinen in de regio. In **hoofdstuk 5** ten slotte matchen we vraag en aanbod.

2 Huidige stand van zaken

2.1 Economische structuur Hoorn

In de gemeente Hoorn zijn er iets meer dan 32 duizend banen, dit is meer dan 40 procent van het totaal aantal banen in West-Friesland. Figuur 1 geeft een overzicht van de omvang van de verschillende sectoren in termen van het aantal banen.

Figuur 1 Banen van werknemers in de gemeente Hoorn (2009)



Bron: CBS (2011), bewerking Ecorys.

De grootste sector in Hoorn is de commerciële dienstverlening, bijna de helft van het aantal banen in Hoorn is te vinden in deze sector. De sector vervoer, opslag en communicatie is hierbij relatief klein, slechts 980 mensen werken in deze sector, waarvan 460 (1,4% van het totaal) werkzaam zijn in 'vervoer over land'. Opvallend is verder dat de landbouw, bosbouw en visserij een zeer beperkt aandeel heeft in de banen van werknemers in Hoorn, deze sector genereert minder dan één procent van de werkgelegenheid.

2.2 Economische structuur West-Friesland

In West-Friesland heeft in 2009 een gemeentelijke herindeling plaatsgevonden, waarin de gemeenten Andijk en Wervershoof onder de gemeente Medemblik zijn komen te vallen. De regio West-Friesland bestaat sindsdien nog uit zeven gemeenten: Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec. Tabel 2.1 geeft de economische structuur van zowel Hoorn als de regio weer.

Tabel 2.1 Werkgelegenheid (x1000) Hoorn en West-Friesland vergeleken

Sectoren	Hoorn	West-Friesland	Aandeel Hoorn in de regio
Landbouw, bosbouw en visserij	0,4	4,9	8%
Nijverheid en energievoorziening	4,6	13,3	35%
Commerciële dienstverlening	14,8	35,2	42%
Niet-commerciële dienstverlening	12,7	22,3	57%
Totaal	32,2	75,6	43%

Bron, CBS

Hoorn heeft een belangrijk aandeel in de regio West-Friesland, in totaal bevindt 43% van de banen in de regio zich in de gemeente Hoorn. Hoorn heeft hiermee een stedelijke centrumfunctie voor de regio. Ten opzichte van 2005 (de gegevens die gebruikt zijn in de marktanalyse regionaal bedrijventerrein West-Frisia Noord) is het aandeel van de gemeente Hoorn in de regio iets afgenomen. Destijds waren 45% van de banen binnen de gemeentegrenzen van Hoorn gevestigd, dit is vooral gekomen door een afname van het aantal banen in de niet-commerciële dienstverlening. Een groot deel van het openbare bestuur is geconcentreerd in Hoorn, en er werken veel mensen in de gezondheidszorg. Sinds 2005 is het aantal banen in deze sectoren onder druk komen te staan, en dit is terug te zien in de cijfers.

2.3 Beleid

In 2006 is er een gezamenlijke visie van de West-Friese gemeenten opgesteld en uitgewerkt in de "Regionale Visie Bedrijventerreinen West-Friesland"². Leidend daarbij was onder meer het in gewicht brengen van de woon-werkbalans. Het aantrekken van de werkgelegenheid diende dan ook zoveel mogelijk aan te sluiten bij de samenstelling van de beroepsbevolking.

Uit deze gezamenlijke visie bleek onder meer dat er ingezet zou worden op een gebundelde spreiding van bedrijventerreinen. De typen bedrijventerreinen die daarbij worden aangeboden zijn transport- en distributie, agribusiness, industrie, gemengd terrein bedrijfsparken en watergebonden bedrijvigheid. Daarnaast werd de nadruk gelegd op een goede bereikbaarheid over de weg en kwalitatief goede en qua ruimtegebruik zuinige terreinen.

De ramingen in bovengenoemde studies waren gebaseerd op de oude lange termijnscenario's van het Centraal Planbureau (CPB). In 2004 heeft het CPB nieuwe scenario's opgesteld, in 2005 zijn in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) op basis van deze nieuwe scenario's ramingen gemaakt voor de vraag naar bedrijventerreinen. In eerste instantie werd geraamd op het hoogste groeiscenario zoals geraamd door de BLM het 'GE-scenario' (Global Economy). Sinds de herijking van het nationale beleid voor bedrijventerreinen in 2007 is het TM-scenario (Transatlantic Market) uitgangspunt voor ramingen. Op basis van deze nieuwe ramingen heeft Ecorys in 2008 nieuwe ramingen gemaakt voor de Provincie Noord-Holland. Deze ramingen kwamen aanzienlijk lager uit dan de ramingen die eerder voor het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord" waren vastgesteld, en uitgangspunt waren bij de Regionale Visie.

De doorwerking in het beleid was zichtbaar in het bevrozen van het plan van De Veken IV, andere bedrijventerreinplannen kunnen tot dusver nog gewoon doorgang vinden.

In de Structuurvisie van de Provincie Noord-Holland staat beschreven dat de provincie graag het juiste bedrijf op de juiste plaats zou willen hebben³. Regionale afstemming is hiervoor noodzakelijk. In het kader hiervan hebben de gemeenten Koggenland en Hoorn in 2009 een convenant afgesloten. Deze afstemming dient de volgende doelen⁴:

- Het juiste bedrijf op de juiste plek;
- Ruimtelijke winst;
- Kwaliteit van landschap en milieu;
- Maximale benutting van het economisch perspectief van de regio;
- Behouden en vergroten van werkgelegenheid in de regio;

² WF12, Regionale Visie bedrijventerreinen West-Friesland (december 2006)

³ Structuurvisie Noord-Holland (2009).

⁴ Convenant afstemming Distriport Noord-Holland en 't Zevenhuis, 7 december 2009.

- Versnippering en verrommeling van bestaande en nieuwe locatie tegengaan;
- Het realiseren van een duidelijk regionaal aanbod aan bedrijventerreinen aansluitend op de behoeften van de regio;
- Voorkomen van overaanbod van bedrijfsgrond.

De partijen hebben afgesproken dat in de bestemmingsplannen voor 't Zevenhuis komt te staan dat:

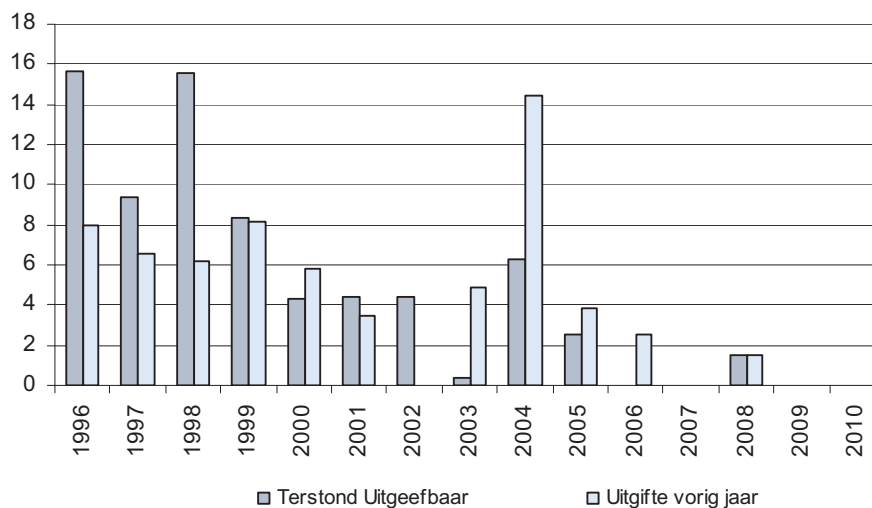
- 't Zevenhuis, (totaal netto 55 ha) faciliteert bedrijven in de sector gemengd bedrijf met een maximale kavelgrootte van 1,5 ha;
- 't Zevenhuis faciliteert geen bedrijven in de doelgroep Transport, Distributie en Logistiek;
- Voor 't Zevenhuis zal op basis van de in juni 2009 vastgestelde Structuurvisie 't Zevenhuis een nadere segmentering en typering worden uitgewerkt zodanig dat deze is afgestemd met andere bedrijventerreinen in de regio, waardoor er sprake zal zijn van een gedifferentieerd aanbod.

Voor 't Zevenhuis is verder het uitgangspunt van de provincie dat voor de fasering van de hoeveelheid aangeboden hectares, maximaal 70% (38,5 hectare) voor 2020 gerealiseerd mag worden, en 30% daarna (op basis van de behoefte van Ecorys van 2008). Deze behoefte van 30% zal daarom in de vraagraming (hoofdstuk 3) het uitgangspunt zijn voor deze studie.

2.4 Actuele status bedrijventerreinen Hoorn

De gemiddelde uitgifte van Hoorn over de afgelopen 15 jaar was bedroeg circa 4,4 hectare netto per jaar. Dit komt vooral door de uitgifte van het terrein Westfrisia. Toch kent Hoorn sinds het einde van de jaren '90 krapte in de bedrijventerreinenmarkt. Het aanbod dat sinds die tijd op de markt is gekomen is telkens direct weer uitgegeven. Dit duidt op onvoldoende aanbod voor een gezonde en evenwichtige marktsituatie en is een aanwijzing voor de aanwezigheid van een latente vraag: bedrijven willen zich wel in Hoorn vestigen of verhuizen, maar kunnen dit niet door onvoldoende geschikt aanbod. Anno 2011 is er geen direct uitgeefbaar aanbod beschikbaar.

Figuur 2 Aanbod en opname van bedrijventerreinen in Hoorn, hectare netto



Bron: IBIS, 2010, bewerking Ecorys

In een gezonde marktsituatie bedraagt de omvang van het uitgeefbare aanbod minimaal 2 tot 3 maal de gemiddelde jaarlijkse uitgifte en is er daarnaast nog een (planologische) niet direct uitgeefbare voorraad gelijk aan enkele malen de gemiddelde jaarlijkse uitgifte. Dit aanbod is nodig om pieken in de vraag te kunnen opvangen en potentieel vestigende bedrijven een keuze aan geschikte vestigingslocaties te bieden. Ook is dit aanbod nodig omdat de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen minimaal enkele jaren tijd kost.

Aandeel van Hoorn in de regio

Het areaal uitgegeven bedrijventerrein bedraagt in Hoorn circa 190 ha netto, ofwel circa een derde van het totale oppervlak in de regio. Het aandeel van Hoorn ligt met 4,4 ha, ofwel 25 procent van het regionale lager dan op basis van het reeds uitgegeven areaal mag worden verwacht. De reden hiervoor is het vrijwel ontbreken van uitgeefbare bedrijfsgronden in de afgelopen jaren. Er is in deze studie daarom gekozen om bij het toedelen van de toekomstige vraag uit te gaan van het aandeel van Hoorn in het uitgegeven oppervlak bedrijventerrein in de regio (zie ook paragraaf 3.2).

Tabel 2.2 Uitgegeven oppervlak bedrijventerrein in netto hectare

Regio	Uitgegeven oppervlak		Gemiddelde jaarlijkse	
	per 1-1-2010		uitgifte 1996-2010	
Regio West-Friesland	590	100%	17,3	100%
Hoorn	190	32%	4,4	25%

Bron: IBIS (2010), bewerking Ecorys

Bestaande terreinen

Hoorn kent op dit moment een aantal terreinen binnen haar gemeentegrenzen. De belangrijkste terreinen zijn Hoorn '80 en Westfrisia. Hieronder worden alle terreinen beschreven.

Hoorn 80

Hoorn 80 is qua grootte het tweede terrein in Hoorn en was lange tijd het belangrijkste bedrijventerrein voordat Westfrisia werd ontwikkeld. Het terrein werd in 1974 voor het eerst in gebruik genomen. In de loop der tijd werden grootschalige productiebedrijven uit de Randstad aangetrokken met behulp van subsidieregelingen.

Ten tijde van de ontwikkeling van Westfrisia zijn investeringen in Hoorn 80 achtergebleven en is de kwaliteit van dit terrein afgenomen. Veel bedrijven, en met name de gevestigde autodealers, zijn naar het nieuwe terrein verhuisd. Dit resulteerde in een toenemende leegstand (tot 12 procent) en een verdere achteruitgang van het terrein. De laatste jaren was er een ommekeer gaande op Hoorn 80. Vooral door het gebrek aan andere vestigingsmogelijkheden in de gemeente heeft het bedrijfsleven zich weer tot Hoorn 80 gewend. De leegstand is gezakt naar 5-6%, er is een revitaliseringslag geweest, er wordt weer geïnvesteerd door private partijen.

Bovenstaande ontwikkeling geeft een belangrijk leerpunt voor de ontwikkeling van 't Zevenhuis. Het terrein moet gefaseerd en vraaggericht uitgegeven worden, om zo leegloop van de bestaande bedrijventerreinen te voorkomen.

Westfrisia

Westfrisia is met ruim 70 hectare het grootste bedrijventerrein van Hoorn. Het is een relatief nieuw terrein met een goede ruimtelijke kwaliteit en relatief veel groen. De bedrijfspanden hebben vooral een functionele uitstraling.

Het is een gemengd bedrijventerrein, met naast twee grote spelers (Lidl en Schouten Glas), vooral veel kleinschalige lokale bedrijvigheid. De op het terrein gevestigde bedrijven vallen veelal in de

sectoren (groot)handel, productiebedrijven en autobedrijven. Daarnaast zijn er een groot aantal bedrijfshalcombinaties.

Het merendeel van de op Westfrisia gevestigde autodealers is afkomstig van Hoorn '80. Bij de uitgifte van het terrein kozen de autodealers voor een duidelijke zichtlocatie boven een eventuele autostraat. De synergie voordelen van een autostraat wogen niet op tegen de voordelen verbonden aan de zichtlocatie.

Overige terreinen

De **Van Aalstweg** is een typische locatie voor de perifere detailhandelvevestigingen (PDV). De gedeeltelijke transformatie van dit terrein is afgerond en er is nog plaats voor één PDV vestiging.

De **Gildeweg** is een gemengd bedrijventerrein van netto 12 hectare. Het terrein ligt aan de rand van Hoorn, gedeeltelijk ook in de gemeente Drechterland. Op het terrein is voornamelijk oude bedrijvigheid gevestigd, o.a. een sloperij en kipslachterij, met een milieuzone van 150 meter. Tot 2015 is een deel van het terrein verhuurd aan groothandel in food- en non-food. Daarna is de kans groot dat dit terrein (gedeeltelijk) in onbruik raakt, en zal moeten worden geherstructureerd. Een mogelijke transformatie van de locatie naar woningbouw is door de milieuzonering op korte termijn niet aannemelijk.

De **Schelphoek** is een van de weinige zeehaventerreinen in de regio. De kadegebonden bedrijvigheid is dan ook aangewezen op dit terrein. Het terrein functioneert naar behoren, er is dan ook nauwelijks sprake van leegstand. Op korte termijn wordt voor dit terrein geen herstructurering of transformatie verwacht.

De **Lageweg** is een gemengd bedrijventerrein. Het terrein heeft een ruime opzet en is van goede kwaliteit. Het terrein oogt divers, met enkele aansprekende grote kantoorpanden, productiebedrijven en grootschalige detailhandelsvestigingen.

De **Holenweg** staat voor ongeveer de helft leeg. Het terrein was vroeger in gebruik door Philips, de voormalig grootste werkgever van Hoorn. Momenteel wordt het terrein alleen nog in gebruik genomen door Bercomex en enkele andere bedrijven. Het terrein is aangekocht door Intermaris Hoeksteen en Zeeman Vastgoed. De locatie staat op de nominatie om getransformeerd te worden. De verwachting is dat na 2020 ongeveer de helft van het terrein omgevormd zal worden tot woningbouwlocatie, en dat ongeveer 2,2 hectare aan bedrijvigheid elders onderdak zal moeten vinden.

De **Oude Veiling** heeft een stedelijke functie gekregen met consument gerichte bedrijvigheid, w.o. bijvoorbeeld een dansschool. Er is behoefte om het terrein meer potentie te geven. De oude veilinggebouwen worden geherstructureerd en de stadswerf wordt ergens anders gerealiseerd. Er zijn plannen om de invulling van de locatie te richten op kleinschalige ambachtelijke bedrijven. Naar verwachting zorgt de ingezette herstructurering nauwelijks voor extra ruimteaanbod dan wel vraag. Alleen de locatie van de stadswerf levert een bescheiden 0,65 hectare aan extra aanbod op.

De **Berkhouterweg** kenmerkt zich als een school- en kantorenlocatie. Daarnaast zijn er enkele autobedrijven, een steenhandel en een crematorium. Het binnenstedelijke terrein is gelegen aan de Provincialeweg. Het terrein heeft een functionele kwaliteit met relatief veel groen. De uitstraling en onderhoud van de gebouwen is op peil met uitzondering van het Peugeotpand. Herstructurering van de locatie is op basis van de huidige kwaliteiten niet direct aan de orde. De transformatie van de locatie naar een pure scholen- en kantorenlocatie is een mogelijkheid.

Actuele status van bedrijventerreinen in perspectief:

In de studie voor Westfrisia-Noord uitgevoerd in 2008 is gekeken naar de bestaande bedrijventerreinen binnen de gemeente Hoorn, op onder andere de ligging, kwaliteit, uitgeefbaar oppervlakte en de noodzaak tot herstructurering. De belangrijkste conclusies uit dat onderzoek staan nog steeds:

- De gemeente Hoorn heeft geen uitgeefbaar aanbod op de 9 bedrijventerreinen in de gemeente
- De terreinen West-frisia en Hoorn '80 zijn de belangrijkste terreinen (gezaamenlijk 125 ha netto)
- De meeste terreinen hebben een gemengd karakter
- Op alle terreinen is de Stichting Parkmanagement Hoorn actief
- Op drie van de negen terreinen wordt herstructurering verwacht (Hoorn '80, Van Aalstweg en De oude Veiling)

De bovenstaande gegevens zijn nog altijd actueel, met uitzondering van de herstructurering. Op terrein Holenweg wordt een gedeeltelijke transformatie opgave verwacht, maar pas na 2020. Op de Van Aalstweg is de herstructurering inmiddels afgerond, en is nog plaats voor PDV. Op het terrein van de Oude Veiling wordt een transformatieopgave verwacht van minder dan één hectare.

3 Vraag naar bedrijventerreinen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk brengen we de behoefte aan bedrijventerreinen in West-Friesland en Hoorn in de periode tot 2020 en met een doorblik tot 2030 in beeld. De omvang van de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen West-Friesland en in Hoorn bestaat uit vier onderdelen:

1. *Autonome uitbreidingsvraag*: de ruimte vraag als gevolg van de groei van het lokale/regionale bedrijfsleven;
2. *Transformatievraag*: de ruimte vraag die optreedt als bedrijfslocaties worden opgeheven/getransformeerd;
3. *Latente vraag*: de ruimte vraag die niet kan worden uitgeoefend op de markt vanwege het ontbreken van aanbod;
4. *Bovenregionale vraag*: de ruimte vraag afkomstig van buiten de regio.

We kijken in paragraaf 3.2 allereerst naar de autonome groei van de ruimtebehoefte in de regio en bepalen op basis daarvan de autonome ruimte vraag in Hoorn. Vervolgens richten we ons in de volgende paragrafen op de ruimte vraag in Hoorn als gevolg van achtereenvolgens transformatie van bestaande bedrijfslocaties, de latente vraag en de bovenregionale vraag.

Naast bovenstaande zijn er nog twee aspecten van invloed op de benodigde ruimte aan bedrijventerreinen in Hoorn:

- Invloed convenant Distripoort - 't Zevenhuis (behandelen we in paragraaf 3.6);
- Benodigde extra aanbod voor het goed kunnen functioneren van de bedrijventerreinenmarkt (behandelen we in paragraaf 3.7).

We sluiten dit hoofdstuk af in paragraaf 3.8 met de conclusies betreffende de ruimtebehoefte in Hoorn en West-Friesland voor de perioden 2011-2020 en 2021-2030.

3.2 Autonome uitbreidingsvraag

Methode raming

Om de toekomstige autonome uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen voor de periode tot 2020 en 2030 in beeld te brengen is gebruik gemaakt van bestaande lange termijnramingen. Wij hebben ons hierbij gebaseerd op de uitkomsten voor West-Friesland uit de studie "Ruimtebehoefteraming bedrijventerrein Noord-Holland-Noord" die in 2008 door Ecorys is uitgevoerd in opdracht van de provincie Noord-Holland. Het voordeel van werken met deze ramingen is:

- Dit is de meest recente regionale raming voor West-Friesland;
- De raming is vastgesteld door de Provincie en heeft daardoor een harde status;
- De studie is opgesteld met de medewerking van alle gemeenten in West-Friesland.

In de genoemde studie is met behulp van het Ecorys SPECTRA-model de verwachte groei van de regionale economie en werkgelegenheid doorvertaald naar de extra ruimtebehoefte van het bedrijfsleven. Deze raming is beleidsarm⁵ en geeft de extra ruimte vraag aan van het bestaande

⁵ Dus zonder rekening te houden met beleid dat is gericht op het extra aantrekken van bedrijvigheid van buiten de gemeente/regio.

regionale bedrijfsleven. In deze raming wordt beperkt rekening gehouden met de verhuizing van bedrijven als gevolg van de transformatie van bestaande bedrijfslocaties. Het model geeft geen inzicht in de wens van bedrijven om van het ene naar het andere bedrijventerrein te verplaatsen. In de bijlage zijn een beschrijving en een toelichting van het SPECTRA-model opgenomen.

Voor het opstellen van lange termijn ramingen heeft het Rijk voorgeschreven dat hiervoor het zogenaamde Transatlantic Market (TM) scenario gehanteerd dient te worden⁶. Onderstaande boxtekst geeft inzicht in het gebruik van het TM-scenario en de invloed van de crisis op de werkgelegenheid (waarop de ramingen zijn gebaseerd) in Nederland.

TM-scenario en gebruik na de crisis

Voor het ramen van de behoefte aan bedrijventerreinen in West-Friesland is gebruik gemaakt van de geraamde cijfers uit de studie "Ruimtebehoefteraming bedrijventerrein Noord-Holland-Noord". Deze ramingen zijn opgesteld voordat de economische crisis toesloeg en gebaseerd op veranderingen in de werkgelegenheid op basis van het TM-scenario. De huidige economische crisis geeft echter geen aanleiding om af te zien van het TM-scenario. In de studie "WLO-bestendigheid" (2010) toont het Planbureau van de Leefomgeving aan dat de huidige crisis een normale conjunctuurbeweging is. De gegevens van het TM-scenario voor de werkgelegenheid is nog altijd de meest representatieve voor de huidige en toekomstige situatie zoals blijkt uit deze studie. Het toepassen van het TM-scenario voor deze studie is daarom ook een bewuste en gegronde keuze.

Wel houden we hierbij rekening dat het een lange termijn scenario betreft en dat er binnen de periode 2011-2030 wel verschuivingen kunnen optreden. We gaan er hierbij vanuit dat als gevolg van de economische crisis een deel van de op basis van het TM-scenario berekende ruimtevrage doorschuift van de periode 2011-2020 naar 2020-2030. De reden hiervoor is dat er aan het begin van de periode 2011-2020 sprake is van economische vertraging en dat het tot na 2020 duurt voordat de daarbij behorende teruggang in de ruimtevrage is ingelopen.

Uitkomsten raming West-Friesland

De berekende ruimtebehoeften voor de periode tot 2020 hebben het karakter van 'harde' ramingen. Op basis van deze ramingen kunnen ruimtelijke ontwikkelingsprogramma's worden opgesteld. Voor de jaren 2020-2030 wordt een doorkijk gegeven, waarbij de ramingen een indicatie geven van de te verwachte ruimtevrage. De in de studie "Ruimtebehoefteraming bedrijventerrein Noord-Holland-Noord" geraamde uitbreidingsvraag beslaat de periode 2008-2020. We hebben deze uitkomst doorvertaald naar de periode 2011-2020. Voor de regio West-Friesland komt de uitbreidingsvraag voor de periode 2011-2030 uit op 95 ha netto uitbreidingsbehoefte. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de geraamde autonome uitbreidingsvraag.

Tabel 3.1 Ruimtevrage als gevolg van autonome groei in de regio West-Friesland (in netto ha)

Uitbreidingsbehoefte 2011-2020	Uitbreidingsbehoefte 2020-2030	Totaal tot 2030
75 ha	20 ha	95 ha

Doorvertaling naar ruimtevrage Hoorn

Om een inschatting te kunnen maken van de ruimtevrage in Hoorn op basis van het SPECTRA-model is het aandeel van de gemeente in de regionale vraag bepaald. Hierbij gaan we uit van het aandeel van Hoorn in het uitgegeven oppervlak bedrijventerrein in de regio. In 2.4 hebben we al laten zien dat circa een derde van het uitgegeven oppervlak in West-Friesland zich in Hoorn

⁶ Dit is een van de vier lange termijn scenario's die het centraal Plan Bureau heeft opgesteld. Het TM scenario heeft de op een na hoogste economische groei van de vier scenario's.

bevindt. De vraag naar nieuwe bedrijfsgronden in Hoorn zal vooral afkomstig zijn van het lokale bedrijfsleven, mede door het convenant dat gesloten is tussen Distripoort en 't Zevenhuis (zie paragraaf 3.6). De omvang van de bestaande bedrijvigheid en het areaal in gebruik zijnde bedrijfsgrond geeft een belangrijk inzicht in het aandeel in de toekomstige regionale vraag. Ten behoeve van de vraagraming gaan we daarom uit van een aandeel van Hoorn in de geraamde regionale autonome ruimtevraag van een derde.

Ten behoeve van de verdeling van deze ruimtevraag over de twee deelperioden tot 2030 gaan we ervan uit dat als gevolg van de huidige economische crisis 0 tot 5 hectare netto aan ruimtevraag in Hoorn doorschuift van 2011-2020 naar de periode 2020-2030 (zie toelichting in bovenstaande tekstbox over het gebruik van het TM-scenario na de crisis)

Tabel 5 geeft uitkomsten van de verwachte autonome vraag in Hoorn.

Tabel 3.2 Autonome uitbreidingsvraag Hoorn (in ha netto, afgerond op vijftallen)

Regio	2011-2020	2020-2030	Totaal 2011- 2030
Totaal regio West-Friesland	75	20	95
Aandeel Hoorn	1/3	1/3	1/3
Hoorn	25	7	32
Effect economisch crisis	0-5 ha van 2010-2020 naar 2020-2030		0
Definitieve raming	20-25	7-12	32

Bron: CBS, 2011.

Voor de gemeente Hoorn komt de autonome uitbreidingbehoefte voor de periode 2011-2020 neer op 20-25 ha netto en voor de periode 2020-2030 7-12 ha netto. De totale autonome ruimtevraag tot 2030 bedraagt 32 hectare netto.

Autonome raming in perspectief

In de studie "Marktanalyse regionaal bedrijventerrein 'Westfrisia Noord' (2008) zijn in opdracht van de gemeente Hoorn ramingen uitgevoerd voor de vraag naar bedrijventerrein in respectievelijk West-Friesland en Hoorn. Hierin zijn de behoefte naar bedrijventerrein in Hoorn en in de regio berekend op basis van het GE-scenario. Vervolgens is in opdracht van de Provincie de studie "Ruimtebehoefteraming bedrijventerreinen Noord-Holland Noord" (2008) de vraag naar bedrijventerrein in de drie noordelijke regio's van de provincie berekend gemaakt, waaronder voor West-Friesland (GE en TM-scenario). In het kader van deze studie bestond de mogelijkheid om enkele belangrijke indicatoren voor het Ecorys-Spectra model specifiek voor de regio's te maken (dit betreft onder meer de locatievoorkeur van bedrijven). Na gebruikmaking van de meer regiospecifieke kengetallen is de berekende ruimtevraag iets lager uitgevallen, dan in de eerder genoemde studie die in opdracht van de gemeente Hoorn is uitgevoerd. De onderstaande tabel geeft de ruimtevraag uit de twee verschillende studies.

Tabel 2 Ruimtebehoefteramingen in het verleden

Studie	Regio	Periode tot 2020	2020-2030
Ruimtebehoefteraming bedrijventerrein Noord-Holland Noord	West-Friesland	95 (TM)	20 (TM)
		120 (GE)	35 (GE)
Marktanalyse regionaal bedrijventerrein Westfrisia Noord	West-Friesland	135 (GE)	45 (GE)

In de voorliggende studie hebben we als basis de geraamde ruimtebehoefte uit de in opdracht van de Provincie uitgevoerde studie "Ruimtebehoefteraming bedrijventerrein Noord-Holland-Noord" (2008) gebruikt (zie in de hoofdstuk paragraaf 3.2. van voorliggend rapport voor de argumentatie hiervoor). Deze

cijfers zijn op basis van het TM-scenario van het CPB berekend voor de periode 2008-2020. In de voorliggende studie hebben deze uitkomst doorvertaald naar de periode 2011-2020.

De verschillen in de ramingen tussen de voorliggende studie en de studie die in 2008 is uitgevoerd voor de gemeente Hoorn hebben de volgende oorzaken:

- We maken nu gebruik van een lager groeiscenario (TM i.p.v. GE) conform richtlijn van het Rijk
- Nu kijken we naar de periode 2011-2020, in 2008 is gekeken naar de langere periode 2008-2020
- We baseren ons nu op een raming waarvoor meer regiospecifieke kengetallen zijn gebruikt
- Inmiddels is het convenant Distripoort – 't Zevenhuis gesloten, waardoor een (klein) deel van de ruimtevraag vanuit Hoorn in ieder geval niet meer op 't Zevenhuis terecht kan.

3.3 Transformatievraag

Functies veranderen in de loop van de tijd. Het omzetten van een bedrijventerrein naar een woonlocatie is vooral bij binnenstedelijke bedrijventerreinen een normaal verschijnsel geworden. Met deze vervangingsvraag, als gevolg van verminderd aanbod, moet dus ook rekening worden gehouden. vervangingsvraag treedt dus op als gevolg van het (beleidsmatig) verdwijnen van bestaande bedrijfslocaties. De daar gevestigde bedrijvigheid dient te worden gehuisvest op een alternatieve locatie waardoor extra vraag op de bedrijventerreinenmarkt ontstaat, los van economische groei. In Hoorn houden we voor bedrijventerrein Holenweg rekening met een onttrekking, en de daaruit voortvloeiende vervangingsvraag van circa 2 hectare netto in de periode 2020-2030 (zie ook paragraaf 2.4).

Tabel 3.3. Transformatievraag regio (ha netto)

	Vervangingsvraag tot 2020	Vervangingsvraag 2020-2030	Totaal tot 2030
Hoorn	0	2	2

Bron: Gemeente Hoorn, 2011

3.4 Latente vraag

Latente vraag is de vraag naar ruimte die niet kan worden uitgeoefend op de markt vanwege het ontbreken van geschikt aanbod. Een gedeelte van deze vraag zal verdwijnen doordat de bedrijven andere oplossingen zoeken, zoals 'inbreiden' op de huidige locatie⁷ of verhuizen naar een andere gemeente. Ook kan de vraag als gevolg van bedrijfseconomische redenen verdwijnen. Een gedeelte van de vraag die niet kan worden uitgeoefend zal echter blijven bestaan in de gemeente en zich opstapelen: latente vraag, welke wordt uitgeoefend indien er wel aanbod wordt gecreëerd.

In Hoorn is de afgelopen vijf jaren geen direct uitgifbaar bedrijventerreinenoppervlak beschikbaar. Op basis hiervan kan worden aangenomen dat er een zekere mate van een latente vraag bestaat. De gemeente heeft de afgelopen jaren regelmatig aanvragen van bedrijven gekregen die op zoek zijn naar vestigingslocaties. Als gevolg van het ontbreken van aanbod zijn in eerste instantie de bestaande leegstaande bedrijfpanden en locaties op de bestaande terreinen weer opnieuw ingevuld met bedrijvigheid. Er kan echter niet van worden uitgegaan dat de gehele ruimtevraag over enkele jaren op deze manier is opgelost. Een gedeelte van de latente vraag is nog steeds aanwezig in Hoorn en kan de komende jaren toenemen zolang er geen geschikte vestigingslocaties worden gecreëerd. Van het totaal aantal aanvragen gaat de gemeente uit dat van zes verschillende

⁷ Capaciteit uitbreiden op de bestaande locatie, bijvoorbeeld door stapelen

bedrijven de interesse nog steeds concreet en actueel is. Deze bedrijven hebben in het afgelopen jaar opnieuw bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden. Het totale oppervalk van deze aanvragen bedraagt ruim 2 hectare. Dit metrage hanteren we dan ook voor de omvang van de latente vraag. Hierbij houden we rekening met

- de bij de gemeente binnenkomende aanvragen
- het historische verloop van de uitgifte van bedrijfsgronden (zie paragraaf 2.4)
- het gedurende meerdere jaren ontbreken van aanbod (zie paragraaf 2.4)

Tabel 3.4 Latente vraag

Regio	Minimaal tot 2020	Maximaal tot 2020	Minimaal 2021- 2030	Maximaal 2021-2030
Hoon	0	2	0	2

3.5 Bovenregionale vraag

Onder bovenregionale vraag verstaan we de ruimtevraag die afkomstig is van bedrijven die nu buiten de regio zijn gevestigd en zich in West-Friesland wil vestigen. Het gaat hierbij om de verplaatsing van bedrijven naar West-Friesland of het openen van een nieuwe vestiging in West-Friesland door een bedrijf dat al elders is gevestigd. Over het algemeen zijn bedrijven lokaal en regionaal gebonden. Het overgrote deel van bedrijfsverplaatsingen vindt dan ook plaats over korte afstand. Er wordt van uitgegaan dat tot 90 procent van de bedrijfsverplaatsingen binnen een regio plaatsvindt (PBL, 2009).

Bij het ontbreken van geschikte vestigingslocaties zullen bedrijven zich oriënteren op andere regio's waaronder mogelijk ook West-Friesland. Ook congestie en het ontbreken van geschikt personeel kunnen hierbij een rol spelen. Vanuit de omliggende regio's hoeft echter niet direct een grote ruimtevraag van bedrijven te worden verwacht. Voor het overige gedeelte van de Kop van Noord-Holland en de regio rondom Alkmaar wordt niet direct een dusdanige krapte op de markt verwacht dat bedrijven naar buiten de regio zullen verhuizen.

In Groot-Amsterdam kan wel krapte worden verwacht. Van bedrijven ten zuiden van het Noordzeekanaal dient echter niet te worden verwacht dat zij naar de Kop van Noord-Holland zullen verhuizen. Locaties in bijvoorbeeld Almere of Haarlemmermeer liggen meer voor de hand. In Amsterdam-Noord wordt m.n. door de herstructurering van het havengebied de komende periode nog extra aanbod gecreëerd. Daarnaast zijn er direct ten noorden van Amsterdam in Zaandam nog ruime vestigingsmogelijkheden voor handen (m.n. op het terrein Hoogtij aan de zuidzijde van de gemeente).

Of bedrijven uit andere regio's naar West-Friesland zullen verhuizen zal voor een belangrijk deel ook afhankelijk zijn van de beleidsmatige inzet op het aantrekken en faciliteren van deze bedrijven. Pro-actief acquisitie beleid, wervende marketing en een gestroomlijnd en bedrijfsvriendelijk vestigingsproces (vooral onderhandelingen en vergunningen e.d.) vergroten de kansen om bedrijven aan te trekken. Zonder de hier beschreven inzet zal de toestroom van bedrijven naar de regio zeker lager zijn dan met een dergelijke aanpak. Binnen het vigerende regionale beleid wordt gestreefd naar een grotere balans tussen wonen en werken in de regio. In het kader hiervan is ook het convenant tussen Distriport en 't Zevenhuis ondertekend (zie paragraaf 2.3).

In dit convenant met Distriport is afgesproken dat bedrijven groter dan 1,5 ha, en bedrijven in de sector distributie en transport naar Distriport zullen gaan. De meeste bedrijven die buiten de regio kijken naar vestigingsplaatsen zijn actief in de logistieke sector en grootschaliger. Distriport heeft specifiek als doelgroep bovenregionale vestigers en bedrijven uit de logistieke sector en heeft een

sterkere aantrekkingskracht op deze bedrijven. Voor 't Zevenhuis is vooral de lokale markt van belang, en dan vooral de lokale bedrijven kleiner dan 1,5 hectare. De te verwachte bovenregionale vraag voor 't Zevenhuis is naar verwachting dan ook beperkt.

Op basis van de geconstateerde beperkte 'push' vanuit de bedrijventerreinenmarkten van andere regio's gecombineerd met de effecten van het convenant waardoor het aantrekken van grotere bedrijven en distributiebedrijven van buiten de regio ('pull') wordt uitgesloten, schatten wij de bovenregionale vraag voor 't Zevenhuis beperkt in. De bandbreedte varieert hiermee tussen de 0 en de 2 hectare in de periode 2011-2020 (zie tabel 3.5).

Tabel 3.5 Bovenregionale vraag

Regio	Minimaal tot 2020	Maximaal tot 2020	Minimaal 2021- 2030	Maximaal 2021-2030
Hoorn	0	2	0	2

3.6 Invloed convenant Distriport Noord-Holland – 't Zevenhuis

In het convenant Distriport Noord-Holland – 't Zevenhuis zijn afspraken vastgelegd over omvang en doelgroepen van de beide terreinen (zie paragraaf 2.3). Afgesproken is dat logistieke bedrijven en bedrijven groter dan 1,5 hectare zich niet op 't Zevenhuis kunnen vestigen. Hierdoor vervalt een deel van de geraamde ruimtevraag voor Hoorn en 't Zevenhuis. We schatten dit effect echter als beperkt in. Bedrijvigheid in Hoorn is vooral kleinschalig tot middelgroot van aard. Daarnaast kent Hoorn weinig banen in de transport- en distributiesector waardoor de verwachte ruimtevraag vanuit deze sector in Hoorn ook beperkt is⁸.

Toch is het aannemelijk dat gedurende de komende 10 tot 20 jaar enkele logistieke bedrijven of bedrijven groter dan 1,5 hectare naar Distriport zullen verhuizen. Dit heeft een dempend effect op de uitbreidingsruimte in Hoorn. We gaan uit van een bandbreedte van 0 tot 2 hectare voor de periode 2011-2020 en een zelfde bandbreedte voor de periode 2020-2030 (zie tabel 9).

Tabel 3.6 Verlies aan ruimtevraag in Hoorn als gevolg van convenant met Distriport

Regio	Minimaal tot 2020	Maximaal tot 2020	Minimaal 2021- 2030	Maximaal 2021-2030
Hoorn	0	-2	0	-2

3.7 Conclusies ruimtebehoefte

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen met de verwachte ruimtebehoefte in Hoorn in de periode tot 2020 en een doorkijk tot 2030.

Tabel 3.8 Ruimtebehoefte Hoorn 2011-2030

Ruimtevraag	2011-2020	2021-2030	Totaal 2011-2030
Autonome groei	20-25	7-12	32
Vervangingsvraag door transformatie	0	2	2
Latente vraag	0-2	n.v.t.	0-2
Bovenregionale vraag	0-2	0-2	0-4
Verlies vraag door convenant Distriport	(0-2)	(0-2)	(0-4)
Totaal (afgerond op 5-tallen)	20-25	10-15	35-40

⁸ Dit is exclusief groothandel, waarvan er wel meerdere in Hoorn zijn gevestigd.

De verwachte ruimtebehoefte in Hoorn tot 2020 bedraagt 20 tot en met 25 hectare. De gemiddelde jaarlijkse vraag ligt hiermee op 2 tot 2,5 hectare per jaar. Voor de periode 2020-2030 wordt lagere ruimtevraag verwacht, 10-15 hectare. In totaal komt de ruimtebehoefte in de periode 2011-2030 uit op 35-40 hectare.

4 Aanbod aan bedrijventerrein

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gepresenteerd van het totale aanbod (bestaand en gepland) aan bedrijventerreinen in de regio West-Friesland. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens over bedrijventerreinen in het IBIS-bestand van de provincie Noord-Holland (2010), aangevuld met informatie uit het provinciaal herstructureringsplan en uit de gegevens die wij van de gemeente Hoorn ontvangen hebben (maart 2011). De informatie over het aanbod binnen de regio West-Friesland hebben wij aangevuld met telefonische gesprekken met de gemeenten en het ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland-Noord.

4.2 Aanbod op de terreinen

Voor het confronteren van de toekomstige ruimtebehoefte met het aanbod aan bedrijventerreinen zijn alleen die terreinen interessant waar nu en in de toekomst ruimte beschikbaar komt. Voor het in beeld brengen van het aanbod aan bedrijventerreinen in de regio West-Friesland is gekeken naar:

- de huidige terreinen met beschikbaar uitgeefbaar terrein (= bestaand);
- de harde plannen voor nieuwe terreinen (niet terstond uitgeefbaar, wel vastgesteld bestemmingsplan); en
- het aanbod in zachte plannen (nog geen vastgesteld bestemmingsplan of bestemmingsplan in voorbereiding).
- Aanbod op bestaande terreinen (leegstand van panden)

4.2.1 Terstond uitgeefbaar terrein

Binnen de regio West-Friesland is op 1 januari 2010 nog iets meer dan 21 ha netto uitgeefbaar terrein beschikbaar op bestaande terreinen. Het meeste beschikbaar aanbod is te vinden in de gemeente Medemblik, waar bijna de helft van het totale aanbod van bedrijventerreinen zich bevindt.

Tabel 4.1 Terstond uitgeefbaar bedrijventerrein in de regio West-Friesland in ha netto

Gemeente	Type terrein	1 januari 2010
Enkhuizen (Schepenwijk I)	Lokale en regionale bedrijvigheid	2,5
Drechterland (Zuiderkogge)	Lokaal gemengd	2,2
Koggenland		4,3
• (Hofland II)	Gemengd terrein, lokaal	(1,9)
• (Vredemaker-West)		(2,4)
Medemblik (Andijk-Zuid)	Lokale bedrijvigheid	10
Opmeer (De Veken)	Gemengd-plus	2,4
Totaal		21,4

Bron: Ontwikkelingsbedrijf NHN, gemeenten

Hoorn heeft geen bedrijventerrein gronden meer uitgeefbaar. In de regio Hoorn ligt op dit moment echter wel 36% van het totale netto areaal bedrijventerrein van de regio West-Friesland (IBIS, 2011). Het beschikbare aanbod van bedrijventerrein komt hiermee ver onder het percentage van het totale areaal uit. Er is hiermee weinig direct aanbod aan bedrijventerrein in de regio Hoorn ten opzichte van de gehele regio West-Friesland. Er is een krappe markt (zie paragraaf 2.4).

In vijf West-Friese gemeenten is op dit moment grond uitgeefbaar. Hieronder worden de verschillende terreinen met uitgeefbaar areaal besproken, evenals de concurrentiepositie ten opzichte van 't Zevenhuis.

Schepenwijk I

Schepenwijk is een gemengd bedrijventerrein bestemd voor zowel lokale als regionale bedrijvigheid. Door de ligging van het terrein (Enkhuizen) en de beperkte uitgeefbare gronden wordt het terrein niet als concurrerend voor 't Zevenhuis gezien.

Zuiderkogge en Vredemaker

Zuiderkogge en Vredemaker zijn bedrijventerreinen die ontwikkeld zijn om de lokale vraag naar bedrijfsgronden op te vangen die bestaat in Drechterland. Door de lokale functie van deze terreinen, wordt er geen concurrentie met 't Zevenhuis verwacht.

Andijk Zuid

Het plan voor het bedrijvengebied Zuid in Andijk is reeds ingepast in het streekplan Noord Holland Noord. Andijk Zuid wordt op korte termijn bouwrijp gemaakt en is hierdoor opgenomen in de terstond uitgeefbare gronden. Het bedrijventerrein is vooral bestemd voor lokale bedrijvigheid en concurreert dan ook niet met Westfrisa-Noord.

De Veken

De Veken is, met netto circa 60 hectare, een relatief groot terrein in de gemeente Opmeer. Het terrein ligt ten noorden van de N241 tegen de dorpskern van Opmeer aan. Van de 60 hectare is nog slechts 2,4 hectare grond vrij uitgeefbaar. Het bedrijventerrein heeft een gemengd-plus profiel, wat betekent dat het terrein ook ruimte biedt aan de zwaardere industrie. Gezien de ligging (N241, niet in de buurt van een snelweg), bereikbaarheid (de hoofdaansluiting vormt een knelpunt) en het segment wordt dit terrein niet aangemerkt als een directe concurrent van 't Zevenhuis.

Bedrijvenpark WFO

Bedrijvenpark WFO in de gemeente Wervershoof bestaat uit een westelijk en oostelijk deel. Het oostelijk deel is het oude Greenery terrein. Op het oostelijk deel zit een divers palet aan bedrijvigheid dat van oorsprong gelieerd is aan de Agri-business, vooral transport, handel, bouw en nijverheid. Voor een deel van dit terrein, netto 17 hectare, bestaan al lange tijd plannen voor herstructurering, maar deze is tot nu toe nog niet van de grond gekomen. De plannen bestaan uit het omzetten van de oude veilinggebouwen naar algemene bedrijfsdoeleinden. Volgens de gemeente Medemblik is vrijwel het volledige oppervlak op dit moment verhuurd en in gebruik.

Terstond aanbod in perspectief

In de Ecorys studie Marktanalyse regionaal bedrijventerrein Westfrisia-Noord uit 2008 was het hard aanbod 50 hectare, 9 ha op De Veken, en 25 hectare op Bedrijvenpark WFO. Op andere locaties in de regio was nog 16 hectare uitgeefbaar. Inmiddels is het aanbod op De Veken afgenomen tot 2,4 hectare en is de herstructurering van WFO nog niet van de grond gekomen, waardoor we deze niet als terstond aanbod hebben meegenomen. Bedrijventerrein Andijk-Zuid is daarentegen van een hard plan opgeschoven naar terstond uitgeefbaar, in het najaar van 2011 zullen de eerste bedrijven zich hier kunnen vestigen. In totaal gaat het nu om 21,4 hectare terstond uitgeefbaar areaal bedrijventerrein.

4.2.2 Harde plannen⁹

In de regio West-Friesland zijn nog bijna 9 hectare harde plannen aanwezig. Het grootste terrein waarvoor plannen zijn is Vredemaker Oost in de gemeente Koggenland.

Tabel 4.2 Aanbod harde plannen

Gemeente	Terreinnaam	Grootte
Koggenland	De Braken	1
Koggenland	Vredemaker Oost	4,2
Medemblik	Unda Maris II	2
Wervershoof	WFO West	1,5
Opmeer	De Veken (1,2,3)	0,2
Totaal		8,9

De bovenstaande terreinen zijn allemaal uitbreidingslocaties om vooral de lokale vraag naar bedrijventerreinen op te vangen. Door hun segmentering en ligging zijn deze terreinen geen concurrerend aanbod voor 't Zevenhuis.

4.2.3 Zachte plannen¹⁰

In de regio West-Friesland zijn nog bijna 130 ha netto zachte plannen aanwezig in de periode tot 2020. In de periode na 2020 is nog 23 hectare aanwezig op bedrijventerrein Distripoort en nog 16,5 hectare op 't Zevenhuis. In onderstaande tabel staat het terrein met een zacht plan en de gemeente weergegeven.

Tabel 4.3 Zachte plannen West-Friesland

Terreinnaam	2011-2020	2021-2030
Koggenland - Distripoort	55	23
Enkhuizen - Schepenwijk II	20	
Medemblik - Overspoor Oost	8	
Opmeer - De Veken 3+	6	
Hoorn - 't Zevenhuis	38,5	16,5
Totaal (afgerond)	130	40

Bron: Provincie Noord-Holland, 2010

Distripoort

De planvorming van Distripoort wordt getrokken door het ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord samen met twee private ontwikkelaars. Alle partijen zijn voor een derde deel risicodragend. Distripoort is een moderne projectlocatie voor grootschalige bedrijven in de agri-business en de logistiek. Het convenant dat gesloten is tussen Agripoort en 't Zevenhuis voorziet de grotere regionale bedrijvigheid op Distripoort en vooral lokale bedrijvigheid en kleinschalige regionale bedrijvigheid op 't Zevenhuis. We gaan er daarom vanuit dat ook tussen deze twee bedrijventerreinen nauwelijks concurrentie zal bestaan.

⁹ Hiertoe rekenen we plannen voor bedrijventerreinen met een definitief vastgesteld bestemmingsplan.

¹⁰ Hiertoe rekenen we plannen voor bedrijventerreinen waarvan het bestemmingsplan nog niet definitief is vastgesteld.

Schepenwijk 2

Schepenwijk 2 is een plan voor een gemengd bedrijventerrein bestemd voor zowel lokale als regionale bedrijvigheid. Het plan is momenteel in studiefase en de ontwikkeling van het terrein komt pas na 2012 in beeld.

De Veken Oost

De Veken Oost is een plan ter uitbreiding van het bedrijventerrein De Veken (zie paragraaf "Bestaande terreinen").

Overspoor Oost

Het bestemmingsplan omvat de eerste uitbreidingsfase van het bedrijventerrein Overspoor, door de ligging van het terrein in Medemblik wordt dit terrein niet als concurrerend beschouwd met 't Zevenhuis.

4.2.4 Aanbod op bestaande terreinen (leegstand)

Op de bestaande terreinen in Hoorn staan ook meerdere bedrijfspanden leeg. Deze panden kunnen ondernemers ruimte bieden voor hun bedrijfsactiviteiten en kunnen daarom worden gezien als aanbod op de bedrijventerreinenmarkt. Op bedrijventerrein Hoorn '80 en op Westfrisia gezamenlijk staan op dit moment volgens informatie van de gemeente uitgedrukt in grondoppervlak voor 7,5 hectare leeg. De resterende 2,5 hectare staat leeg op de overige terreinen. Hiermee komt het aanbod in bestaande panden uitgedrukt in grondoppervlak beslaat dit aanbod op circa 10 hectare, ofwel circa 5 procent van het totaal uitgegeven areaal.

Hiermee ligt de leegstand in Hoorn op het frictieniveau. Voor een gezond functionerende bedrijventerreinenmarkt is een bepaalde mate van leegstand nodig om de dynamiek in de markt te kunnen opvangen. Als een nieuw bedrijf zich wil vestigen, dan is daarvoor ruimte nodig. En deze ruimtelijke sluit lang niet altijd naadloos aan op het beëindigen van een bestaande activiteit. Met andere woorden: op de kavel van een vertrekkend bedrijf, is niet altijd direct vestiging van een nieuw bedrijf mogelijk. Er is dus ruimte nodig om de frictie tussen het ruimtegebruik van de bedrijven die vertrekken en de nieuwe vestigers op te kunnen vangen. Daarbij wordt vaak een frictiepercentage van vijf procent gehanteerd als richtgetal.

De in Hoorn geconstateerde leegstand van 5 procent komt dus overeen met de benodigde frictieleegstand. Daarom laten we in deze studie de huidige geconstateerde leegstand wegvallen tegen de benodigde frictieleegstand van dezelfde omvang. We laten dus aan zowel bij de vraagzijde van de markt als bij de aanbodzijde van de markt de leegstand in bestaande panden buiten beschouwing.

4.3 Totaaloverzicht aanbod

In totaal beschikt de regio West-Friesland over 21 hectare netto aan direct uitgeefbaar bedrijventerrein. Daarnaast bestaan voor 9 ha harde plannen voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein en zijn er voor 120 ha zachte plannen gemaakt voor mogelijk nieuw aanbod. In totaal is er tot 2020 zo'n 160 hectare bedrijventerrein uitgeefbaar, waarvan een groot deel nog de status van zachte plannen heeft.

Tabel 4.4. Overzicht uitgeefbaar en toekomstig aanbod aan bedrijventerreinen in de regio West-Friesland (in netto hectares)

West-Friesland	Toekomstig uitgeefbaar terrein tot 2020
Terstond uitgeefbaar aanbod	21
Harde plannen	9
Zachte plannen	130
Totaal	160

Hoorn beschikte de afgelopen jaren slechts in beperkte mate over aanbod aan uitgeefbaar bedrijventerrein. Behalve 't Zevenhuis bestaan er geen andere (harde of zachte) plannen voor nieuw uitgeefbaar aanbod.

Tabel 4.5 Overzicht uitgeefbaar en toekomstig aanbod aan bedrijventerreinen in de regio Hoorn (ha netto)

Hoorn	2011-2020	Na 2020
Direct uitgeefbare bedrijfskavels	0	0
Harde plannen	0	0
Zachte plannen	38,5	16,5
Totaal	38,5	16,5

4.4 Concurrentieanalyse

Potentieel concurrerende bedrijventerreinen voor 't Zevenhuis zijn met name Distripoort in Koggenland en na een eventuele herstructurering Bedrijvenpark WFO in Wervershoof. Deze terreinen liggen op relatief beperkte afstand van Hoorn in West-Friesland en hebben ook een (boven)regionaal bereik. Voor de concurrentie met Distripoort is een convenant getekend, waarin de concurrerende positie tussen beide beperkt wordt, dit heeft zowel invloed op de bovenregionale concurrentie als op de concurrentie in West-Friesland.

Positionering 't Zevenhuis en Unique Selling Points

Binnen de regio West-Friesland onderscheidt 't Zevenhuis zich door een relatief sterke lokale markt van de grootste gemeente binnen de regio, gecombineerd met een goede bereikbaarheid, zichtlocaties langs de Westfriisiaweg en een brede bestemming van het bedrijventerrein. 't Zevenhuis biedt voor de bedrijven uit Hoorn kwalitatief goede vestigingsmogelijkheden. Er kan van worden uitgegaan dat na de realisering van het terrein een aanzienlijk deel van de bedrijven in de industrie, bouw en handel in Hoorn met een ruimtevraag zich op 't Zevenhuis zal willen vestigen. Dit heeft de ontwikkeling van het bestaande terrein Westfrisia al aangetoond. Daarnaast zal een deel van de vraag uit de andere gemeente in West-Friesland die niet in die eigen gemeente kan worden opgevangen op 't Zevenhuis terecht komen. Dit geldt niet voor grootschalige bedrijven en transport en distributie (zal naar Distripoort moeten i.v.m. het convenant) en bedrijven in de agrisector (zullen vooral naar Bedrijvenpark WFO gaan (wanneer mogelijk).

Hiermee concluderen wij dat de drie terreinen bedrijvenpark WFO, Distripoort en 't Zevenhuis - bij een juist doelgroepenbeleid – grotendeels complementair zijn en in beperktere mate concurrerend. Met distripoort zijn goede afspraken gemaakt over de segmentering en de fasering van de uitgifte. Onderlinge afstemming met WFO wanneer de herstructurering van de grond komt, is voor de ontwikkeling en uitgifte van de terreinen essentieel om elkaar niet in de weg te zitten.

Ten opzichte van de concurrerende terreinen beschikt 't Zevenhuis over een beperkt aantal unique selling points. Zo beschikken alle grotere terreinen met een regionale functie in West-Friesland over een goede bereikbaarheid, in meer of mindere mate over zichtlocaties en (naar we voorlopig

mogen aannemen) een goede ruimtelijke kwaliteit. Specifieke onderscheidende kwaliteiten van 't Zevenhuis zijn:

- de beleidsmatige en kwalitatieve geschiktheid voor een breed scala aan bedrijfsactiviteiten zodat het terrein als een volwaardig modern-gemengd terrein kan worden ontwikkeld (de belangrijkste concurrerende locaties zijn vooral op specifieke doelgroepen gericht);
- flexibiliteit in de kavelomvang (beschikbaarheid van zowel kleine als middelgrote kavels is vooral onderscheidend t.o.v. Distripoort);
- de gunstige ligging van het terrein in Hoorn, de gemeente met de grootste concentratie van bedrijvigheid in de regio. Hierdoor is er sprake van een grote lokale en regionale markt. Bedrijven die binnen of naar een regio willen verhuizen trekken vaak naar de kerngemeente.
- De duurzame ambities van het terrein die vast zijn gelegd in de structuurvisie (zie hier onder meer over duurzaamheid)

Duurzaamheid als Unique selling point

De gemeente Hoorn zet bij de ontwikkeling van 't Zevenhuis in op duurzaamheid. De gemeente heeft hiervoor profielen opgesteld: een streef- en een basisprofiel, geven de bandbreedte aan waarbinnen het bedrijventerrein ontwikkeld dient te worden. De profielen zijn weergegeven in de Visie Duurzaamheid van bedrijventerrein 't Zevenhuis.

Wat is een duurzaam bedrijventerrein?

“samenwerking tussen bedrijven onderling en met overheden op bedrijventerreinen, gericht op het verbeteren van het (bedrijfs-)economisch resultaat, de vermindering van de milieubelasting en een efficiënter ruimtegebruik”¹¹.

Hieruit kan worden afgeleid dat duurzaamheid op verschillende niveaus dient door te werken: ten eerste in de inrichting, ten tweede in de samenwerking tussen bedrijven, en ten derde op individueel bedrijfsniveau.

De gemeente zet in op de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein 't Zevenhuis zodat “mensen uitgenodigd worden om ook in het gebied te vertoeven als ze er niet werken”¹². Daarnaast zet de gemeente ook in op efficiënt ruimtegebruik, en de vermindering van de milieubelasting (CO2-neutraal). Op het terrein wordt ook het Cradle-to-Cradle principe nagestreefd in zowel materiaalgebruik als afvalverwerking. Van bedrijven wordt verwacht dat ze bij vestiging op het terrein en bij bedrijfsplaatsing duurzaamheid in het oog houden.

Onze verwachting is dat bedrijven vooral op zoek zijn naar een vestigingsplaats en hierbij duurzaam ondernemen niet als hoofddoel hebben. Slechts een klein deel van de bedrijven zal duurzaamheid als dusdanig belangrijk beschouwen dat zij hier meer geld voor over hebben. De overgrote meerderheid zal voor duurzaamheid niet meer willen betalen dan voor een bedrijfskavel zonder duurzaamheidsaspecten. Een duurzaam karakter van het bedrijventerrein zal daarom volgens ons alleen als ‘unique selling point’ een voordeel opleveren wanneer er geen extra kosten voor de ondernemer aan verbonden zijn, terwijl de ondernemer wel van de uitstraling van het terrein profiteert in zijn bedrijfsvoering. Daarnaast hechten ondernemers uiteraard waarde aan een gedegen beheer van de openbare ruimte op een bedrijventerrein. Dit is economische duurzaamheid.

¹¹ Stuurgroep Boegbeeld Duurzame Bedrijventerreinen van het Ministerie van Economische Zaken

¹² Structuur Visie 't Zevenhuis (2009)

5 Match vraag en aanbod en conclusies

5.1 Inleiding

In hoofdstuk 3 is de ruimtevraag in de regio West-Friesland en Hoorn vanuit de bestaande studie 'Ruimtebehoefteraming bedrijventerrein Noord-Holland Noord' geraamd, aangevuld met de historische uitgifte en het aantal banen. In hoofdstuk 4 hebben we het huidige en toekomstige aanbod aan bedrijventerreinen in kaart gebracht. In het voorliggende hoofdstuk koppelen we de vraag- en aanbodzijde van de regionale bedrijventerreinenmarkt om zo tot de marktbehoefte voor bedrijventerrein in de regio te komen.

5.2 Totaaloverzicht match vraag en aanbod

Wanneer op regionaal niveau gekeken wordt naar de kwantitatieve match tussen vraag en aanbod dan wordt in een oogopslag duidelijk dat het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen voor de geraamde vraag tot en met 2020 voldoende is voor de regio West-Friesland.

Tabel 5.1 Match van vraag en aanbod 2011-2020, ha netto

	1. Ruimtebehoefte	2. Aanbod hard	3. Resterende ruimtebehoefte	4. Aanbod zacht
West-Friesland	90 ¹³	30 ¹⁴	60	130
Hoorn	20-25	0	20-25	39

Conform de SER-ladder dient de vraag eerst op de bestaande terreinen in de regio te worden geacommodeerd. Van de 90 hectare ruimtebehoefte in 2011-2020 kan 30 hectare op bestaande bedrijventerreinen en harde plannen worden geacommodeerd. In de regio resteert dan nog een ruimtebehoefte van circa 60 hectare. Met een aanbod aan zachte plannen van bijna 130 hectare dreigt er in de regio overaanbod te ontstaan.

In Hoorn is voor de opvang van de ruimtevraag tot 2020 van 20 tot 25 hectare netto geen direct uitgeefbaar en hard aanbod aanwezig. Tot 2020 is er dan ook een behoefte van 20 tot 25 ha aan nieuwe uitgeefbare bedrijfsground. Hiervoor is zacht aanbod in de vorm van de 39 ha netto van 't Zevenhuis voor handen. Bij de ontwikkeling van dit terrein dient rekening te worden gehouden met de geraamde ruimtebehoefte om overaanbod in Hoorn te voorkomen. Voor de periode 2021-2030 wordt voor Hoorn nog een ruimtevraag van 10 tot 15 hectare geraamd. Dit houdt in dat voor deze periode een aanvullend aanbod van 10-15 hectare nodig is. Voor de gehele periode van 2011 tot 2030 is er in Hoorn behoefte aan 35 tot 40 hectare nieuw bedrijventerrein (zie tabel 0.1).

¹³ Autonome ruimtevraag geraamd met het Ecorys Spectra-model, aangevuld met de geraamde bovenregionale vraag voor Distripoort Noord-Holland van 15 hectare netto (Stec, 2007). Er is hierbij geen rekening gehouden met mogelijk ruimtevraag als gevolg van transformatie van bestaande bedrijfslocaties en eventuele extra bovenregionale ruimtevraag.

¹⁴ Terstond uitgeefbaar en harde plannen.

Match vraag en aanbod in perspectief

In de studie die in 2008 is uitgevoerd was de ruimtebehoefte in Hoorn vastgesteld op 70-75 hectare tot 2020. In de huidige studie wordt dit gereduceerd tot 30-35 hectare tot 2020. In onderstaande tabel staan de verschillende ramingen weergegeven:

Studie	Periode	Marktruimte, ha netto
Marktanalyse regionaal bedrijventerrein Westfrisia Noord (2008)	2008-2020	70-75
Marktstudie bedrijventerrein 't Zevenhuis (2011)	2011-2020	20-25

Het verschil tussen deze uitkomsten van de twee studies heeft de volgende oorzaken:

1. We maken nu gebruik van een lager groeiscenario (TM i.p.v. GE) conform richtlijn van het Rijk
2. Nu kijken we naar de periode 2011-2020, in 2008 is gekeken naar de langere periode van 2008-2020
3. We baseren ons nu op een raming waarvoor meer regiospecifieke kengetallen zijn gebruikt
4. Inmiddels is het covenant Distriport – 't Zevenhuis gesloten, waardoor een deel van de ruimtevrage vanuit Hoorn in ieder geval niet meer op 't Zevenhuis terecht kan, maar naar Distriport wordt doorverwezen. Ten opzichte van 2008 is er sprake van een verruiming van de doelgroep van het Distriport. In de studie van 2008 is er al op gewezen dat dit tot gevolg zal hebben dat de marktruimte van 't Zevenhuis afneemt.
5. De inschatting van de latente vraag in Hoorn is lager door het kleinere aantal aanvragen dat de gemeente momenteel van bedrijven heeft. Het is aannemelijk dat de economische crisis hier de reden voor is.
6. We houden er rekening mee dat als gevolg van de financiële- en economische crisis een deel van de ruimtevrage uit de periode 2011-2020 doorschuift naar de periode 2020-2020.

6 Conclusies en aanbevelingen

6.1 Conclusies

1. Momenteel krappe markt in Hoorn...

Momenteel zijn er geen uitgifbare bedrijfsgronden in Hoorn beschikbaar. De huidige marktsituatie kan dan ook als zeer krap worden beschreven.

2. Dreigend overaanbod in de regio

Er bestaan ruim voldoende (zachte) plannen voor bedrijventerreinen in West-Friesland om de regionale ruimtebehoefte tot 2030 te accommoderen. De ruimtebehoefte in West-Friesland bedraagt tot 2020 circa 90¹⁵ ha netto. Het regionale aanbod en de planvoorraad bedragen circa 130 hectare netto. Hiermee overtreft het totale aanbod de geraamde vraag in ruime mate en dreigt er overmatig aanbod in de regio te worden gerealiseerd. De plannen voor de bedrijventerreinen Distriport Noord-Holland en 't Zevenhuis beslaan bijna 60 procent van het totale aanbod en 80 procent van het zachte aanbod in de regio.

3. In Hoorn voldoende ruimte voor opvang ruimtevraag, maar ook gevaar overaanbod

In Hoorn is tot 2020 marktruimte voor 20-25 ha netto en daarna tot 2030 nog eens 10-15 ha netto. Deze ruimte behoefte kan op het geplande bedrijventerrein 't Zevenhuis worden geaccomodeerd. Met een totale ruimtevraag in Hoorn tot 2030 van 35-40 ha netto en een zacht aanbod van 55 ha netto op 't Zevenhuis bestaat ook in Hoorn het gevaar van overaanbod.

6.2 Aanbevelingen

1. Faseer de ontwikkeling van 't Zevenhuis naar gelang de marktsituatie en voorkom overaanbod

Op basis van de hiervoor besproken marktruimte adviseren we de volgende basisfasering voor 't Zevenhuis.

Tabel 6.1 Fasering 't Zevenhuis, ha netto

Regio	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Strategische reserve
Uitgifbare gronden	15	15	10	15

We adviseren om de ontwikkeling van 't Zevenhuis in relatief kleine fases te doen en niet van tevoren vast te leggen in welk jaar een volgende fase op de markt wordt gebracht. De fasering dient te worden afgestemd op de behoefte uit de markt en op de aanbodssituatie op de markt.

De gemeente Hoorn heeft in het recente verleden met de ontwikkeling van bedrijventerrein Westfrisia en het daarna in grote aantallen wegtrekken van bedrijven van Hoorn '80 ervaring gehad met de negatieve gevolgen van een te groot aanbod op de bedrijventerreinenmarkt. Aan de andere kant heeft de gemeente Hoorn daarna ook de positieve ervaring gehad dat zonder een overmatig aanbod aan nieuw uit te geven bedrijfsgronden bedrijven weer zijn gaan investeren in het destijds verouderde Hoorn '80.

¹⁵ Autonome ruimtevraag geraamd met het Ecorys Spectra-model, aangevuld met de geraamde bovenregionale vraag voor Distriport Noord-Holland van 15 hectare netto (Stec, 2007). Er is hierbij geen rekening gehouden met mogelijk ruimtevraag als gevolg van transformatie van bestaande bedrijfslocaties en eventuele extra bovenregionale ruimtevraag.

De tweede en derde fase van het terrein dienen pas op de markt te worden gebracht als er geen sprake is van bovenmatige leegstand op de bestaande terreinen. De tweede fase dient dus niet automatisch op een vooraf vastgestelde datum op de markt te worden gebracht, maar pas op het moment dat de vraag-aanbod verhouding in Hoorn dat rechtvaardigt (inclusief bestaande panden en kavels op bestaande terreinen).

We adviseren dus om de ontwikkeling van 't Zevenhuis nauw te koppelen aan de situatie op de bestaande terreinen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met bovenmatige leegstand (boven frictieniveau), transformatie en herstructurering.

2. Houd de resterende 15 ha aan als strategische reserve

We adviseren om de resterende 15 hectare van het plan 't Zevenhuis als strategische reserve aan te houden. Dit houdt in dat planologisch de ontwikkeling van de gronden tot bedrijventerrein mogelijk wordt gemaakt, maar dat voor de daadwerkelijke ontwikkeling van de gronden eerst nog een aanvullend besluit van het gemeentebestuur noodzakelijk is (dit zou al in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd). Dit biedt de gemeente de ruimte om een onverwachte hogere vraag naar bedrijventerreinen indien nodig en gewenst te kunnen opvangen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een grotere vraag van buiten de regio of aan extra vraag als gevolg van een nu nog niet voorziene transformatie van bedrijfsgronden in Hoorn. Kortom, dit biedt de gemeente de flexibiliteit om zorg te kunnen dragen voor voldoende vestigingsruimte voor het bedrijfsleven ook bij onvoorziene omstandigheden.

3. Monitor uitgifte en aanbod en voorkom overaanbod

Om de fasering van het terrein goed te kunnen afstemmen op de marktsituatie is het van belang goed inzicht te hebben in de uitgifte van bedrijfsgronden, aanvragen voor bedrijfsgronden vanuit bedrijven en de aanbodssituatie op de markt. We adviseren daarom om de jaarlijks de ontwikkeling van de uitgifte te monitoren evenals het aanbod en de leegstand in de bedrijfspanden op de bestaande terreinen.

4. Blijf ook inzetten op de bestaande bedrijventerreinen

In lijn met bovenstaande is het naast het uitgeven van nieuwe bedrijfskavels van belang ook te blijven inzetten op de bestaande bedrijventerreinen. Concreet kan hiertoe bij de behandeling van aanvragen van bedrijven voor bedrijfsgrond op 't Zevenhuis samen met deze bedrijven eerst worden gekeken naar de mogelijkheden van deze bedrijven op de huidige vestigingslocatie (bijvoorbeeld intensivering ruimtegebruik of gebruik/overname ruimte burens). Als dit geen mogelijkheden biedt, kan daarna worden gekeken naar beschikbare ruimte elders in de gemeente op de bestaande bedrijventerreinen alvorens over te gaan tot de optie van nieuwe bedrijfsgrond op 't Zevenhuis. Deze aanpak is analoog aan het zogenaamde Osse-model dat de gemeente Oss al gedurende enkele jaren met succes toepast. In deze gemeente heeft deze aanpak er daadwerkelijk toe geleid dat sommige bedrijven geen bedrijfskavel op een nieuwe bedrijventerrein hebben gekocht maar voor een oplossing hebben gekozen op een van de bestaande terreinen.

Uiteraard is de mogelijkheid om deze werkwijze te hanteren afhankelijk van de mate waarin de gemeente eigenaar is van de bedrijfgronden of op een andere manier grip heeft op deze gronden (bijvoorbeeld door bindende afspraken met de projectontwikkelaar). Daarbij dient bij deze aanpak het uitgangspunt niet te zijn om de nieuwe bedrijfsgronden zo snel mogelijk uit te geven, maar om zo zorgvuldig mogelijk om te gaan met zowel bestaande als nieuwe ruimte voor bedrijven. Hierbij ook zorgdragend voor voldoende vestigingsruimte voor het bedrijfsleven.

Bijlage 1: Ecorys SPECTRA-model

Methodiek

De ruimtebehoefte raming middels het SPECTRA-model is gebaseerd op de terreinquotiëntenmethode. In deze methode wordt het toekomstige ruimtegebruik gerelateerd aan de werkgelegenheidsontwikkeling en de verplaatsingsdynamiek. De lange termijn verkenningen van de **toekomstige werkgelegenheid** (uitgedrukt in werkzame personen) worden omgezet in de ruimtevrage (hectare). Om te komen van werkgelegenheidscijfers tot de toekomstige ruimtevrage vindt een omrekening plaats met behulp van de **terreinquotiënten** en **locatievoorkeuren**. De terreinquotiënt is het ruimtegebruik per werkzame persoon (uitgedrukt in vierkante meter¹⁶). De locatievoorkeur geeft per sector aan welk gedeelte van de werkgelegenheid (uitgedrukt in procenten) zich vestigt op bedrijventerreinen.

Gebruik gedetailleerde en actuele data

Naast werkgelegenheid zijn de terreinquotiënten en locatievoorkeuren de cruciale indicatoren voor de ruimtebehoefte raming. De locatievoorkeuren en terreinquotiënten zijn grotendeel gebaseerd op de Bedrijfslocatie Monitor¹⁷.

Terreinquotiënt

De terreinquotiënt is de hoeveelheid gebruikte ruimte in vierkante meter per werkzame persoon. Per sector is de terreinquotiënt, zoals die in de BLM gehanteerd wordt afgestemd op de verschillende sectoren die in de bepaling van de ruimtebehoefte worden onderscheiden. Door deze verbijzondering per sector wordt rekening gehouden met ruimte-extensieve sectoren (bijvoorbeeld logistiek en distributie) en ruimte-intensieve sectoren (bijvoorbeeld horeca en zakelijke dienstverlening). De terreinquotiënt is sterk sectoraal bepaald, regionale verschillen spelen vooral een rol als er verschillen in ruimteschaarste zijn tussen regio's.

Locatievoorkeur

De vraag naar ruimte uit een economische sector bestaat uit vraag naar ruimte op verschillende type vestigingslocaties: bedrijventerreinen, kantorenlocaties, zeehaventerreinen en overige locaties. Met de locatievoorkeur indicator wordt de verdeling van de ruimte over verschillende type locaties verdeeld. De locatievoorkeuren zijn voor West-Friesland op Corop niveau vastgesteld.

Achterliggende (economische) groei

Het SPECTRA-model is afgestemd op de lange termijnscenario's van het CPB. Hierbij wordt altijd uitgegaan van het hoogste CPB scenario's, namelijk Global Economy (GE) om zo aan te kunnen geven hoe de verwachte behoeftevrage zich maximaal ontwikkelt. De ruimtebehoefte geeft zo aan hoeveel er ruimtelijk gereserveerd dient te worden. Met behulp van monitoring kan vervolgens in de loop van de tijd worden bekeken hoeveel hectaren er daadwerkelijk dienen te worden ontwikkeld.

¹⁶ Ter illustratie: een terreinquotiënt van 200 m² = 50 werkzame personen per hectare (10.000 m²)

¹⁷ Gebaseerd op, "De BLM: de vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040", CPB, 2005.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas