

Van: R. Dekker
Datum: 10 november 2021
Betreft: Toets ladder voor duurzame verstedelijking Vredemaker Oost fase V

DNS Planvorming B.V.

Klaprozenweg 75 C
1033 NN Amsterdam
info@dnsplanvorming.nl
www.dnsplanvorming.nl
Handelsregister 65633741
BTW: NL856196319B01

1. Aanleiding

Het voornemen bestaat om het bedrijventerrein Vredemaker Oost in De Goorn uit te breiden en af te ronden. Omdat de gronden momenteel een agrarische bestemming hebben, is de ontwikkeling niet passend binnen het geldende bestemmingsplan. Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan dient in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden aangetoond dat er voldoende behoefte is aan de ontwikkeling en waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Doel is een zorgvuldig ruimtegebruik. Met deze notitie wordt invulling gegeven aan de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2. Planbeschrijving

Ten oosten van de kernen Avenhorn en De Goorn is het bedrijventerrein Vredemaker gesitueerd. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein Vredemaker Oost liggen, in het verlengde van het bedrijventerrein, twee agrarische percelen met daartussen een kavelsloot. Op deze gronden is de uitbreiding van het bedrijventerrein voorzien. De uitbreiding (fase V) sluit direct aan op fase IV en betreft een circa 2,4 hectare groot terrein



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (bron: Google Maps)

Met het niet doorgaan van de ontwikkeling van het (boven)regionale bedrijventerrein Distriport, waaronder de ontwikkeling van 8 hectare lokaal bedrijventerrein, is ruimte ontstaan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Vredemaker Oost. De gemeente Koggenland heeft momenteel geen bedrijventerreinen beschikbaar voor uitgifte. Nu Distriport niet wordt ontwikkeld is er voor de toekomstige behoefte in Koggenland naar

alternatieve locaties gezocht voor deze 8 hectare netto lokaal aanbod. Voor deze, deels nog nader te bepalen, locaties heeft reeds regionale afstemming plaatsgevonden.

De uitbreiding van het bedrijventerrein is van belang om bedrijven met een lokale functie, die een te zware milieubelasting opleveren binnen een woongebied, een vestigingsplaats te kunnen bieden. Het uitgeefbaar terrein is circa 2 ha. en bestaat uit drie uitgeefbare kavels. Voor één van de drie kavels (circa 0,7 ha.) geldt dat aankoop in een ver gevorderd stadium is. Het betreft het lokale bedrijf Pronk-Belkom Transport. Dit oorspronkelijk uit De Goorn afkomstige bedrijf heeft een ander lokaal transportbedrijf overgenomen en kan op de huidige locatie op het bestaande bedrijventerrein Vredemaker Oost de uitbreidingsbehoefte niet invullen. Pronk-Belkom verzorgt lokaal zand- en asfalttransport, kippertransport en gladheidsbestrijding. Met verplaatsing naar een grotere kavel op fase V laten zij een kleinere bedrijfslocatie achter waar ook weer lokale vraag naar is. Pronk-Belkom heeft een sterke zakelijke en maatschappelijke lokale binding met De Goorn. Een groot deel van het personeel komt uit De Goorn en directe omgeving.

DNS Planvorming B.V.

Klaprozenweg 75 C
1033 NN Amsterdam
info@dnsplanvorming.nl
www.dnsplanvorming.nl
Handelsregister 65633741
BTW: NL856196319B01

3. Behoeft

De provincie Noord-Holland streeft naar een evenwichtige ontwikkeling (vraag/aanbod) van werklocaties, zo ook in Noord-Holland-Noord. Een actuele raming van de verwachte ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en kantorenlocaties is hiervoor een belangrijke bouwsteen. In opdracht van de provincie heeft Stec Groep recent de ruimtebehoefte in beeld gebracht voor Noord-Holland-Noord en de drie subregio's; Kop van Noord-Holland, regio Alkmaar en West-Friesland¹. Dit onderzoek is uitgevoerd voor de periode tot 2030, inclusief een doorkijk tot 2040.

Voor regio West-Friesland bedraagt de ruimtevraag naar bedrijventerreinen 22 tot 48 hectare netto tot 2030. In de jaren daarna, 2030 tot 2040, groeit de ruimtevraag met +25 hectare in het hoge werkgelegenheidsscenario nog aanzienlijk door. Daarnaast is sprake van een behoorlijke vervangingsvraag.

Voor de regio West-Friesland zijn de volgende conclusies getrokken met betrekking tot de behoefte aan bedrijventerrein:

- Kwantitatief: in West-Friesland is het aanbod lager dan de uitbreidings- en vervangingsvraag in zowel het lage als hoge scenario. Kwantitatief is dus sprake van een aanvullende behoefte aan bedrijventerrein, zeker als er mogelijk extra vraag van buiten in de regio landt door overloop vanuit de MRA.
- Kwalitatief: een heel groot deel van het aanbod (circa tweederde) ligt op Zevenhuis in Hoorn. Dit terrein is niet bedoeld voor grootschalige ruimtevragers, zoals industrie en transportbedrijven, die wel een belangrijk deel van de vraag uitmaken. Belangrijk advies voor de regio is daarom het maken van afspraken of, en zo ja, hoe dit soort bedrijven wel in de regio gehuisvest kunnen (blijven) worden. Daarnaast is er ook lokaal soms nog behoefte voor het toevoegen van bedrijventerreinen. Dit moet elkaar niet in de weg zitten.

De harde plancapaciteit binnen de regio West-Friesland bedraagt volgens de behoefte-raming circa 30 hectare, hoofdzakelijk op het bedrijventerrein Zevenhuis in Hoorn. Binnen de gemeente Koggenland is geen aanbod beschikbaar. Met de ontwikkeling van Vredemaker Oost fase V wordt invulling gegeven aan de behoefte aan extra bedrijventerrein.

Naast het bovenstaande inzicht in de regionale behoefte in Noord-Holland Noord bestaat er ook concrete lokale behoefte. De ontwikkelende partij is nog niet gestart met de actieve verkoop maar wordt desondanks regelmatig benaderd door lokale ondernemers met de vraag of deze bouw kavels binnenkort beschikbaar komen. Dit heeft er al toe geleid dat thans circa 7.000 m² is verkocht - onder voorbehoud van bestemmingswijziging - aan de bovengenoemde lokale ondernemer Pronk-Belkom, die

¹ Behoefteteraming werklocaties Noord-Holland Noord – Samenwerken aan toekomstbestendige werklocaties, STEC Groep, 14 januari 2021

op zijn huidige locatie op de Vredemaker helemaal klem zit en vanwege de sterke lokale binding in De Goorn gevestigd wil blijven.

De gemeente Koggenland heeft 4 lokale ondernemers aan de ontwikkelende partij doorverwezen, die bij de gemeente hebben geïnformeerd naar de beschikbaarheid van bouw kavels op Vredemaker fase V.

Zodra het ontwerp bestemmingsplan ter inzage komt te liggen, wordt de concrete verkoop gestart en de lokale markt benaderd. De ontwikkelende partij en het door hen ingeschakelde lokale makelaarskantoor Klaver, verwachten dat de kavels dan op zeer korte termijn aan lokale ondernemers verkocht zullen worden.

4. Ontsluiting en landschappelijke inpassing

Bij de uitbreiding van een bedrijventerrein zijn met betrekking tot een zorgvuldig ruimtegebruik de ontsluiting en landschappelijke inpassing belangrijke aspecten.

Ontsluiting

Het bedrijventerrein Vredemaker Oost is gunstig gelegen aan de N194 en nabij de N243 en A7. Vredemaker Oost fase V krijgt een verkeersaansluiting op de Schoffel. Vanaf hier kan het verkeer via twee routes de aansluiting op de Vredemakersweg bereiken en de weg vervolgen via de nabijgelegen N194.

Landschappelijke inpassing

Vredemaker fase V vormt ruimtelijk gezien een logisch vervolg op de eerdere ontwikkelingen van het bedrijventerrein. Met de ontwikkeling van Vredemaker fase V kan het bedrijventerrein worden afgerond. Voor fase V is een beeldkwaliteitplan gemaakt waarbij de onderstaande uitgangspunten verder zijn uitgewerkt en toegelicht.

De afrondende fase V ligt op een bijzondere plek in het landschap. De locatie ligt op de kop van het bedrijventerrein ingeklemd tussen de N194 en de Vredemakersweg. De kavel heeft de vorm van een driehoek en ligt vol in het zicht. Voor een goede landschappelijke inpassing wordt het volgende voorgesteld.

In plandeel V wordt het beeld van het bestaande bedrijventerrein langs de Vredemakersweg doorgezet. Dat beeld wordt bepaald door een groene oever langs de waterpartij met daaraan grenzend een groenstrook. In de groenstrook staan bomen. Aan het uiteinde op de kop van fase V is de groenstrook verbreed. Hier is ruimte voor een landschappelijke bosschage.

De nieuwe gebouwen op fase V langs de Vredemakersweg staan met de achterzijde naar de weg waarbij (om verrommeling te voorkomen) de rooilijn van de bedrijfsgebouwen is gefixeerd op de rand van de groenstrook. In het geval dat er geen gebouw op de rooilijn komt, wordt een groene afscheiding geplaatst om zicht op eventuele opslag af te schermen.

Aan de zijde van de N194 is de situatie anders. Daar ligt bij plandeel V het uitgeefbaar terrein, en dus de nieuwe bedrijfsgebouwen, direct aan het water. De oever en berm, zoals aanwezig op het bestaande bedrijventerrein, wordt op plandeel V doorgezet. De oever en de berm liggen op uit te geven terrein en krijgen de bestemming groen. De wijze waarop de gebouwen zich manifesteren langs de N194 kan verschillen. In het geval dat er een representatieve gevel komt kan het beeld en het zicht open worden gelaten. In het geval dat er geen representatieve gevel komt, kan gekozen worden voor een landschappelijke beplanting in de berm langs het water. De mate van landschappelijke afscherming wordt gedaan in overleg met de initiatiefnemers. De beplanting in de berm sluit aan bij de brede rietoevers langs de N194.

Het wegprofiel van het bestaande bedrijventerrein wordt voortgezet in plandeel V, met op het uiteinde een openbare groene plek aan het water. Op de plek staat een boomgroep die aansluit bij het bosje op het uiteinde van de groenstrook langs de Vredemakersweg

DNS Planvorming B.V.

Klaprozenweg 75 C
1033 NN Amsterdam
info@dnsplanvorming.nl
www.dnsplanvorming.nl
Handelsregister 65633741
BTW: NL856196319B01

Notitie

DNS

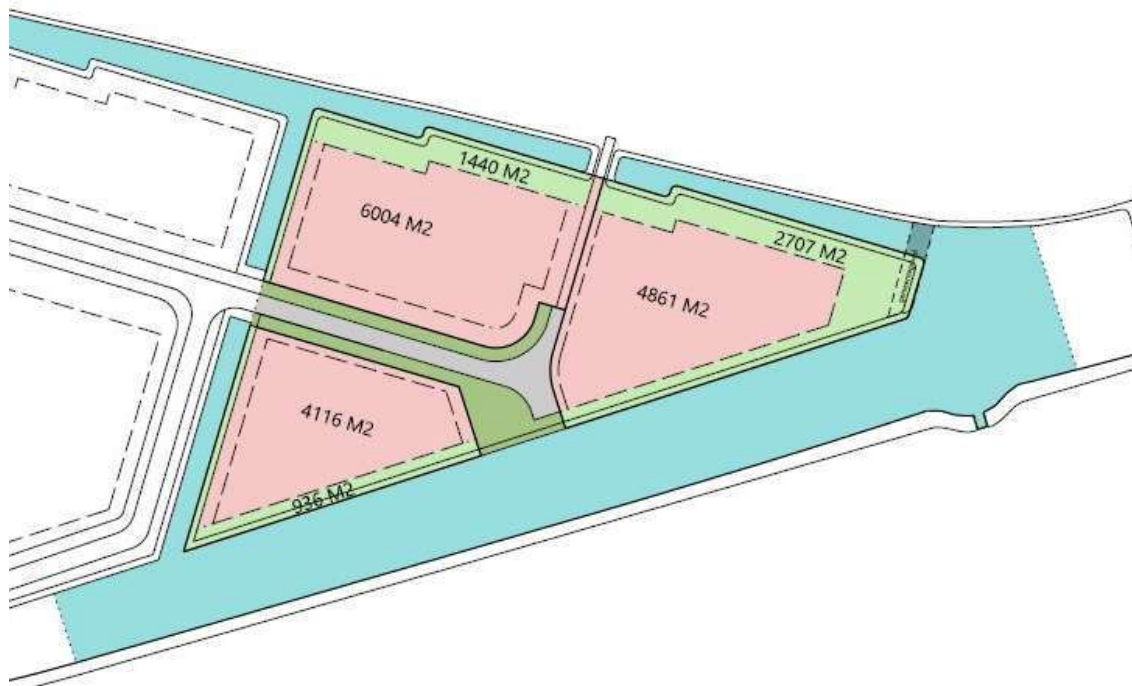
en de aan de oostzijde grenzende bossages. Op deze manier wordt het beeld langs de N194 een afwisseling van landschappelijk groen en bedrijfsgebouwen.

Deze stedenbouwkundige opzet biedt ambitie, kansen en kaders voor de nadere uitwerking van de thema's hittestress, klimaatadaptatie en een voor werknemers prettige werkomgeving.

Aan het uiteinde van de verlengde Schoffel komt de mogelijkheid voor verkeer om te draaien en er komt een calamiteitenroute naar de Vredemakersweg. Deze route loopt over uit te geven terrein.

DNS Planvorming B.V.

Klaprozenweg 75 C
1033 NN Amsterdam
info@dnsplanvorming.nl
www.dnsplanvorming.nl
Handelsregister 65633741
BTW: NL856196319B01



Afbeelding 1.2: Inrichtingstekening kavelindeling