

WERKEN IN DE BEEMSTER

In het collegeprogramma 2006-2010 “Vierkant achter de Beemster(ing)” is bij het hoofdstuk 6 (werken in de Beemster) onder meer het navolgende opgenomen.

Beemster heeft zich steeds meer ontwikkeld tot een echte woongemeente. Het is algemeen bekend dat de woon-werkbalans in onze gemeente danig uit evenwicht is, zelfs als die balans beschouwd wordt op Waterlandse schaal. Hoewel uitbreiding van bestaand bedrijventerrein in eerste instantie nauwelijks een bijdrage zal leveren aan het meer in evenwicht brengen van deze balans, dient onderzocht te worden of uitbreiding van de huidige oppervlakte bedrijventerrein voor (niet-agrarische) bedrijven noodzakelijk is. Dat onderzoek zal zich met name richten op de behoefte van het Beemster bedrijfsleven en op de vraag of deze bedrijvigheid daadwerkelijk aan Beemster grondgebied gebonden is. De mogelijkheden tot vestiging op regionale bedrijventerreinen dienen hierbij tevens te worden betrokken. Toerisme en recreatie bieden nog ruime groeimogelijkheden voor werkgelegenheid.

Dit heeft geleid tot de volgende doelstelling: het instellen van een (onafhankelijk) onderzoek naar de noodzaak tot uitbreiding van de vestigingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven.

Een eerste aanzet tot dat onderzoek vormt de door de AOV Beemster Ondernemer gehouden enquête onder de in Beemster gevestigde ondernemers naar de behoefte aan bedrijventerreinen en de op basis van de resultaten daarvan opgestelde ontwikkelingsvisie 2010-2025.

Voordat nader op deze ontwikkelingsvisie wordt ingegaan willen wij eerst kort aandacht besteden aan de provinciale en regionale uitgangspunten, als het gaat om uitbreiding van het arsenaal bedrijventerreinen.

streekplan Noord-Holland-Zuid

Volgens dit streekplan bedroeg de vraag naar gemengd lokaal/regionaal terrein circa 164 ha voor de periode 2000-2020. Een deel van die vraag is inmiddels gehonoreerd (20 ha). De resterende planningsopgave zou volgens dit streekplan 144 ha bedragen, waarvoor met name Baansteede Noord (plm 81 ha netto) in beeld is gekomen.

Het streekplan noemt de navolgende mogelijkheden:

- a. verbetering van de benutting van bestaande terreinen (innovatief ruimtegebruik)
- b. accommoderen van bedrijven binnen bestaand stedelijk gebied
- c. planologisch mogelijk maken van nieuwe terreinen:
 - Purmerend: Baansteede Noord 1^e fase 60 ha regionaal bedrijventerrein. Dit terrein zal ook in beperkte mate opvang bieden voor (grotere) lokale bedrijvigheid uit de regio
 - Purmerend: Baansteede Noord 2^e fase 50 ha regionaal bedrijventerrein na 2010
 - Edam-Volendam: Oostthuiserweg 8 ha
 - Waterland: Dollard 3ha
 - Oostzaan: Kolksloot-zuid 4ha

Na realisering van deze terreinen resteert nog een tekort van 24 ha in 2020.

de regio Waterland

Momenteel zijn de gemeenten in Waterland bezig met het opstellen van een regiovisie, die een doorkijk moet geven tot 2040. Hiertoe is een bouwstenennotitie opgesteld, waarin ook aandacht wordt besteed aan de bedrijventerreinbehoefte. Aan deze notitie ontleen wij het volgende.

De historische uitgifte van bedrijfstreinen laat zien dat er de laatste jaren een stagnatie is geweest. In de periode 2002-2006 is slechts 3,77 ha bedrijfstrein ontwikkeld.

De uitgifte in de periode 1992-2006 lag in de orde van grootte van 5,5 ha per jaar. Uitgaande van een inhaalslag (bij gebrek aan uitgeefbaar bedrijfstrein vanaf 2002) komt voor de periode tot 2020 de behoefte uit op ongeveer 100 ha netto. Rekenen wij vanaf 2006 zonder inhaalslag dan komt de behoefte uit op ongeveer 80 ha netto.

Trekken wij deze trend door dan komt de behoefte na 2020 tot 2040 uit op nog eens 100 ha netto.

Optredende stabilisatie van bevolkingsaantal, vergrijzing en daling van de beroepsbevolking, stabilisatie van afzetmarkten en accentverschuiving in de aard van bedrijvigheid maken een dalende lijn in de regionale bedrijfstreinbehoefte aannemelijk en kan leiden tot ongeveer een halvering van de behoefte. De doorkijk voor de periode 2020-2040 zou dan een behoefte opleveren van circa 55 ha netto.

Met de in het streekplan genoemde nieuwe bedrijfstreinen kan ongeveer 90 ha worden gerealiseerd. Dit betekent, dat tot 2020, wanneer wordt uitgegaan van een inhaalslag, een tekort zou resteren van ongeveer 10 ha netto.

Rekenen wij zonder inhaalslag dan zou tot 2020 de realisatie van Baanste Noord ongeveer voldoende kunnen zijn voor de opvang van de regionale vraag.

de ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen beemster ondernemer 2010-2025

De aanleiding van het door de AOV Beemster Ondernemer ingestelde onderzoek zou zijn de toenemende vraag van in Beemster gevestigde bedrijven om uitbreidingsmogelijkheden en het feit, dat steeds meer terreinen met de bestemming "Handel en Nijverheid" worden getransformeerd in een woonbestemming.

Het eerste zou moeten blijken uit de resultaten van de enquête. In het vervolg zal nader op deze resultaten worden teruggekomen.

Wat het tweede onderdeel betreft kan worden opgemerkt, dat dit in de praktijk nog wel mee valt. Het meest recente voorbeeld is de realisatie van de 4 herenhuisen aan de Nekkerweg/Zuiderpad. Daar was overigens sprake van opheffing van milieuhinderlijke bedrijvigheid.

In voorbereiding is een particulier initiatief tot het toepassen van woningbouw op het bedrijfstrein Zuiderweg/Nekkerweg (v/h terrein Lankelma) Nog los van de vraag of realisering van het plan doorgang zal vinden, dient te worden opgemerkt, dat het de ondernemer zelf is geweest die de gronden voor woningbouwontwikkeling heeft verkocht Het gaat ons inziens te ver om in dit geval te stellen, dat de gemeente dan eenzelfde oppervlakte aan bedrijventrein zou moeten compenseren, nog afgezien van de vraag of hiervoor ruimte beschikbaar is. Overigens kan ook hier worden gesteld, dat het gaat om sanering van milieuhinderlijke bedrijvigheid.

uitbreiding bedrijventerreinen

Als vast is komen te staan, dat een uitbreiding over de Jispersloot heen niet haalbaar is, pleit BO ervoor de gewenste bedrijventerreinuitbreiding te zoeken bij de bestaande infrastructuur van de zuidwestelijke randweg. Wat een dergelijke oplossing zal doen met het aanzicht van het dorp is momenteel in de praktijk goed zichtbaar. Natuurlijk zijn de economische belangen groot, maar niet tegen elke prijs. Landschappelijke belangen spelen, zeker in een gemeente als Beemster, evenzeer een belangrijke rol. In het collegeprogramma staat ook, dat respect voor de ruimtelijke inrichting bij dit vraagstuk dient te worden betrokken.

De overgang van de dorpsbebouwing naar het landelijk gebied moet worden gevonden in een goede groenvoorziening (al dan niet met een recreatieve functie) maar naar onze mening zeker niet in het ontwikkelen van bedrijventerreinen als dorpsrand.

Bovendien is destijds bij de realisering van de randweg met de provincie overeen gekomen, dat de tussenliggende gronden niet bebouwd zullen gaan worden. Dat is ook de reden, dat in het huidige bestemmingsplan deze gronden een "openbaar groen" bestemming hebben gekregen en de aangrenzende gronden de agrarische bestemming (niet te bebouwen) hebben behouden.

BO bepleit eenzelfde constructie na de aanleg van de noordwestelijke randweg, die noodzakelijk zou zijn voor het autoluw maken van de Middenweg binnen de dorpskern ter verhoging van de verkeersveiligheid. Nog niet is aangetoond, dat het aantal mve's (motorvoertuigenbewegingen per etmaal) op dit gedeelte Middenweg de aanleg van dit gedeelte randweg rechtvaardigen. De verkeersonveilige situatie wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de combinatie van de voetgangersoversteekplaats (onderdeel van de doorgaande schoolroute) in de nabijheid van het tankstation. Uitplaatsing van het tankstation is daarom als eerste van belang. Het vinden van een goede locatie is echter problematisch.

herontwikkeling insulinde

De combinatie bedrijventerrein/sportcentrum is een gegeven. Daar valt niets meer aan te veranderen.

De suggestie wordt gedaan een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren op het huidige terrein van gemeentewerken. Hiermee wordt wel erg lichtvaardig voorbij gegaan aan het feit, dat deze dienst zo centraal mogelijk gehuisvest dient te blijven.

In het verleden zijn meerdere verzoeken ingediend tot het oprichten van bedrijfsverzamelgebouwen. Deze verzoeken waren niet afkomstig uit het bedrijfsleven zelf, maar van projectontwikkelaars.

Uiteraard kan medewerking worden toegezegd als het gaat om verbeterd ruimtegebruik, al dan niet in combinatie met bestemmingsplanwijzigingen. Dit laatste kan echter alleen op basis van concrete verzoeken hiertoe.

Uit de resultaten van de enquête blijkt overigens dat de vraag naar uitbreiding bij reeds gevestigde bedrijven marginaal is. Oplossing hiervoor zou kunnen worden gevonden in verhoging van het bebouwingspercentage, eventueel in combinatie met het verhogen van de bestaande bebouwing. Dit zal echter per bedrijf nader moeten worden bekeken.

Vredenburghweggebied/Nekkerzoom

Wij blijven alert als het gaat om verwerving van de gronden van Rijkswaterstaat binnen dit gebied. Wij delen de mening van BO dat dit bij uitstek een gebied is voor de ontwikkeling van een

(kleinschalig) bedrijventerrein. Een uitbreiding van dit gebied is planologisch acceptabel, echter de daartoe benodigde gronden zijn particulier bezit.

Door RRog Stedenbouw wordt gewerkt aan een afzonderlijke gebiedsvisie voor het gebied van de zogeheten "Nekkerzoom". Uit deze gebiedsvisie zal moeten blijken in hoeverre in dit gebied bedrijfsontwikkelingen tot de mogelijkheden behoren. Hierbij zal zeker ook worden gekeken naar de mogelijkheden van een nieuwe/betere ontsluiting van het bedrijfsterrein van Van 't Hek naar de Vredenburgweg eventueel in combinatie met uitbreiding van het bestaande bedrijfsterrein en vestiging van een nieuw bedrijventerrein in dit gedeelte. Overigens geldt ook hier, dat de landschappelijke inpasbaarheid uitdrukkelijke voorwaarde is.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Al eerder is kenbaar gemaakt dat het vab-beleid integraal zal worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het landelijk gebied. Het huren van dergelijke bebouwing zal met name voor startende ondernemers van groot belang kunnen zijn.

Onlangs heeft de provincie een nieuwe "ruimte voor ruimte" regeling vastgesteld die de mogelijkheden nog eens verruimen. Voor de gemeente blijft echter uitgangspunt, dat toepassing van dit beleid geen belemmering mag veroorzaken (in welke vorm dan ook) voor bestaande agrarische bedrijven.

Kleinschalige bedrijvigheid in Zuidoostbeemster

Bij de herontwikkeling van de locatie aan de Purmerenderweg zal de combinatie kantoor en wonen worden toegestaan. Bij de verdere ontwikkeling van de plannen voor de achterliggende terreinen zal tevens worden bekeken in hoeverre de combinatie kantoor/kleinschalige bedrijvigheid/wonen tot de mogelijkheden behoort. In het ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied is met deze mogelijkheid rekening gehouden.

Ook bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het 4^e kwadrant van Middenbeemster zal hieraan de nodige aandacht worden besteed.

de resultaten van de enquête

Uit de gehouden enquête blijkt, dat er bij de bestaande bedrijven behoefte zou zijn aan 10.25.50 ha nieuw bedrijventerrein. Vraag is in hoeverre aan dit getal realiteitswaarde kan worden toegekend. Ter toelichting het volgende.

Vóór het realiseren van het bedrijventerrein Bamestra is destijds onder de bestaande bedrijven eveneens een behoeftepeiling gehouden. Hieruit bleek, dat er destijds behoefte zou zijn aan een nieuw bedrijventerrein, dat bijna 5 x zo groot was als het huidige terrein. Bij het invullen van de enquête werd er dus duidelijk overvraagd. Vreemd was, dat het laatste gedeelte van dit bedrijventerrein heel lang braak heeft gelegen (er was géén belangstelling bij Beemster ondernemers) en uiteindelijk is verkocht aan een reeds bestaand bedrijf, gevestigd op het terrein aan de Insulindeweg.

Wij zetten daarom vraagtekens bij de "hardheid" van de overgelegde ruimteclaim.

de transportsector

Met de provincie blijven wij van mening, dat grote transportondernemingen zich dienen te vestigen op regionale bedrijventerreinen, omdat dit type bedrijf een te grote ruimtebeslag hebben voor de lokale (veelal kleinschalige) bedrijventerreinen.

BO concludeert dat transportbedrijf Vlug heeft gekozen voor blijven in Beemster, omdat momenteel het kantoorgebouw wordt vernieuwd. Wij blijven van mening, dat een bedrijf van een dergelijke omvang zich dient te vestigen op een regionaal bedrijventerrein. Handhaving van de kantoorfunctie op de huidige locatie is geen probleem. De oplossing met de "overhoek" is er een met een tijdelijk karakter (maximaal 4 jaar) in afwachting van verplaatsing van het bedrijf naar Baanste Noord.

Als men de door de transportsector opgegeven ruimteclaims, alsmede de ruimteclaim van het loonbedrijf J.A.N. Koning (waarvoor inmiddels een andere oplossing op komst is) buiten beschouwing laat, dat scheelt dit in totaal 5.70.00 ha.

Van 't Hek

Uit de in voorbereiding zijnde ontwikkelingsvisie Nekkerzoom zal blijken of uitbreiding op de huidige locatie tot de mogelijkheden behoort. De opgegeven ruimteclaim bedraagt 3.00.00 ha.

overige handel en nijverheid

Webregio is inmiddels naar een andere, buiten deze gemeente gelegen, locatie vertrokken. De ruimteclaim bedraagt 00.20.00 ha.

Ook de Avéwégroep heeft zich inmiddels buiten de gemeente gevestigd. De ruimteclaim bedraagt 00.10.00 ha.

Als de hiervoor genoemde ruimteclaims buiten beschouwing worden gelaten dan resteert een ruimteclaim van 10.25.50 ha minus 09.00.00 ha ofwel 01.25.50 ha.

In dit laatste getal zitten een 7-tal ruimteclaims die variëren van 100 m² tot 700 m². Voor dit soort kleinere ruimteclaims kan een oplossing worden gevonden door middel van toepassing van het VAB-beleid, verruiming van de mogelijkheid in de bestemmingsplannen tot het bouwen van extra m² voor de uitoefening van een kantoor/bedrijf aan huis of, zoals de BO voorstelt het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw op een nader te bepalen locatie op de bestaande bedrijventerreinen (een vrijkomende locatie)

Er resteert derhalve een ruimteclaim van plm 1 ha. Wij verwachten, dat de resultaten van de Nekkerzoomdiscussie mogelijkheden kan gaan bieden voor het ontwikkelen van een nieuw, kleinschalig bedrijventerrein, dat landschappelijk verantwoord kan worden ingepast.

Van de door BO naar voren gebrachte ruimteclaim voor de periode 2010-2025 van totaal ruim 10 ha blijft wellicht een zoekopdracht over voor de periode na 2020. Dit komt overeen met hetgeen in de bouwstenennotitie ter voorbereiding van de regiovisie Waterland ook is opgenomen.

Hoe nu verder?

Naar aanleiding van de door BO opgestelde ontwikkelingsvisie heeft de portefeuillehouder overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de Kamer van Koophandel. Van die zijde is erkend dat er tegenstrijdigheden bestaan tussen de uitbreidingswens van de ondernemers en de door de gemeente te behartigen landschappelijke en historische belangen.

De Kamer van Koophandel zal met een voorstel komen tot het opstarten van een pilot in Beemster, waarbij gezocht gaat worden naar een andersoortig woon-werk milieu, meer passend in een plattelandsgemeente als Beemster.

Wij zijn in afwachting van nadere voorstellen, bij de uitwerking waarvan BO nauw zal worden betrokken.

Beemster, 27 mei 2008.

Burgemeester en wethouders van Beemster.

H.N.G. Brinkman
burgemeester

E. Kroese-Vrolijk
secretaris

bijlagen:

ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen Beemster Ondernemer
resultaten van de gehouden enquête onder de Beemster Ondernemers
hoofdstuk 4 van de bouwstenennotitie regio Visie Waterland