



**Buck
Consultants
International**

Strategische Notitie ontwikkeling bedrijventerrein De Veken 4

Management samenvatting Ladderonder- bouwing De Veken fase 4a en ontwikkel- perspectief De Veken fase 4b

Inhoud

	Blz.
1	1
2	2
3	2
4	3
5	5
6	5
7	6
Bijlage Indicatieve projectie ruimtebehoefte o.b.v. intentieovereenkomsten	7

Uitgevoerd in opdracht van:
De Veken BV

Buck Consultants International
Nijmegen, oktober 2020

1 *Introductie*

Opmeer is een gemeente in West-Friesland met zo'n 12.000 inwoners. De gemeente omvat meerdere kleine kernen waarvan het gelijknamige Opmeer het grootst is. De economie van de gemeente Opmeer omvat 1.150 vestigingen van bedrijven en instellingen waar een kleine 5.000 personen werkzaam zijn.

De gemeente Opmeer beschikt over drie bedrijventerreinen: De Veken, Hoogwoud en De Wijzend. Met een netto-oppervlak van 52,3 ha is De Veken het grootste terrein van deze drie locaties. Deze omvang maakt de Veken bovendien het 4e grootste terreinen van West-Friesland, achter Westfrisia (Hoorn), Bedrijvenpark WFO (Zwaagdijk) en Hoorn80 (Hoorn). Een opmerkelijk gegeven gezien de omvang van Opmeer, hetgeen iets zegt over kracht van de gevestigde bedrijven en het terrein De Veken. Helder is dat De Veken erg belangrijk is voor de economie van Opmeer.

Hoogwoud en De Wijzend zijn al geruime tijd volledig uitgegeven en De Veken was de laatste locatie in de gemeente waar nog kavels beschikbaar waren. Inmiddels is ook De Veken volledig uitgegeven, waardoor er **geen aanbod** meer is in de gemeente Opmeer. Er is echter wel sprake van (groei)dynamiek van bedrijven in Opmeer, in het bijzonder van bedrijven op De Veken. Met De Veken 4a kan tegemoetgekomen worden aan deze dynamiek. In de regionale afspraken wordt ruimte geboden om op De Veken 4a nieuwe bedrijventerreinkavels mogelijk te maken.

BCI is gevraagd om onderzoek te doen naar nut&noodzaak van De Veken 4a conform de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Onderdelen 2 tot en met 6 van deze notitie bevatten de management samenvatting van dit onderzoek¹.

Tijdens het Ladderonderzoek is duidelijk geworden dat de 5,2 ha van De Veken 4a onvoldoende is om aan de verwachte vraag te voldoen. Dit wijst erop dat het raadzaam is om in regionale planningsdiscussies aandacht te besteden aan De Veken 4b. In onderdeel 7 is de urgentie hiertoe verder uitgewerkt.

¹ Bij deze notitie hoort een uitgebreid onderzoeksdocument waarin alle onderzoeksresultaten zijn beschreven. Dit document is beschikbaar bij de De Veken BV.

2 Profiel De Veken 4a

De Veken 4a is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Veken. Het terrein richt zich op lokale bedrijven, in het bijzonder doorgroeiende ondernemers van De Veken. Doelgroepen zijn: (maak)industrie, transport- en distributie, groothandel en bouw. Zie tabel 1 voor het complete locatiepaspoort van De Veken 4a.

Tabel 1 Locatiepaspoort De Veken 4a

Kenmerk	Toelichting
Omvang	Bruto 10 ha en netto 5,2 ha
Type terrein	Lokaal, modern gemengd bedrijventerrein
Ligging en bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none">• De Veken 4a is een uitbreiding van bedrijventerrein De Veken. De Veken heeft een omvang van 52,5 ha netto uitgegeven areaal. Aard en opzet van de uitbreiding sluiten aan op het bestaande terrein, zodat een logisch geheel ontstaat.• Voor de middellange termijn is doorontwikkeling van De Veken 4 met fase b in beeld.• Het terrein is ten oosten van Opmeer gesitueerd aan de Noordzijde van de N241.• De Veken 4a is direct ontsloten op N241 en ligt op circa 3,5 km van de A7.
Doelgroepen bedrijfsfuncties	(Maak)industrie, transport- en distributie, groothandel en bouw

Bronnen: BCI en BRO (2020) Nota van uitgangspunten bedrijventerrein De Veken

3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Bij ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein moet in het bestemmingsplan een beschrijving staan van de behoefte aan het bedrijventerrein. Deze behoefte moet worden bepaald binnen het zogenaamde ‘ruimtelijk verzorgingsgebied’ ook wel marktgebied van het bedrijventerrein. De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied is sterk afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijventerrein. Voor een lokaal bedrijventerrein betreft het doorgaans de betreffende gemeente of soms een deel van de buurgemeente. Dit komt doordat de behoefte aan een lokaal bedrijventerrein afkomstig is van bedrijven die reeds in de gemeente zijn gevestigd en lokale binding hebben, die te maken heeft met afzetmarkt, toeleveranciers, herkomst van personeel, historische en sociale binding.

Onderzoek van CBS en PBL laten zien dat bedrijven over het algemeen sterk lokaal geworteld en niet of nauwelijks verplaatsen over een grote afstand vanaf de huidige vestigingsplaats. Onderzoek van CBS (2013) laat zien dat de gemiddelde verhuisafstand in de Kop van Noord-Holland circa 7 km is. Wanneer gekeken naar het functioneren van de bedrijventerreinenmarkt in Opmeer in de periode april 2015-juli 2020, dan wordt dit beeld onderschreven. De markt wordt gedomineerd door **lokale ondernemers** en bedrijven uit West-Friesland. Tot slot is ook de bekende marktinteresse in De Veken 4a van lokale oorsprong. Kortom, De Veken 4a is een lokaal terrein, passend bij het functioneren van de bedrijventerreinenmarkt in Opmeer.

Daarom is het marktgebied voor De Veken 4a als volgt afgebakend:

- Voor een lokaal terrein als De Veken 4a is de gemeente een logisch marktgebied.

- Bedrijven houden zich echter niet aan (administratieve) gemeentegrenzen, daarom wordt gewerkt met een **straal van 7 km**, in lijn met de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven in de Kop van Noord-Holland.

Dit geeft het volgende ruimtelijk verzorgingsgebied voor De Veken 4a.

Figuur 1 Ruimtelijk verzorgingsgebied De Veken 4a



4 Vraag-aanbod analyse

Vraaganalyse

Voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein buiten bestaand stedelijk gebied zoals De Veken 4a, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Daarom moet een confrontatie worden gemaakt tussen de verwachte vraag (o.b.v. regionale ramingen) en de beschikbare bestaande locaties om daaruit de eventuele behoefte naar een nieuw terrein af te leiden.

De marktverraag voor het marktgebied van De Veken 4a tot 2030 is herleid uit de ramingen voor West-Friesland. De **volgende stappen** zijn gevolgd:

- Stap 1. Uitbreidingsvraag uit ramingen West-Friesland
- Stap 3. Bandbreedte geraamde uitbreidingsvraag marktgebied De Veken 4a
- Stap 4. Reële uitbreidingsvraag marktgebied De Veken 4a tot 2030

De ramingen voor West-Friesland laten zien dat de uitbreidingsvraag in de regio in de periode 2020-2030 uitkomt op 22-48 ha. Op basis van het aandeel van het marktgebied van De Veken 4a in het uitgegeven areaal en de historische uitgifte in West-Friesland, wordt de vraag in het marktgebied van De Veken 4a ingeschat op **3,7 - 13,9 ha**.

Om deze vraag nader te specificeren zijn de volgende overwegingen van belang:

- Het gemiddelde van ruime bandbreedte is 8,8 ha. Dit is een middenweg tussen het lage en hoge scenario en de twee rekenmethoden (uitgegeven areaal en historische uitgifte).
- Historische uitgifte in het marktgebied is 10,4 ha tussen 2010-2019. Dit wijst in richting van de bovenste helft van de bandbreedte.
- De Veken (4^e grootste bedrijventerrein van West-Friesland) beschikt over endogene ontwikkelkracht. Dit blijkt uit het feit dat in tijden van economische tegenwind, er toch kavels werden uitgegeven op De Veken. Bovendien komt 80-90% van de uitgifte in het marktgebied van De Veken 4a voor rekening van De Veken. De Veken is dus bewezen combinatie (locatie en private ontwikkelkracht) die altijd interesse van bedrijven zal oproepen.
- Hoewel De Veken 4a nog niet in uitgifte is of uitingen hiertoe heeft gedaan, hebben zich al een aantal ondernemers gemeld om zich potentieel te vestigen. Zij hebben intentie-overeenkomsten getekend die opgeteld 14-16 ha vertegenwoordigen, meer dus dan de 5,2 ha van De Veken 4a. Kortom, met inachtneming van het feit dat opties onzeker zijn, wijst deze situatie wel op een aanzienlijke behoefte naar bedrijfsruimte op De Veken 4a.

Conclusie: de verwachte **uitbreidingsvraag** in het marktgebied voor De Veken 4a voor de periode 2020-2030 wordt ingeschat op **9 ha**.

Aanbodanalyse

In de volgende tabel is het aanbod in het ruimtelijk verzorgingsgebied van De Veken 4a weergegeven. In totaal is binnen het verzorgingsgebied nog circa 6,2 hectare aan hard planaanbod voor bedrijventerrein aanwezig.

Tabel 2 Aanbod in marktgebied De Veken 4a

Nr.*	Gemeente	Bedrijventerrein	Netto-omvang	Uitgegeven	Hard aanbod	Zacht aanbod
1	Opmeer	De Veken 4	5,2	0,0	0,0	5,2
2	Opmeer	De Veken	52,5	52,5	0,0	0,0
3	Opmeer	Hoogwoud	6,0	6,0	0,0	0,0
4	Opmeer	De Wijzend	1,5	1,5	0,0	0,0
5	Medemblik	Westerspoor/Spoorstraat	7,0	7,0	0,0	0,0
6	Medemblik	Overspoor	7,0	5,8	1,2	0,0
7	Medemblik	Tender	13,0	8,0	5,0	0,0
8	Koggenland	De Braken	18,0	18,0	0,0	0,0
	Totaal		110,2	98,8	6,2	5,2

Bronnen: STEC (2021) Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord en Atlas Plabeka (2021)

Het harde planaanbod is te vinden op twee bedrijventerreinen: Tender en Overspoor. Omdat Tender een logistiek profiel heeft (en voor een specifiek bedrijf is gereserveerd) is alleen Overspoor een alternatief voor De Veken 4a. Op dit terrein is 1 ha aanbod beschikbaar voor bedrijven om zich te vestigen.

Conclusie

Wanneer de vraag wordt afgezet tegen het aanbod is zichtbaar dat er **behoefte is aan 8 ha nieuw bedrijventerrein** in het marktgebied van De Veken 4a. Hiermee is nut & noodzaak van de ontwikkeling van dit terrein aangetoond.

5 Regionale afstemming

In het Regionaal Convenant Werklocaties West-Friesland (2018) hebben gemeenten in de regio West-Friesland afspraken gemaakt over de planning van bedrijventerreinen. Hierin is afgesproken welke terreinen ontwikkeld kunnen worden en welke niet. Voor De Veken 4a is afgesproken dat het terrein á 5,2 ha tot ontwikkeling gebracht kan worden.

Tabel 3 Huidig aanbod en terreinen die ontwikkeld kunnen worden

Terrein	Gemeente	Fase	Hard/zacht	Netto ha	Actueel aanbod (1-1-18)
Zuiderkogge	Drechterland	4B	Hard	2,4 ha	2,4 ha
Schepenwijk	Enkhuizen		Hard	3,2 ha	3,2 ha
Zevenhuis	Hoorn		Hard	24,6 ha	24,6 ha
Nautisch Bedrijventerrein	Hoorn		Hard	1,7 ha	1,7 ha
Obdam uitbr	Koggenland		Zacht*	5,5 ha*	-
Nijverheidsterrein uitbr	Koggenland		Zacht*	1 ha*	-
Vredemaker Oost uitbr	Koggenland		Zacht*	1,5 ha*	-
Undamaris-De Klink	Medemblik		Hard	1,7 ha	1,7 ha
Bedrijvenpark WFO	Medemblik		Hard	2,5 ha	2,5 ha
Overspoor	Medemblik	2.1	Hard	1,2 ha	1,2 ha
Andijk Oost	Medemblik		Hard	0,6 ha	0,6 ha
Andijk Zuid	Medemblik		Hard	0,4 ha	0,4 ha
De Veken	Opmeer	3	Hard	5,2 ha	4,2 ha (+1 ha optie)
De Veken	Opmeer	4.1	Zacht**	5,2 ha**	-
Totaal West-Friesland				56,7 ha	43,5 ha

* Gemeente Koggenland heeft momenteel geen bedrijventerrein beschikbaar voor uitgifte behoudens nog 8 ha netto ruimte voor lokale behoefte. Deze ruimte maakt deel uit van de 69 ha netto uitgifbare grond op Distriport waarvan de provincie heeft besloten hier geen bedrijventerrein te ontwikkelen. Nu Distriport niet wordt ontwikkeld is er voor de toekomstige behoefte in Koggenland naar alternatieve locaties gezocht voor deze 8 ha netto lokaal aanbod. Voor deze, deels nog nader te bepalen, locaties heeft de regionale afstemming plaatsgehad maar moeten nog bestemmingsplannen worden vastgesteld

* Voor deze locatie heeft de regionale afstemming plaatsgehad maar moet nog een bestemmingsplan worden vastgesteld

Bron: Regionaal Convenant Werklocaties West-Friesland, 2018

6 Nut & Noodzaak De Veken 4a

Voorgaande analyses laten zien dat de gemeente Opmeer **geen ontwikkelruimte meer** heeft voor ondernemers op bedrijventerreinen. Er is wel sprake van dynamiek en vooral op De Veken wordt aan de deur geklopt door bedrijven die op deze locatie uit hun jasje groeien. Voor deze bedrijven biedt De Veken 4a een oplossing.

De Veken 4a is een uitbreiding van het bestaand bedrijventerrein De Veken. Het betreft een locatie voor (doorgroei van) lokale bedrijven die niet meer op De Veken terecht kunnen en

daarom moeten uitwijken naar een andere locatie. De bedrijven willen niet over lange afstand verhuizen i.v.m. de bestaande afzetmarkt, toeleveranciers, herkomst van personeel, historische en sociale binding. De Veken 4a biedt daarmee een **lokale maatwerkoplossing** voor een lokaal vraagstuk.

Passend bij dit lokale profiel is het marktgebied van De Veken 4a geconcentreerd in de gemeente Opmeer. Op basis van een doorvertaling van de regionale ramingen wordt de verwachte uitbreidingsvraag in het marktgebied voor De Veken 4a ingeschat op 9 ha voor de periode 2020-2030. Omdat er binnen het marktgebied 1 ha aanbod beschikbaar is op bedrijventerrein Overspoor, wordt gesteld dat er **behoefte is aan 8 ha nieuw bedrijventerrein** in het marktgebied van De Veken 4a. Hiermee is de marktbehoefte van de regionaal afgestemde ontwikkeling van **5,2 ha van De Veken 4a** aangetoond. Daarbij is helder dat er **behoefte is aan fase b van de Veken 4** omdat fase a onvoldoende is om de vraag in de marktregio te accommoderen. In het volgende onderdeel is dit verder uitgewerkt.

7 *Perspectief De Veken 4b*

Het is duidelijk dat de 5,2 ha van De Veken 4a onvoldoende is om de vraag naar bedrijventerreinen in Opmeer te faciliteren:

- Historische uitgifte in het gebied ligt op 10,4 ha in de periode 2010-2019, oftewel gemiddeld 1 ha per jaar. Dit betekent dat De Veken 4a na 5 jaar volledig uitgegeven zou zijn.
- Het gemiddelde van de ruime bandbreedte die is afgeleid uit de regionale ramingen is 8,8 ha voor 2020-2030. Ook dit is ca 1 ha per jaar waarmee De Veken 4a na 5 jaar volledig uitgegeven zou zijn.
- De geïntereseerde interesse via intentieverklaringen loopt op tot circa 14-16 ha. Deze bedrijven kunnen nu niet terecht op een bedrijventerrein in Opmeer. Bij conversie van slechts een derde van deze interesse in daadwerkelijke verkopen is De Veken 4a al volledig uitgegeven.

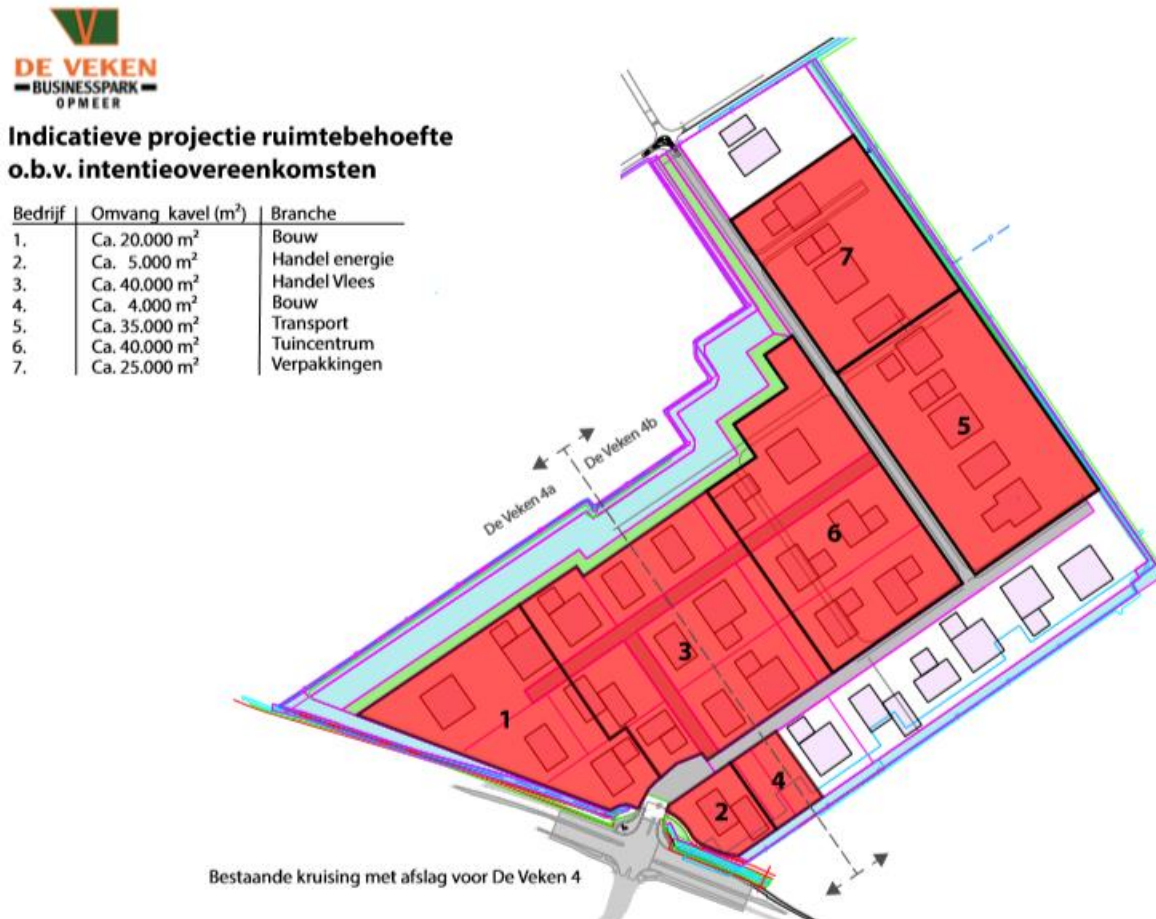
Dit maakt het vanuit het perspectief van markt vraag raadzaam om in regionale programmeringsoverleg aandacht te besteden aan De Veken 4b. Aanvullend hierop spelen de volgende strategische overwegingen:

- In het licht van lange doorlooptijden van juridisch-planologische procedures is het verstandig om tijdig ruimte te reserveren om situaties te voorkomen waar nee moet worden verkocht aan bedrijven die daardoor in een uiterst geval de gemeente/regio verlaten.
- Bij de ruimtelijke ontwikkeling van De Veken 4a wordt bij ontwerp en inrichting reeds rekening gehouden met De Veken 4b. Ontwikkeling van De Veken 4b biedt een mogelijkheid om efficiënt met ruimte en aanleg van infrastructuur om te gaan (zie bijlage).
- Doorkijkend naar de lange termijn (2040) is gefaseerde verdere ontwikkeling van De Veken een logische route qua ruimtelijk samenhangende ontwikkeling (concentratie op één terrein). Dit betekent dat stapsgewijs een nieuwe fase van 5 ha wordt toegevoegd afhankelijk van het marktperspectief. In dat geval is na zo'n 20 jaar 20 ha bedrijventerrein toegevoegd op een geconcentreerde, goed ontsloten locatie in Opmeer.

Bijlage. Indicatieve projectie ruimtebehoefte o.b.v. intentieovereenkomsten

De Veken 4a (fase 1) is meer dan volledig uitgegeven in de indicatieve projectie van de ruimtebehoefte op basis van de getekende intentieovereenkomsten. De Veken 4b (fase 2) sluit vanuit ruimtelijke optiek en infrastructuur goed aan op De Veken 4a.

Figuur 2 Indicatieve projectie ruimtebehoefte o.b.v. intentieovereenkomsten



Bron: De Veken BV