

Ontwikkelingsvisie Bedrijventerreinen Beemster Ondernemer 2010-2025

Grote behoefte aan bedrijventerreinen in de Beemster.

1. Inleiding

Uit een enquête die de AOV Beemster Ondernemer onder aangesloten leden en niet-georganiseerde ondernemers in Beemster heeft gehouden blijkt dat er een grote behoefte bestaat aan het verder ontwikkelen van bedrijventerreinen. De actuele behoefte bedraagt 10 hectare. Bij die vraag is overigens in belangrijke mate sprake van bedrijven die werkzaam zijn in de logistieke sector, dan wel bedrijven die werken met zwaar materieel. Het gaat dan om bedrijven die ook de laatste jaren een aanzienlijke groei hebben doorgemaakt. Het bestuur van Beemster Ondernemer is zich bewust van het feit dat het bestaande beleid en de bestemmingsplannen aanpassing van terreinen aan die wensen moeilijk maken, maar wil toch bepleiten bij de gemeente en provincie dat serieus met de uitkomsten van dit onderzoek rekening wordt gehouden. Mede in het licht van de gepeilde macrobehoefte in de regio en de zeer trage realisatie van de plannen. Hierop zal nader in worden gegaan.

2. Aanleiding van het onderzoek

Aanleiding voor het onderzoek is de beleidsagenda uit het rapport vitale kernen dat in 2005 is gepresenteerd. Hierin is in elk geval beleidsmatig de behoefte geformuleerd om tot uitbreiding van bedrijvigheid in vier poldergemeenten te komen. Nadere onderbouwing bleek gewenst. Daarnaast doen zich in Beemster een aantal ontwikkelingen voor die invloed hebben op de beschikbaarheid van bedrijventerreinen.

Een aantal kleine verspreide bedrijventerreinen is of wordt aangeboden om getransformeerd te worden naar woningbouw. Dat leidt tot een afname van de voorraad. De mogelijkheid van gebruik voor handel en nijverheid van een terrein van Domeinen langs de A-7 is lange tijd een optie geweest voor ontwikkeling. Dit blijkt inmiddels op de lange baan geschoven.

Een aantal in Beemster gevestigde bedrijven maakt een forse groei door, maar stuit daardoor op grenzen van de groei of de noodzaak van investeringen elders. Het bestuur van Beemster Ondernemer zou die Beemster kanjers voor de polder willen behouden. Dat heeft zowel met de lokale arbeidsmarkt als met het integrale voorzieningenaanbod te maken.

Aanleiding is evenzeer de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan voor het grote buitengebied van Beemster en de plannen voor grootschalige woningbouw in Zuidoostbeemster en Middenbeemster. Dat betekent dat als er ruimteclaims moeten worden gelegd, dit in dit stadium moet gebeuren. Zeker in het perspectief van de nieuwe wet op de ruimtelijke ordening is het wenselijk die ruimteclaims op te voeren. Die wet kent immers het fenomeen structuurvisie: hierin legt de provinciale of regionale overheid zich vast ten aanzien van het mogelijke toekomstige ruimtebeslag. Het is bekend dat zowel de

provincie, de Stadsregio en daarbinnen de regio Waterland bezig zijn een structuurvisie te ontwikkelen.

De ruimtelijke inrichting van Beemster wordt inmiddels onder de noemer Des Beemsters ontwikkeld. Aanvankelijk was hier geen ruimte voor andere dan agrarische bedrijvigheid opgenomen, ook op basis van het bestaande beleid. Inmiddels hebben vrijwel alle lokale politieke partijen zich in positieve zin uitgelaten over ontwikkeling van bedrijvigheid, ook al strooit men niet met bedrijventerreinen. Het bestuur van B.O. wil dit positieve sentiment in elk geval gebruiken om het debat met de politiek en het bestuur aan te gaan.

Tenslotte nog dit. In Beemster woont en werkt een behoorlijk aantal kleine ondernemers. Veel bedrijven kennen hun begin in de huiskamer of het schuurtje. Bij enige groei hebben deze bedrijven behoefte aan een meer professionele werkomgeving. Om die reden is er ook behoefte aan de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw in Beemster of een combinatie van wonen boven kantoren, zoals in Zuidoostbeemster tot de mogelijkheden behoort.

3. Ontwikkelingsvisie

De aanleiding en de overige redenen voor het onderzoek geven al aan dat sprake is van een complexe materie. Ondernemers zijn van nature oplossingsgericht en praktisch ingesteld. Ruimtelijke plannen vragen om een ontwikkelingsvisie. Voor Beemster als werelderfgoed geldt als vertrekpunt 'behoud door ontwikkeling'. Dat is ook het uitgangspunt van het strategisch beeldkwaliteitsplan Des Beemsters van de gemeente Beemster. Beemster Ondernemer onderschrijft dat uitgangspunt in de zin dat ontwikkeling de beste voorwaarde voor behoud is. Dat betekent dat wij kiezen voor een beperkte uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen in combinatie met een noordwestelijke rondweg om Middenbeemster, een mogelijk herontwerp van met name het industrieterrein Insulinde, het openhouden van de ontwikkelingsmogelijkheden van het Vredenburghwegterrein en ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bebouwing. Wij ondersteunen voor het overige schaalvergroting en/of verbreding in de agrarische sector. Meer op detailniveau betekent dit het volgende.

Voor de te ontwikkelen plannen is het wenselijk te zijner tijd een beeldkwaliteitsplan te laten vervaardigen. Uitgangspunten hierbij zijn: kwaliteit, selectiviteit, synergiemogelijkheden, toegevoegde waarde voor de lokale samenleving, goede groen/blauwe balans

Uitbreiding bedrijventerreinen.

In gesprekken met de politieke partijen is door B.O. naar voren gebracht dat als er geen bereidheid bestaat om de Jispersloot over te steken, een andere oplossing mogelijk is. Die bestaat er uit aansluiting te zoeken bij de bestaande infrastructuur van de zuidwestelijke rondweg en daar ruimte voor bedrijventerreinen te creëren. Bij een eventuele ontwikkeling van de noordwestelijke rondweg, die zeker nodig is om de dorpskern van Middenbeemster autoluw te houden, zou dit concept aan die zijde van de weg herhaald kunnen worden. Dit zou een ruimtebeslag van circa 5 ha met zich brengen. BO beseft dat aan dit plan voetangels en klemmen zitten, vandaar de noodzaak van een beeldkwaliteitsplan. Financiering hiervoor zou verkregen kunnen worden uit de RES-middelen met co-financiering.

Herontwikkeling Insulinde.

Het huidige industriegebied Insulinde kent geen optimaal ruimtegebruik. Voor een deel is er sprake van bedrijvigheid die niet op een industrieterrein thuis hoort, maar die daar inmiddels niet is weg te denken, zoals het sportcentrum. Overwogen zou kunnen worden om een bedrijfsverzamelgebouw te ontwikkelen op het terrein van de huidige gemeentewerf dan wel op vrijkomende locaties. Voor zover dit niet via een binnenplanse ontwikkeling mogelijk is, zoals bij het distributiegebouw van de Plus, zou hier medewerking aan een bestemmingswijziging nodig zijn. Het is wenselijk ook andere vormen van verbeterd ruimtegebruik hierbij te betrekken. Dat geldt eveneens voor de woningen die nu in het gebied staan.

Vredenburgweggebied

Hoewel Domeinen vooralsnog heeft meegedeeld niet aan een verkoop van het terrein te willen meewerken, zou in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied hier ook de bestemming handel en nijverheid mogelijk moeten zijn/blijven. Door daar nu op te anticiperen, is er ruimte voor toekomstige ontwikkelingen. Gesprekken hierover zouden in het kader van de nieuwe provinciale/stadsregionale structuurvisie met Domeinen gevoerd kunnen worden. Bovendien is het wenselijk dit gebied te betrekken bij het project Nekkerzoom. Dit project is een onderdeel van het project Des Beemsters. Het gaat dan om de ontwikkeling van het gebied dat ruwweg begrensd is door de westkant van de A-7, de Volgerweg, de Nekkerweg en de Zuiddijk. Hoewel dit gebied valt onder het huidige agrarische bestemmingsplan voor het buitengebied 1994, zijn er in dit gebied maar een beperkt aantal agrarische functies (enkele grotere kassenbedrijven, terwijl er verder enkele grootschalige handel en nijverheidsbedrijven aanwezig zijn (Van 't Hek, Lankelma, Hollenberg, Kraakman). Voorts is sprake van duidelijk aanwezige burgerlintbebouwing. Nu het gebied gemengde functies kent, stelt B.O. zich op het standpunt dat de aanwezige bedrijvigheid zich zo mogelijk moet kunnen door ontwikkelen. Met name het bedrijf van Van 't Hek vinden wij in dat opzicht essentieel. Daarvoor zou het gebied begrensd door A7-Noorderpad-Vredenburgweg en Zuiderweg als bestemming handel en industrie moeten krijgen. Ook een oostelijke ontsluitingsstrook voor Van 't Hek ter hoogte van de volkstuinten aan de Vredenburgweg zou hierin passen.

Vrijkomende agrarische bebouwing.

De agrarische sector maakt een structuurverandering door. Die heeft ook invloed op het buitengebied van Beemster. Bedrijven zijn te klein of hebben opvolgingsproblemen, dan wel bedrijven willen de schaal van hun bedrijvigheid soms aanzienlijk uitbreiden. Het provinciale en gemeentelijke beleid voorziet in kleinschalige bedrijvigheid als agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomen. Wij zouden een systematische en vernieuwende aanpak willen bepleiten. Randvoorwaarde is wel dat agrarische bedrijven die schaalvergroting als strategie hebben hierdoor niet in de knel komen.

Kleinschalige bedrijvigheid in ZOB

In Zuidoostbeemster bevindt zich het bedrijf Webregio. De groei van dit bedrijf vraagt om onderzoek naar de mogelijkheden om gezien de bouwopgave in Zuidoostbeemster te komen tot een combinatie van appartementen boven kantoren langs de Purmerenderweg op

de bestaande locatie. Het verdient de voorkeur deze strook ruimer te ontwikkelen dan alleen de behoefte van Webregio.

4. Deelname enquête en specificatie ruimteclaim

De enquête is uitgezet onder 180 ondernemers waarvan de helft bestaat uit leden van B.O. De respons kwam van 54 bedrijven (30 %). In de bijlage zijn de 23 bedrijven opgenomen die een specifieke ruimteclaim hebben. Voor tenminste twee bedrijven die extra winkelruimte vragen is die claim inmiddels gehonoreerd door de bouw van het nieuwe winkelcentrum(zie bijlage).

Transportsector

Uit de enquête komt naar voren dat Vlug, Koning en De Boer en in mindere mate Mantel meer dan de helft van de ruimteclaim invullen(circa 5 hectare). Ook voor het bestuur van B.O. doet zich hier een probleem voor. In het onderzoek van BRO is geconcludeerd dat dit type ruimtebeslag binnen het poldergebied eigenlijk niet wenselijk is. Voor Vlug is een tijdelijke oplossing gevonden voor het ruimteprobleem dat door de uitbreiding van de Plus is ontstaan. De ruimteclaim wordt voorts veroorzaakt door de relatief snelle groei van de onderneming. De tijdelijkheid van het Overhoek-terrein en de eigen groei dwingt de onderneming zelf ook om naar creatieve oplossingen te kijken. Voor een deel kunnen die misschien gevonden worden in andere logistieke processen, waardoor de ruimteclaim op Beemster kan verminderen. Dit verdient de voorkeur omdat het volledig tegemoet komen aan de wensen, niet goed mogelijk is. Het bedrijf lijkt inmiddels te kiezen voor blijven in Beemster gezien de vernieuwbouw van het hoofdkantoor. Uit oogpunt van binding(arbeidsmarkt en voorzieningenniveau) juicht het bestuur van B.O. dit toe. In dit proces is een actief meedenken van bestuur en politiek wenselijk, ja zelfs vereist. Ook voor de andere drie bedrijven geldt dat vervulling van de ruimtewens binnen Beemster moeilijk te realiseren is, zij het dat een logistieke hub nabij de A7(Vredenburgweg) hierin een oplossing kan bieden.

Van 't Hek

De uitbreidingswens van Van 't Hek bedraagt ook circa drie hectare. Dit bedrijf heeft de afgelopen jaren een aanmerkelijke expansie doorgemaakt. Dit leidt er toe dat een deel van de ruimteclaim door gewijzigde logistieke bedrijfsvoering buiten de Beemster kan komen te liggen, maar dat tegelijkertijd rondom het hoofdkantoor oplossingen mogelijk moeten zijn. Die zijn boven al geschetst ten aanzien van de ontwikkeling van het Vredenburgwegterrein. Voor het bestuur van BO geldt ook hier dat Van 't Hek en Beemster stevig met elkaar verbonden zijn en moeten blijven.

Overige Handel en Nijverheid.

Cono en Nijdra hebben aan dit onderzoek niet deelgenomen om hun moverende redenen. Van Cono is bekend dat het bedrijf zijn expansiemogelijkheden primair zoekt in optimalisering van het eigen terrein. Dit is vermoedelijk toereikend. Nijdra heeft wellicht nog binnenplanse mogelijkheden.

Van een in Graft-De Rijp gevestigd bedrijf in warmtewisselaars is bekend dat dit bedrijf waarvan de eigenaar in Beemster woont, zich voor zijn expansie bij voorkeur zou willen vestigen in Beemster.

Van de overige bedrijven die mee hebben gedaan aan de enquête, hebben de meeste een specifieke binding met Beemster. Het zijn wel bedrijven die bijvoorbeeld zoeken naar meer ruimte, zoals De Vries, Van Eck, N. Konijn. Dit valt niet alleen op te lossen door verbeterd ruimtegebruik, ook al zit hier een gedeeltelijke sleutel voor de oplossing. Voor enkele kleinere vragers (eenmansbedrijven, adviesbedrijven e.d. bestaan er mogelijkheden voor een bedrijfsverzamelgebouw.

5. Conclusie

Er is sprake van een aanzienlijke ruimtevrage van Beemster bedrijven of in Beemster gevestigde holdings. Die ruimtevrage is niet in alle gevallen te honoreren. Daar is het bestuur van Beemster Ondernemer zich sterk van bewust. De kwaliteit van het zijn van werelderfgoed levert in een aantal gevallen beperkingen op, maar biedt ook ruimtelijke mogelijkheden.

Wat wij vragen is dat de politiek die ruimtelijke mogelijkheden serieus wil onderzoeken en niet het debat op slot gooit. Uit de gesprekken die wij hebben gevoerd met de lokale partijen blijkt de bereidheid tot een open gesprek. Het realiseren van bedrijventerreinen is een zaak van lange adem. Toch is er sprake van urgentie: in de komende 12 maanden vervaardigt de provincie in samenwerking met de Stadsregio en andere overheden een structuurvisie voor Noord-Holland. In die periode beslist men dus over ruimteclaims die door kunnen lopen tot 2030 en 2040. Nu stilzitten betekent dan ook een risico van stagnatie voor de plattelandseconomie, die uit meer bestaat dan de agrarische sector, voor de komende jaren.

Wat wij bieden is de bereidheid om een serieuze discussie aan te gaan over een solide ontwikkeling van de bedrijvigheid in de Beemster voor de komende 20 jaar. Dat vraagt om het maken van keuzes.

- Middenbeemster : Waar het Beemster Ondernemer om gaat is dat groeimogelijkheden van bedrijvigheid niet bij voorbaat wordt uitgesloten, door in een gemeentelijke structuurvisie daar geen rekening mee te houden. Dat haalt de dynamiek uit de bedrijvigheid. Het betekent in het geheel niet dat wij Middenbeemster vol willen bouwen met bedrijvigheid. Hoewel wij de mogelijkheden van regionale bedrijventerreinen onderkennen en zeker willen benutten, is voortontwikkeling van de eigen terreinen een must. Hoewel 5 hectare een aanzienlijke hoeveelheid lijkt, gaat het om een plangebied dat de komende 20 jaar moet worden gevuld, in samenhang met verbeterde ontsluiting. Het gaat dus om het veiligstellen van de langetermijn-ontwikkeling.
- Vredenburghwegterrein/Nekkerzoom: Zoals boven al is opgemerkt is dit een gemengd gebied met verschillende grote bedrijven in een mix met woonfuncties. Dat is ongemakkelijk, maar vraagt wel om een ruimtelijke ontwikkelingsvisie. Het college werkt daaraan via het project Nekkerzoom. Ook hier geldt dat Beemster Ondernemer een van de onderscheidende kwaliteiten van het gebied, te weten de ligging aan de A-7 op termijn wil benutten voor de ontwikkeling van bedrijvigheid. Die ruimte zouden we dan ook willen scheppen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied-onderdeel Nekkerzoom. De structuur van het gebied stelt ook hier hoge eisen aan voortontwikkeling van de bedrijvigheid. Samen met de betrokken bedrijven, hopen wij college en de raad voor een gezamenlijke aanpak te interesseren. Ook hier gaat het om ontwikkelingen op termijn.

6. Tenslotte

Wij spreken de hoop uit dat wij met deze ontwikkelingsvisie in commissieverband en in overleg met het college in de komende maanden met u kunnen bespreken en dat dit een vruchtbaar debat oplevert met positieve resultaten voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijvigheid in de Beemster.

Bestuur Beemster Ondernemer

Jan de Lange

André Konijn

Middenbeemster, 17 juli 2007