Nut en noodzaak van Distriport

Nieuwsbrief : zaterdag, 06 april 2013

Is bedrijventerrein Distriport wel of niet nodig? In de afgelopen jaren zijn hiernaar vele onderzoeken gedaan, maar sommige zijn rommelig uitgevoerd of slechts gedeeltelijk openbaar gemaakt. Andere rapporten baseren zich alleen op modellen en schattingen. In geen enkel rapport wordt de beoogde omvang van 78 ha voor Distriport op basis van de werkelijke actuele vraag in de markt onderzocht. Hieronder een overzicht.

SWB (2005) Behoefte aan bedrijventerreinen

De regio West-Friesland gaf het Sociaal-Wetenschappelijk Bureau opdracht de behoefte aan bedrijventerreinen te onderzoeken. De uitkomst van dat onderzoek luidde dat regionaal bedrijventerrein Distriport zelfs 90 ha kon zijn en dat in geheel West-Friesland tot 2030 een behoefte van 490 ha aan nieuwe bedrijventerreinen was (p. 20+24). Dat is absurd veel, omdat er toen in totaal in West-Friesland zo'n 465 ha bedrijfsterrein lag. Het onderzoek werd echter slecht uitgevoerd. De uitgiftecijfers van twee jaren werden weggelaten; toevallig net de twee jaren waarin West-Friesland maar enkele hectares bedrijfsgrond uitgaf. De berekening van de gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de vijf voorgaande jaren – het belangrijkste ingrediënt voor de behoefteberekeningen – was daardoor veel te hoog. In werkelijkheid bleek dat in West-Friesland jaarlijks niet gemiddeld 23 ha werd uitgegeven, maar slechts 12,2 ha. Zo kwamen extreem hoge ramingen tot stand. De provincie negeerde het onderzoek, maar twaalf van de dertien West-Friese gemeenten namen de conclusies klakkeloos over.

STEC (2007) Markttoets

De projectontwikkelaars Zeeman en De Peijler gaven STEC-Groep opdracht om een Markttoets voor Distriport uit te voeren. De uitkomst was dat de marktvraag voor Distriport tussen 60 en 90 ha bedroeg (p. 14). Helaas werd van dit rapport alleen de samenvatting openbaar gemaakt. Uiteindelijk, na jaren procederen, werden in 2009 ook de bijlagen van het rapport openbaar. Daaruit bleek dat volgens het geldende TM-scenario voor geheel West-Friesland slechts 11 ha nodig was tot 2020 (bijlage, p. 20). STEC rekende alle behoefte van Hoorn en Koggenland toe aan Distriport; er bleef niets over voor 't Zevenhuis of andere Hoornse terreinen. De raming van 60 tot 90 ha was verder opgepimpt met niet-onderbouwde bovenregionale vraag in de logistieke sector en een forse ijzeren voorraad. Ook werd in deze bijlagen reeds gewaarschuwd voor overaanbod in West-Friesland: er zat toen al 207 ha nieuw bedrijventerrein in de pijplijn. Maar de onderbouwing van dit rapport bleef jarenlang in een la op het gemeentehuis in Koggenland.

Ecorys (2008) Kwaliteitsmatch De provincie gaf onderzoeksbureau Ecorys opdracht om vraag en aanbod van bedrijventerreinen in West-Friesland te onderzoeken. Voor Distriport berekende Ecorys een vraag van 13,5 ha tot 2020 in de sector Transport & Groothandel. De bovenregionale vraag is in dit onderzoek niet berekend (p. 50-51).

Stogo (2010) Nut en noodzaak van Distriport

Berkhout is Boos! vroeg onderzoeksbureau Stogo de bestaande onderzoeken te beoordelen. De conclusie luidde: 'nut en noodzaak van een bedrijventerrein gericht op logistieke bedrijven van buiten West-Friesland en op grootschalige bedrijven uit West-Friesland is niet aangetoond in de onderbouwing van het bestemmingsplan' (p. 7).

Provinciale Staten (2010) Structuurvisie NH 2040

Provinciale Staten namen in de provinciale structuurvisie de uitkomst van Stogo over en legden per amendement vast dat nut en noodzaak gericht op logistieke bedrijven van buiten West-Friesland voor Distriport niet zijn aangetoond. Dit amendement 8-63 stelt dat Distriport dan ook een 'zacht plan' moet blijven.

STEC (2011) Nut en noodzaak Distriport glashelder in beeld

De provincie Noord-Holland vroeg STEC-Groep opnieuw onderzoek te doen naar Distriport. De uitkomst: er is ongeveer 45-50 ha nodig tot 2020. Daarvan is 4 tot 8 ha voor de lokale vraag van Koggenland en 8 ha voor de bovenregionale logistieke vraag. Maar liefst 29 tot 33 ha is gereserveerd voor regionale en bovenregionale vraag naar percelen groter dan 1,5 ha die op Distriport beschikbaar komen (p. 17). Zouden er echt zoveel grote logistieke dienstverleners in deze noordwestelijke uithoek van Nederland op zoek zijn naar bedrijfsruimte? Harde cijfers ontbreken. Bovendien is ook dit rapport gebaseerd op modellen, niet op de werkelijke vraag in de markt.

Dr. H. Olden (2011) Aanvullende notitie over nut en noodzaak Distriport
Dr. H. Olden (voorheen onderzoeker bij Stogo) stelde in een reactie op het STEC-onderzoek dat de gebruikte onderzoeksmethode niet geschikt is om de vraag naar individuele terreinen te berekenen, vanwege de beperkte betrouwbaarheid. Ook stelde hij dat STEC een onwaarschijnlijk groot deel van de regionale raming toebedeelt aan Distriport en dat West-Friesland niet hoort tot het primaire zoekgebied van bovenregionale logistieke dienstverleners. Olden signaleert dat de marktpotenties voor Distriport en 't Zevenhuis steeds afzonderlijk berekend worden. De berekening van STEC voor Distriport laat geen ruimte voor 't Zevenhuis (p. 3).

Gemeenteraad Koggenland (2011) Verklaring bij Raad van State
Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan Distriport bij de Raad van State meldde de gemeenteraad van Koggenland dat er in de markt voor 30 tot 35 ha belangstelling zou zijn voor Distriport. Eindelijk een beeld van de actuele werkelijke vraag? Stogo en Olden hadden gewezen op het manco van de rapporten, die alleen op basis van modellen rekenden. Jammer was dat op de rechtszitting en ook daarna dat cijfer nooit is onderbouwd met feiten. De overheid hoeft dat bij de Raad van State niet te bewijzen. Maar de gemeenteraad zou de inwoners wel moeten kunnen aantonen waar hun uitspraak van 30-35 ha op gebaseerd is. Hoeveel belangstellenden zijn er nu echt? Wie zijn dat? Dezelfde bedrijven die op de lijst voor 't Zevenhuis en Baanstee-Noord staan? De gemeenteraad moet deze uitspraak hard maken of intrekken.

Ecorys (2011) Marktstudie bedrijventerrein 't Zevenhuis
Hoorn gaat dit jaar starten met de bouw op bedrijventerrein 't Zevenhuis. Onderzoeksbureau Ecorys raamde in 2011 voor 't Zevenhuis een behoefte van 20-25 ha tot 2020. Ecorys vergeleek dat cijfer met een in 2008 door henzelf uitgevoerd ander onderzoek. Toen schatten zij de behoefte nog op 70-75 ha. De marktruimte voor 't Zevenhuis is tussen de jaren 2008 en 2011 dus verminderd tot een derde: van 75 naar 25 ha (p. 32). Dat is het gevolg van een lager groeiscenario, minder aanvragen van bedrijven en het doorschuiven van de vraag in de tijd. Als we deze constatering ook op Distriport zouden toepassen, zou de behoefte volgens de Ecorys-cijfers uitkomen op 4,5 ha... Wat de bovenregionale vraag betreft van bedrijven die zich in West-Friesland zouden willen vestigen: die schat Ecorys als zeer beperkt in (p. 21). Dat is volledig in strijd met wat STEC in 2011 meldde.

Overaanbod
Kijk eens om je heen. Op Agriport (10 kilometer ten noorden van Distriport) is nog bijna 50 ha beschikbaar (mei 2012). Van de 80 ha op het gloednieuwe Baanstee-Noord bij Purmerend is nog geen vierkante meter verkocht (augustus 2012). Op West-Friese bedrijventerreinen als 't Zevenhuis, Schepenwijk, WFO, etc. zijn vele hectares te koop. Deze concurrenten van Distriport zijn soms wel, maar veel vaker niet meegenomen in de berekeningen. Al sinds 2007 wordt in de rapporten gewaarschuwd voor overaanbod. Maar dat soort gegevens werd achtergehouden.

De crisis?
Tot slot: welke invloed heeft de crisis op de behoefte aan bedrijventerreinen? Natuurlijk is de behoefte op dit moment op een dieptepunt. Maar ook vóór de crisis, toen de economie nog floreerde, toonden de rapporten al aan dat er niet voldoende marktvraag was voor Distriport. Jammer genoeg wilden de bestuurders dat niet horen of zien. Waarom? Waarom hielden ze informatie achter? Wat wisten de raadsleden wel of niet? Welke cijfers kenden ze? Maak de bewering bij de Raad van State – er is 30-35 ha behoefte in de markt – hard of trek hem in.

Bijlagen :

- **SWB (2005) Behoefte aan bedrijventerreinen**
- **STEC (2007) Markttoets**
- **Ecorys (2008) Kwaliteitsmatch**
- **Stogo (2010) Nut en noodzaak van Distriport**
- **Provinciale Staten (2010) Structuurvisie NH 2040**
- **STEC (2011) Nut en noodzaak Distriport glashelder in beeld**
- Dr. H. Olden (2011) Aanvullende notitie over nut en noodzaak Distriport
- **Ecorys (2011) Marktstudie bedrijventerrein 't Zevenhuis**
- **Baanstee Noord**
- **Agriport**