

**REGIONALE VISIE BEDRIJVENTERREINEN
KOP VAN NOORD-HOLLAND
Stec Groep samen met
Gewest Kop van Noord-Holland**

1 maart 2007

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
	1.1 Aanleiding	1
	1.2 Aanpak	2
	1.3 Leeswijzer	3
2.	NAAR EEN REGIONALE VISIE: VRAAG EN AANBOD BEDRIJVENTERREINEN	4
	2.1 Kwantitatief: de planningsopgave	4
	2.2 Kwalitatief: de samenstelling van de vraag	8
	2.3 Beperkte behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen voor bovenregionale vestigers	10
	2.4 Ruime behoefte aan nieuwe lokale bedrijventerreinen	12
	2.5 Aanvullende geschikte locaties voor lokaal georiënteerde bedrijfsruimtegebruikers	21
	2.6 Fasering van de locaties	25
3.	AANDACHT VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT	33
	3.1 Inzetten op een marktconforme typologie van bedrijventerreinen	33
	3.2 Streven naar intensief ruimtegebruik	38
	3.3 Herstructurering van verouderde bedrijventerreinen	42
	3.4 Parkmanagement op nieuwe bedrijventerreinen en geherstructureerde terreinen	47
	3.5 Aandacht voor landschappelijke inpassing	47
4.	RUIMTE VOOR ANDERE BESTEMMINGEN OP BEDRIJVENTERREINEN	49
5.	COMMUNICATIE EN BETROKKENHEID	51
6.	AFSPRAKENOVERZICHT KOP VAN NOORD-HOLLAND	52

- BIJLAGE A** Overzicht bedrijventerreinen Kop Noord-Holland
- BIJLAGE B** Stellingname bedrijfsleven Kop van Noord-Holland (VNO NCW West)
- BIJLAGE C** Monitoring bedrijventerreinen Kop van Noord-Holland

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord: regio's dienen een visie op lokale terreinen op te stellen

De provincie Noord-Holland heeft in oktober 2004 het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord vastgesteld. Het Ontwikkelingsbeeld vormt het kader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied voor de komende jaren. Zo ook voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de economische structuur van de Noord-Hollandse regio's. Ruimte voor bedrijven en daarmee werkgelegenheid is en blijft noodzakelijk. Voor de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen heeft Provinciale Staten in elk van de drie regio's, die samen het streekplangebied Noord-Holland Noord vormen¹, locaties aangewezen. Voor de Kop van Noord-Holland betreft het de locaties Robbenplaat II (gemeente Wieringermeer) en Kooypunt Zuidoost² (gemeente Anna Paulowna). In beide gevallen gaat het om locaties die al in een eerder stadium door de provincie een regionale opvangfunctie hebben gekregen.

Kooypunt krijgt een uitbreiding van circa 25 hectare netto aan de zuidelijke grens van het huidige terrein, voor de opvang van reguliere regionale bedrijvigheid. Aansluitend aan Kooypunt kan, op grondgebied van Anna Paulowna, het Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein (in het streekplan benoemd als Kooypunt Zuidoost) worden ontwikkeld. Het betreft hier een ontwikkeling van circa 50 hectare (waarvan circa 33 uitgeefbaar) tot 2020 met kavels voor puur kadegebonden en kadegerelateerde regionale activiteiten. Het gaat dan vooral om de opvang van grotere industriële activiteiten (tot en met milieucategorie 4 toegestaan). De gemeenteraad van Anna-Paulowna heeft als strikte voorwaarden voor de ontwikkeling van dit regionale terrein dat de noodzaak ervan wordt aangetoond.

Met deze twee regionale locaties moet 60% van de planningsopgave voor de Kop van Noord-Holland worden geaccommodeerd. De overige 40% moet een plaats krijgen op zogenaamd lokale (ruimtelijk geclusterde) terreinen. De provincie Noord-Holland geeft de regio's alle ruimte de invulling van deze 40% zelf ter hand te nemen via een regionale visie op lokale bedrijventerreinen. Deze visie dient in te gaan op de verdeling en fasering van de planningsopgave, de kwaliteit van bedrijventerreinen, segmentatie van terreinen (vestigingsmilieus) en de communicatie met belanghebbenden. Om de regio's op weg te helpen heeft de provincie een handreiking opgesteld, die als hulpmiddel en

¹ Kop van Noord-Holland, Noord-Kennemerland en West-Friesland.

² Ook bekend als Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein.

inspiratiebron dient bij het opstellen van de regionale visies.

Afbakening doelgroep lokale bedrijventerreinen

Nieuwe lokale terreinen zijn bedoeld voor een specifieke doelgroep. Het gaat alleen om kleinschalige lokale bedrijven in de sectoren handel en reparatie, productie, transport en industrie. Agribusiness, kantoren en grootschalige en perifere detailhandel (PDV/GDV) horen conform het provinciale beleid niet thuis op een lokaal bedrijventerrein.

1.2 Aanpak

De regio Kop van Noord-Holland is in de periode 2004-2005 zelf aan de slag gegaan met de bedrijventerreinvisie. Op bepaalde onderdelen bleek het lastig de visie te verdiepen. Om deze verdiepingsslag voor elkaar te krijgen heeft de regio medio zomer 2006 onderzoeks- en adviesbureau Stec Groep gevraagd ondersteuning te verlenen bij het opstellen van de visie.

In de maand september 2006 is in een intensief traject een aantal stappen doorlopen om deze verdiepingsslag te realiseren. Gestart is met gesprekken met de negen gemeenten in de Kop. Deze gesprekken zijn op 12 en 13 september 2006 gevoerd en vooral gebruikt om de twee belangrijkste onderwerpen voor de bedrijventerreinvisie beter in beeld te krijgen: de planningsopgave en intensivering/herstructurering.

Vervolgens heeft de Stec Groep de conceptvisie van de regio, op basis van de gesprekken en wat aanvullende analyses, omgebouwd naar een nieuw concept. Daarbij is – gezien de tijdsdruk en de goede ervaringen – zoveel mogelijk het format van de visie voor de regio Noord-Kennemerland gevolgd; een visie waar de Stec Groep ook ondersteuning bij heeft verleend. Op basis van de ruimtebehoefte in de verschillende gemeenten, de mogelijkheden voor functiemenging, intensivering en herstructurering is de planningsopgave voor de Kop verdeeld.

Ook heeft de Stec Groep de prognose/planningsopgave uit het Ontwikkelingsbeeld nog eens kritisch onder de loep genomen. Doel was niet een nieuwe vraagprognose te verrichten, de planningsopgave voor de regio is immers een gegeven, maar meer inzicht te verschaffen in (de samenstelling van) vraag en aanbod.

Het nieuwe concept, met daarin de onderbouwde planningsopgave en verdieping van onderwerpen als intensief ruimtegebruik en herstructurering, is op 27 september gepresenteerd in een werkbijeenkomst voor ambtenaren en bestuurders uit de regio. Op basis van de bijeenkomst heeft op enkele punten aanpassing plaatsgevonden van de conceptvisie. Het aangepaste concept is op 20 oktober besproken met een ambtelijke vertegenwoordiging van de regiogemeenten. Daarna is er 29 november opnieuw een bijeenkomst geweest met bestuurders uit de regio. Op deze

bijeenkomst zijn de gemeenten tot overeenstemming gekomen over de visie en de bijbehorende planningsopgave. Op basis van de reactie van GS van de provincie Noord-Holland is de visie begin februari 2007 nog op enkele punten aangepast. De aangepaste visie is met de regio besproken op 22 februari.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de vraagaanbodssituatie in de regio en de verdeling van de planningsopgave over de regiogemeenten.

In hoofdstuk 3 staan kwalitatieve aspecten centraal, zoals de verscheidenheid in vestigingsmilieus (segmentering), (ruimtelijke) kwaliteit van bedrijventerreinen, maar vooral ook de aspecten intensief ruimtegebruik en herstructurering die een belangrijke bijdrage kunnen leveren in het realiseren van de planningsopgave.

Hoofdstuk 4 geeft kort aan hoe de regio wil omgaan met eventuele andere functies op haar (lokale) bedrijventerreinen, zoals kantoren en grootschalige detailhandel.

Hoofdstuk 5 beschrijft op welke wijze maatschappelijke organisaties en instellingen, maar ook burgers, bij de totstandkoming van de visie zijn en/of worden betrokken.

Afgesloten wordt met een afsprakenoverzicht.

2. NAAR EEN REGIONALE VISIE: VRAAG EN AANBOD BEDRIJVENTERREINEN

2.1 Kwantitatief: de planningsopgave

Uitgangspunt voor de verdeling van de planningsopgave in de regionale lokale bedrijventerreinenvisie vormt de vraagaanbodprognose die ten grondslag ligt aan het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord. Deze prognose is eind 2003 door Buck Consultants opgesteld. Onderstaande cijfers zijn dan ook gebaseerd op de bedrijventerreinensituatie op dat moment.

Tot en met 2014 is vraag naar 255 hectare bedrijventerreinen in de Kop

De vraag naar bedrijventerreinen in de Kop van Noord-Holland wordt in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord tot en met 2014 becijferd op 255 hectare³. Vanuit het provinciale streven naar zorgvuldig ruimtegebruik, is de geprognoseerde vraag met 15% gekort. De uiteindelijke vraag naar bedrijventerreinen in de Kop bedraagt zodoende 215 hectare tot en met 2014. In de periode daarna, tot 2030, wordt nog een behoefte verwacht aan 210 hectare aan bedrijventerreinen (= inclusief 15% ruimtebesparing).

De bedrijventerreinencapaciteit bedraagt 130 hectare

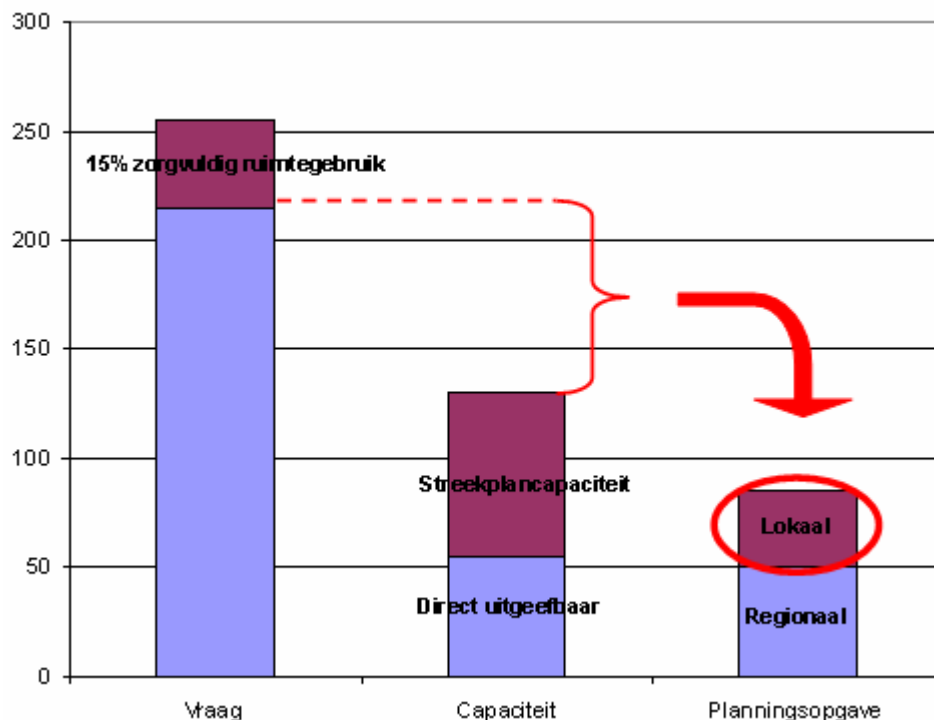
Om de planningsopgave te bepalen, is het uitgeefbare en geplande aanbod in de Kop van Noord-Holland geïnventariseerd en van de geraamde behoefte afgetrokken. De capaciteit in de Kop bedroeg medio 2003 130 hectare (nieuw terrein/kavels, dus exclusief ruimte die wordt gewonnen door herstructurering). Een groot deel van deze capaciteit (zo'n tweederde) is nog niet uitgeefbaar, maar opgenomen als streekplancapaciteit. Bovendien betreft het bestaande, voor uitgifte beschikbare locaties en in planning of procedure zijnde locaties, zoals Robbenplaat I en Kooypunt II. In bijlage A vindt u een overzicht van de huidige bedrijventerreinen (uitgegeven en nog uitgeefbaar) conform het huidige Ontwikkelingsbeeld.

Dit resulteert in een planningsopgave van 85 hectare tot en met 2014

Al met al resteert er voor de regio Kop van Noord-Holland een totale planningsopgave van 85 hectare tot en met 2014. De opgave voor de lokale vraag (40%) bedraagt zodoende 35 hectare.

³ Tenzij anders staat aangegeven, gaat het in deze rapportage om netto hectare bedrijventerrein

Figuur 1: schematische weergave (samenstelling) planningsopgave bedrijventerreinen Kop van Noord-Holland, 2004-2020



Bron: Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, Provincie Noord-Holland (2004)

Enkele belangrijke aandachtspunten bij de planningsopgave

De raming – en daarmee de planningsopgave – voor de regio Kop van Noord-Holland betreft de vraag naar ruimte vanuit het bedrijfsleven, volgens de (beleids)ambities die in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord zijn opgenomen. De provincie heeft aan de raming de beleidsmatige behoefte van een ijzeren voorraad toegevoegd. Samen vormt dit de marktvaart naar ruimte. Deze planningsopgave is duidelijk hoger dan de uitgifte van bedrijventerreinen in de laatste tien jaar in de regio (ruim 200 hectare versus circa 100 hectare).

De raming in het Ontwikkelingsbeeld is puur kwantitatief en is feitelijk een regionale specialisatie van BLM-ramingen uit 1999. Eind 2005 is een nieuwe BLM-raming gepubliceerd door het CPB. Aan deze ramingen liggen nieuwe lange termijn

scenario's ten grondslag. Hierdoor is de input voor de regionale vertaling van de BLM gewijzigd en kan op het niveau van de Kop sprake zijn van een gewijzigde vraag(aanbod) situatie. Hier hebben we kort naar gekeken.

Wanneer we de nieuwe BLM-prognose op het niveau van (globaal) de Kop⁴ onder de loep nemen, dan blijkt dat de vraag naar bedrijventerreinen de komende jaren wel eens duidelijk lager zou kunnen zijn dan aanvankelijk aangenomen én is opgenomen in het Ontwikkelingsbeeld. In het meest gunstige geval voorziet de BLM tot 2020 – ongeacht het onderscheid tussen lokaal en regionaal – een (uitbreidings)vraag van zo'n 120 hectare voor de Kop. Dit is aanzienlijk lager dan de vraagraming voor de Kop, die aan de basis ligt van het Ontwikkelingsbeeld: deze is namelijk omgerekend naar de periode tot 2020 circa 325 hectare tot 2020. We kunnen constateren dat de plancapaciteit (hard en zacht) van 130 hectare in de Kop medio 2003 in dat geval feitelijk voldoende zou zijn om de door de BLM geraamde vraag tot 2020 te accommoderen.

Feit is echter dat de toepassing van de BLM op dit schaalniveau (één regio) redelijk onnauwkeurig is. Ook het BLM model heeft namelijk een aantal tekortkomingen. Zo wordt de vervangingsvraag (bijvoorbeeld door onttrekking als gevolg van transformatie) niet meegenomen en zijn de werkgelegenheidsramingen, die de basis vormen voor de behoefteprognose, op een laag schaalniveau (lager dan provincie) niet meer nauwkeurig. Al met al is de BLM echter zeker geen onbelangrijke indicator. Op basis van de BLM is het aannemelijk te veronderstellen dat de planningsopgave voor de Kop eerder aan de ruime dan aan de krappe kant is. Deze veronderstelling wordt gesterkt door het feit dat de gemiddelde planningsopgave tot 2014 uit het Ontwikkelingsbeeld, zoals eerder gezegd, significant hoger is dan de (gemiddelde) uitgifte van bedrijventerreinen in de afgelopen tien jaar.

Overigens maakt de BLM, in tegenstelling tot het Ontwikkelingsbeeld, geen onderscheid tussen regionale en lokale bedrijven. Wij vragen ons bovendien af of deze verdeling van lokale en regionale vraag helemaal correct is uitgevoerd in het Ontwikkelingsbeeld. Deze verdeling zou immers moeten worden toegepast op de behoefte aan 255 hectare bedrijventerrein tot en met 2014 in de Kop en niet op de resterende planningsopgave van 85 hectare tot en met 2014.

Verstandig om de ontwikkelingen de komende jaren goed te monitoren en doorkijk te maken naar 2030

In het kader van voorgaande acht de regio het verstandig om de komende jaren de regionale vraag/aanbod ontwikkelingen frequent te monitoren en regelmatig – gezamenlijk met de provincie – de behoefteramingen te herijken en actualiseren. Op dit moment voorziet de regio bijvoorbeeld wel een urgente en significante 'inhaalvraag' van bedrijvigheid die de laatste jaren nauwelijks vestigingsmogelijkheden hadden in de verschillende gemeenten. Deze

⁴ Corop-regio Kop van Noord-Holland is in de BLM iets groter qua gemeenten / oppervlakte dan in deze visie.

inhaalvraag kan op korte en middellange termijn tot een wat hogere vraag naar bedrijventerreinen leiden, waardoor de planningsopgave tot en met 2014 voor lokale terreinen in de Kop aan de krappe kant dreigt te zijn. Daarom opteren de gemeenten in de Kop ook voor het in de tijd naar voren schuiven van delen van de planningsopgave voor de periode na 2014 (zie de planningsopgave in 2.4). Dit betekent dat een aantal gemeenten in de Kop een grotere claim legt voor de periode tot en met 2014 dan puur vanuit de geraamde planningsopgave (35 hectare) noodzakelijk is. Deze claim gaat echter van de opgave voor de periode 2015-2030 uit. De ruimte wordt beschikbaar gesteld in de periode tot en met 2014, indien de economische ontwikkeling in de Kop hierom vraagt; uitgifte van deze plancapaciteit is direct afhankelijk van de daadwerkelijke ontwikkeling van de vraag vanuit het bedrijfsleven.

Op deze manier wordt voorkomen dat bij een forse economische ontwikkeling na een aantal jaar geen capaciteit meer in de Kop beschikbaar is. Tevens wordt op deze wijze al tijdig bedrijventerreinen capaciteit 'klaar gezet' voor de periode na 2014. Immers, de ontwikkeling van bedrijventerreinen in Nederland is, met een gemiddelde ontwikkelingstermijn van zo'n 6 à 8 jaar, kwestie van een lange adem. Wanneer nu in de Kop al geen plancapaciteit voor de periode na 2014 gereed wordt gemaakt, dreigt een 'vacuüm' direct na 2014 (of eerder bij zeer gunstige economische ontwikkeling). Op langere termijn – richting 2020 – is een aanzienlijk lagere bedrijventerreinenbehoefte in de Kop aannemelijk (mede vanuit demografische ontwikkelingen; een landelijk verschijnsel).

Kernpunten kwantitatieve vraag

- *Uitgangspunt voor de verdeling van de planningsopgave in de regionale lokale bedrijventerreinenvisie vormt de vraagaanbodprognose die ten grondslag ligt aan het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord⁵.*
- *Op basis van deze vraagaanbodprognose resteert volgens het Ontwikkelingsbeeld voor de Kop van Noord-Holland een planningsopgave van 85 hectare tot en met 2014 (210 hectare na 2014), waarvan 35 hectare lokale vraag.*
- *Een indicatieve analyse van de nieuwe BLM op het niveau van (globaal) de Kop toont aan dat de vraag naar terreinen in de Kop tot 2020 waarschijnlijk lager is dan geraamd voor het Ontwikkelingsbeeld. Op korte tot middellange termijn is de behoefte, mede vanuit inhaalvraag, echter groot. Om voldoende slagkracht te hebben wil de regio over voldoende plancapaciteit beschikken. Daarom opteert de regio ook voor het in de tijd naar voren schuiven van delen van de planningsopgave voor de periode na 2014. Of deze capaciteit daadwerkelijk wordt aangewend voor bedrijventerreinen is afhankelijk van de werkelijke ontwikkeling van de vraag (en van de mogelijkheden om in de bestaande voorraad ruimte te winnen). De regio zet daarom in op het – in gezamenlijkheid met de provincie – frequent monitoren van de daadwerkelijke uitgifte en behoefte.*

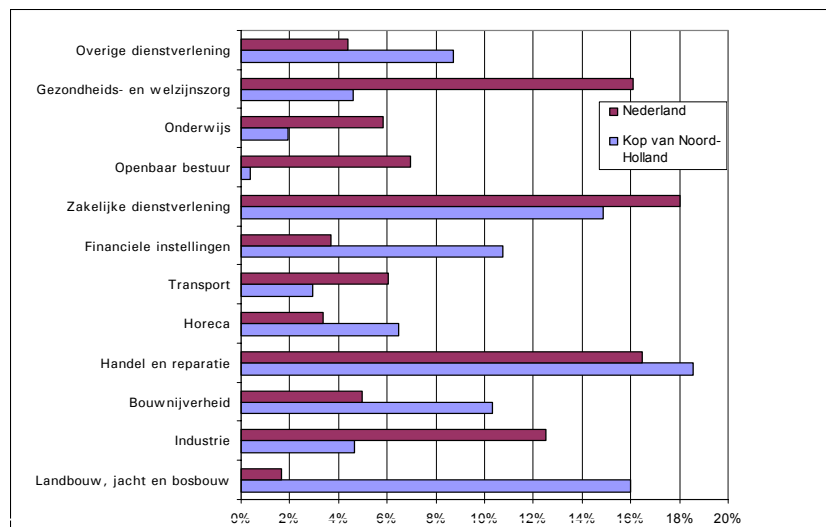
⁵ Deze prognose is eind 2003 opgesteld.

2.2 Kwalitatief: de samenstelling van de vraag

Regio Kop van Noord-Holland telt vooral kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers

Kleinschalige bedrijven (gedefinieerd als bedrijven met minder dan 5 werkzame personen) maken driekwart van de vraag naar bedrijventerreinen in de Kop uit. Dat is meer dan het landelijk gemiddelde⁶; in Nederland vormt vooral de groep middelgrote bedrijven (5 tot 19 werkzame personen) de grootste groep. Ten opzichte van de andere twee regio's in Noord-Holland Noord is het aantal kleinschalige bedrijven in de Kop echter nog relatief gering. Zo kent in Noord-Kennemerland zelfs 85% van de bedrijven minder dan 5 werkzame personen.

Figuur 2: samenstelling bedrijfsleven naar sectoren, Kop van Noord-Holland in vergelijking met Nederland¹



Bron: CBS Statline en KvK Noordwest-Holland, 2005

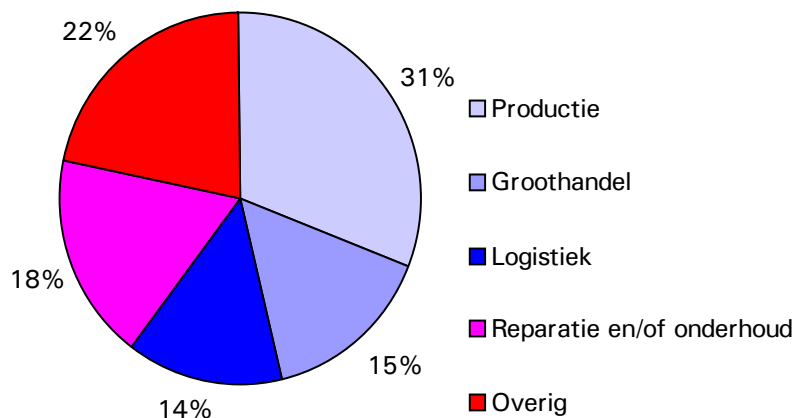
⁶ Middelgrote bedrijven (5 tot en met 19 arbeidsplaatsen) vormen met bijna 55% de grootste groep bedrijfsruimtegebruikers blijkt uit de Database Bedrijfsruimtegebruikers Nederland in Beeld (Stec Groep en NVB, 2005)

De kleinschaligheid in werkzame personen vertaalt zich in de meeste gevallen ook in een kleine omvang van de bedrijven in vierkante meters. We schatten in dat het grootste deel van deze bedrijven in de Kop een omvang heeft van 250 m² bvo tot een kleine 1.000 m² bvo. Aangezien de gemiddelde omvang van bedrijfsruimtegebruikers landelijk zo'n 2.000 m² bvo bedraagt (uiteraard met uitschieters naar onder en naar boven, afhankelijk van de activiteiten), kan geconcludeerd worden dat het bedrijfsleven in de Kop ook qua omvang kleinschalig is.

Bedrijven zijn vooral actief in de reguliere sectoren

Waar het gaat om de samenstelling naar sector en activiteit is de samenstelling van het bedrijfsleven in de Kop – wat betreft de bedrijventerreinsectoren – redelijk goed vergelijkbaar met het Nederlandse gemiddelde (zie figuur 2). Sectoren die eruit springen zijn de landbouw en financiële dienstverlening. Dit zijn echter geen sectoren die zich normaliter vestigen op een bedrijventerrein. De sectoren handel en reparatie en de zakelijke dienstverlening zijn in de Kop van Noord-Holland in vergelijking met Nederland minder ruim vertegenwoordigd. Vooral deze laatste categorie komt ook niet veel op bedrijventerreinen voor (veelal in het woonmilieu, binnensteden of op speciale kantorenlocaties).

Figuur 3: verdeling bedrijfsruimtegebruikers naar activiteit



Bron: Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld, Stec Groep (2005)

We kunnen concluderen dat onze Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld een goed beeld geeft uit welke sectoren de meeste vraag naar bedrijfsruimte komt in de Kop. De bedrijven met het grootste aandeel in de ruimtevrage in de Kop zijn bedrijven actief in productie, (groot)handel, logistiek, reparatie en onderhoud. Globaal is de verdeling in figuur 3 weergegeven.

Ze oriënteren zich op verschillende schaalniveaus

De oriëntatie van deze bedrijven varieert van lokaal, naar regionaal, nationaal en soms zelfs internationaal. Een deel van de – veelal kleinschalige – bedrijven in de Kop van Noord-Holland kan onder de noemer puur lokaal georiënteerde bedrijven worden geschaard. De provincie Noord-Holland definieert lokale bedrijvigheid als bedrijven die qua afzetmarkt

en/of arbeidsmarkt voornamelijk op kernen in de directe omgeving zijn georiënteerd en waarvoor de stap naar een

regionaal terrein te groot is, als dat terrein niet in de directe omgeving ligt. De provincie schat de omvang van deze groep bedrijven in op 40% van de vraag in de regio Kop van Noord-Holland.

Feit is dat het onderscheid tussen lokale en regionale bedrijvigheid op basis van marktoriëntatie niet goed te maken is. Echter, een groot aantal bedrijven heeft al snel – qua klantenkring (afnemers en toeleveranciers) – een oriëntatie op een breder geografisch schaalniveau, zoals bijvoorbeeld de regio Alkmaar / Amsterdam en de Randstad. Het onderscheid tussen lokaal en regionale bedrijvigheid heeft dan ook nauwelijks een relatie met de grootteklasse van de bedrijven. Het onderscheid tussen lokaal en regionaal georiënteerde bedrijven gaat feitelijk dwars door de grootteklassen van bedrijfsruimtegebruikers heen. Het onderscheid vindt eerder haar oorsprong in de locatietypevoorkeur. De regio constateert dat lokale, veelal kleinschalige, bedrijfsruimtegebruikers (ongeacht de marktoriëntatie) vaak bij voorkeur gevestigd zijn op een kleinschalige locatie in of nabij de binnenstad (dus in het stedelijke weefsel, het kan dan ook gaan om bedrijventerreinen direct aan de rand van de stad). Het gaat dan om bedrijven die zoeken naar grond met een omvang van enkele honderden tot enkele duizenden vierkante meters bvo (niet snel meer dan zo'n 1.500 à 2.000 vierkante meter). Daarnaast zijn er in de Kop ook grotere lokale gebruikers, met een omvang van een halve hectare of meer. Deze categorie bedrijven heeft goede vestigingsmogelijkheden op de regionale bedrijventerreinen Kooypunt, Kooypunt Zuidoost (Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein) en Robbenplaat II. De regionale terreinen liggen ook in de Kop voor de meeste (kleinschalige) lokale gebruikers te ver van de (eigen) kern af (te ver uit het stedelijke weefsel).

2.3 Beperkte behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen voor bovenregionale vestigers

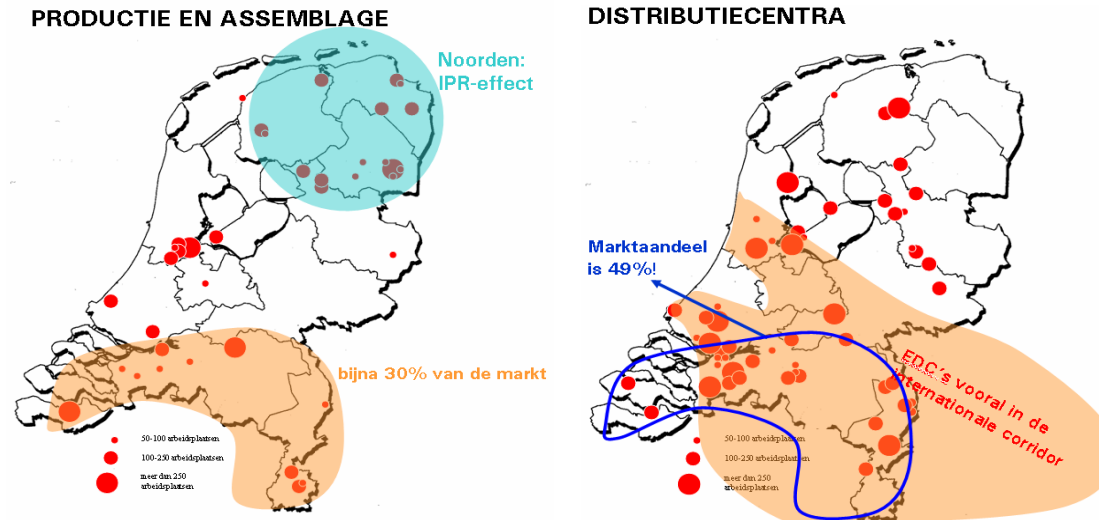
Vanuit regio Noord-Kennemerland, West-Friesland en Randstad enige overloop

Op regionaal schaalniveau (hieronder verstaan we verplaatsingen over een afstand van maximaal 25 kilometer, anders spreken we van bovenregionaal) ziet de regio enige overloop vanuit Noord-Kennemerland en West-Friesland naar – vooral de regionale – terreinen in de Kop van Noord-Holland. Vooral de gemeente Wieringermeer trekt langzaam (steeds meer) bedrijven aan vanuit de regio Noord-Kennemerland. De goede ligging van - in het bijzonder - het regionale bedrijventerrein Robbenplaat (Wieringermeer) langs de snelweg A7, de verhoudingsgewijs lage grondprijzen (op Robbenplaat beginnen de prijzen bij circa 72 euro) en de relatief ruime beschikbaarheid van hectaren (regionaal) bedrijventerrein maken de Kop van Noord-Holland op de middellange en lange termijn steeds interessanter voor ondernemingen uit de drukke Randstad en omgeving. Zeker als het acquisitiebeleid verder wordt opgevoerd, zoals de bedoeling is in het nieuwe ontwikkelingsbedrijf voor Noord-Holland Noord.

Bovenregionale verplaatsingen landen nauwelijks in de Kop

Uit de Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland van de Stec Groep kunnen we concluderen dat de Kop van Noord-Holland tot op heden ondergemiddeld scoort bij het aantrekken van bovenregionale bedrijfsruimtevestigers (zie figuur 4). In de periode 2000-2005 hebben zich geen omvangrijke bedrijven (> 50 arbeidsplaatsen) van buiten de regio in de Kop van Noord-Holland gevestigd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de regio weinig behoefte heeft aan (extra) bovenregionale terreinen, bovenop de capaciteit die al gepland is (Robbenplaat II en Kooypunt Zuidoost). De bovenregionale vraag is relatief beperkt, en het grootste deel van de beschikbare capaciteit is al geschikt voor vestiging van dergelijke bedrijvigheid.

Figuur 4: bovenregionale vestigers in productie / assemblage en distributie, 2000-2005



Bron: Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep (2006)

Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (DLN)

In de DLN gaat het om alle strategisch bovenregionale locatiebeslissingen waarbij bedrijven een afgewogen keuze maken voor een stad/regio in concurrentie met andere steden/regio's en waarmee meer dan 50 arbeidsplaatsen – bij volledig operationeel zijn van de nieuwe vestiging – zijn gemoeid. Het gaat om directe arbeidsplaatsen (> 12 uur, dus zowel fulltime als parttime), niet om indirecte arbeidsplaatsen. IJkpunt is het jaar waarin de locatiebeslissing (bekend) is gemaakt. De volgende typen beslissingen van bedrijven zijn in de database opgenomen:

- Buitenlandse bedrijven die een eerste vestiging in Nederland beginnen;
- In Nederland aanwezige bedrijven die uitbreiden door middel van een nieuwe locatie elders in Nederland;
- Bedrijven die besluiten een vestiging fors te upgraden en waaraan een stedeselectie vooraf ging;
- Bedrijven die in zijn geheel over grote afstand verhuizen (meer dan 25 km), dan wel hun activiteiten concentreren op een nieuwe locatie (eveneens meer dan 25 km van voormalige vestigingen).

Veel locatiebeslissingen van bedrijven hebben betrekking op verplaatsing of uitbreiding over korte afstand (< 25 kilometer); binnen de regio of binnen de gemeentegrenzen. Deze locatiebeslissingen komen dus niet in aanmerking voor deze database. Uitgesloten zijn verder vestigingen in de non-profitsector, detailhandel en toeristische sector.

2.4 Ruime behoefte aan nieuwe lokale bedrijventerreinen

Gemeenten voorzien grotere planningsopgave dan streekplan

De provincie Noord-Holland legt (in het streekplan) de regio tot en met 2014 een maximale planningsopgave voor nieuw lokaal bedrijventerrein van 35 hectare op. In principe hoeft⁸ niet iedere gemeente (een deel van) deze planningsopgave binnen haar grenzen te accommoderen. Feit is echter dat, met uitzondering van de gemeente Schagen⁹, alle gemeenten zich genoodzaakt zien enige bedrijventerreinuitbreiding/-ontwikkeling te realiseren. In sommige gemeenten is deze wens al neergelegd in een toekomstvisie of structuurplan. Er zijn ook gemeenten, zoals bijvoorbeeld Den Helder, die nog geen locatie voor ogen hebben, maar zeer zeker een ruimtebehoefte constateren. Voor veel gemeenten is het realiseren van nieuwe lokale bedrijventerreinen essentieel om te voldoen aan de toekomstige ruimtewensen van de lokale ondernemers.

⁸ En kan niet iedere gemeente (een deel van) de planningsopgave accommoderen. Immers, de gemeenten Wieringen en Texel liggen in een uitsluitingsgebied en hebben zodoende beleidsmatig weinig mogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen.

⁹ Deze gemeente heeft nog bestaande capaciteit beschikbaar op onder meer bedrijventerrein Lagedijk en acht het derhalve niet noodzakelijk nog een extra ruimteclaim te leggen in de periode tot en met 2014.

Gezamenlijk hebben de gemeenten in de Kop een planningsopgave voor lokaal bedrijventerrein van 54 hectare (tabel 1 en 2). De ruimtebehoefte baseren de gemeenten op langjarige uitgifte gemiddelden, eigen inschattingen en onderzoek naar de ruimtebehoefte in de eigen gemeente. Zo spelen de volgende factoren hierbij een rol:

- Voor het uitplaatsen van (milieuhinderlijke) bedrijven vanuit de kern is ruimte nodig op bedrijventerreinen. Dit is bijvoorbeeld het geval in de gemeenten Harenkarspel, Niedorp, Zijpe en Anna Paulowna. De gemeenten hebben geen 'harde' uitplaatsingslijsten, maar kennen wel enkele bedrijven die in aanmerking zouden komen voor verplaatsing. Op de achtergebleven locatie wordt dan bijvoorbeeld woningbouw gerealiseerd. Hoewel dit per saldo niet leidt tot extra ruimtebeslag voor bedrijven binnen de gemeente (is immers een vorm van compensatie), leidt dit aspect wel tot behoefte aan nieuwe grond om deze verplaatsing te kunnen realiseren;
- Vooral op de bestaande bedrijventerreinen is het moeilijk intensief ruimtegebruik (15%) te realiseren. Het kost vaak (te) veel geld. Om op de bestaande terreinen ruimtewinst te kunnen behalen, achten de regiogemeenten (enige) uitbreiding en nieuwe ontwikkeling van terreinen noodzakelijk. Door de uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen zo ruimte-efficiënt mogelijk én in samenhang met herstructurering van de bestaande (oude) terreinen te realiseren, streeft de regio de ruimtewinstdoelstellingen van de provincie zoveel mogelijk na;

Het komt vaak voor dat bedrijven na verhuizing minder ruimte nodig hebben. Een richtgetal is 80% van het oorspronkelijke ruimtegebruik. Dit wordt veroorzaakt door intensief bouwen, efficiënter productieproces en slimmere inrichting van terreinen. Dit cijfer gebruikt de regio als richtlijn bij het plannen en faseren van nieuwe ontwikkelingen en herstructurering. Feit is echter dat de mogelijke ruimtebesparing van bedrijf tot bedrijf sterk verschilt.

- Door de samenhang tussen nieuwe ontwikkeling en herstructurering van de bestaande voorraad wordt voorkomen dat de bestaande terreinen voor bedrijven onaantrekkelijk worden. Bedrijven hebben genoeg aantrekkelijke alternatieven in de gemeenten, waardoor bedrijven optimaal kunnen functioneren én voor de regio kunnen worden behouden;
- Herstructurering komt vooralsnog moeizaam van de grond in de Kop. Ondernemers zijn vaak tevreden op hun locatie, terwijl er vanuit de gemeente de wens is om een terrein een kwaliteitsimpuls te geven. Het is voor de (relatief) kleine gemeenten lastig om dan initiatiefnemer te zijn. Door de herstructurering meer in samenhang met nieuwe ontwikkelingen te realiseren, willen de gemeenten in de Kop de (financiële) mogelijkheden voor succesvolle herstructureringsoperaties vergroten;
- Meerdere gemeenten hebben een wachtlijst van bedrijven voor vestiging op bedrijventerreinen. Voor het accommoderen van deze vraag zal deels nieuwe ontwikkeling van bedrijventerreinen nodig zijn. Twee gemeenten, Wieringen en Texel, zijn beleidsmatig echter sterk beperkt (uitsluitingsgebieden) om deze bedrijven vestigingsmogelijkheden te bieden;

- De ruimteclaim voor het ontwikkelen van bedrijventerreinen die gemeenten neerleggen is hoger dan de planningsopgave voor de Kop, omdat het (ook voor de regiogemeenten) lastig is de toekomst van de bedrijventerreinenmarkt goed te voorspellen. De vraag en uitgifte zijn sterk aan conjunctuur - en daarmee aan fluctuaties - onderhevig. Zo was de uitgifte in de Kop in de recessiejaren relatief laag, maar neemt de uitgifte op dit moment sterk toe. De gemeenten in de Kop gaan in dat kader bij voorkeur uit van een gunstig scenario van economische groei en een ruime planologische reservering van ruimte voor bedrijventerreinen voor de langere termijn.

Tabel 1: ruimtebehoefte aan lokale bedrijventerreinen regio Kop van Noord-Holland: opgave gemeente (in netto ha)

Gemeente	Opgave (netto ha)	Nieuwe locaties (uitbreidingen)	Bijzonderheden
Anna Paulowna	4	Kruiswijk III	
Den Helder	10	Nog niet bekend	De gemeente Den Helder zoekt nog naar locaties voor de te realiseren hectares aan lokaal bedrijventerrein. Op dit moment geldt dat de gemeente Den Helder hiervoor nog geen concrete ruimte heeft aangewezen.
Harenkarspel	14	Oudevaart Zuid-Zuid, De Wurft	
Niedorp	6	Winkelerzand III	
Schagen	0		Schagen legt geen behoefteclaim.
Texel	3,5 ¹⁰	Gewenst zijn uitbreidingen bij Oudeschild, Oosterend, De Koog en Cocksdorp	Texel is een uitsluitingsgebied, wat de mogelijkheid tot uitbreiding van bedrijventerreinen bemoeilijkt. Uitbreidingen zijn mogelijk binnen stedelijk gebied/zoekgebied. Daarbuiten is een vrijstellingsprocedure per kavel benodigd, mits noodzaak goed is onderbouwd. Aldus het Ontwikkelingsbeeld.
Wieringen	1,0	Uitbreidingen bij Den Oever en Molenveld	Wieringen is een uitsluitingsgebied, wat de mogelijkheid tot uitbreiding van bedrijventerreinen bemoeilijkt. Uitbreidingen zijn mogelijk binnen stedelijk gebied/zoekgebied. Daarbuiten is volgens het Ontwikkelingsbeeld een vrijstellingsprocedure per kavel benodigd, mits noodzaak goed is onderbouwd. Aldus het Ontwikkelingsbeeld.
Wieringermeer	10	Wieringerwerf	
Zijpe	5	't Zand	
Totaal	54		

Bron: regio Kop van Noord-Holland, september 2006.

¹⁰ Zoals al in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord wordt aangegeven, zal de bedrijventerreinenbehoefte van Texel moet worden afgewogen tegen andere belangen en tegen de totale behoefte in de regio. In de regionale bedrijventerreinenvisie kan Texel zijn eigen bijdrage leveren en een eigen positie innemen.

35 hectare vormt echter plafond voor uitgifte tot en met 2014, goed monitoren is noodzakelijk

De 35 hectare streekplancapaciteit voor zuiver lokale bedrijventerreinen is niet in overeenstemming met de ruimteclaim van 54 hectare van de verschillende gemeenten in de Kop van Noord-Holland.

Hoe de regio met deze discrepantie omgaat, leest u in deze en de volgende paragrafen. Uitgangspunt voor de regio vormt in ieder geval het, in het Ontwikkelingsbeeld opgenomen, plafond voor uitgifte van 35 hectare. Sommige gemeenten zullen mogelijk wel al hectaren uit de periode 2015-2030 in ontwikkeling nemen zodat deze gereed zijn voor uitgifte direct na 2014 (een 'vacuüm' in de beschikbaarheid van bedrijventerreinen wordt zo voorkomen!). Alleen bij een uitgifte en behoefte die zich boven verwachting ontwikkelt én na goede afstemming met de provincie, kunnen deze hectaren mogelijk ook eerder worden uitgegeven (in alle andere gevallen mag dit niet en is 35 hectare dus het maximum dat de regio zich heeft gesteld). Dit echter alleen wanneer de noodzaak goed is onderbouwd.

Al met al is gezien de discrepantie, maar ook vanwege de onzekerheden van prognoses en het belang van bedrijventerreinen, goede monitoring en interpretatie van de vraag en bedrijventerreinuitgifte door zowel gemeenten in de Kop en de provincie essentieel (zie verder paragraaf 2.6).

Tabel 2: planningsopgave voor lokale bedrijventerreinen, nuances per gemeente

Gemeente	Insteek bij het realiseren van ruimte voor lokale bedrijventerreinen
Anna Paulowna	<ul style="list-style-type: none"> Onderzoek onder lokale ondernemers heeft aangetoond dat er in de gemeente een ruimtebehoefte van circa 4 hectare netto is. Door de uitbreiding van Kruiswijk (III) kan aan deze wens voldaan worden. Kruiswijk III kan ook worden gebruikt als locatie voor bedrijven die nu op een locatie in de kern of nabij de bebouwde kom gevestigd zijn. De realisering van een regionaal havengebonden bedrijventerrein is voor de gemeente geen noodzaak. Wil Anna Paulowna instemmen met de ontwikkeling van dit regionale terrein, dan moet eerst de noodzaak daarvan worden aangetoond.
Den Helder	<ul style="list-style-type: none"> Den Helder heeft vooralsnog geen ruimte aangewezen voor de ontwikkeling van nieuw te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein. Een mogelijkheid zou zijn om lokale ondernemers ruimte te bieden op regionaal bedrijventerrein Kooypunt. Het betreft dan extra ruimte aanvullend op de regionale kavels. Omdat er bedrijven zijn die voor hun bedrijfsactiviteiten een havenkade nodig hebben, biedt het regionaal havengebonden terrein (in Anna Paulowna) ook een mogelijke uitkomst.
Harenkarspel	<ul style="list-style-type: none"> Een nieuwe uitbreiding van 10,5 hectare netto is Oudevaart Zuid-Zuid. Dit terrein is noodzakelijk, want op de bestaande bedrijventerreinen is geen ruimte meer. Enkele bedrijven uit de kern van het dorp worden mogelijk verplaatst naar dit nieuwe terrein. Uitgifte van bedrijfswoningen ging in het verleden goed en worden nu waarschijnlijk ook gerealiseerd.

	<ul style="list-style-type: none"> Ten noorden van De Wurft (of Groet II) is ruimte voor 3,5 hectare netto nieuw bedrijventerrein. Vooral nog in de conceptfase, in 2007 komt deze ontwikkeling in het structuurplan.
Niedorp	<ul style="list-style-type: none"> Het bedrijventerrein Winkelerzand II, fase IV is nagenoeg uitgegeven (resteert nog een kavel). De gemeente heeft gronden verworven voor de uitbreiding van Winkelerzand II, fase V. Aangekocht is ca. 5 hectare bruto. In het kader van de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur (PES) moet een deel van het bedrijventerrein worden ingericht als ecologische zone. Dit beslaat een oppervlakte van ca. 2 hectare, zodat voor uitgifte ten behoeve van bedrijfsdoeleinden 3 hectare bruto overblijft. Dat wil zeggen: ca. 2 hectare netto. Er is op dit moment al concrete belangstelling, vertaald in ruimtebeslag, voor ca. 1,8 hectare. Het bouwrijp maken van dit terrein is gepland in 2007. Voor de realisering van Winkelerzand III (zoekgebied in het kader van streekplan) is de gemeente thans in onderhandeling met de grondeigenaar voor de verwerving van ca. 9 hectare bruto. Dit is voldoende capaciteit voor de periode tot en met 2014. Parallel hieraan wordt mogelijk een terrein met een regionaal karakter ontwikkeld ("Zijtwende"). In het streekplan is binnen de rode contour hiervoor maximaal 20 hectare netto ruimtelijk vertaald in een locatie op het grensgebied van Schagen en Niedorp. Deze locatie is volgens de gemeente veel minder geschikt voor lokale bedrijvigheid vanuit de kern Niedorp.
Schagen	<ul style="list-style-type: none"> Schagen wil zo zuinig mogelijk met ruimte omgaan en dan ook alleen nieuw bedrijventerrein ontwikkelen wanneer daar een duidelijke behoefte voor is. Op bedrijventerrein Witte Paal is nog 0,8 hectare uitgeefbaar. De gemeente Schagen is al bezig met de uitbreiding van bedrijventerrein Lagedijk van netto 7 hectare. Deze uitbreiding is al in het vorige streekplan opgenomen en staat ook al in het huidige Ontwikkelingsbeeld (zie bijlage A). Op basis van uitgiftecijfers uit het verleden denkt de gemeente dat deze ruimteclaim voor een periode van 6 à 7 jaar – dus tot en met 2014 – volstaat. De gemeente wil niet 'ontwikkelen om het ontwikkelen'. Schagen legt dan ook geen ruimteclaim. Mogelijk wordt een terrein met een regionaal karakter ontwikkeld ("Zijtwende"). In het streekplan is binnen de rode contour hiervoor maximaal 20 hectare netto ruimtelijk vertaald in een locatie op het grensgebied van Schagen en Niedorp.
Texel	<ul style="list-style-type: none"> Texel is net als Wieringen een uitsluitingsgebied en mag daardoor geen nieuw bedrijventerrein ontwikkelen. Toch heeft het eiland een ruimtebehoefte. De behoefte is in 2004 gezamenlijk door Kamer van Koophandel, ondernemers en gemeente onderzocht. Op dit moment is er een wachtlijst van bedrijven die zich willen vestigen op een bedrijventerrein in Texel. Texel heeft een netto ruimtebehoefte van 3,6 hectare. Deze behoefte wil de gemeente verspreiden over een aantal bedrijventerreinen in de verschillende kernen van de gemeente. De benodigde grond heeft de gemeente voor Oudeschild in eigendom en voor de andere kernen beschikt zij over eerste optierecht. Realisatie van de ruimteclaim is lastig. Binnen het stedelijk gebied/zoekgebied kan ruimte worden gevonden, daarbuiten mag Texel (als uitsluitingsgebied) niet zonder meer bedrijventerrein realiseren. Uitzonderingen op dit

	verbod zijn alleen mogelijk als het gebiedsgericht beleid dat ter plaatse geldt een uitzondering mogelijk maakt en/of een verandering van de begrenzing mogelijk is gemaakt door middel van een streekplanherzieningsprocedure.
Wieringen	<ul style="list-style-type: none"> • Wieringen is een uitsluitingsgebied en mag daardoor niet uitbreiden. Toch heeft de gemeente wel de wens om op termijn circa 1,0 hectare netto bedrijventerrein te ontwikkelen. • Op bedrijventerrein Molenveld is winst te behalen door het terrein beter te zoneren. Er staan op dit terrein enkele loodsen leeg en er is ruimte te verdelen. • Indien er dan nog ruimtebehoefte is, dan is realisatie van terrein buiten het stedelijk gebied lastig. Binnen het stedelijk gebied/zoekgebied kan ruimte worden gevonden, daarbuiten mag Wieringen (als uitsluitingsgebied) niet zonder meer bedrijventerrein realiseren. Uitzonderingen op dit verbod zijn alleen mogelijk als het gebiedsgericht beleid dat ter plaatse geldt een uitzondering mogelijk maakt en/of een verandering van de begrenzing mogelijk is gemaakt door middel van een streekplanherzieningsprocedure.
Wieringermeer	<ul style="list-style-type: none"> • Omdat de lokale bedrijven in de gemeente Wieringermeer ruimte nodig hebben, heeft de gemeente een planningsopgave van 10 hectare netto. Bedrijventerrein Wieringerwerf moet hiervoor worden uitgebreid. • Via herstructurering is het mogelijk dat de gemeente nog enige ruimtewinst behaalt. Hierover zijn echter vooralsnog door de gemeente geen uitspraken te doen.
Zijpe	<ul style="list-style-type: none"> • De grond voor uitbreiding van bedrijventerrein 't Zand is al aangekocht. Gaat om een uitbreiding van het bestaande terrein met 5 hectare netto. Behoeft aan nieuw terrein komt voort uit wensen van de lokale ondernemers¹¹. • Voor de toekomst wordt uitbreiding op locatie BolleNoord niet uitgesloten. Er staat al een bedrijfsverzamelgebouw. De locatie is (vooralsnog) echter gerelateerd aan de agribusiness.

Bron: regio Kop van Noord-Holland, 2006.

Ontwikkeling nieuwe terreinen gebeurt in samenhang met herstructureren van verouderde terreinen

De praktijk leert dat met de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein een stroom van verhuisbewegingen van bedrijven op gang komt: bedrijven met uitbreidingswensen verplaatsen naar het nieuwe terrein, bedrijven die hiervoor de middelen en/of wensen niet hebben blijven op het 'oude' terrein over. In de loop der tijd wordt zo het draagvlak voor herstructurering van het terrein steeds verder verkleind en glijdt de kwaliteit van het terrein verder af. Dit neemt echter niet weg dat de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen ook van cruciaal belang is voor de economische structuur van een gemeente: bedrijven hebben uitbreidingsruimte nodig en er moeten locaties beschikbaar zijn die aansluiten bij de wensen en eisen van bedrijfsruimtegebruikers.

¹¹ De gemeente Zijpe heeft begin 2005, in samenwerking met de bedrijfsregio Kop van Noord-Holland, de ruimtebehoefte van de lokale ondernemers onderzocht.

Hoewel het gevaar van verpaupering (en leegstand) op bestaande bedrijventerreinen in de regio Kop van Noord-Holland niet heel erg groot is - zo is er op dit moment weinig leegstand in de regio en is er een duidelijke ruimtebehoefte onder de lokale ondernemers – willen de gemeenten in de Kop van Noord-Holland de verpaupering van bestaande terreinen tegengaan door, in samenhang met nieuwe ontwikkelingen, actief in te zetten op herstructurering van de bestaande voorraad. Hierbij is de insteek om de zogenaamde SER-ladder te volgen (zie paragraaf 3.2). De gemeenten zullen eerst de mogelijkheden en noodzaak van herstructureren op bestaande bedrijventerreinen bestuderen, alvorens over te gaan op het ontwikkelen van nieuw bedrijventerrein.

In sommige gevallen is echter nieuwe ontwikkeling noodzakelijk om herstructurering ook daadwerkelijk van de grond te krijgen. Zo is er bij herstructureren vaak behoefte aan alternatieve ruimte voor de bedrijven die door de herstructurering niet op het bestaande terrein gevestigd kunnen blijven (bijvoorbeeld in geval van herprofilering waarbij de bedrijfsactiviteiten qua milieubelasting niet meer passend zijn, of wanneer sprake is van transformatie en de economische functie van het terrein wordt vervangen door bijvoorbeeld woonfuncties). Vaak is de nieuwe ontwikkeling ook nodig om de (hoge) kosten voor de herstructureringsoperatie (deels) op te brengen. Niet in de laatste plaats kan de een kleine uitbreiding van een bestaand terrein ook net het zetje in de rug zijn (impuls) om het bestaande terreindeel aan te pakken. Zeker in de Kop, waar de voorzien nieuwe ontwikkelingen vaak uitbreidingen van bestaande terreinen betreffen, kan dit het geval zijn.

In uitsluitingsgebieden in eerst instantie ruimte zoeken en ontwikkelen op bestaande terreinen

In het Ontwikkelingbeeld Noord-Holland Noord is bepaald dat in de zogenaamde 'uitsluitingsgebieden' geen uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies wordt toegestaan, uitgezonderd kleinschalige ontwikkelingen. Zowel Texel als Wieringen liggen in een uitsluitingsgebied. Hoewel het bedrijfsleven in beide gemeenten ook behoefte heeft aan enige ruimte om te kunnen groeien, is realisatie hiervan lastig. Binnen het stedelijk gebied/zoekgebied kan eventueel ruimte worden gevonden, daarbuiten zijn alleen uitzonderingen op dit verbod mogelijk als:

1. het gebiedsgericht beleid dat ter plaatse geldt een uitzondering mogelijk maakt;
2. een verandering van de begrenzing door middel van een streekplanherzieningsprocedure mogelijk is gemaakt.

Bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen volgen de gemeenten het locatiebeleid van de provincie

Uit tabel 1 blijkt dat het merendeel van de gemeenten in de regio al een locatie heeft aangewezen voor ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. Slechts Den Helder en Wieringen zoeken nog naar een geschikte plek. Daarbij moet worden opgemerkt dat Wieringen een uitsluitingsgebied is en nieuwe ontwikkelingen sowieso al zoveel mogelijk op of aan de bestaande terreinen moeten worden gerealiseerd.

De gemeente Den Helder zal zich, bij haar zoektocht naar nieuwe locaties, houden aan het provinciale locatiebeleid. Overigens geldt dit beleid niet voor kleinschalige ontwikkelingen (zie hoofdstuk 4). In alle gevallen zijn o.a. een goede ontsluiting, aansluiting bij bestaande ruimtelijke (bedrijfs)concentraties en de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing leidende aspecten bij de locatiekeuze.

Nieuwe lokale terreinen specifiek bedoeld voor de kleinschalige, lokale bedrijfsruimtegebruiker in de Kop

De nieuwe lokale terreinen en uitbreidingen van terreinen zijn bedoeld voor een beperkte doelgroep. Het gaat alleen om kleinschalige lokale bedrijven in de sectoren handel en reparatie, productie, transport en industrie. Agribusiness, kantoren en grootschalige en perifere detailhandel horen conform het provinciale beleid niet thuis op een lokaal bedrijventerrein. Door de agribusiness zoveel mogelijk te accommoderen op de speciaal daarvoor ontwikkelde c.q. te ontwikkelen locaties, tracht de regio zoveel mogelijk ruimte op lokale bedrijventerreinen te behouden voor de bedrijven die daar, volgens het provinciale locatiebeleid, thuis horen. Bij de bestemmingsplannen en uitgifte van terreinen nemen de gemeenten dit in acht.

Nieuwe lokale bedrijventerreinen worden zo min mogelijk gebruikt om bestaande bedrijventerreinen in het stedelijk gebied te transformeren naar andere functies. Sterker nog, verlies aan bedrijventerreinen dient te worden gecompenseerd. De handreiking van de provincie stelt namelijk als algemene voorwaarde dat bij verdichting, herstructurering of transformatie de ruimte voor economie in stedelijke gebieden behouden blijft. Dit houdt in dat verlies van het areaal aan bedrijventerrein in het stedelijk gebied (door transformatie van bedrijventerrein naar andere stedelijke functies) bij voorkeur binnen het stedelijk gebied gecompenseerd dient te worden. Het areaal dat gemoeid is met compensatie gaat niet ten koste van de planningsopgave.

Behalve compensatie is van belang dat op bedrijventerreinen zo min mogelijk kleinschalige bedrijven terecht komen die ook binnen een woonwijk passen. De gemeenten waarborgen dit door een minimale kavelgrootte te hanteren en een niet te lage grondprijs. Op deze wijze zorgen de gemeenten ervoor dat de realisatie van de planningsopgave daadwerkelijk een toevoeging is voor de bedrijvigheid waarvoor de opgave is bedoeld (zie ook volgende paragraaf 2.5).

Extra mogelijkheid: ruimte bieden op regionale terreinen, deze zijn hier echter nog niet klaar voor!

De gemeenten binnen de regio Kop van Noord-Holland zien in principe voldoende mogelijkheden om via ontwikkeling van nieuwe lokale terreinen en uitbreidingen van bestaande terreinen de planningsopgave tot en met 2014 te accommoderen. In sommige gemeenten, zoals Den Helder, zijn de locaties echter nog niet concreet. In deze gemeente, maar ook in de gemeente Wieringermeer, bieden de regionale terreinen een (extra) mogelijkheid om de planningsopgave voor lokale vraag te accommoderen. Zo kunnen lokaal gelabelde delen/aangewezen zones op de regionale bedrijventerreinen Robbenplaat en Kooypunt mogelijk in een deel van de lokale vraag voorzien.

Op dit moment bieden de regionale terreinen al ruimte voor de grotere lokale bedrijven; in de Den Helder en Wieringermeer vestigen zich steeds vaker grotere lokale ondernemers op de (nieuwe) regionale bedrijventerreinen. Dit is een logisch gevolg van het beschikbaar zijn van grotere kavels op deze terreinen. Voor gemeenten met weinig uitbreidingsmogelijkheden zijn de regionale bedrijventerreinen op deze manier een locatie waar, door het verplaatsen van de grotere lokale bedrijven, ruimte kan worden gecreëerd op bestaande lokale bedrijventerreinen. Zeker op de korte termijn kan dit spelen, omdat veel gemeenten nu nog werken aan de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen die dus voorlopig niet op de markt komen.

Voor kleinere lokale bedrijven zijn de vestigingsmogelijkheden op regionale terreinen nog beperkt, terwijl deze locaties wel interessante mogelijkheden bieden (ruimtelijke clustering, goede infrastructuur, ruimtelijke doorgroeimogelijkheden). Voor Den Helder zou reservering van ruimte op regionaal bedrijventerrein (Kooypunt III) voor de vestiging van de meer kleinschalige lokale bedrijven een mogelijkheid zijn om de lokale vraag te accommoderen. Voor de precieze invulling hiervan is echter wel nader onderzoek nodig. Hetzelfde geldt voor Robbenplaat II in Wieringermeer. Een interessante vestigingsmogelijkheid voor lokale ondernemers – naast het beschikbaar hebben van kleine kavels - vormen bedrijfsverzamelgebouwen waarin (door)startende bedrijven zich kunnen vestigen. Op het huidige Robbenplaat is daar al een voorbeeld van bekend.

Al met al gaat het om het mogelijk maken van het accommoderen van kleinere lokale bedrijven - met een omvang van enkele honderden tot enkele duizenden vierkante meters - op de aangewezen regionale locaties. Belangrijk is te vermelden dat de vestiging van de kleinere lokale bedrijvigheid op regionaal gelabelde terreinen in geen geval ten koste mag gaan van de ruimte voor regionale bedrijvigheid. Het betreft dan ook de aanleg van extra hectaren bij de in het Ontwikkelingsbeeld aangewezen locaties voor regionale bedrijvigheid specifiek voor kleinere lokale bedrijven of extra hectaren ter compensatie van de lokaal gelabelde delen/aangewezen zones op de regionale locaties. De compensatie van deze ruimte kan regionaal worden afgestemd. Zoals al eerder is aangegeven, is het voordeel van deze

ontwikkelingslijn dat bedrijventerreinontwikkelingen zoveel mogelijk ruimtelijk in de regio worden geclusterd, en worden gelokaliseerd daar waar de infrastructuur dit ook het beste toelaat.

2.5 Aanvullende geschikte locaties voor lokaal georiënteerde bedrijfsruimtegebruikers

Naast ontwikkelen van nieuwe terreinen en uitbreidingen zijn er ook andere sporen om te voorzien in de vraag

Uitgangspunt voor de gemeenten is dat de huidige locaties voor lokale bedrijvigheid zoveel mogelijk worden behouden en dat zich geen andere functies of doelgroepen vestigen op deze lokale bedrijventerreinen. Gebeurt dit wel, dan wordt deze ruimte gecompenseerd. Ook wanneer andere, niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein te vestigen functies, zoals PDV en kantoren, een claim leggen op de planningsopgave, wordt ruimte gecompenseerd. (Hetzelfde geldt overigens voor transformatie van bestaande bedrijventerreinen naar andere functies: deze ruimte moet ook worden gecompenseerd). Dit kan binnen de gemeente, maar in sommige gevallen ook – in overleg – binnen de regio. Zoals eerder aangegeven, voorzien de gemeenten in Kop van Noord-Holland een grotere planningsbehoefte dan 35 hectare (54 hectare in totaal tot en met 2014). Mocht in de komende jaren uit de monitoring blijken dat de uitgifte en behoefte zich veel voorspoediger ontwikkelen in de regio (ondanks een zorgvuldig bedrijventerreinenbeleid), dan kan mogelijk - op voorwaarde van goede afstemming met de provincie - meer terrein worden uitgegeven. Omdat het niet zeker is of dit uiteindelijk ook tot de mogelijkheden behoort (goedkeuring provincie vereist), hebben de regiogemeenten ook andere oplossingen in beeld gebracht om eventueel te voorzien in de vestigingswensen/eisen van kleinschalige, lokale bedrijfsruimtegebruikers. Het betreft de volgende opties:

- Een beperkt deel van de vraag kan worden gefaciliteerd binnen het woonmilieu in de vorm van het realiseren van kleinschalige zelfstandige bedrijfsruimten, en het realiseren van woon-werkwoningen (het gaat gemiddeld genomen om maximaal 5% van de lokale vraag);
- Een aantal gemeenten (de meer landelijke gemeenten) ziet mogelijkheden voor het accommoderen van een beperkt deel van de lokale vraag in bestaande agrarische bebouwing (VAB's). De mogelijkheden hiertoe zijn in de Kop echter niet ruim.

Hieronder zijn deze lijnen uitgewerkt.

Kleinschalige type 1 en 2 bedrijven binnen het woonmilieu vestigen

De gemeenten binnen de regio Kop van Noord-Holland streven er naar bedrijven tot 250 m² b.v.o. (kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers), met een lage verkeersaantrekkende werking, waar mogelijk en wenselijk binnen het woonmilieu te vestigen. De mate waarin gemeenten inzetten op het mengen van wonen en werken door middel van

deze bedrijven, hangt af van lokale omstandigheden en lokaal beleid. Zie tabel 4 voor de visie van de gemeente op dit thema. Geschikte bedrijven zijn bijvoorbeeld creatieve en ambachtelijke bedrijven en productiebedrijfjes.

Meer ruimte voor woonwerkwooningen in sommige gemeenten

Vooral aan de randen van woonwijken, aan ontsluitingswegen, maar ook op bedrijventerreinen is in sommige gemeenten in de regio Kop van Noord-Holland behoefte aan (en zijn er ruimtelijke mogelijkheden voor) woonwerkwooningen. Het gaat in de bedrijfsruimtemarkt om combinaties van een woning en bedrijfsruimte op een kavel. Een aantal gemeenten zien de variant waarin de woning los staat van de bedrijfsruimte echter niet langer als wenselijk. Dit zorgt voor problemen wanneer de woning (los) wordt verkocht en de bedrijfsruimte verhuurd. Bewoners klagen vervolgens over overlast. Een bedrijfsruimte met inpandige woning is dan ook een betere optie. De meeste gemeenten binnen de regio zien woonwerkwooningen onder deze voorwaarden als een aantrekkelijke aanvulling op de vestigingsmilieus binnen de gemeente en zien mogelijkheden hier een deel van de vraag naar lokale bedrijventerreinen te realiseren (zie tabel 3).

Tabel 3: kleinschalige bedrijfspanden inpassen in woonmilieu, nuances naar gemeente

Gemeente	Insteek bij inpassen van bedrijfsruimten in het woonmilieu
Anna Paulowna	<ul style="list-style-type: none"> • Enkele woonwerkwooningen verspreid over het dorp. Veel eenmanszaken hebben voorkeur of zijn al gevestigd in dit type. • Op de uitbreiding Kruiswijk III is mogelijk ruimte voor woonwerkwooningen, maar dan wel met bepaalde voorschriften (mogelijk woning inpandig)
Den Helder	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling van woon-werk combinaties is door de gemeente toegestaan, maar is alleen mogelijk voor milieucategorie 1 en 2. Locaties waar dit mogelijk is, zijn: Schoolweg, Annie Romein Verschoorlaan en DIVMAG. • Op het DIVMAG terrein wordt momenteel door een particuliere ontwikkelaar een locatie met combinaties tussen wonen en werken ontwikkeld. • In Julianadorp (kern van Den Helder) is geen echt bedrijventerrein, wel zijn er enkele lokale bedrijven met bedrijfswoning aan de rand van het dorp. Er is nog beperkte uitbreidingsruimte.
Harenkarspel	<ul style="list-style-type: none"> • Op bedrijventerrein Oudevaart-Zuid zijn een aantal woonwerkwooningen gerealiseerd. Deze waren in korte tijd verkocht. Voor de uitbreiding Oudevaart Zuid-Zuid staan er weer een aantal units in de planning. Hoeveel dit er worden is nog niet bekend.
Niedorp	<ul style="list-style-type: none"> • In Niedorp zijn een aantal lokale, kleine ondernemers gevestigd in een schuurtje of ruimte behorend bij een particuliere woning. Een aantal van hen heeft voorkeur voor vestiging op een bedrijventerrein. • Ook op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein (uitbreiding) Winkelerzand II fase V is veel vraag naar bedrijfswoningen. Er worden er waarschijnlijk zo'n 4 à 5 (inpandig) gerealiseerd. Vrijstaande woningen met losse bedrijfsruimte worden niet toegestaan. Dit zorgt op lange termijn voor problemen (huis wordt verkocht, bedrijfsruimte blijft over en wordt verhuurd, dit levert overlast voor bewoners en bedrijven in relatie tot hun bedrijfsvoering op).

Schagen	<ul style="list-style-type: none"> Op bedrijventerrein Witte Paal zijn enkele bedrijfspanden met losse woning. De gemeente wil dit niet meer, mocht er in de toekomst vraag zijn naar woonwerkwooningen, dan alleen met inpandig wonen.
Texel	<ul style="list-style-type: none"> Geen bedrijfswoningen op (mogelijke) nieuwe bedrijventerreinen. Deze lichtere categorie wil de gemeente Texel onder voorwaarden in een woonkern toestaan.
Wieringen	<ul style="list-style-type: none"> Hier en daar zijn er enkele mensen die bij hun bedrijf wonen (in losse woning). Dit gebeurt in beperkt mate op bedrijventerrein Molenveld. Omdat er vooralsnog geen uitbreidingslocaties zijn, is het onduidelijk of er woonwerkwooningen gerealiseerd gaan worden.
Wieringermeer	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Wieringermeer wil geen woningen op bedrijventerreinen. Ook geen woonwerkwooningen. Categorie 1 & 2 bedrijven (licht) bevinden zich bij voorkeur in de bebouwde kom.
Zijpe	<ul style="list-style-type: none"> Enkele bedrijven met inpandig wonen behoren tot de mogelijkheid op de uitbreiding van 't Zand.

Bron: regio Kop van Noord-Holland, 2006.

Bedrijfsruimte in agrarische panden

Voorals de agrarisch georiënteerde gemeenten en de gemeenten met een groot buitengebied kunnen een deel van de huisvestingsvraag van lokaal georiënteerde bedrijfsruimtegebruikers realiseren door hergebruik van agrarische bedrijfspanden in hun omgeving.

Door het hergebruik van deze zogenaamde VAB's (vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing) krijgen nieuwe economische dragers van het buitengebied een kans. Deze locaties zijn vanuit bedrijfseconomisch opzicht mogelijk interessant voor (door)startende bedrijven. Het aantal (heringevulde) VAB's in de Kop van Noord-Holland is (vooralsnog) vrij beperkt.

Het feit dat er in de regio nog weinig VAB's in hergebruik zijn, komt vooral omdat niet iedere activiteit kan worden toegelaten in de VAB's. Van groot belang is dat de activiteit passend (qua aard en schaal) is. Dit betekent bijvoorbeeld dat er geen grote verkeersaantrekkende werking van de activiteiten uit mag gaan. De infrastructuur in het buitengebied is daar niet op berekend. Vaak gaat het om bedrijven in de kleinambachtelijke sector. De gemeenten die potentie zien in het realiseren van bedrijfsruimte in VAB's – zie tabel 4 - zullen daarom van tevoren duidelijk vaststellen of het (niet-agrarisch) bedrijf niet in de kern thuishoort. Verder zal een duidelijke visie als toetsingskader dienen: welk bedrijf wordt in het leegstaande agrarisch onroerend goed toegelaten en wat gebeurt er als het bedrijf doorgroeit?

Tabel 4: bedrijfsruimte in VAB's, nuances naar gemeente

Gemeente	Insteek bij het realiseren van bedrijfsruimte in agrarische panden
Anna Paulowna	<ul style="list-style-type: none"> • Voor kleinambachtelijke sector is dit volgens de gemeente een goede vestigingslocatie. • Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden in deze bedrijfsruimten. • Gemeente houdt geen rekening met groei van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bebouwing.
Den Helder	<ul style="list-style-type: none"> • Er zijn in de gemeente weinig VAB's. Een enkele is te vinden in het buitengebied, bijvoorbeeld in Julianadorp. Het gaat om puur lokale functies en een enkel tuincentrum.
Harenkarspel	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente loopt tegen de grenzen van het provinciale beleid aan en is bezig om het beleid te verruimen. • Enkele loonbedrijven willen agrarisch gebied in (in vrijkomend agrarisch gebouw). Gemeente is hier voorzichtig mee, er mag bijvoorbeeld niet worden bijgebouwd.
Niedorp	<ul style="list-style-type: none"> • Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing komt in de gemeente voor. De gemeente staat positief ten opzichte van andere activiteiten in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Bedrijvigheid moet passen in het landelijk karakter van het gebied; het moet gaan om kleinschalige activiteiten met weinig verkeersbewegingen.
Schagen	<ul style="list-style-type: none"> • Geen VAB's in Schagen.
Texel	<ul style="list-style-type: none"> • VAB is toegestaan door de gemeente, maar maximaal 600 m² bvo. (dit is vaak een deel van een schuur, waardoor deze locaties voor nieuwe vestigers al snel te duur worden). • Bestaande bebouwing mag ingevuld worden, geen uitbreiding. Verder moet alles binnen plaatsvinden, geen buitenopslag, geen milieuproblemen.
Wieringen	<ul style="list-style-type: none"> • In de gemeente is veel cultuurhistorie; agrariërs houden zich veelal (ook) bezig met beheersfunctie van het natuurlandschap. Er zijn nauwelijks tot geen bedrijfsfuncties in vrijkomende agrarische bebouwing.
Wieringermeer	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente wil agrarisch gebied puur voor agrarische activiteiten bestemmen. Geen VAB's.
Zijpe	<ul style="list-style-type: none"> • Er wordt terughoudend omgegaan met het vestigen van bedrijven in vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. Gemeente heeft hier geen eigen visie op. • De gemeente ziet in de zakelijke dienstverlening de ideale vestiger voor dergelijke locaties.

Bron: regio Kop van Noord-Holland, 2006

Bestaande kleinschalige bedrijfsruimteconcentraties beschermen

Zoals eerder gezegd, zetten de gemeenten in de Kop van Noord-Holland zich in om bestaande lokale bedrijfsconcentraties zo veel mogelijk te behouden en als lokaal bedrijventerrein te profileren, vooral gericht op kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers. Uitgangspunt is dat terreinen niet van functie veranderen zonder compensatie van deze ruimte op andere lokale terreinen, of andere locaties die geschikt zijn voor lokale bedrijven. Door actief

accountmanagement zetten de gemeenten zich in op de juiste plek voor ieder bedrijf. Waar nodig bemiddelt men tussen verhuizende bedrijven en lokale georiënteerde ondernemers die nu niet op voor hen optimale locaties zijn gevestigd.

2.6 Fasering van de locaties

Planningsopgave een lokale aangelegenheid, maar wel met meer (inter)gemeentelijk overleg

Tot en met 2014 kan er, op grond van het Ontwikkelingsbeeld, in de regio maximaal 35 hectare bedrijventerrein worden uitgegeven. Dit betekent dat globaal 4,5 hectare terrein per jaar voor de gehele regio beschikbaar moet zijn. Na 2014 bestemmen de gemeenten 80 hectare netto voor nieuwe lokale bedrijventerreinen. Dat biedt perspectief voor de gemeenten die tot en met 2014 lastig hun ambities kunnen realiseren.

De fasering van lokale bedrijven is vooral een lokale aangelegenheid. Het gaat immers om lokale bedrijvigheid. De gemeenten stemmen de fasering dan ook af op de vraag van nieuwe en bestaande lokale bedrijven. Echter, lokale terreinen moeten in uitzonderingsgevallen ook bedrijven uit andere gemeenten van binnen of buiten de regio accommoderen. Het gaat dan om bedrijven waarvoor de stap naar een regionaal terrein nog te groot is en waarvoor in de eigen gemeente geen plaats meer is. Dan krijgt de fasering van lokale bedrijventerreinen een bovenlokale dimensie. De betrokken gemeenten overleggen in dergelijke situaties met elkaar, ook op basis van de monitoring die wordt ingesteld.

Een deel van de vraag moet worden opgevangen door ruimtewinst te realiseren, onder andere door bestaande terreinen te herstructureren. Daarvoor moeten bedrijven worden uitgeplaatst naar andere bedrijventerreinen. Dat is bovendien nodig om inkomsten te genereren die nodig zijn om de hoge kosten van herstructurering te dekken. Gezien het beperkte uitgeefbare areaal, zijn nieuwe lokale terreinen nodig om herstructurering te faciliteren (ruimtelijk en financieel mogelijk te maken). In de regel gaat de fasering van nieuwe lokale bedrijventerreinen daarom vooraf aan herstructurering.

Komende jaren wellicht te weinig lokale terreinen?

De indruk bestaat dat veel van de lokale terreinen die tot en met 2014 nodig zijn voor lokale bedrijvigheid, niet op korte termijn (komende jaren) op de markt komt, maar meer op middellange termijn. Dit onderstreept de opmerkingen gemaakt in paragraaf 2.4 over de inzet van regionale terreinen om in voorkomende gevallen meer lokale bedrijvigheid op te vangen.

Fasering van regionale terreinen: beschikbaarheidsgarantie

De markt is dynamisch. De gemeenten houden bij de fasering van bedrijventerreinen daarom rekening met de volgende elementen:

- Het is van regionaal belang om (minimaal) op de regionale terreinen altijd direct uitgeefbare grond aanwezig te hebben. Dit is nodig voor bedrijfsverplaatsingen binnen de regio en het kunnen accommoderen van bedrijven van buiten de regio. Werkgelegenheid wordt hierdoor voor de regio behouden of zelfs uitgebreid. Door op regionale terreinen altijd direct uitgeefbare grond aanwezig te hebben, wordt bovendien voorkomen dat bedrijven van buiten de regio zich onterecht op een lokaal terrein vestigen. Omgekeerd moeten lokale terreinen beschikbaar zijn om te voorkomen dat bedrijven die naar hun aard op een lokaal terrein thuishoren, noodgedwongen uitwijken naar een regionaal terrein;
- Het tweede element is de ontwikkeling van de vraag. De fasering van de ontwikkeling van terreinen wordt in hoge mate bepaald door de vraag en deze is sterk afhankelijk van de conjunctuur;
- Het derde element in de bepaling van de fasering van regionale terreinen is de mate waarin ruimte ontstaat door herstructurering;
- Het vierde element wordt gevormd door de mate van concurrentie dan wel verschil tussen de regionale terreinen in termen van doelgroep, omvang, milieucategorieën, ruimtegebruik, grondprijs, parkbeheer etc. Sommige bedrijven worden aangetrokken door het specifieke profiel van een regionaal bedrijventerrein. Zo zal een (lokaal) wegtransportbedrijf zich eerder op Robbenplaat vestigen dan op het regionaal havengebonden terrein. Voor bedrijven waarvoor dit in mindere mate het geval is, het zogeheten 'regionaal grijs', kan ontwikkeld worden op basis van de vraag. Dat houdt in dat de keuze wordt overgelaten aan de ondernemer. Hij maakt immers zijn eigen afweging op basis van een veelheid aan vestigingscriteria. Daar waar een tekort ontstaat voor de vestiging van specifieke groepen gebruikers voor een regionaal terrein, zal nieuwe ontwikkeling dienen plaats te vinden (bijvoorbeeld regionaal havengebonden terrein).

Voorstel verdeling van de planningsopgave voor de Kop van Noord-Holland

Stec Groep heeft op basis van de bedrijventerreinenmarkt in de afgelopen tien jaar een voorstel gemaakt voor de verdeling van de lokale bedrijventerreinopgave in de Kop. Daarbij zijn twee criteria gebruikt: (1) het aandeel van iedere gemeente in het bedrijventerreinenoppervlak en (2) het aandeel van iedere gemeente in de historische uitgifte. Omdat een lange periode is gebruikt (tien jaar) lijkt deze methode het meest betrouwbaar om een reële verdeling te maken van de 35 hectare lokale bedrijventerreinen.

Allereerst is op basis van het huidige aandeel in de bedrijfsruimtemarkt (IBIS, 2005) in tabel 5 een indicatieve verdeling van de planningsopgave naar de verschillende gemeenten opgesteld.

Tabel 5: indicatieve planningsopgave voor lokale bedrijfsruimtegebruikers in netto hectaren (op basis huidige netto oppervlakte bedrijventerrein)

Gemeente	Aandeel	Planningsopgave t/m 2014 (ha)
Anna Paulowna	0-5%	0 – 2
Den Helder	35-40%	12 – 14
Harenkarspel	0-5%	0 – 2
Niedorp	0-5%	0 – 2
Schagen	10-15%	4 – 5
Texel	5-10%	2 – 4
Wieringen	0-5%	0 – 2
Wieringermeer	25-30%	9 – 11
Zijpe	0-5%	0 – 2
<i>Totaal</i>	<i>100%</i>	<i>35</i>

Bron: IBIS, 2005.

Dezelfde verdeling, maar dan op basis van de uitgifte van de afgelopen tien jaar (1994-2004) is te zien in tabel 6.

Tabel 6: indicatieve planningsopgave voor lokale bedrijfsruimtegebruikers in netto hectaren (op basis uitgifte periode 1994-2004)

Gemeente	Aandeel	Planningsopgave t/m 2014 (ha)
Anna Paulowna	0 - 5%	0 – 2
Den Helder	35 – 40%	12 – 14
Harenkarspel	5 – 10%	2 – 4
Niedorp	0 – 5%	0 – 2
Schagen	10 – 15%	4 – 5
Texel	5 – 10%	2 – 4
Wieringen	0 – 5%	0 – 2
Wieringermeer	15 – 20%	5 – 8
Zijpe	5 - 10%	2 – 4
<i>Totaal</i>	<i>100%</i>	<i>35</i>

Bron: IBIS, 2005.

Op basis van gesprekken met de verschillende gemeenten in de regio Kop van Noord-Holland en de indicatieve verdeling op basis van IBIS 2005 in de voorgaande tabellen, is in onderstaande tabel een indicatie voor de verdeling van de

planningsopgave opgenomen tot en met 2014 (met doorkijk tot 2030, zie rechterkolom). Deze indicatie sluit – op een aantal uitzonderingen (zie ‘kanttekeningen’) na – grotendeels aan op de ruimtebehoefte die de gemeenten zelf claimen (zie tabel 1).

Tabel 7: voorstel verdeling planningsopgave voor lokale bedrijfsruimtegebruikers in netto hectaren

Gemeente	Aandeel	Indicatie verdeling planningsopgave tot en met 2014 (ha)	Doorkijk verdeling planningsopgave 2014 tot 2030 (ha)
Anna Paulowna	5 – 10%	2 – 4	4 – 8
Den Helder	30 – 35%	10 – 12	25 – 28
Harenkarspel	5 – 10%	2 – 4	4 – 8
Niedorp	5 – 10%	2 – 4	4 – 8
Schagen	10 – 15%	0 ¹²	12 – 17
Texel	5 – 10%	2 – 4	4 – 8
Wieringen	0 – 5%	0 – 2	0 – 4
Wieringermeer	25 – 30%	9 – 11	15 – 24
Zijpe	5 – 10%	2 – 4	4 – 8
		Maximaal 35 hectare wordt uitgegeven	Maximaal 80 hectare wordt uitgegeven

Bron: Stec Groep op basis van tabel 5 en 6, 2006

Regio Kop van Noord-Holland verdeelt 35 hectare bedrijventerrein tot en met 2014

Hoewel er eerder in regionaal verband (bijeenkomst 29 november) – op basis van het voorstel uit tabel 7 – was gekozen voor een verdeling van 40 hectare tot en met 2014, is op uitdrukkelijk verzoek van de provincie Noord-Holland toch een verdeling tot maximaal 35 hectare gemaakt (tabel 8). In vergelijking met de verdeling uit de bestuurlijke bijeenkomst van eind november gaan daardoor nagenoeg alle gemeenten er in hectaren iets op achteruit. Alleen Zijpe behoudt, met 4,0 hectare, het aantal hectaren dat werd afgesproken. Dit betekent dat goed samenhangend bedrijventerreinenbeleid voor de regio nog meer aan belang wint. Het herontwikkelen van bedrijventerrein en het daarmee creëren van ruimte op bestaande bedrijventerreinen is hier een van de oplossingen voor (naast andere oplossingen die al eerder in deze visie aan de orde zijn gekomen).

¹² Gemeente Schagen heeft zoals gezegd nog voldoende ruimte op haar terreinen om in de vraag tot en met 2014 te voldoen.

Tabel 8: Definitieve verdeling planningsopgave tot en met 2014

Gemeente	Verdeling planningsopgave tot en met 2014
Anna Paulowna	3,5
Den Helder	8,5
Harenkarspel	3,5
Niedorp	3,5
Schagen	0
Texel	3,0
Wieringen	1,0
Wieringermeer	8,0
Zijpe	4,0
Totaal	35

Bron: Gewest Kop van Noord-Holland, 2007

Toelichting en kanttekeningen bij de planningsopgave

Een aantal kanttekeningen bij deze definitieve verdeling versus de originele ruimteclaim (tabel 1):

- Harenkarspel stelt verhoudingsgewijs een grote ruimtebehoefte te hebben. Op grond van het aandeel van deze gemeente in de uitgifte in het verleden en het totale oppervlakte van bedrijventerreinen in de Kop lijkt dit niet reëel. Ook absoluut gezien is de claim van 14 hectare tot en met 2014 (zie tabel 1) aan de forse kant, hoewel de laatste twee jaar wel sprake is van een verhoogde uitgifte. Op basis van deze planningsopgave kan Harenkarspel maximaal 3,5 hectare toebedeeld krijgen tot en met 2014. De 3,5 hectare die Harenkarspel al via het gewestelijk portefeuillehoudersoverleg heeft toebedeeld gekregen, past hierbinnen;
- Zijpe heeft een ruimteclaim neergelegd die wat hoger is dan de uiteindelijke verdeling van de planningsopgave. Deze gemeente heeft de mogelijkheid nu al een deel van de planningsopgave voor na 2014 aan te spreken. Dit heeft ook de voorkeur omdat de gemeente zo in de gelegenheid is een goed terrein te ontwikkelen met voldoende massa, wat tevens kan dienen voor de opvang van uitplaatsers uit de kernen en ter compensatie van de transformatie van een locatie met bedrijfsbestemming in Callantsoog;

- Ook de gemeente Niedorp heeft een ruimteclaim neergelegd die hoger is dan de uiteindelijke verdeling van de planningsopgave. Dit is onder meer gebaseerd op hogere uitgaven in het recente verleden. Ook deze gemeente heeft in principe de mogelijkheid al een deel van de planningsopgave voor de periode na 2014 eerder tot realisatie te brengen om zo aan de wensen en behoeften op de middellange termijn te voldoen. Monitoring zal een herverdeling van de hectares moeten onderbouwen. De kans is zeker aannemelijk dat dit uiteindelijk leidt tot een hoger te ontwikkelen aantal hectares voor Niedorp. Een en ander is echter ook afhankelijk van de uiteindelijke ontwikkeling(srichting) voor het geplande bedrijventerrein Zijtwende (20 hectare, lokaal of toch meer regionaal) en de uitwisselbaarheid van deze locatie met nieuwe lokale bedrijventerreinen in deze gemeente in het Ontwikkelingsbeeld;
- Den Helder en Wieringermeer krijgen ten opzichte van de andere gemeenten relatief veel oppervlakte toegedeeld.
- Texel en Wieringen zijn uitsluitingsgebied, maar hebben toch ook een beperkte ruimtebehoefte om het lokale bedrijfsleven goed te kunnen faciliteren. Zodoende hebben ook deze twee gemeenten een aandeel in de planningsopgave. Beide gemeenten zullen eerst moeten aantonen dat op bestaande bedrijventerreinen geen ruimtewinst meer te behalen is, alvorens zij een aanvraag doen tot mogelijke streekplanwijziging. Het onderzoeken van de mogelijkheden voor herstructurering is voor deze gemeenten dan ook een absolute noodzaak

Nogmaals benadrukken we hier dat de provincie Noord-Holland de regio een plafond heeft gesteld van maximaal 35 hectare uitgifte tot en met 2014. De regio denkt zelf meer terrein (40 ha) nodig te hebben tot en met 2014. Goede monitoring zal de komende jaren noodzakelijk zijn!

Continue monitoring van groot belang

De fasering en verdeling van de planningsopgave voor lokale bedrijvigheid over de gemeenten in de Kop van Noord-Holland is een dynamisch concept. Dat volgt uit het uitgangspunt dat de vraag van bedrijven leidend moet zijn en uit de kanttekeningen die hierboven zijn genoemd. De verdeling in tabel 8 moet dan ook niet te star worden gehanteerd. Goed intergemeentelijk overleg in de komende jaren is een belangrijke voorwaarde om, mede gezien voorgaande kanttekeningen, tot een goede afstemming van de totale planningsopgave tot en met 2014 (en de periode daarna) te komen in de Kop. Monitoring van de daadwerkelijke ontwikkeling van vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt in de Kop is in dat kader het belangrijkste instrument.

De intentie van de regio is om de bedrijventerreinenontwikkelingen continu te monitoren¹³. Hiervoor zal een methodiek voor monitoring door de regio worden opgezet. Daarbij wordt rekening gehouden/vindt afstemming plaats met mogelijke provinciale initiatieven op dit vlak¹⁴. Aan de hand van de uitkomsten van de monitor bespreken de gemeenten periodiek de ontwikkelingen met elkaar. Indien nodig maken zij in overleg afspraken over de fasering en over herverdeling van de (te ontwikkelen) hectares voor lokale bedrijvigheid. Het realisme van de verdeling van de planningsopgave uit tabel 8 zal uit de monitoring moeten blijken. Indien nodig, pleiten de gemeenten in de Kop voor de mogelijkheid van overheveling van hectares tussen de regio's in Noord-Holland Noord; bijvoorbeeld tussen de Kop en Noord-Kennemerland. Vooral de grensgemeenten van de Kop zijn voorstander van deze ontwikkelingsrichting. In de praktijk blijkt de bedrijfsdynamiek in de regio's namelijk nauwelijks de bestuurlijk-geografische grenzen te volgen.

Een advies voor de opzet en organisatie van de monitor is opgenomen in bijlage C.

¹³ De regio is dit overeengekomen in een bijeenkomst op 27 september 2006.

¹⁴ Naar verwachting is het monitoringssysteem van de provincie begin 2007 gereed. Het systeem is gebaseerd op 'het beste' van twee bestaande systemen: IBIS enerzijds en anderzijds het monitoringssysteem dat in Noord-Holland-Zuid wordt gehanteerd in Plabeka-verband. Mogelijk wordt het systeem nog uitgebreid met een module op detail(kavel)niveau. Vooral het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord wil dit graag.

Kernpunten verdeling kwantitatieve planningsopgave

- *Het grootste deel van de planningsopgave van de regiogemeenten kan worden gerealiseerd op lokale bedrijventerreinen. Voor een deel van de opgave moet echter nog een precieze locatie worden bestemd.*
- *Een klein deel van de lokale bedrijfsruimtevrage kan in sommige gemeenten worden opgelost binnen het woonmilieu in de vorm van het realiseren van kleinschalige zelfstandige bedrijfsruimten, en het realiseren van woon-werkwoningen (het gaat gemiddeld genomen om circa 0 tot 5% van de lokale vraag).*
- *Een aantal gemeenten (de meer landelijke gemeenten) realiseert een beperkt deel (0-5%) van de vraag naar lokaal terrein in bestaande agrarische bebouwing (VAB's).*
- *Een mogelijkheid voor ruimtebehoefte van de lokale bedrijfsruimtegebruikers is het realiseren van lokaal terrein op gelabelde delen van regionale bedrijventerreinen, die ook kleinere bedrijven kunnen hosten. Dit gaat niet ten koste van ruimte op de regionale terreinen, maar moet als extra hectaren bij de regionale terreinen worden beschouwd. De ruimte voor regionale terreinen moet, na onderling (regionaal) overleg, gecompenseerd worden.*
- *Uitgangspunt is in alle geval dat de gemeenten in de Kop van Noord-Holland streven naar behoud van bestaande lokale bedrijfsconcentraties/bedrijventerreinen. Deze terreinen worden zoveel mogelijk geprofileerd als lokaal bedrijventerrein, met name gericht op kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers. Uitgangspunt is dat terreinen niet van functie veranderen zonder compensatie van deze ruimte op andere lokale terreinen, of andere locaties die geschikt zijn voor lokale bedrijven. Transformatie van bedrijventerreinen of uitplaatsing van bedrijventerreinen uit woongebieden moet dus worden gecompenseerd.*
- *De definitieve verdeling van de planningsopgave (tabel 8) vormt uitgangspunt. De gemeenten in de Kop gaan echter actief en continu, volgens een éénduidige methodiek, monitoren om de ontwikkelingen op de regionale bedrijventerreinenmarkt goed in de gaten te houden. Dit kan leiden tot herverdeling van aanbod/plancapaciteit tussen de gemeenten in de Kop. Indien nodig, opteren de gemeenten in de Kop voor het mogelijk maken van overheveling van de planningsopgave tussen de drie regio's in Noord-Holland Noord.*

3. AANDACHT VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

3.1 Inzetten op een marktconforme typologie van bedrijventerreinen

In Noord-Holland is de afgelopen jaren veel aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van bedrijventerreinen¹⁵ en wat dit betekent voor de typologie van bedrijventerreinen. In de regio Kop van Noord-Holland blijven de gemeenten de komende jaren werken aan een betere ruimtelijke kwaliteit en uitstraling door (lokale en regionale) bedrijventerreinen te segmenteren.

De ruimtelijke kwaliteit in deze visie is vertaald naar een aantal onderwerpen. Deze vormen samen de kwaliteitsuitgangspunten voor lokale bedrijventerreinen. Dit zijn: streven naar intensief ruimtegebruik, herstructurering, landschappelijke inpassing, parkmanagement en segmentering naar verschijningsvorm en bedrijfsgrootte. Omdat de regio Kop van Noord-Holland een relatief groot aandeel midden- en kleinbedrijf kent is het nodig om zicht te krijgen op de verschijningsvorm van bedrijven naar vestigingsmilieus.

Eerste uitgangspunt voor de nieuwe typologie is de verschijningsvorm van zowel het pand zelf als de omgeving. De praktijk¹⁶ laat zien dat in alle sectoren en activiteiten zich bedrijven met een laagwaardige, gemiddelde en een hoogwaardige verschijningsvorm bevinden. Dit is dan ook een zeer geschikt uitgangspunt voor de segmentatie en sluit aan bij de behoefte van ondernemers aan onderscheidende vestigingsmilieus, zonder beperkend te zijn.

Uitgangspunt I: segmentering naar verschijningsvorm

Verschijningsvorm biedt een goed uitgangspunt voor clustering van de bedrijven, omdat verschijningsvorm letterlijk een van de meest in het oog springende kenmerken van bedrijventerreinen vormt:

- vooral voor hoogwaardige bedrijfsruimtegebruikers geldt dat men bereid is extra huisvestingslasten te betalen voor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen met een hoogwaardige uitstraling. Deze bedrijven zijn bovengemiddeld geïnteresseerd in locaties waar aandacht besteed is aan zowel pand als de stedenbouwkundige vormgeving van het terrein, als parkmanagement. Uit de database bedrijfsruimtegebruikers in beeld (Stec Groep, 2002 en 2005) blijkt dat circa 5% tot 10% van de bedrijfsruimtevrage bestaat uit hoogwaardige bedrijfsruimtegebruikers. In de regio Kop van Noord-Holland zal deze vraag niet hoger zijn;

¹⁵ Een voorbeeld is de uitgave van stichting Welstandszorg Noord-Holland Logica der Lelijkheid (maart 2005)

¹⁶ Bron: database bedrijfsruimtegebruikers in Beeld (Stec Groep, 2002 en 2005)

- voor verreweg het grootste deel van de bedrijven geldt dat een normaal kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein volstaat. We duiden dit aan als modern gemengde bedrijventerreinen. Onder deze bedrijfsruimtegebruikers is de interesse voor de stedenbouwkundige vormgeving van het terrein en de architectuur van het pand vooral functioneel. Het moet goed werken en er netjes uitzien; dat is voldoende. Naar schatting gaat het om circa 60% tot 70 % van de bedrijfsruimtevragers;
- daarnaast zijn er in de Kop van Noord-Holland ook bedrijven waarvoor de uitstraling van pand en omgeving er nauwelijks toe doet. Het zijn de zo laag mogelijke kosten voor bedrijfshuisvesting die tellen. Dit zijn werkterreinen. Deze categorie bedrijven kan na herstructurering van verouderde bedrijventerreinen op steeds minder locaties terecht. Het is voor de economie van de regio belangrijk dat de (veelal) kleinschalige bedrijven in deze categorie plek houden op lokale bedrijventerreinen, omdat deze belangrijk zijn voor de (laaggeschoolde) werkgelegenheid. Het gaat om circa 20% van de bedrijfsruimtegebruikers;
- de bedrijventerreinentypologie is niet gesegmenteerd naar sector, omdat dit in de praktijk niet of nauwelijks van invloed is op de vestigingsvoorkeuren van bedrijven. Concreet betekent dit dat alle sectoren in principe vestigingsvoorkeuren op terreinen met een heel verschillende verschijningsvorm kunnen hebben, afhankelijk van specifieke huisvestingswensen en -eisen.

Uitgangspunt II: Segmentering naar bedrijfsomvang

Wel is het belangrijk bedrijfsruimtevragers en bedrijventerreinen te segmenteren naar grootte. Kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers hebben een bovengemiddelde vestigingsvoorkeur voor gemengde woonwerkmilieus. Grootschalige bedrijfsruimtegebruikers hebben de voorkeur voor locaties met een goede snelwegverbinding.

Voor alle bedrijventerreinen geldt dat gemeenten streven naar een segmentatie op basis van verschijningsvorm, maar de invulling die daaraan wordt gegeven verschilt en wordt binnen de regio op marktconforme manier en in onderlinge samenhang met elkaar ingevuld.

Figuur 5: referentiebeelden voor lokale hoogwaardige bedrijfsruimten in de Kop van Noord-Holland



Figuur 6: referentiebeelden van modern gemengde lokale bedrijventerreinen in de Kop van Noord-Holland



Figuur 7: referentiebeelden van lokale werkterreinen in de Kop van Noord-Holland



Kernpunten segmentatie

- *Bij de segmentatie van bedrijventerreinen staat het realiseren van marktconforme vestigingsmilieus centraal, die aansluiten bij de wensen en eisen van bedrijfsruimtegebruikers in de Kop van Noord-Holland.*
- *Uitgangspunt voor segmentatie is enerzijds de verschijningsvorm van zowel het pand zelf als de omgeving, anderzijds de bedrijfsomvang, met name omdat kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers vaak andere huisvestingswensen en -eisen hebben dan grootschalige bedrijfsruimtegebruikers. Dit geldt vooral voor de keuze voor een binnenstedelijke locatie of juist voor een locatie aan de stadsrand.*

3.2 Streven naar intensief ruimtegebruik

De gemeenten in de Kop streven naar een zorgvuldig gebruik van de ruimte. Daar waar dat mogelijk is, wordt bijvoorbeeld ingezet op toepassen van ruimtebesparende verkaveling en het schakelen van bedrijfsruimten. Daarnaast draagt beleid om type 1 en 2 bedrijven waar mogelijk in woonmilieu te vestigen sterk bij aan ruimtebesparing op de formele bedrijventerreinen. Voorkomen moet worden dat intensivering een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van gebruikers.

Ruimtelijke winst hangt af van terreintype

Het ruimtelijke winstpercentage hangt sterk af van het type bedrijventerrein:

- op bestaande terreinen hangt het sterk af van het type terrein en kan de ruimtelijke winst variëren van 0% tot soms wel 40%. Meestal zal de ruimtelijke winst echter beperkt zijn;
- op nieuwe terreinen met een bestaand bestemmingsplan varieert de ruimtelijke winst van enkele procenten tot circa 10%;
- op nieuwe terreinen met een nieuw bestemmingsplan kan de te boeken ruimtelijke winst hoger zijn.

Hoe hoog de ruimtelijke winst is hangt sterk af van de lokale omstandigheden. Binnen de regio zal niet worden gewerkt met een keurslijf waaraan elk bedrijventerrein en elke bedrijfsruimtegebruiker moet voldoen.

Ruimtelijke winst hangt af van schaarste aan nieuwe terreinen

Daarnaast hangt ruimtelijke winst af van de mate van schaarste aan bedrijventerrein. In gemeenten die niet mogen uitbreiden is stapeling en uitbreiding op de eigen kavel eerder rendabel dan elders. Het is binnen die gemeenten dan immers de enige oplossing om gevestigd te blijven. De andere optie is verhuizing. In de regio Kop van Noord-Holland zullen vooral Wieringen en Texel, die beide zijn geselecteerd als uitsluitingsgebied, zoeken naar intensiveringsmogelijkheden. Ook voor Den Helder is intensivering een belangrijke manier om ruimte te winnen; de gemeente heeft immers weinig uitbreidingsmogelijkheden.

Gemeenten streven naar het realiseren van de provinciale norm voor ruimtelijke winst

In het streven om de provinciale ruimtenorm te realiseren, zetten de individuele gemeenten sterk in op het accountmanagement door per bedrijfsruimtegebruiker te zoeken naar de manier waarop ruimtelijke winst op het terrein op een marktconforme manier gerealiseerd kan worden. Leidraad is daarbij het advies van de SER over bedrijventerreinenbeleid ten behoeve van de Nota Ruimte. Het advies is samen te vatten als het streven naar inbreiding voor uitbreiding van bedrijventerreinen.

De SER-Ladder

De ruimte die beschikbaar wordt gesteld voor een functie (bijvoorbeeld bedrijventerrein) door eerst te herstructureren en dan pas eventueel uitbreiden past goed in het principe van de SER-ladder, die door de Sociaal Economische Raad (SER) is geformuleerd in haar advies over de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid. De treden van deze ladder zijn als volgt omschreven:

1. gebruik ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie en/of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;
2. maak optimaal gebruik van de mogelijkheden door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
3. indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.

Inbreiden voor uitbreiden dus! In de praktijk is het zo dat de treden van de SER-ladder niet volgtijdelijk worden beklommen, maar tegelijkertijd worden ingezet. Het is belangrijk zowel te beschikken over nieuw uitgeefbare bedrijventerreinen als over herstructureringslocaties, om een verhuiscarrousel mogelijk te maken, zonder het draagvlak voor herstructurering op bestaande terreinen te ondergraven.

Daarbij zetten de gemeenten in de Kop van Noord-Holland op kavelniveau - samen met ondernemers - in op instrumenten die markttechnisch haalbaar zijn en die ruimtewinst opleveren zonder de normale bedrijfsvoering te belemmeren of hoge kosten met zich mee brengen. Instrumenten die gemeenten op kavelniveau actief gebruiken zijn:

- het waar mogelijk stapelen van de kantoorruimte bovenop de bedrijfsruimte;
- Incidenteel schakelen van bedrijfspanden, daar waar bedrijfsproces en –eisen aan brandveiligheid dit toelaten;
- het door middel van ruimtescans inzichtelijk maken van de precieze ruimtebehoefte van bedrijven. Hierbij moet het mogelijk zijn bedrijven op de huidige locatie te kunnen laten groeien. Dit betekent incidenteel ook dat er bij de gronduitgifte ruimte voor uitbreiding in de toekomst kan worden gereserveerd.

Op terreinniveau streven gemeenten in de eerste plaats naar een zorgvuldige invulling van het terrein qua bedrijfsactiviteiten. Zo kunnen kleinschalige type 1 en 2 bedrijven in woongebieden gevestigd worden, op locaties waar deze geen overlast veroorzaken of een verkeersaantrekkende werking hebben (zie ook de 'sporenbenadering' in hoofdstuk 2).

Figuur 8: stapelen van kantoorruimte bovenop de bedrijfsruimte, intensief verkavelen en gedeelde parkeervoorzieningen waar mogelijk



Kansen voor intensief ruimtegebruik hangen af van terreintype....

Gemeenten in de regio maken in het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik onderscheid naar terreintype: het ambitieniveau voor intensief ruimtegebruik kan hoger zijn op hoogwaardige bedrijventerreinen dan op bedrijventerreinen met een zwaar karakter. Iedere gemeente volgt daarin zijn eigen leidraad, waarbij de provinciale norm van 15% ruimtewinst op bedrijventerreinen ten opzichte van het reguliere ruimtegebruik op bedrijventerreinen van enkele jaren terug het uitgangspunt is. Heel belangrijk is dat bedrijven uit de regio Kop van Noord-Holland door gemeenten geen eisen opgelegd krijgen die niet haalbaar voor hen zijn en waarmee ze niet uit de voeten kunnen.

....en van planfase van het terrein

Herstructurering van bedrijventerreinen door herprofilering kan veel ruimtewinst opleveren, maar is ook duur. Het is zeer belangrijk om hierin zo ver mogelijk te gaan binnen de bestaande financieringsmogelijkheden. Provinciale subsidie zoals HIRB biedt gemeenten hiervoor goede mogelijkheden. Gezien de complexiteit van de opgave en het feit dat het gaat om bestaande vestigingen met een reeds lang bestaand ruimtegebruik¹⁷, gaan de gemeenten in de regio Kop van Noord-Holland ervan uit dat op dit type terrein gemiddeld genomen een beperkte ruimtewinst gerealiseerd kan worden ten opzichte van het huidige ruimtegebruik. Verwacht mag worden dat het streven van 15% ruimtebesparing ten opzichte van het huidige gebruik hier niet in alle gevallen gehaald wordt.

Op de terreinen die nog moeten worden uitgegeven kan de ruimtebesparing ten opzichte van het huidige gebruik wat hoger zijn. Er moet rekening gehouden worden met bestaande bestemmingsplannen en grondexploitaties voor deze terreinen. Bestemmingsplannen zullen niet worden aangepast, maar binnen de kaders van deze bestemmingsplannen, streven gemeenten naar een zo intensief mogelijk ruimtegebruik, door waar mogelijk de verkavelingsstructuur aan te passen (mits passend binnen bestaand plan) en verder met bedrijven om de tafel te zitten en na te gaan waar deze gestapeld, en/of geschakeld kunnen ontwikkelen.

Voor de nieuwe uitleg kan binnen de regio het provinciale streven naar 15% ruimtebesparing het beste worden vormgegeven. Er zijn namelijk nog geen (bestemmings)plannen, visies en grondexploitaties voor deze terreinen, waardoor relatief makkelijk ingezet kan worden op efficiënte verkavelingsstructuren, gebundelde groenvoorzieningen en een intensief ruimtegebruik van de kavel. Ook op deze terreinen blijft het uitgangspunt dat het streven naar intensief ruimtegebruik nooit ten koste mag gaan van een efficiënte bedrijfsvoering van ondernemers en dat de maatregelen een marktconform karakter hebben.

¹⁷ Bijkomende voorwaarde is de beschikbaarheid van alternatieve locaties voor de al gevestigde bedrijven.

Kernpunten intensief ruimtegebruik

- *De gemeenten in de regio Kop van Noord-Holland streven gezamenlijk naar intensivering van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen en hanteren hiervoor de provinciale norm voor ruimtewinst. Waar mogelijk wordt ingezet op inbreiding voor uitbreiding (SER- ladder).*
- *Stapelen en schakelen van bedrijfsruimten, maar ook zoveel mogelijk accommoderen van type 1 en 2 bedrijven in woonmilieus moet bijdragen aan ruimtebesparing op formele terreinen. Intensivering mag niet de bedrijfsvoering van gebruikers belemmeren.*
- *Ruimtewinstpercentage hangt af van het type terrein en de leeftijd ervan. Op bestaande terreinen hangt het sterk af van het type terrein en kan de ruimtewinst variëren van 0% tot soms wel 40% (bijvoorbeeld in geval van zware herstructurering). Meestal zal de ruimtewinst beperkt zijn. Op nieuwe terreinen met een bestaand bestemmingsplan varieert de ruimtewinst van enkele procenten tot circa 10%. Op nieuwe terreinen met een nieuw bestemmingsplan kan de te boeken ruimtewinst hoger zijn. Hoe hoog de ruimtewinst is, hangt sterk af van de lokale omstandigheden. Binnen de regio Kop van Noord-Holland zal niet worden gewerkt met een keurslijf waaraan elk bedrijventerrein en elke bedrijfsruimtegebruiker moet voldoen.*

3.3 Herstructurering van verouderde bedrijventerreinen

Terreinen in de regio Kop van Noord-Holland minder verouderd dan gemiddeld

Op basis van het IBIS bestand en gesprekken met de gemeenten, kan worden geconcludeerd dat de verouderingssituatie van de terreinen in de regio Kop van Noord-Holland meevalt. Zo'n 25% van de terreinen (= in aantallen terreinen) is verouderd. Dit is iets minder dan het landelijk gemiddelde (28%). In totaal gaat het dan om zo'n 200 hectare. In oppervlakte uitgedrukt is dat zo'n 30% van het bedrijventerreinenareaal.

In het streekplan is de ambitie geformuleerd zuiniger met ruimte om te gaan. Door de behoefte-ramingen met 15% te korten geeft de provincie invulling aan het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik. De regio's moeten zodoende efficiënter met de beschikbare ruimte omgaan. Dit dient in het bijzonder gerealiseerd te worden door herstructurering van bestaande bedrijventerreinen, uitgeefbaar en plancapaciteit.

Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen toont de gemeente in het bestemmingsplan aan dat er 15% ruimtewinst wordt geboekt ten opzichte van een vergelijkbaar 'traditioneel' terrein. Ruimtewinst moet worden opgevat als extra uitgeefbare ruimte voor bedrijven. Hoewel in deze visie de ruimtewinst niet exact kan worden bepaald, streven de gemeenten er naar om deze opgave te kunnen realiseren.

Gemeenten kunnen ruimtewinst realiseren door bestaande bedrijventerreinen te herstructureren of door bestaande uitgeefbare terreinen of plancapaciteit intensiever te benutten. Relatief grote ruimtewinst is al te behalen in een zo goed mogelijke inrichting (verkaveling, ontsluiting, groenvoorziening) van het terrein, zodat sprake is van een gunstige bruto-nettoverhouding.

Aanpak: plannen voor bijna 140 hectare terrein

IBIS toont aan dat voor zo'n 12% van de terreinen (= in aantallen terreinen) al herstructureringsplannen bestaan of al herstructurering in uitvoering is. De gemeenten Wieringermeer en Den Helder pakken de herstructureringsopgave gemeten in aantallen terreinen en oppervlakte het meest voortvarend op. We noemen onder meer bedrijventerrein Middenmeer en Wieringerwerf-Zuid in Wieringermeer en bedrijventerrein Westoever en het DIVMAG-terrein in Den Helder. Ook Schagen en Texel hebben herstructureringsplannen. Tabel 9 op de volgende pagina geeft een overzicht van de belangrijke herstructureringsplannen in de regio die de komende jaren gepland zijn of al in uitvoering zijn. Tevens wordt de status van de plannen aangegeven.

Tabel 9: herstructurering bedrijventerreinen regio Kop van Noord-Holland

Gemeente	Bedrijventerrein	Omvang (netto ha)	Status
Den Helder	DIVMAG terrein	5	<ul style="list-style-type: none"> Herontwikkeling door een ontwikkelaar tot een locatie met combinaties tussen wonen en werken.
Den Helder	Westoever	39	<ul style="list-style-type: none"> Uitplaatsing van huidig gebruik en sanering. Knelpunten zijn: uitstraling, bewegwijzering, onderhoud en milieubelasting. De gemeente Den Helder stelt de beschikbaarheid van alternatieve ruimte elders als absolute voorwaarde voor de herstructurering van bedrijventerrein Westoever.
Wieringermeer	Wieringerwerf-Zuid	18	<ul style="list-style-type: none"> Terrein is al grotendeels opgewaardeerd. Aantal bedrijven uitgeplaatst. Verbetering van infrastructuur en groenvoorziening. Aantal bedrijven zijn bezig met uitbreiding en vernieuwing op eigen terrein.
Wieringermeer	Middenmeer	24	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein rond de Industrieweg is al deels opgewaardeerd. Het deel rond de Havenkade is verouderd en aan verbetering toe. Hier komt ruimte vrij door verplaatsen van bedrijven.
Texel	Oudeschild	25	<ul style="list-style-type: none"> Wens vanuit ondernemers om terrein op te knappen. Toch blijkt herstructurering erg moeilijk. Naast het feit dat er geen nieuwe gebieden voor verplaatsing zijn, zorgt ook de kleinschaligheid van de bedrijventerreinen in de gemeente ervoor dat herstructurering financieel al gauw niet haalbaar is.
Schagen	Lagedijk	27	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente is bezig met het voorbereiden van de herontwikkeling voor dit terrein. Subsidie aangevraagd bij de provincie. Er wordt ingezet op het verplaatsen van bedrijven (vanuit oogpunt van milieuhinder) en het verbeteren van de infrastructuur. De vrijgekomen ruimte wordt intensief benut. De (geplande) uitbreiding van het terrein (netto 7 hectare) biedt de nodige schuifruimte om de herstructurering daadwerkelijk op gang te brengen.

Bron: IBIS, 2005 en Kop van Noord-Holland, 2006.

Ambitieniveau: revitaliseren en soms ook transformeren

Keuze van ambitieniveau voor - ofwel de vorm van - de herstructurering hangt af van aard en ernst van de veroudering en de ligging van het terrein. Het zoveel mogelijk behouden van bedrijfsruimtefuncties na herstructurering is het streven. Daar waar nodig is, zal na zorgvuldige afweging wel de mogelijkheid open blijven voor transformatie om zo ruimte te bieden aan andere ruimteclaims. Dit alleen onder voorwaarde dat compensatie wordt gezocht voor de bedrijfsruimte die door deze transformatie verloren gaat. Deze transformatie vindt ofwel plaats binnen de eigen gemeente, ofwel in nauw overleg met regiogemeenten. De gemeente zet in op tijdige afspraken over compensatie binnen of buiten de eigen gemeentegrens.

Uit voorgaande tabel (tabel 9) blijkt dat in de regio meestal revitalisering (het opwaarderen van bestaand terrein) aan de orde is. Transformatie vindt plaats op terreinen die vanwege hun ligging in het stedelijk weefsel beter kunnen verkleuren naar woongebied. Daar waar sprake is van revitalisering is de ruimtewinst op bedrijventerreinen relatief beperkt. Naar schatting van de gemeenten kan worden uitgegaan van een ruimtewinst op revitaliseringslocaties van maximaal 5%¹⁸. Op herprofilingslocaties (herstructureringslocaties met omvangrijke bedrijfsverplaatsingen) kan de ruimtewinst incidenteel hoger zijn. Deze situatie komt in de regio Kop van Noord-Holland op een aantal terreinen in beperkte mate voor.

Wat doet de regio met solitaire bedrijfslocaties wanneer daar verplaatsing aan de orde is?

Een deel van de bedrijven in de regio is niet op een formeel bedrijventerrein gevestigd. Soms zijn verspreid in de gemeenten een aantal grote solitaire bedrijven gevestigd. Mocht de situatie zich voordoen dat een dergelijk bedrijf stopt of verplaatst en daarmee bedrijfsvastgoed achterlaat, dan streven de gemeenten in de regio Kop van Noord-Holland naar behoud van deze locaties voor bedrijfsactiviteiten. Uiteraard is de koers afhankelijk van de ligging van de locatie. Bijvoorbeeld ten opzichte van gevoelige functies. Indien de locatie dicht tegen de woonkern aanligt of vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet optimaal is – bijvoorbeeld een slechte bereikbaarheid – dan wordt zoveel mogelijk getracht het vrijkomende oppervlak toe te voegen aan de bestaande (lokale) bedrijventerreinen. De achterblijvende locatie kan dan een optimalere invulling krijgen (bijvoorbeeld woningbouw) en bestaande ruimte voor bedrijvigheid blijft behouden en wordt ruimtelijk geconcentreerd op daartoe volledig ingerichte bedrijventerreinen (waar sprake is van een goede bereikbaarheid, et cetera).

¹⁸ Dit uitgangspunt is gebaseerd op ruimtewinst die gemiddeld ontstaat als gevolg van revitalisering (expertmatige inschatting Stec Groep).

Nieuwe bedrijventerreinen in samenhang met bestaande terreinen ontwikkelen

De praktijk leert dat met de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein een stroom van verhuisbewegingen van bedrijven op gang komt. Dit neemt niet weg dat de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen ook van cruciaal belang is voor de economische structuur van een gemeente. Bedrijven hebben uitbreidingsruimte nodig en er moeten locaties beschikbaar zijn die aansluiten bij de wensen en eisen van bedrijfsruimtegebruikers. Om de negatieve effecten van de aanleg van nieuwe terreinen op bestaande terreinen zoveel mogelijk te beperken, streven de regiogemeenten naar een zo zorgvuldig mogelijke afstemming van de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen op de herstructureringsopgave. Getracht wordt dan ook zo voortvarend mogelijk de herstructurering van bestaande terreinen op te pakken, met behoud dan wel compensatie van bedrijfsruimte, voordat over wordt gegaan tot de aanleg van nieuw terrein. Instrumenten die gemeenten in de regio Kop van Noord-Holland daarbij concreet hanteren zijn een actieve grond- en uitgiftepolitiek, waar mogelijk privatisering van terreinbeheer of meer flexibiliteit in bouwen in grond- en vastgoedexploitatie. Daarnaast zetten gemeenten in op het begeleiden van de doorstroming van bedrijven naar nieuwe locaties. De gemeenten zetten hierop in door gezamenlijk met ondernemers door middel van ruimtescans te kijken naar de meest optimale locatie van een bedrijfsruimtegebruiker. Daarnaast zet men door pro actief accountmanagement en waar nodig aanscherping van (milieu)regels en inbedding van bestaande bedrijventerreinen in woonomgevingen in op een vestigingsbeleid van het juiste bedrijf op de juiste plaats. Dit voorkomt dat bij de ontwikkeling van nieuw terrein een verplaatsingsbeweging ontstaat van bedrijven die prima uit de voeten kunnen op bestaande bedrijventerreinen.

Met een dergelijk samenhangend bedrijventerreinenbeleid, waarin bestaande en nieuwe terreinen in onderlinge samenhang worden ontwikkeld, wordt voorkomen dat de veroudering van bestaande bedrijventerreinen minder snel optreedt en nieuwe terreinen complementair zijn ten opzichte van bestaande. Positieve effecten zijn ondermeer: het verlengt de levensduur van bestaande bedrijventerreinen (dit zorgt voor een hoger rendement van particuliere en overheidsinvesteringen omdat sprake is van een langere levenscyclus van terrein en vastgoed) en leidt het tot voldoende kwaliteit en kwantiteit in het terreinaanbod. Het geeft een positieve impuls aan het vestigingsklimaat van de regio als geheel en leidt tot verbetering van het imago van bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast kunnen bestaande terreinen vaker dan nu voorzien in de huisvestingsbehoefte van terreinen. Dit levert ruimtewinst op bij de uitleg van nieuwe terreinen in de regio. De eerder genoemde SER leidraad vormt een belangrijk instrument hierbij.

Kernpunten herstructurering verouderde bedrijventerreinen

- *Circa 25% van de bedrijventerreinen in de regio Kop van Noord-Holland zijn verouderd.*
- *Voor circa 12% van de terreinen is al herstructurering in uitvoering of bestaan plannen voor herstructurering. Dit geldt voor de gemeenten Den Helder, Wieringermeer, Texel en Schagen.*
- *Keuze van het ambitieniveau van herstructurering hangt af van aard en ernst van de veroudering en de ligging van het terrein. Uitgangspunt is bedrijfsruimtefuncties na herstructurering zoveel mogelijk te behouden. Daar waar nodig kan na zorgvuldige afweging transformatie plaatsvinden. Dit onder de voorwaarde van compensatie van deze bedrijfsruimte (binnen de eigen gemeente, ofwel in nauw overleg met regiogemeenten). In dit kader zet de regio dan ook zoveel mogelijk in op een collectieve aanpak van de herstructureringsopgave.*
- *Ook zetten regiogemeenten in op het behouden van solitaire bedrijfslocaties wanneer de huidige vestigers verhuizen, wanneer dat vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt wenselijk is. Soms kan de locatie beter een nieuwe functie krijgen. Bijvoorbeeld wanneer dit vanuit bereikbaarheidsperspectief en landschappelijke inpassing aantrekkelijker is.*
- *Nieuwe bedrijventerreinen worden in samenhang met bestaande ontwikkeld om te voorkomen dat uitstroom van bedrijfsruimtegebruikers op het bestaande terrein leiden tot leegstand en verdere veroudering. Gemeenten werken met ruimtescans om bedrijfsruimtegebruikers te ondersteunen in hun huisvestingsvraag en denken mee bedrijven op de huidige kavel te accommoderen.*

3.4 Parkmanagement op nieuwe bedrijventerreinen en geherstructureerde terreinen

Op zowel bestaande als nieuwe bedrijventerreinen hebben meerdere gemeenten in de regio Kop van Noord-Holland de wens in te zetten op parkmanagement. Dit blijkt voor gemeenten die beschikken over bestaande, kleinschalige, lokale bedrijventerreinen lastig. Vaak zijn er in de gemeenten actieve ondernemersverenigingen die onderling al de nodige afspraken maken. Basisvormen van parkmanagement, zoals collectieve beveiliging of onderhoud, zijn dan afgestemd.

In (grotere) gemeenten waar wel (echt) parkmanagement aanwezig is, werken gemeenten op het vlak van parkmanagement vaak op vrijwillige basis samen met de ondernemers. Het gaat dan om een pakket van maatregelen dat door ondernemers gedragen wordt en waarvoor de kosten bij nieuwe bedrijventerreinen vaak worden verdisconteerd in de grondprijs. Bedrijven zijn zelf verantwoordelijk voor invulling van hun parkmanagement programma. In de praktijk gaat het met name om beveiligingsdiensten, groenonderhoud en bewegwijzering.

3.5 Aandacht voor landschappelijke inpassing

Voor de regio Kop van Noord-Holland is een goede landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen heel belangrijk. Dit geldt bij uitstek voor meer agrarisch en/of toeristisch georiënteerde gemeenten zoals Texel, Niedorp, Wieringen en Zijpe. Door bestaande ecologische, culturele en/of landschappelijke waarden te integreren rondom het bedrijventerrein,

en waar mogelijk op het bedrijventerrein, streven de regiogemeenten naar een zo goed mogelijke landschappelijke inpassing van economische functies in hun omgeving.

Insteek is om met name op landschappelijke waarden in te zetten die een sterk zichtbaar karakter hebben en meerwaarde kunnen genereren voor bedrijfsruimtegebruikers. Daarnaast is het belangrijk in te zetten op ingrepen die relatief weinig kosten met zich meebrengen en tegelijk een hoge meerwaarde kunnen hebben voor flora en fauna op het bedrijventerrein. Centraal blijft de economische hoofdfunctie van het terrein: ruimte bieden aan bedrijven.

Kernpunten parkmanagement en landschappelijke inpassing

- *Op zowel bestaande als nieuwe bedrijventerreinen zetten gemeenten in de regio Kop van Noord-Holland in op parkmanagement. Voor kleinschalige, lokale terreinen blijkt dit echter moeilijk realiseerbaar.*
- *Landschappelijke inpassing is belangrijk, bij uitstek in meer agrarisch en/of toeristisch georiënteerde gemeenten zoals Texel, Niedorp, Wieringen en Zijpe. Gemeenten zetten in op integratie van bestaande ecologische, culturele en/of landschappelijke waarden rondom en waar mogelijk op het bedrijventerrein.*

4. RUIMTE VOOR ANDERE BESTEMMINGEN OP BEDRIJVENTERREINEN

PDV/GDV, showrooms en (kleinschalige) kantoorfuncties

In de praktijk krijgen gemeenten in de regio herhaaldelijk verzoeken van detailhandelsbedrijven, leisure en kantoor activiteiten om zich te mogen vestigen op bedrijventerreinen. Indien lokaal beleid aangeeft dat PDV/GDV en of kantoorfuncties op bedrijventerreinen gelokaliseerd kunnen worden, dan wordt daarvoor vervolgens door de gemeenten aangesloten bij het provinciaal beleid.

Gemeenten sluiten aan bij provinciaal locatiebeleid

Het provinciaal Locatiebeleid is in principe van toepassing op alle grootschalige activiteiten en ontwikkelingen in stedelijk en te verstedelijken gebied. In het kader op de volgende pagina wordt kort ingegaan op het provinciaal locatiebeleid.

Provinciaal Locatiebeleid

- Met locatiebeleid zorgt de provincie Noord-Holland voor goede vestigingsplaatsen voor bedrijven, kantoren en grootschalige voorzieningen. Er wordt bepaald welke bedrijvigheid bij voorkeur waar wordt gefaciliteerd, of wordt toegestaan, zodanig dat rekening wordt gehouden met vestigingsplaatsfactoren. Een typologie van vestigingsmilieus is onderdeel van het locatiebeleid. De provinciale typologie is opgenomen in de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid¹⁹.
- Alleen bij kleinschalige ontwikkelingen hoeft geen rekening gehouden te worden met het Locatiebeleid. Dit is ook het geval bij 'detailhandelsvestigingen, anders dan volumineuze artikelen, buiten een bestaand of gepland winkelgebied van maximaal 1.500 m² bvo.'²⁰.
- De provincie Noord-Holland onderscheidt terreinen voor vrije tijdseconomie en volumineuze en grootschalige detailhandel en industrieel erfgoed, naast: (1) bedrijvenparken en moderne gemengde vestigingsmilieus; (2) zware industrieterreinen en kade- en havengebonden terreinen; (3) en transport- en distributierreinen (onder andere agribusiness)²¹.
- Het provinciale kader biedt de gemeenten in regionaal verband de mogelijkheid om tot verdere uitwerking te komen. Uitwerkingen die niet strijdig zijn met de provinciale typologie zijn mogelijk voorzover zij passen binnen de provinciale kaders, op basis van een goede onderbouwing.

¹⁹ Bron: Provincie Noord-Holland (2004).

²⁰ Bron: Provincie Noord-Holland (2006).

²¹ Bron: Provincie Noord-Holland (2006), op basis van Locatiebeleid (2005).

- Ook de wenselijkheid en toelaatbaarheid van bepaalde functies, voorwaarden, richtlijnen, criteria, (on)mogelijkheden voor functiemenging en mogelijkheden tot maatwerk, worden als provinciaal toetsingskader voor gemeentelijke plannen opgenomen in de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid. Gemeentelijke plannen voor kantoren en voorzieningen worden getoetst aan de ambities en uitgangspunten van het provinciale locatiebeleid en het in de Leidraad opgenomen beleid. Voor bedrijventerreinen geldt hetzelfde. Dit vindt plaats in de regionale bedrijventerreinenvisie en, voorzover ze betrekking hebben op de inrichting van afzonderlijke bedrijventerreinen in het bestemmingsplan of Beeldkwaliteitsplan. Overigens verdient het aanbeveling kantoorontwikkelingen ook op regionale schaal af te stemmen²².

In de toekomst zullen veel gemeenten in de regio Kop van Noord-Holland mogelijk besluiten soepeler te zijn wat betreft functies op bedrijventerreinen en het toelaten van perifere detailhandel, mits dit past binnen het provinciale locatiebeleid en mits compensatie van ruimte op bedrijventerreinen wordt gevonden.

Kernpunten andere bestemmingen

- *Indien lokaal beleid aangeeft dat PDV en/of kantoorfuncties op bedrijventerreinen gelokaliseerd kunnen worden, wordt daarvoor vervolgens door de gemeenten aangesloten bij het provinciaal beleid.*

²² Bron: Provincie Noord-Holland (2004b).

5. COMMUNICATIE EN BETROKKENHEID

Tijdens opstellen visie meerdere partijen geconsulteerd

De regionale visie op lokale bedrijventerreinen is opgesteld door de gemeenten in de regio Kop van Noord-Holland met ondersteuning van de Stec Groep.

Zowel bestuurders als ambtenaren zijn op verschillende momenten bij de totstandkoming betrokken. Ook de Kamer van Koophandel is – namens het bedrijfsleven – betrokken. De visie van de Kamer samen met andere bedrijfslevenorganisaties wordt bij deze visie gevoegd.

Bewonersconsultatie vindt plaats bij bestemmingsplanprocedure

Bewoners zijn in het totstandkomingsproces van deze visie nog niet geraadpleegd. Dit is gezien de huidige fase waarin de visie verkeert nog niet nodig. Consultatie van deze partij vindt plaats wanneer bestemmingsplannen voor ontwikkelingen (nieuw, uitbreiding, herontwikkeling) van lokale terreinen ter inzage en inspraak worden voorgelegd (inzagetermijn).

Regelmatig contact met provincie geweest

Regelmatig heeft gedurende het proces contact plaatsgevonden tussen de opstellers van de visie en de provincie Noord-Holland. Zo hebben beide partijen elkaar op de hoogte gehouden van de inhoud en stand van zaken van de visie.

6. AFSPRAKENOVERZICHT KOP VAN NOORD-HOLLAND

Afspraken uit de visie samengevat in totaaltabel

In deze regionale visie staan meerdere inhoudelijke en procesafspraken beschreven. In dit hoofdstuk wordt, met behulp van onderstaande tabel, overzichtelijk gemaakt welke acties uitgevoerd moeten worden voor een goede uitvoering van de visie. Goed en duidelijk overleg tussen gemeenten in de regio, maar ook tussen gemeenten, regio en provincie is daarbij vereist. Het portefeuillehoudersoverleg in de regio wordt onder meer benut om de voortgang van de acties te bewaken en te evalueren.

Tabel 10: Procesoverzicht Kop van Noord-Holland

Actie	Provincie	Regio	Gemeente	Termijn	Overige informatie
1. Definitieve planningsopgave goedkeuren	X	X	X	Korte termijn	Februari 2007 is een definitieve verdeling van de planningsopgave samengesteld. Deze moet nog door de gemeenten en provincie worden goedgekeurd.
2. Fasering	X	X	X	Gehele periode	De regio werkt de fasering in de ontwikkeling en herstructurering van terreinen verder uit.
3. Doorlichten van alle bedrijventerreinen in de regio op wenselijkheid, noodzaak en haalbaarheid van herstructurering c.q. transformatie. Doel is tot een realistische planning voor herstructurering te komen in de regio.		X	X	Korte termijn	Elke gemeente moet mogelijkheden voor herstructureren goed benutten. Dit dient te gebeuren in samenhang met het ontwikkelen van nieuwe locaties. Voorwaarde is dat er een goed en realistisch overzicht bestaat van de herstructureringsmogelijkheden in de regio.
4. Ruimte zoeken op bestaande terreinen			X	Korte termijn	Mogelijk kan door verplaatsing of intensief ruimtegebruik op bestaande terreinen nog ruimte worden gewonnen. Kan onderdeel uitmaken van het onderzoek onder punt 2.
5. Streven naar realisatie 15% intensief ruimtegebruik	X	X	X	Gehele periode	Voor zowel bestaande als nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen

6. Bedrijven inpassen in woonmilieu			X	Gehele periode	Gemeenten proberen zoveel mogelijk kleinschalige bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 te mengen met het woonmilieu.
7. Woon-werk units ontwikkelen			X	Gehele periode	Zowel woon-werk units als bedrijfsruimte in VAB's.
8. Nieuwe ontwikkelingslocaties in uitsluitingsgebieden aanwijzen en beargmenteren	X	X	X	Korte termijn	Indien blijkt dat er op bestaande locaties geen ruimtewinst te behalen is, zullen de gemeenten die in uitsluitingsgebieden liggen, nieuwe locaties moeten aanwijzen en bij de provincie beargmenteren waarom deze nodig zijn.
9. Monitoren	X	X	X	Gehele periode	De regio monitort de ontwikkeling van de regionale bedrijventerreinenmarkt doorlopend.
10. Bespreken resultaten monitor in regionaal verband	X	X	X	Gehele periode	Een keer per jaar bespreekt de regio de uitkomsten van de monitor en stuurt op basis hiervan – in overleg met elkaar en de provincie – het bedrijventerreinenbeleid bij.
11. Waar nodig segmenteren naar verschijningsvorm/bedrijfsomvang		X	X	Gehele periode	Dit moet leiden tot (betere) marktconforme vestigingsmilieus.
12. Nieuwe planningsopgave voor na 2014 maken	X	X	X	(Middel)lange termijn	Planningsopgave voor na 2014 moet worden verdeeld.
13. Inzetten van parkmanagement		X	X	Middellange termijn	Vanuit gemeenten en ondernemers wens in te zetten op parkmanagement. Gemeenten onderzoeken (vooral) bij ontwikkeling van nieuw aan te leggen en te herstructureren bedrijventerreinen de haalbaarheid hiervan.
14. Zorg voor goede communicatie	X	X	X	Gehele periode	Goed overleg en communicatie is noodzaak voor een optimaal regionaal bedrijventerreinenbeleid.

Bron: Stec Groep samen met regio Kop van Noord-Holland (2007)