

Ladderonderbouwing bedrijventerrein De Veken 4a

Uitgevoerd in opdracht van:
De Veken BV

Nijmegen, maart 2021

1	Inleiding	p. 1
2	Profiel De Veken 4a	p. 4
3	Marktgebied	p. 7
4	Vraag-aanbod analyse	p. 14
5	Regionale afstemming	p. 25
6	Conclusies	p. 26
	Bijlagen	p. 27

Achtergrond

- Opmeer is een gemeente in West-Friesland met zo'n 12.000 inwoners. De gemeente omvat meerdere kleine kernen waarvan het gelijknamige Opmeer het grootste 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 52,5 ha is De Veken het grootste terrein van deze drie locaties. Deze omvang maakt de Veken bovendien het 4^e 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. In de regionale afspraken wordt ruimte geboden om op De Veken 4a nieuwe bedrijventerreinkavels planologisch mogelijk te maken. Daarom is het plan opgevat om De Veken 4a ook daadwerkelijk te ontwikkelen zodat er weer ruimte ontstaat voor bedrijven om zich door te ontwikkelen.

Vraagstelling

- Om De Veken 4a te kunnen ontwikkelen moet een bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Hierin dient de behoefte aan de betreffende ontwikkeling via de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te worden aangetoond. Daarbij dient tevens te worden duidelijk gemaakt dat de ontwikkeling plaatsvindt volgens regionale afspraken/afstemming inzake de planning van bedrijventerreinen.
- De Veken BV heeft BCI gevraagd om onderzoek te doen naar nut & noodzaak van De Veken 4a conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Voorliggende rapportage bevat de bevindingen van dit onderzoek.

Opbouw

De opbouw van deze rapportage is als volgt:

- 2 Profiel De Veken 4a
- 3 Marktgebied
- 4 Vraag-aanbod analyse
- 5 Regionale afstemming
- 6 Conclusie

2 Profiel De Veken 4a

Locatiepaspoort

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 4

- Naast de regionaal afgestemde 5,2 ha ontwikkeling van De Veken 4a, zijn er voornemens om fase 4b te ontwikkelen.

Ligging en ontsluiting De Veken 4a (en 4b)

Kop van Noord-Holland



De Veken 4a
De Veken 4b

Enkhuizen

Purmerend en Amsterdam (Noord)

Bron: Plabeka, bewerking BCI

- De Veken 4a ligt ten oosten van Opmeer, gesitueerd aan de Noordzijde van de N241.
- Het terrein is ontsloten op de N241 (A.C. de Graafweg) en A7 (3,5 km).



Modern gemengd bedrijventerrein

Impressies ter illustratie voor beoogde kwaliteit De Veken 4a



Bron: BRO (2020) Nota van uitgangspunten bedrijventerrein De Veken 4

2 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Bepalen van het ruimtelijk verzorgingsgebied van bedrijventerreinen

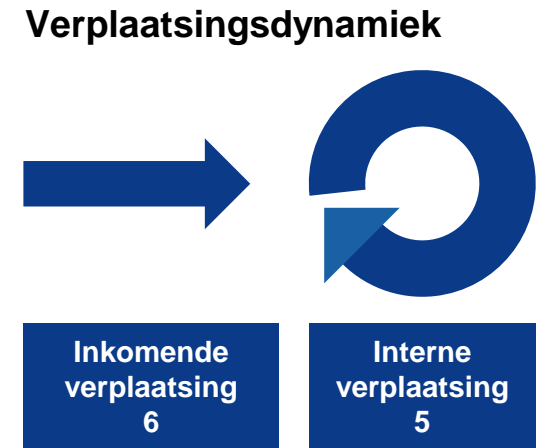
- Bij ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein moet in het bestemmingsplan een beschrijving staan van de behoefte aan het bedrijventerrein. Deze behoefte moet worden bepaald binnen het zogenaamde 'ruimtelijk verzorgingsgebied' van het bedrijventerrein.
- De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied 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.

Verhuisdynamiek lokale bedrijvigheid

- Bedrijventerreinen in Nederland trekken in zeer beperkte mate werkgelegenheid van buiten de regio aan. Onderzoeken van het PBL en het CBS hebben laten zien dat veruit de meeste bedrijven die naar een bedrijventerrein verhuizen afkomstig zijn uit dezelfde gemeenten als waar ze zich vestigen. Volgens onderzoek van PBL (2007) gaat het om 75% van de verplaatsende bedrijven en onderzoek van het CBS (2013) wijst uit het om circa 66% gaat. PBL geeft daarnaast aan dat 95% van de verplaatsingen binnen de regio plaatsvindt.
- Het CBS (2013) heeft onderzocht dat in COROP-gebied Kop van Noord-Holland de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven circa 7 km bedraagt. Dit is grotendeels in lijn met het nationale gemiddelde dat op 7,5 km ligt.
- Ook onderzoeken naar de wensen van ondernemers laten zien dat 95% van de ondernemers de fysieke ruimte voor uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten niet buiten de gemeentegrenzen wil zoeken. Het is dus als gemeente belangrijk om goed te luisteren naar de lokale ondernemers. Het beleid voor bedrijventerreinen is daarom bij voorkeur ondernemersgericht en vraagt om lokaal maatwerk.
- **Bedrijven zijn dus over het algemeen sterk lokaal geworteld en verplaatsen niet of nauwelijks over een grote afstand vanaf de huidige vestigingsplaats. Gemiddelde verhuisafstand Kop van Noord-Holland is circa 7 km.**

Analyse verplaatsingsdynamiek Opmeer

- Vastgoeddata is het meest complete register voor verplaatsingen van bedrijven. Het register koppelt de informatie van diverse bronnen in één systeem. Hoewel het samenbrengen van meerdere externe bronnen kan leiden tot enige ruis, biedt analyse van Vastgoeddata bruikbare informatie over verplaatsingsdynamiek.
- Tussen april 2015-juli 2020 zijn door Vastgoeddata 11 inkomende en interne verplaatsingen van bedrijven met minimaal 5 werkzame personen op het moment van verhuizen voor Opmeer geregistreerd.
- De helft van de groep van 11 bedrijven die in of naar Opmeer zijn verhuisd is intern/lokaal (5 verplaatsingen; 45% totaal). Inkomende verplaatsingen vanuit West-Friese gemeenten vormen de tweede grootste groep (4 verplaatsingen; 35%).
- **De bedrijventerreinenmarkt in Opmeer wordt gedomineerd door lokale ondernemers en bedrijven uit West-Friesland. Dit is in lijn met de bevindingen van PBL en CBS die stellen dat bedrijven niet of nauwelijks over een grote afstand vanaf de huidige vestigingsplaats verhuizen.**



Bron: Vastgoeddata,
geraadpleegd 21 juli 2020



Intentieovereenkomsten vanuit zeven bedrijven

Bedrijf	Omvang gevraagde kavel (m2)	Mogelijkheid uitbreiding (m2)	Branche	#banen	Huidige locatie
1	20.000	5.000	Bouw	100	Opmeer
2	5.000	-	Handel energie	10	Hoogwoud
3	20.000-40.000	-	Handel vlees	180	Opmeer
4	4.000	-	Bouw	-	-
5	30.000	-	Transport	250	Drie in NHN
6*	40.000	NB	Tuincentrum	NB	Hoogwoud
7	22.000	-	Verpakkingen	50	Opmeer
Totaal	14-16 ha	0,5 ha		590	

* Intentie(verklaring) bekend bij gemeente Opmeer

Bron: Inventarisatie De Veken BV onder geïnteresseerde bedrijven

- De marktinteresse voor De Veken 4a telt reeds op tot 14-16 ha
- Geïnteresseerde bedrijven komen uit Opmeer en omgeving. De vraag naar De Veken 4a is dus sterk lokaal georiënteerd. Daarnaast zijn er signalen dat ook bedrijven uit West-Friesland geïnteresseerd zijn in De Veken 4a. Dit heeft zich echter nog niet vertaald naar concrete intentieovereenkomsten.
- Werkgelegenheid bij geïnteresseerde bedrijven is substantieel (600 banen).
- **De bekende marktinteresse in De Veken 4a is van lokale oorsprong. Ook dit is in lijn met de bevindingen van PBL en CBS. Interesse is groter dan De Veken 4a kan faciliteren.**

Indicatieve projectie ruimtebehoefte intentieovereenkomsten



De Veken 4a (fase 1) is meer dan volledig uitgegeven in de indicatieve projectie ruimtebehoefte



Indicatieve projectie ruimtebehoefte o.b.v. intentieovereenkomsten

Bedrijf	Omvang kavel (m ²)	Branche
1.	Ca. 20.000 m ²	Bouw
2.	Ca. 5.000 m ²	Handel energie
3.	Ca. 40.000 m ²	Handel Vlees
4.	Ca. 4.000 m ²	Bouw
5.	Ca. 35.000 m ²	Transport
6.	Ca. 40.000 m ²	Tuincentrum
7.	Ca. 25.000 m ²	Verpakkingen

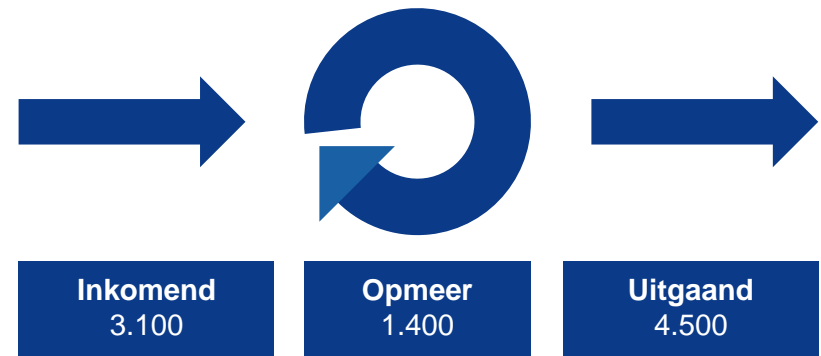


Bron: De Veken BV



Pendel Opmeer

- Zo'n 1.400 mensen wonen en werken in Opmeer. Dit betekent dat 25% van de eigen werkzame beroepsbevolking van Opmeer in de gemeente werkt en dat zo'n 70% van de werkgelegenheid in de gemeente wordt ingevuld door personen van buiten Opmeer. Per saldo is Opmeer vooral een woongemeente omdat er meer uitgaande dan inkomende pendel is.
- Belangrijkste herkomstgemeente van werkenden in Opmeer is Medemblik gevolgd door Hoorn, Heerhugowaard, Koggenland en Hollands Kroon. Werkenden uit Opmeer gaan vooral naar Hoorn, Medemblik, Alkmaar, Heerhugowaard en Koggenland.
- **Opmeer is economische gezien primair georiënteerd op West-Friesland. De regio Alkmaar en Kop van Noord-Holland zijn hieraan van secundair belang.**



Herkomst	Aantal	Bestemming	Aantal
Medemblik	600	Hoorn	800
Hoorn	400	Medemblik	500
Heerhugowaard	300	Alkmaar	400
Koggenland	300	Heerhugowaard	400
Hollands Kroon	200	Koggenland	400

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Het marktgebied voor de Veken 4a is 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.



3 Vraag-aanbod analyse

3.1 Behoeftebepaling de Veken 4a

- 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.
- Ten behoeve van deze motivatie is het ruimtelijk verzorgingsgebied van De Veken 4a bepaald (hoofdstuk 2). Voor dit gebied wordt de behoefte bepaald door de vraag naar bedrijventerrein te verminderen met het harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied.
- Voor het bepalen van de vraag (3.2) is gebruik gemaakt van de raming van Noord-Holland Noord uit 2021: STEC (2021) Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord. De hierin opgenomen raming voor (deel)regio West-Friesland* is op basis van een aantal rekenslagen toepasbaar gemaakt op het marktgebied van De Veken 4a.
- Het aanbod (3.3) is eveneens in beeld gebracht op basis van de Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord.

* West-Friesland omvat de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec

3.2 Vraaganalyse

Werkwijze

De marktvraag 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 2. Bandbreedte geraamde uitbreidingsvraag marktgebied De Veken 4a
- Stap 3. Reële uitbreidingsvraag marktgebied De Veken 4a tot 2030

Resultaat is een bandbreedte van de vraag voor het marktgebied van De Veken 4a.

Stap 1. Uitbreidingsvraag uit ramingen West-Friesland

- In de ramingen is de uitbreidingsvraag geraamd voor perioden 2020-2030 en 2030-2040. De uitbreidingsvraag opgesteld conform de terreinquotiënt-methode. Hierin hangt de ruimtebehoefte af van drie elementen: prognose ontwikkeling werkgelegenheid, locatievoorkeur en de terreinquotiënt. Daarnaast is rekening gehouden met vervangingsvraag die ontstaat als gevolg van transformatie van bedrijventerreinen
- Resultaat is de volgende verwachte ruimtevrage:

Scenario	Scenario WLO Laag	Scenario WLO Hoog
Uitbreidingsvraag 2020-2030	22	48
Uitbreidingsvraag 2030-2040	-11	25
Vervangingsvraag	25	25

Peildatum 1-1-2020

- Relevantie van de ruimtevrage componenten voor deze ladderonderbouwning is als volgt
 - *Uitbreidingsvraag*: relevant, heeft betrekking op de ruimtevrage in West-Friesland van waaruit in de volgende stappen de vrage naar bedrijventerreinen in het marktgebied van De Veken 4a is afgeleid. Voor de Ladder is een tienjaarsperiode relevant (i.e. 2020-2030).
 - *Vervangingsvraag*: niet relevant, heeft betrekking op transformatie van Gildenweg en Berkhouterweg in Hoorn. Deze terreinen liggen buiten het marktgebied van De Veken 4a.
- **De uitbreidingsvraag in West-Friesland 2020-2030 is geraamd op 22-48 ha.**

Bron: STEC (2021) Behoefteteraming werklocaties Noord-Holland Noord

Stap 2. Bandbreedte geraamde uitbreidingsvraag marktgebied De Veken 4a (1/2)

De uitbreidingsvraag voor 2020-2030 heeft betrekking op de totale vraag in West-Friesland. Hieruit moet de vraag voor het marktgebied van De Veken 4a herleid worden. Het aandeel het marktgebied van De Veken 4a in de totale vraag wordt berekend op basis van twee invalshoeken:

- *Uitgegeven areaal*: een substantieel deel van de uitbreidingsvraag is afkomstig van bestaande bedrijven die verder doorgroeien op (of dicht) bij de huidige vestigingslocatie. Gemeenten met een sterke concentratie (in hectare) van bedrijventerreinen moeten daarom rekenen op meer (endogene) groei.
- *Historische uitgifte*: gerealiseerde uitgaven in het verleden bieden uiteraard geen garantie voor de toekomst, maar geven wel inzicht in de ‘bewezen’ bedrijventerreindynamiek.

Dit resulteert in het volgende beeld:

Invalshoek	Totaal West-Friesland	Marktgebied De Veken 4a	
		Absoluut	Aandeel (%)
Uitgegeven areaal (ha)	570	99	17
Historische uitgifte 2010-2019 (ha)	36,4	10,4	29

*Bronnen: IBIS 2020,
Monitor Werklocaties
Noord-Holland en
opgave De Veken BV;
bewerking BCI*

NB: zie bijlagen 2 en 3 voor achtergrond van deze cijfers

*Uitgegeven areaal: totaal oppervlak bedrijventerrein dat is uitgegeven aan een eindgebruiker (i.e. bedrijventerrein dat ontwikkeld en in gebruik is).
Historische uitgifte: uitgegeven oppervlak in een geselecteerde periode (i.e. oppervlak waarvoor een klant is gevonden en dat ontwikkeld is).*

Stap 2. Bandbreedte geraamde uitbreidingsvraag marktgebied De Veken 4a (2/2)

Wanneer de uitbreidingsvraag in West-Friesland voor de periode 2020-2030 wordt vermenigvuldigd met de marktaandelen voor De Veken 4a ontstaat het volgende beeld:

Scenario	Totaal West-Friesland	Aandeel marktgebied De Veken 4a		Marktgebied De Veken 4a
		<i>Uitgegeven areaal (%)</i>	<i>Historische uitgifte (%)</i>	
	Uitbreidingsvraag (ha)			Uitbreidingsvraag (ha)
WLO Laag	22	17	29	3,7 – 6,4
WLO Hoog	48	17	29	8,2 – 13,9

Geraamde vraag in het marktgebied van De Veken 4a bedraagt 3,7-13,9 ha, afhankelijk van groeiscenario en de wijze waarop het aandeel van het marktgebied van De Veken 4a in de totale vraag van West-Friesland wordt berekend (o.b.v. uitgegeven areaal of historische uitgifte).

Stap 3. Reële uitbreidingsvraag marktgebied De Veken 4a tot 2030

Hiervoor is duidelijk geworden dat de geraamde vraag voor het marktgebied van De Veken 4a zich binnen een ruime bandbreedte begeeft: 3,7-13,9 ha. Om deze 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 ook 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 intentieovereenkomsten 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.

3.3 Aanbod

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

Nr.*	Gemeente	Bedrijventerrein	Netto-omvang	Uitgegeven	Hard aanbod	Zacht aanbod
1	Opmeer	De Veken 4a	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 planaanbod is te vinden op twee bedrijventerreinen: Tender en Overspoor. Op de volgende pagina's zijn deze terreinen nader onder de loep genomen.

Aanbod terreinen nader onder de loep

1 Bedrijventerrein Tender – Gemeente Medemblik

- Tender maakt deel uit van een groep bedrijventerreinen aan de A7 ter hoogte van afslag Wognum (afslag 10).
- Tender is gepland voor de uitbreiding van transportbedrijf Simon Loos.



Kenmerk	Toelichting
Netto-aanbod	• 5 hectare volgens Plabeka/IBIS
Type terrein	• Logistiek bedrijventerrein
Doelgroepen	• Simon Loos
Milieucategorie	NB

- ***Tender is geen alternatief voor De Veken 4a omdat het terrein geldt als ontwikkellocatie voor transportbedrijf Simon Loos***

Aanbod terreinen nader onder de loep

2 Bedrijventerrein Overspoor – Gemeente Medemblik

- Bedrijventerrein Overspoor maakt deel uit van een groep bedrijventerreinen aan de A7 ter hoogte van afslag Wognum (afslag 10).
- Overspoor is een lokaal, gemengd bedrijventerrein met overwegend kleinschalige bedrijven.
- In het Regionaal Convenant Werklocaties West-Friesland is duidelijk gemaakt dat Overspoor een revitaliseringsopgave van 5,3 ha kent.



Kenmerk	Toelichting
Netto-aanbod	• 1 hectare volgens Plabeka/IBIS
Type terrein	• Modern gemengd bedrijventerrein
Doelgroepen	• Lokaal georiënteerde bedrijven
Milieucategorie	• Milieucategorie t/m 4

- ***Overspoor richt zich op vergelijkbare bedrijven als De Veken en het aanbod op dit terrein kan dus beschouwd worden als alternatief aanbod.***

3.4 Vraag-aanbod confrontatie

- De verwachte uitbreidingsvraag in het ruimtelijk verzorgingsgebied voor De Veken 4a is **9 ha** voor de periode 2020-2030. In het gebied zijn twee locaties aanwezig waar nog aanbod beschikbaar is: 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.
- Dit betekent dat er behoefte is voor **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 de gemeenten in de regio 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.

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 uitgeefbare 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

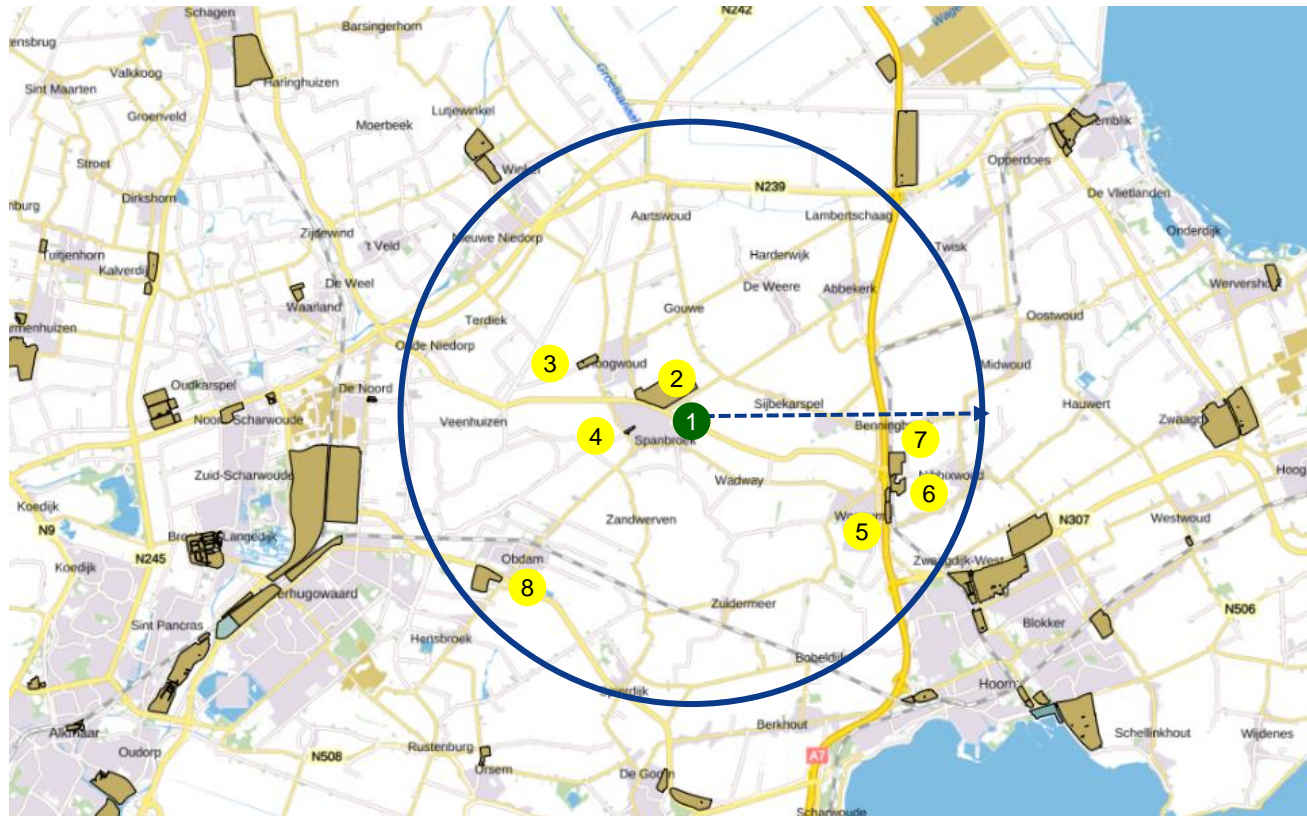
6 Conclusies

- De gemeente Opmeer heeft geen ontwikkelruimte meer 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. Dit vraagt aandacht in het regionaal programmeringsoverleg.



- Bijlage 1. Marktregio De Veken 4a
- Bijlage 2. Uitgegeven areaal marktregio en West-Friesland
- Bijlage 3. Historische uitgifte marktregio en West-Friesland

Bijlage 1. Marktregio De Veken 4a





Bijlage 2. Uitgegeven areaal marktregio en West-Friesland

Marktregio

Nr.	Gemeente	Bedrijventerrein	Netto-omvang	Uitgegeven	Hard aanbod	Zacht aanbod
1	Opmeer	De Veken 4a	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: IBIS 2020 en opgave De Veken BV 2020

West-Friesland

West-Friesland	Netto-omvang	Uitgegeven	Hard aanbod	Zacht aanbod
Drechterland	23	22	1	0
Enkhuizen	63	62	1	0
Hoorn	205	195	9	0
Koggenland	44	44	0	0
Medemblik	160	151	10	0
Opmeer	65	60	0	5
Stede Broec	37	37	0	0
Totaal	597	570	22	5

Bronnen: IBIS 2020 en opgave De Veken BV 2020

Bijlage 3. Historische uitgifte marktregio en West-Friesland



Marktregio

Nr.	Gemeente	Bedrijventerrein	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
1	Opmeer	De Veken 4a	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	Opmeer	De Veken	0,0	0,2	1,9	0,5	1,2	0,3	0,2	0,9	3,0	0,8	9,0
3	Opmeer	Hoogwoud	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	Opmeer	De Wijzend	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Medemblik	Westerspoor/Spoorstraat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6	Medemblik	Overspoor	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	1,4
7	Medemblik	Tender	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8	Koggenland	De Braken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Totaal		0,0	1,2	1,9	0,5	1,2	0,3	0,2	0,9	3,2	1,0	10,4

Bronnen: Monitor Werklocaties Noord-Holland en opgave De Veken BV

West-Friesland

West-Friesland	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Drechterland	0,4	0,3	0,0	0,0	0,1	0,0	0,4	0,1	0,5	0,1	1,9
Enkhuizen	0,7	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,4	1,4	0,8	1,2	4,9
Hoorn	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,4	0,7	5,5	2,6	1,4	11,4
Koggenland	1,7	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,6	0,3	0,0	5,1
Medemblik	0,0	1,4	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	0,2	1,3	0,3	4,1
Opmeer	0,0	0,2	1,9	0,5	1,2	0,3	0,2	0,9	3,0	0,8	9,0
Stede Broec	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	2,8	2,3	2,3	0,8	3,8	1,1	2,2	8,7	8,5	3,8	36,4

Bronnen: Monitor Werklocaties Noord-Holland en opgave De Veken BV