

Toekomst bedrijventerrein in de Purmer

Ruimtelijke en economische verkenning

Management samenvatting

1. Introductie

In september 2020 is de Wet Voorkeursrecht gemeenten gevestigd op een deel van het poldergebied in de Purmer. Aanleiding voor het vestigen van WVG is de behoefte aan ruimte om te ondernemen in de regio, wat wordt versterkt door de transformatie van een aantal huidige bedrijventerreinen tot woon/werk gebied. Het WVG-gebied in de Purmer is aangewezen als potentiële ontwikkellocatie voor een bedrijventerrein. Om inzicht te krijgen in hoe groot dit bedrijventerrein moet worden en hoe het bedrijventerrein ruimtelijk kan worden ingepast, is er een economische en ruimtelijke verkenning uitgevoerd als eerste onderdeel van het integraal haalbaarheidsonderzoek naar een bedrijventerrein op deze locatie. Dit onderzoek heeft geleid tot drie scenario's, gebaseerd op drie verschillende groottes voor de mogelijke inpassing van het bedrijventerrein. In deze managementsamenvatting leest u de belangrijkste conclusies uit het haalbaarheidsonderzoek.

2. Scenario 1 Edam-Volendam

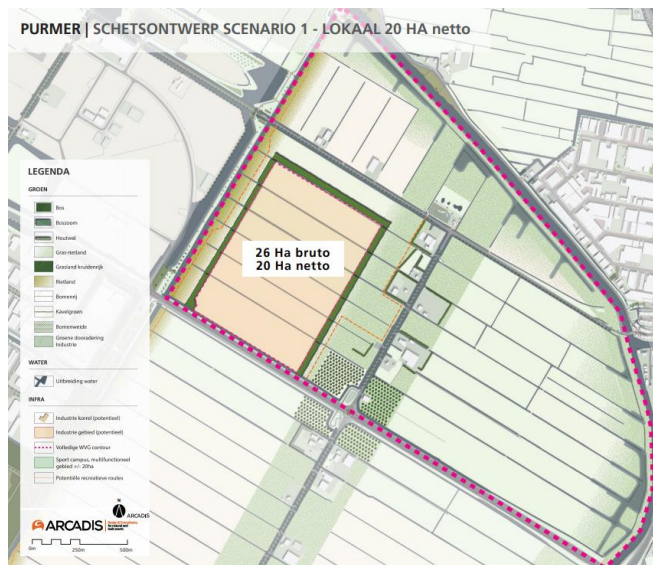
2.1. Economisch

Het eerste scenario richt zich op de vervangingsvraag uit gemeente Edam-Volendam, in het kader van de transformatie van bestaande bedrijventerreinen. Er zijn in de gemeente Edam-Volendam twee bedrijventerreinen die waarschijnlijk getransformeerd worden tot (deels) woonlocatie (Julianaweg 14 ha transformatie en Slobbeland 3,4 ha transformatie). De verwachting is dat de bedrijven per saldo meer ruimte vragen op een nieuwe locatie in verband met uitbreiding. De vervangingsvraag ten gevolge van transformatie wordt in dit scenario daarom geschat op 20 ha netto. Er is geen nieuw uitgeefbaar aanbod binnen de gemeente. Daarnaast staan er weinig objecten leeg, minder dan 3% van de voorraad. De economische ruimtebehoefte is in dit eerste scenario daarom **20 ha netto (vraag 20 ha, aanbod 0 ha)**.

2.2. Ruimtelijk

Scenario 1 gaat uit van de lokale vervangingsvraag ten gevolge van de transformatie van bedrijventerreinen en een beperkte uitbreidingsgroei. Dit scenario vraagt om 26 ha bruto (20 ha netto) bedrijventerrein. In dit scenario wordt er een bedrijventerrein gerealiseerd aan de linkerkant van de Oosterweg ten zuiden van de Edammerweg. Het bedrijventerrein ligt daarnaast nabij de Baanstee-Noord met ontsluiting op de N244. Dit scenario heeft de minste ruimtelijke impact en komt daarmee tegemoet aan de wensen van bewoners en omwonenden van het gebied, die een zo klein mogelijk bedrijventerrein wensen. In dit scenario blijft de linkerzijde van de Oosterweg tot aan de ringvaart intact. Om het bedrijventerrein heen is een groene zone getekend, wat aansluit bij de uitgangspunten van

de bewoners, omwonenden en de raad om een goede overgang tussen het bedrijventerrein en de omgeving te realiseren. Dit maakt het voor bewoners mogelijk om in hun huidige woning te blijven en daarbij door groen omringd te zijn.



Sterk

- Ruimte besparend en groene inpassing
- Behoud uitzicht Edam-Volendam met een openheid en zichtlijnen
- Behoud agrarische woningen
- Deels behoud van agrarische bedrijven
- Aansluiting op Baanste-Noord
- Ruimte voor verplaatsing en beperkte lokale groei
- Maximaal rekening houdend met context en wensen bewoners en omwonenden
- Verlichting verkeersdruk Volendam

Minder sterk

- Beperkt ruimte voor uitbreiding in de toekomst anders dan verplaatsing
- Beperkte schaalgrootte zorgt voor minder flexibiliteit aanbod en groeimogelijkheden voor nieuwe lokale ondernemers
- Geen ruimte voor transformatie en uitbreiding vanuit de kernregio en versterken van regionale economie
- Geen rekening met samenwerkingspartners uit kernregio en economische regio MRA

2.3. Financieel

Scenario 1 heeft op basis van een globale financiële analyse een positief resultaat van 0,8 mln netto contant op 1-1-2021, met de kanttekening dat nog veel nader onderzocht en uitgewerkt moet worden. Dit resultaat geeft daarmee weinig financieel comfort ten opzichte van de geraamde 35 mln aan investeringen. In dit scenario is bijvoorbeeld verwerving een grote onzekere factor. Doordat relatief veel meer verworven dient te worden dan uiteindelijk tot ontwikkeling wordt gebracht (gelijk aan scenario 2) komt de exploitatie al snel onder druk. De reden dat meer verworven dient te worden is de aanleg van de groene buffer voor onder andere de watercompensatie en het voorkomen van reststukken agrarische grond waar de huidige eigenaren geen baat bij hebben.

3. Scenario 2 Regio Waterland

3.1. Economisch

Op regionaal schaalniveau bestaat de vraag naar ruimte uit uitbreidingsvraag en uit vervangingsvraag. Voor de vraag naar uitbreidingsruimte wordt er gekeken naar de werkgelegenheidsprognose, het aandeel banen op bedrijventerreinen en het ruimtegebruik per baan. Op basis van deze cijfers komt de uitbreidingsvraag uit op 42 ha netto voor de regio Waterland. Voor de vervangingsvraag is er gekeken naar de plannen voor de transformatie van bedrijventerreinen. Gemeente Purmerend onderzoekt transformatie van ca. 8 ha van bedrijventerrein De Koog. De totale vervangingsvraag voor de regio Waterland komt daarmee uit op 17,4 (scenario 1) ha + 8 ha = 25,4 ha. In tegenstelling tot het lokale schaalniveau, is er op het regionale niveau in Waterland nog uitgeefbaar bedrijventerrein. Dat ligt voor het overgrote deel op Baanste-Noord in Purmerend. Daarnaast is er nog 1,2 ha aanbod op bedrijventerrein Katwoude in Waterland. In totaal is er daarmee 37,8 ha aanbod in de regio Waterland. De economische ruimtebehoefte is in dit tweede scenario komt daarmee uit op **30 ha netto (vraag 68 ha, aanbod 38 ha)**.

3.2. Ruimtelijk

De 30 ha netto die voortkomt uit de ruimtebehoefte op regionaal niveau kan op verschillende manieren worden ingepast. In de voorkeursoptie wordt het bedrijventerrein tegen de Baansteer-Noord geplaatst. Doordat het bedrijventerrein groter is dan in scenario 1, is ook de ruimtelijke impact groter. Het gevolg is dat de bedrijven dichter tegen de agrarische bedrijven aan de Oosterweg liggen. De groene inpassing langs de Oosterweg draagt eraan bij om de overgang zachter te maken. Hierdoor is het voor de huidige bewoners wel mogelijk om te blijven. In dit scenario is ook het noordelijk deel van de Edammerweg bij het bedrijventerrein betrokken. Dit gaat tegen de wensen van de bewoners en omwonenden in. Het betrekken van het noordelijk deel van de Edammerweg vraagt om een extra inzet op de groene buffer richting de Ringvaart om de bebouwing goed in te passen. In dit scenario blijft het Oostelijk deel van de Purmer aan de Oosterweg intact. Dit gebied kan zijn huidige functies behouden en door de groene buffer rondom de Oosterweg zal ook het zicht op het bedrijventerrein worden beperkt.



Sterk	Minder sterk
• Ruimte besparend en groene inpassing • Behoud van uitzicht Edam-Volendam en zichtlijnen • Behoud van agrarische woningen • Deels behoud van agrarische bedrijven • Aansluiting Baansteer- Noord • Ruimte voor verplaatsing en beperkte uitbreiding vanuit de kernregio • Rekening houdend met lokale en regionale context en wensen	• Grotere impact op het landschap • Meer nadelige milieueffecten • Grotere druk op verkeersnetwerk • Weinig tot geen rekening met samenwerkingspartners uit economische regio MRA • Minder ruimte tussen agrarische bedrijven en nieuwe bedrijvigheid

3.3. Financieel

Scenario 2 laat een positief financieel resultaat zien van ca. 6,8 mln. Hier zijn de kavels die verworven moeten worden ook beter in verhouding met de uitgeefbare kavels. Vanuit het resultaat kunnen bijvoorbeeld de aankoop of uitkoop van woningen en/of bedrijven worden gedekt. Dat zal verder in een verwervingsstrategie uitgewerkt worden. Dit resultaat geeft financieel comfort ten opzichte van de investering van ca. 44,8 mln. Hierdoor kunnen tegenvallers worden opgevangen en kan extra worden geïnvesteerd in de groene buffer, inpassing en de kwaliteit van het plan.

4. Scenario 3 Regio Waterland en MRA

4.1. Economisch

In het derde scenario wordt er gekeken naar de regio Waterland en de overloop vanuit de MRA. Voor regio Amsterdam wordt er in 2040 een tekort van ruim 150 ha netto aan bedrijventerrein geschat. De verwachting is dat 24 ha hiervan in de regio Waterland moet landen. Vanuit de MRA wordt er naar 100 ha netto ruimte aan bedrijventerrein boven het Noordzeekanaal gezocht. De Purmer is in onze regio momenteel de enige zoeklocatie voor bedrijventerrein. Dit betekent dat er geen extra aanbod is ten opzichte van scenario 2. De economische ruimtebehoefte is in dit derde scenario **54 ha netto (vraag 92 ha, aanbod 38 ha)**.

4.2. Ruimtelijk

In dit scenario bestaat het bedrijventerrein uit twee delen, gescheiden door de Oosterweg. De bestaande agrarische bedrijven maken deels ruimte voor bedrijvigheid aan de oostzijde en westzijde van de Oosterweg. Door tegen de Oosterweg te ontwikkelen blijft het deel tegen Edam-Volendam ten noorden van de Edammerweg vrij. Wel wordt het uitzicht tot aan de Oosterweg beperkt vanuit Edam-Volendam. Ook in dit scenario wordt er een groene zone gerealiseerd om de impact van het bedrijventerrein op de omgeving zoveel te beperken.



+	Sterk	Minder sterk
	• Flexibiliteit in aanbod en mogelijkheden voor lokale en regionale economische transformatie en uitbreiding • Stimuleert economische diversiteit en groei van Edam-Volendam en de regionale partners • Maximaal benutten van de ruimte en het stimuleren van de lokale en regionale economie • Schaalgrootte biedt kansen voor hogere doelstellingen voor klimaatbestendigheid en circulariteit	• Geeft minder invulling aan de lokale context en wensen op het behoud van agrarische bedrijven, zichtlijnen en uitzicht • Grotere impact op het landschap • Meer nadelige milieueffecten • Toename van de verkeerdruk • Omvang zodanig dat behouden van woningen voor bewoners niet aantrekkelijk is

4.3. Financieel

In scenario 3 is het positief resultaat ca. 3,8 mln. De huidige investeringsopgave van ca. 84,1 mln betreft het uitgangspunt dat gronden aangekocht worden en de opstallen langs de Oosterweg behouden blijven. Door een aantal bewoners / eigenaren is aangegeven niet te willen blijven zitten aan de Oosterweg tussen twee delen van het bedrijventerrein. Indien we de opstallen en bedrijven aan de Oosterweg gaan verwerven verandert de opzet en de verhouding van kosten en opbrengsten. Dit scenario kan dan financieel haalbaar gemaakt worden door meer kavels uit te geven en het WVG- gebied zo volledig mogelijk te benutten, op de groene buffer na. Dit leidt tot een scenario 3 van 72 ha. Dit scenario gaat in tegen de wensen van de omgeving en het kader van de raad om daar zoveel mogelijk rekening mee te houden, maar geeft wel ruimte voor economische groei op bovenregionaal niveau en werkgelegenheid op lokaal niveau. Daarmee voegt het nieuwe bedrijven en banen toe en maakt de regio veerkrachtiger. Het brengt ook meer risico met zich mee in de verwerving van opstallen en eventueel verplaatsing van agrarische bedrijven, de afzet (groter dan uit behoefteonderzoek blijkt) en de planologische procedures met beroep en bezwaar. Globaal komt het resultaat exclusief aankoop van opstallen maar inclusief aankoop van gronden op een positief resultaat van 15,5 mln.

5. Conclusies

Uit deze cijfers volgt dat er behoefte is aan een nieuw bedrijventerrein in de Purmer van minstens 20 ha netto. Het is echter vanuit economisch oogpunt logischer om niet naar scenario 1, maar naar de schaal van de regio Waterland te kijken, aangezien de arbeidsmarkt en de economie zich ook verder strekken dan de gemeentegrenzen. Ook met het oog op de arbeidsmarktbalans is het van belang om voldoende ruimte te bieden voor banen in de regio Waterland. Vanuit het economisch perspectief wordt geadviseerd om een bedrijventerrein te realiseren die minimaal voorziet in de regionale vraag (scenario 2 of 3).

Ruimtelijk gezien kunnen alle scenario's worden ingepast. Waarbij scenario 1 in de kleinste ruimtelijke impact heeft en scenario 3 plus de grootste.

Vanuit financieel oogpunt kunnen we concluderen dat scenario 1 weinig financiële draagkracht heeft, als we alle financiële onzekerheden laten meewegen. Scenario 2 heeft wel voldoende financiële draagkracht om tegenvallers op te vangen en biedt tevens ruimte om extra te investeren in kwaliteit. In scenario 3 is er voldoende financiële draagkracht bij een ontwikkeling die het hele gebied benut, geschat op 72 ha uitgeefbaar bedrijventerrein.

Actieve grondpolitiek is een randvoorwaarde voor het realiseren van één van de scenario's. Actieve grondpolitiek betekent hierin het beschermen tegen grondspeculatie door middel van de Wvg, het actief verwerven van gronden die nodig zijn voor de ontwikkeling, en het tijdelijk laten renderen van gronden in de periode dat de gemeente de gronden nog niet nodig heeft (bijvoorbeeld door het in gebruik laten van de grond door agrarisch ondernemers).