

# Kwaliteitsmatch vraag en aanbod bedrijventerreinen Noord-Holland Noord

Synthese deelonderzoeken drie regio's:  
samenvattende notitie

*Bouwsteen voor regionale strategievorming*

Opdrachtgever: Provincie Noord-Holland

ECORYS Nederland BV

Walter Hulsker  
Ahmed Hamdi  
Gerlof Rienstra  
Alain Joos

Rotterdam, 23 december 2008

ECORYS Nederland BV  
Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam

T 010 453 88 00  
F 010 453 07 68  
E [netherlands@ecorys.com](mailto:netherlands@ecorys.com)  
W [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)  
K.v.K. nr. 24316726

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

# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2 Conclusies</b>	<b>5</b>
<b>3 Opbouw van het onderzoek</b>	<b>7</b>
3.1 Totaaloverzicht van de resultaten	7
3.2 Regio Kop van Noord-Holland	8
3.3 Regio Noord-Kennemerland	10
3.4 Regio West-Friesland	12

# 1 Inleiding

## *Achtergrond*

Bij het ontwikkelen en herstructureren van bedrijventerreinen dient verder te worden gekeken dan de gemeentegrenzen. De regio en de provincie spelen gezamenlijk een belangrijke rol bij het bereiken van een divers aanbod op de regionale bedrijventerreinmarkten. Regionale afstemming is hierbij essentieel. Om uiteindelijk te kunnen komen tot evenwichtige regionale bedrijventerreinprogrammeringen hebben de provincie Noord-Holland en de drie deelregio's in Noord-Holland Noord inzicht nodig in de ruimtevraag en het (geplande) aanbod aan bedrijventerreinen.

Echter, niet alleen kwantitatief is voldoende ruimte belangrijk. Juist het bieden van de gewenste kwaliteit op bedrijventerreinen is van groot belang voor het gezond houden van de (regionale) economie. Een regio met een diversiteit aan kwaliteit van bedrijventerreinen zorgt voor het aantrekken van nieuwe en behoud van bestaande bedrijvigheid. Bedrijven zijn actief in verschillende economische clusters en vragen ieder om maatwerk. Kwaliteit is daarom bepalend voor het nieuwe beleid.

## *Doelstelling*

De doelstelling van het onderzoek is gericht op de matching van de kwaliteit van vraag en aanbod van bedrijventerreinen:

Breng in beeld in hoeverre de vraag naar bedrijventerreinen kwalitatief aansluit op het huidige en geplande aanbod in de drie deelregio's in Noord-Holland Noord tot 2020. Geef hierbij tevens inzicht in de tekorten en overschotten aan vestigingsmogelijkheden per type bedrijvigheid.

## *Opbouw van de notitie*

Achtereenvolgens komen in deze notitie aan bod:

- overkoepelende conclusies voor Noord-Holland Noord
- beschrijving en toelichting op het uitgevoerde onderzoek
- totaal overzicht ramingen van de drie regio's
- belangrijkste uitkomsten per deelregio

## 2 Conclusies

1. In alle drie de regio's wordt ruim voldoende aanbod gepland om te voorzien in de opvang van de ruimtevraag van het regionale bedrijfsleven. Met name in de Kop van Noord-Holland en in West-Friesland overtreft de omvang van het (geplande) aanbod de ruimtevraag ruimschoots. In Noord-kennemerland is dit minder het geval.
2. Naast de raming van de autonome ruimtevraag is er in het onderzoek ook gekeken naar de invloed van verschillende beleidsaspecten op de ruimtebehoefte. Het geheel van beleidsaspecten heeft in de drie regio's een invloed van circa 10 tot 30 ha op de ruimtevraag. Opvallend is de grote invloed die kan uitgaan van het terugdringen van de uitgaande pendel in de drie regio's. Per regio kan dit leiden tot een toename van de behoefte aan bedrijventerreinen met 50 ha netto. Hiermee heeft dit beleidsaspect ook de grootste positieve invloed op de ruimtebehoefte. De grootste drukkende werking op de behoefte aan nieuwe terreinen gaat uit van de ruimtewinst op nieuwe terreinen. Indien alleen een selectie van de beleidsaspecten wordt gerealiseerd of als de intensiteit wordt aangepast dan zal de invloed hiervan op de ruimtevraag ook veranderen.
3. Voor alle regio's geldt dat de nieuwe ramingen een lagere ruimtebehoefte laten zien dan de tot nu toe gebruikte ramingen van bijna 10 jaar geleden, die mede input zijn geweest voor het streekplan. Een groot deel van deze verschillen kan verklaard worden uit het feit dat destijds nog met de oude toekomstscenario's van het CPB is gerekend. Tussen de oude en de nieuwe toekomstscenario's van het CPB bestaan belangrijke verschillen in inzicht over hoe de Nederlandse samenleving en economie zich zullen ontwikkelen. Het belangrijkste resultaat daarvan is dat de werkgelegenheid in Noord-Holland Noord zich volgens de nieuwe scenario's anders ontwikkelt, zowel in omvang als in sectorale verdeling. Vooral de ontwikkeling in de industrie (welke voor relatief veel ruimtebehoefte aan terreinen zorgt) vlakt richting 2020 sterker en eerder af in de nieuwe scenario's. Daarnaast is destijds rekening gehouden met een forse doorwerking van regionaal beleid (vooral gericht op het meer in evenwicht brengen van de woon-werkbalans).
4. Voor alle drie de regio's geldt dat er geen duidelijke keuze is gemaakt tussen het inzetten op kleinere lokale bedrijventerreinen per gemeente en het inzetten op grootschalige regionale bedrijventerreinen. In alle regio's lijkt er sprake te zijn van inzet op beiden.
5. Bovenstaande constatering leidt tot een extra noodzaak voor regionale afstemming van de planning van bedrijventerreinen. Hierbij dient per regio minimaal de fasering

(tijd) en de segmentering (doelgroepen) van alle bedrijventerreinen in de regio op elkaar te worden afgestemd.

Gezien de dreiging van overaanbod in de verschillende regio's dient serieus te worden gekeken naar het doorschuiven van bepaalde (delen van) bedrijventerreinen in de tijd - het oprekken van de fasering van nieuw te ontwikkelen terreinen - en/of het schrappen van huidige plannen. Dit geldt met name voor de Kop van Noord-Holland en West-Friesland. Hierbij dient rekening te worden gehouden met reeds gemaakte afspraken, grondposities en transacties, mogelijke planshade en beleid van de lokale, provinciale en rijksoverheid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan ambities op het vlak van ruimtewinst, de SER-ladder en het terugdringen van de uitgaande pendel.

6. Behalve dat er in de drie deelregio's kwantitatief voldoende ruimte wordt geboden voldoet de kwaliteit van de bedrijventerreinen in het algemeen ook goed aan de wensen van het bedrijfsleven. Alleen in de regio Noord-Kennemerland is de benodigde kwaliteit voor de ruimtevraag vanuit de sectoren diensten en consumentendiensten een aandachtspunt. De meeste terreinen in deze regio zijn namelijk gericht op standaard gemengde bedrijvigheid, terwijl de genoemde sectoren juist ook hoogwaardiger vestigingslocaties wensen.
7. Zowel in de SER-ladder als in het advies van de Task-force Herstructurering Bedrijventerreinen van Noordanus wordt de nadruk gelegd op het creëren van ruimte op bestaande terreinen middels herstructurering. In de drie regio's in Noord-Holland Noord wordt echter maar in beperkte mate ruimtewinst verwacht op bestaande terreinen. Bij het onderdeel beleidsrijke aspecten in dit onderzoek is overigens berekend dat per deelregio's tussen de 5 tot 15 ha netto extra ruimte kan worden gewonnen door het hergebruik van industriële locaties.

Tot slot willen we in lijn met het advies van de Task-force Herstructurering Bedrijventerreinen van Noordanus nog eens het belang benadrukken van regionale afstemming. Afstemming van fasering en segmentering van alle bedrijventerreinen per deelregio is een vereiste om overaanbod te voorkomen en te komen tot een evenwichtige bedrijventerreinenplanning.

## 3 Opbouw van het onderzoek

In het uitgevoerde onderzoek is allereerst voor de drie deelregio's de verwachte autonome ruimtevraag berekend voor de periode tot 2020 met een doorkijk tot 2030. Hierbij is gewerkt met de TM en GE scenario's van het CPB. Deze scenario's bieden een lange termijn blik op de Nederlandse samenleving en economie<sup>1</sup>. Deze raming is 'beleidsarm' uitgevoerd. Dat wil zeggen dat hierbij geen rekening is gehouden met beleidsmatige invloeden vanuit gemeenten en provincie. Vervolgens is voor zes verschillende beleidsaspecten onderzocht wat de invloed op de ruimtevraag kan zijn (beleidsrijk).

Na het verkrijgen van inzicht in de vraag naar bedrijventerreinen is het bestaande en het geplande aanbod aan bedrijventerreinen onderzocht. Hierbij is gekeken naar de omvang van het aanbod en de kwaliteiten van de verschillende bedrijventerreinen. Afsluitend zijn in een Kwaliteitsmatch vraag en aanbod per deel regio tegen over elkaar afgezet. Hierbij is zowel gekeken naar de kwantiteit als ook naar de kwaliteit van vraag en aanbod.

### 3.1 Totaaloverzicht van de resultaten

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste uitkomsten voor de drie regio's in Noord-Holland Noord gepresenteerd. Hierin is tevens inzicht gegeven in de impact van beleidsinzet op onderdelen als transformatie, hergebruik, ruimtewinst en terugdringen van de uitgaande pendel.

---

<sup>1</sup> Ten behoeve van de prognoses zijn de nationale en sectorale gegevens in 2 scenario's uit de Lange Termijn Verkenning van het Centraal Planbureau gebruikt om voorspellingen te kunnen doen voor de periode tot 2030. Hierbij is gebruikgemaakt van (de groeicijfers van) de PB scenario's: Global Economy (GE) en Transatlantic Market (TM). Het GE (Global Economy) scenario is het hoogste groei scenario en gaat onder meer uit van sterke globalisering van de wereld economie. Het TM (Transatlantic Market) scenario is het op een na hoogste groeiscenario en gaat uit van vooral een sterke economische banden tussen Europa en Noord-Amerika.

Tabel 1 Totaaloverzicht ruimtebehoefteraming en kwaliteitsmatch bedrijventerreinen Noord-Holland Noord

	Periode 2008-2020 (aantal ha's netto)					
	Kop van Noord-Holland		Noord-Kennemerland		West-Friesland	
	<i>Links: TM-scenario en minimum variant</i>					
	<i>Rechts: GE-scenario en maximum variant.</i>					
<b>Aanbodzijde</b>						
<b>Totaal aanbod</b>	282 <sup>2</sup>		212 – 247 <sup>3</sup>		232	
<b>Vraagzijde</b>						
Autonome uitbreidingsvraag	95	110	140	155	95	120
Bovenregionale vraag	n.b.	n.b.	20	30	13 <sup>4</sup>	13
Ijzeren voorraad	22	42	32	60	22	46
<b>Totale vraag</b>	<b>117</b>	<b>152</b>	<b>192</b>	<b>245</b>	<b>130</b>	<b>179</b>
<b>Subsaldo: aanbod - vraag</b>	<b>165</b>	<b>130</b>	<b>20</b>	<b>2</b>	<b>102</b>	<b>53</b>
<b>Beleidsaspecten</b>						
- Transformatie	4	4	5	5	7	7
- Hergebruik industriële locaties	-5	-5	-6	-10	-9	-14
- Ruimtwinst nieuwe terreinen	-14	-17	-21	-23	-14	-18
- Ruimtwinst bestaande terreinen	-3	-3	-15	-15	-1	-1
- Terugdringen uitgaande pendel	10	50	10	50	10	50
<b>Extra vraag door beleidsaspecten</b>	<b>-8</b>	<b>29</b>	<b>-27</b>	<b>7</b>	<b>-7</b>	<b>24</b>
<b>Saldo na beleid: aanbod - vraag</b>	<b>173</b>	<b>101</b>	<b>47</b>	<b>-5</b>	<b>109</b>	<b>29</b>

In de volgende paragrafen behandelen we de belangrijkste uitkomsten per deelregio. Eerst komt de regio Kop van Noord-Holland aan bod, gevolgd door Noord-kennemerland en West-Friesland.

### 3.2 Regio Kop van Noord-Holland

#### *Autonome ruimtebehoefte*

De uitbreidingsvraag vanuit de regio zelf bedraagt tot 2020 circa 95 ha netto (volgens het TM-scenario) tot 110 ha netto (volgens het GE-scenario)<sup>5</sup>. Daar tegenover staat dat op de bedrijventerreinen tot 2020 een totaal uitgeefbaar areaal van ongeveer 282 ha beschikbaar komt als alle plannen worden uitgevoerd<sup>2</sup>. Rekening houdend met een strategische reserve, oftewel ijzeren voorraad, van 22 tot 42 ha netto is er kwantitatief ruim voldoende aanbod voorhanden voor het accommoderen van de ruimtevraag. Als het aanbod en de vraag (autonoom en ijzeren voorraad) tegen elkaar worden afgezet, resteert er nog 130 tot

<sup>2</sup> Dit is exclusief de 60 ha die gepland is voor het Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein. Dit terrein is buiten beschouwing gelaten aangezien het hier gaat om bedrijvigheid die in de autonome ontwikkeling ondervertegenwoordigd is.

<sup>3</sup> De helft van het totaal geplande aanbod op De Vork (70 ha), oftewel 35 ha, zou wellicht pas na 2020 gerealiseerd worden.

<sup>4</sup> Het bepalen van de bovenregionale vraag die bij de realisatie van Distriport Noord-Holland wordt gegenereerd, valt buiten de scope van dit onderzoek, en wordt dan ook verder buiten beschouwing gelaten. Los van dit terrein kan ongeveer 1 ha netto per jaar worden verwacht.

<sup>5</sup> Opgemerkt dient te worden dat het hier uitsluitend gaat om bedrijventerreinen. De ruimtebehoefte voor kantoorlocaties (anders dan kantoorachtige bedrijven op bedrijventerreinen) wordt hier bijvoorbeeld dan ook buiten beschouwing gelaten.



165 ha aan ruimte. Dit aanbod kan deels een functie vervullen voor de opvang van bedrijven van buiten de regio<sup>6</sup>.

#### *Invloed van beleid*

Als alle beleidsaspecten worden meegenomen leidt dit tot een relatief beperkte invloed op vraag en aanbod. In totaal leiden de beleidsrijke aspecten respectievelijk tot 8 ha minder, dan wel 29 ha meer ruimtevraag. Hierbij heeft met name het terugdringen van de uitgaande pendel een belangrijke (opwaartse) invloed op de ruimtebehoefte in de regio<sup>7</sup>. De ambitie op het gebied van hergebruik van locaties en ruimtewinst – waarvan overigens niet zeker is of die ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd – zorgt ervoor dat de noodzaak om nieuwe ha's te ontwikkelen, afneemt, maar speelt geen doorslaggevende rol. Het saldo van aanbod en vraag komt hiermee uit op +101 ha tot +173 ha netto.

#### *Aanbodanalyse*

Voor elk van de onderscheiden economische clusters beschikt de regio over kwalitatief goede vestigingslocaties. De terreinen die in het algemeen de meeste kwaliteit bieden zijn het kleinschalige Hoornseweg Middenmeer en het thematische Agriport A7. Eerstgenoemde terrein is met name vanwege de hoogwaardige omgevingskwaliteit uitermate geschikt voor de accommodatie van bedrijven uit de clusters Consumentendiensten en Dienstverlening. De kwaliteiten van Agriport A7 sluiten goed aan bij de sectoren Industrie & Bouw en Transport & Groothandel. Hiermee is het terrein goed geschikt voor de functie van de opvang van regionale en bovenregionale agro-gerelateerde bedrijvigheid.

De gehanteerde methode zet terreinen op een objectieve wijze naast elkaar en vergelijkt de voorhanden zijnde kwaliteiten. Ligging en (auto)bereikbaarheid spelen daarbij een belangrijke rol, waardoor terreinen met een meer perifere ligging lager scoren dan de meer centraal en aan de snelweg gelegen terreinen. Dit betekent echter niet dat de meer perifere terreinen van onvoldoende kwaliteit zijn en geen marktpotenties hebben. Integendeel, deze terreinen bieden juist goede kwaliteiten voor met name kleinschaliger lokale bedrijven. Bovendien worden sommige gekenmerkt door bijzondere, specifieke eigenschappen (zoals de ontsluiting via binnenwater). De kwaliteiten van de terreinen in de regio voldoen in algemene zin goed aan de eisen van dit lokale bedrijfsleven.

#### *Kwaliteitsmatch*

Op basis van de analyse van de kwantiteit en de kwaliteit van vraag<sup>8</sup> en aanbod van bedrijventerreinen komen we tot de volgende conclusies:

- Er is en komt in de Kop van Noord-Holland ruim voldoende aanbod beschikbaar om de ruimtevraag uit de verschillende sectoren tot 2020 op te vangen. De kans is groot dat de vraag ruim wordt overtroffen, indien het aanbod in de diverse gemeenten niet goed op elkaar wordt afgestemd. Het positieve saldo van aanbod en ruimtevraag bedraagt 130 tot 165 ha netto in respectievelijk het GE en TM scenario<sup>9</sup>.

<sup>6</sup> De te verwachten bovenregionale vraag voor de regio Kop van Noord-Holland is niet nader geschat.

<sup>7</sup> Voor het terugdringen van de uitgaande pendel is uitgegaan van de ambitie van minimaal 2.000 en maximaal 10.000 personen, waarvan 30% op bedrijventerreinen moet/kan worden geaccommodeerd. Dit resulteert in een extra ruimtebehoefte van 10 tot 50 ha.

<sup>8</sup> Er is hierbij uitgegaan van de ruimtebehoefteraming op basis van het TM-scenario.

<sup>9</sup> Dit is exclusief bovenregionale vraag en de invloed van beleidsaspecten.

- De terreinen in de regio zijn veelal toegespitst op de clusters Transport & Groothandel en Industrie & Bouw. Voor deze clusters zijn meer dan voldoende vestigingslocaties beschikbaar.
- Een groot deel van de vraag is echter afkomstig uit de andere clusters, Consumentendiensten en Dienstverlening, die behoefte hebben aan meer hoogwaardige vestigingslocaties. Samen vertegenwoordigen deze sectoren meer dan de helft van de regionale vraag. De terreinen die kwalitatief goed geschikt zijn voor deze clusters, hebben echter vaak ofwel een beperkt uitgeefbaar oppervak (Hoornseweg Middenmeer, Dirksz Admiraal), ofwel zijn beleidsmatig uitgesloten, of het betreffen zachte plannen (Witte Paal/Zijdwende)<sup>10</sup>. Kwantitatief is er dus wel ruim voldoende aanbod voorhanden. De benodigde kwaliteit van de terreinen is echter nog een belangrijk aandachtspunt. Hierbij zou er meer aandacht moeten komen voor aspecten als fysieke omgeving en stedenbouwkundige uitstraling. Daarnaast kan ook door zonering de aantrekkelijkheid van terreinen voor de clusters Consumentendiensten en Dienstverlening worden vergroot.

### 3.3 Regio Noord-Kennemerland

#### *Autonome ruimtebehoefte*

Voor de periode tot 2020 wordt een autonome ruimtebehoefte geraamd van 140 (TM) tot 155 (GE) ha netto. Het bestaande en geplande aanbod in deze periode bedraagt 212 tot 247 ha netto. Rekening houdend met een ijzeren voorraad en het aantrekken van bedrijven van buiten de regio resulteert een saldo van aanbod en vraag van 2 (GE) tot 20 ha netto (TM)<sup>11</sup>.

#### *Invloed van beleid*

Indien de beleidsrijke aspecten worden meegenomen, resulteert dit in respectievelijk 27 ha minder, dan wel 7 ha meer vraag. Daarmee komt het saldo van aanbod en vraag uit op -5 tot +47 ha netto. Dit betekent met name dat als er wordt ingezet op het maximaal terugdringen van de uitgaande pendel er een klein tekort aan ruimte kan ontstaan. In alle overige gevallen is er voldoende aanbod beschikbaar. Waarbij tevens rekening is gehouden met het aanhouden van een ijzeren voorraad.

#### *Aanbodanalyse*

Voor elk van de onderscheiden economische clusters beschikt de regio over kwalitatief goede vestigingslocaties. De terreinen Westpoort, Beveland, Broekhorn en Overstad zijn meer hoogwaardige terreinen, die een goede bereikbaarheid combineren met een hoogwaardige omgevingskwaliteit. Deze terreinen zijn uitermate geschikt voor bedrijven in de Dienstverlening en de Consumentendiensten. Beleidsmatig is de vestiging van bedrijven uit de Industrie en Bouw, Transport, Logistiek en Groothandel en Hogere

<sup>10</sup> Ook wat dat betreft zou er in de Kop van Noord-Holland, uitzonderingen daargelaten, meer aandacht moeten komen voor aspecten als fysieke omgeving en stedenbouwkundige uitstraling. Ook zonering zou een goed instrument zijn om de aantrekkelijkheid voor clusters als Consumentendiensten en Dienstverlening te vergroten.

<sup>11</sup> In de maximumvariant is er van uitgegaan dat De Vork in 2020 volledig is gerealiseerd, in de minimumvariant pas voor de helft.

milieucategorieën niet toegestaan op deze terreinen. Met betrekking tot laatstgenoemde sectoren heeft Noord-Kennemerland in Boekelermeer Zuid echter een uitstekende locatie. Het terrein (onderverdeeld in drie fasen van ontwikkeling) combineert een goede autobereikbaarheid, zichtlocaties, een grote omvang en vestigingsmogelijkheden voor bedrijven tot en met milieucategorie 5. Daarnaast bieden ook andere terreinen in de regio voldoende kwaliteiten voor deze sectoren.

De kwaliteiten van de terreinen in de regio voldoen in algemene zin aan de eisen van het lokale bedrijfsleven. De kwalitatief minder hoogwaardige en goedkopere locaties zijn ook nodig in een regio om de diversiteit van bedrijvigheid te bewaren.

### *Kwaliteitsmatch*

Op basis van de analyse van de kwantiteit en de kwaliteit van vraag<sup>12</sup> en aanbod van bedrijventerreinen komen we tot de volgende conclusies:<sup>13</sup>

- Indien de bestaande plannen worden gerealiseerd, komt in Noord-Kennemerland voldoende aanbod beschikbaar om de ruimtevraag uit de verschillende sectoren tot 2020 op te vangen. Het positieve saldo van aanbod en ruimtevraag bedraagt 2 tot 20 ha netto in respectievelijk het GE en TM scenario<sup>14</sup>. Er moet rekening mee worden gehouden dat, indien het aanbod in de diverse gemeenten niet goed op elkaar wordt afgestemd, er een situatie kan ontstaan waarin de vraag wordt overtroffen. Vooral als de vraag in de toekomst afneemt ten opzichte van de huidige uitgiftetempo's.
- De onderlinge afstemming dient vooral gericht te zijn op de fasering en segmentering van de terreinen. Er moet worden voorkomen dat tegelijkertijd te veel van hetzelfde aanbod wordt gecreëerd dat onderling gaat concurreren.
- De grote terreinen in de regio (Boekelermeer Zuid, De Vork en Breekland) zijn voornamelijk toegespitst op de clusters Transport & Groothandel en Industrie & Bouw. Het grootste gedeelte van de vraag is echter afkomstig uit andere sectoren met behoefte aan meer hoogwaardige terreinen.
- De sectoren Consumentendiensten en Dienstverlening vertegenwoordigen in de toekomst gezamenlijk meer dan 60 procent van de vraag. De terreinen die kwalitatief goed geschikt zijn voor deze clusters (Westpoort, Beveland, Broekhorn en Overstad<sup>15</sup>) hebben echter maar een beperkt uitgiftebaar oppervak.
- Met name Boekelermeer Zuid en De Vork zullen, zeker in een latere fase (na 2015)<sup>16</sup>, ook meer moeten worden gericht op deze clusters. De totstandkoming van een Ecozone op het terrein Boekelermeer Zuid (Alkmaar), speciaal gericht op dienstverlenende bedrijven en instellingen, past in deze lijn.

<sup>12</sup> Er is hierbij uitgegaan van de ruimtebehoefteraming op basis van het TM-scenario.

<sup>13</sup> Een deel van het aanbod op sommige terreinen is gereserveerd voor bovenregionale vraag of verplaatsingen. Benadrukt dient te worden dat het hier gaat om een indicatieve verdeling, aan de hand van bovenstaande objectieve benadering. Dit betekent dat er vrijwel altijd afwijkingen optreden tussen deze meer theoretische benadering en de beleidsmatige benadering vanuit de gemeenten. Hierdoor kunnen door ons opgestelde profielen van terreinen (zie ook hoofdstuk 5) niet overeenkomen met de profielen van de betreffende gemeenten.

<sup>14</sup> Dit is exclusief de invloed van beleidsaspecten.

<sup>15</sup> Genoemde locaties zijn feitelijk geen echte bedrijventerreinen aangezien niet alle bedrijvigheid uit de onderzochte clusters zich er kan vestigen. Deze locaties zijn bestemd voor kantoren dan wel detailhandel, maar bieden ook mogelijkheden om een deel van de bedrijvigheid te huisvesten die zich ook kan vestigen op een 'gewoon' bedrijventerrein (zoals ABC, kantoorachtigen en kleine bedrijven die zowel productie als bescheiden verkoop hebben).

<sup>16</sup> Het is verstandig hier nu al rekening mee te houden in de zonering, om te voorkomen dat dergelijke activiteiten straks versnipperd raken over het terrein.

## 3.4 Regio West-Friesland

### *Autonome ruimtebehoefte*

De autonome ruimtevraag vanuit het bedrijfsleven bedraagt voor de periode 2008-2020 95 (TM) tot 120 (GE) ha netto. Als rekening wordt gehouden met een beperkte bovenregionale vraag en het aanhouden van een ijzeren voorraad resteert een positief saldo van aanbod en vraag van 53 tot 102 ha netto. Dit houdt in dat er meer aanbod zal zijn dan dat er vraag wordt verwacht. Hierbij zijn de mogelijke effecten van Distriport Noord-Holland op het aantrekken van bovenregionale vraag niet meegenomen<sup>17</sup>.

### *Invloed van beleid*

De beleidsrijke aspecten respectievelijk leiden in het minimum scenario tot 7 ha minder vraag en in het maximum scenario to 24 ha meer vraag. Ook na het meenemen van de beleidsaspecten blijft er in West-Friesland een positief saldo van aanbod en vraag van 30 tot 109 ha netto.

### *Aanbodanalyse*

Voor elk van de onderscheiden economische clusters beschikt de regio over kwalitatief goede vestigingslocaties. De terreinen die in het algemeen de meeste kwaliteit bieden zijn de twee grote: Distriport Noord-Holland en 't Zevenhuis. Deze grootschalige terreinen combineren een goede bereikbaarheid met een goede omgevingskwaliteit. Deze terreinen zijn daarmee uitermate geschikt voor bedrijven uit alle vier de clusters. Distriport Noord-Holland heeft echter een thematische insteek en is met name gericht op grootschalige (bovenregionale) Transport & Groothandel. De goede omgevingskwaliteit die ook Schepenwijk kenmerkt en die ook voor het terrein Hofland valt te verwachten, is vooral van belang voor bedrijven uit de clusters Consumentendiensten en Dienstverlening. Als bovengemiddeld scorende locatie voor huisvesting van logistieke en industriële/bouwbedrijven kan het terrein Vredemaker Oost nog worden genoemd. Maar ook de andere, meer perifere terreinen hebben voldoende kwaliteiten en marktpotenties, met name voor kleinschaliger lokale bedrijven.

### *Kwaliteitsmatch*

Op basis van de analyse van de kwantiteit en de kwaliteit van vraag<sup>18</sup> en aanbod van bedrijventerreinen komen we tot de volgende conclusies:

- Er is en komt in West-Friesland ruim voldoende aanbod beschikbaar om de ruimtevraag tot 2020 op te vangen. Het positieve saldo van aanbod en ruimtevraag bedraagt 29 tot 109 ha netto in respectievelijk het GE en TM scenario<sup>19</sup>.
- De kwaliteit van de bedrijventerreinen is ook voldoende, waardoor er zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende ruimte is om de vraag uit de verschillende clusters op te kunnen vangen.

<sup>17</sup> Distriport Noord-Holland is met name gericht op de opvang van grootschalige bovenregionale vraag uit de sector transport en distributie

<sup>18</sup> Er is hierbij uitgegaan van de ruimtebehoefteraming op basis van het TM-scenario.

<sup>19</sup> Dit is exclusief de invloed van beleidsaspecten.

- In de huidige plannen voor de regio West-Friesland wordt zowel ingezet op de ontwikkeling van grootschalige regionale terreinen als op de ontwikkeling van lokale terreinen. De kans bestaat dat de vraag ruim wordt overtroffen door het aanbod. Onderlinge afstemming van de terreinen is noodzakelijk. Deze dient vooral gericht te zijn op de fasering en segmentering van de terreinen. Er moet worden voorkomen dat tegelijkertijd te veel van hetzelfde aanbod wordt gecreëerd.
- Er is een groot aantal lokaal georiënteerde terreinen, met voldoende tot goede kwaliteiten om vraag vanuit het lokale bedrijfsleven te accommoderen.
- De twee grote terreinen die gepland staan in de regio, Distriport Noord-Holland en 't Zevenhuis vertegenwoordigen samen bijna 60% van het toekomstige aanbod. De twee terreinen hebben een vergelijkbaar kwalitatief profiel en kunnen tot op zekere hoogte als substituten beschouwd worden. Alhoewel Distriport Noord-Holland met name op grootschalige Transport & Groothandel is gericht, bestaat het gevaar van concurrentie met 't Zevenhuis, indien het profiel van het terrein wordt verbreed. Programmatische afstemming tussen deze twee is essentieel voor een gezonde regionale bedrijventerreinenmarkt.