BIJLAGEN

1. LOCATIEPROFIEL JAAGWEG

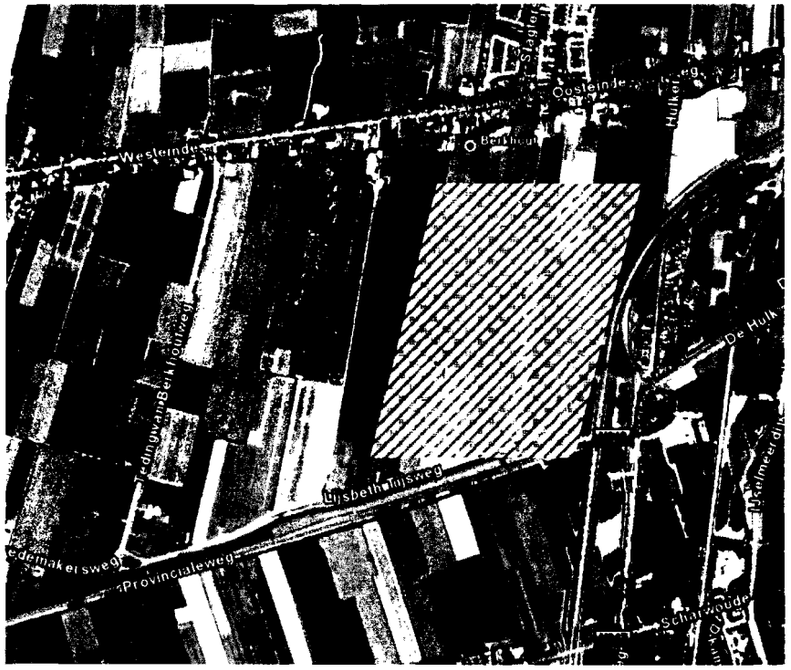
In deze bijlage wordt een korte schets gegeven van de locatie Jaagweg. Deze profielschets is deels op hoofdlijnen, omdat het terrein immers nog in de planfase verkeert. Daarnaast geven we een profielschets van de concurrerende terreinen voor Jaagweg. Hierbij gaat het met name om de grotere distributieterreinen in de regio.

Deze paragraaf geeft een overzicht van het (beoogde) profiel van de locatie Jaagweg. We geven een beschrijving aan de hand van vier indicatoren:

- De ligging en bereikbaarheid
- Het profiel van de locatie
- De fasering/locatieontwikkeling
- De kwaliteit en uitstraling van de locatie

Het overzicht voor Jaagweg is gebaseerd op een bezoek aan de locatie, gesprekken met u en de provincie.

1.1 locatieprofiel bedrijventerrein Jaagweg



Kenmerk/indicator	Omschrijving
Ligging en bereikbaarheid	
Ligging	Ten zuiden van de kern Berkhout, liggend ten westen aan de snelweg A7 en ten noorden van de Provincialeweg (N243)
Bereikbaarheid (vracht)auto	• Wegontsluiting: aansluiting via N243 op snelweg A7
Bereikbaarheid OV multimodaliteit	• Geen spoorontsluiting • Geen waterontsluiting

Profiel	
Type terrein	• Regionaal, modern gemengd bedrijventerrein
Doelgroepen	• Transport en distributie • Groothandel • Productie • Hoogwaardige bedrijvigheid (bijvoorbeeld kantoorachtigen) PDV/GDV is niet toegestaan

Locatieontwikkeling	
Omvang locatie	• Circa 70 tot 80 hectare netto
Grondprijs	• Is nog niet bepaald
Omvang en type kavels	• Gezien het feit dat het om een regionaal terrein gaat, zal het merendeel van de kavels middelgroot en groot zijn qua omvang. Doelgroepen geven hier ook aanzet toe. Daarnaast kan een deel van het terrein geschikt gemaakt worden voor kleine bedrijven. Dit om te voorzien in de vraag naar lokaal bedrijventerrein.
Planning/fasering	Vanaf 2009 t/m 2015/2020

Kwaliteit/uitstraling	
Zichtbaarheid	• Goed langs snelweg A7 en N243
	• Duurzaamheid speelt belangrijke rol • Veel aandacht en ruimte voor een groenbuffer

Bron: Stec Groep, 2007

2. REFERENTIETERREINEN EN CONCURREREND AANBOD

In deze bijlage schetsen we een beeld van de referentieterreinen en het concurrerend aanbod dat we in beeld brachten voor de positionering van uw bedrijventerrein.

In deze bijlage maken we een profiel van de volgende locaties:

- WFO/ABC / Groot-West, Wervershoof
- Boekelermeer-Zuid, Alkmaar
- Westfrisia, Hoorn
- Schepenwijk, Enkhuizen
- Bedrijventerrein Andijk, Andijk
- Veken, Opmeer

Tabel 1:WFO/ABC / Groot-West, Wervershoof

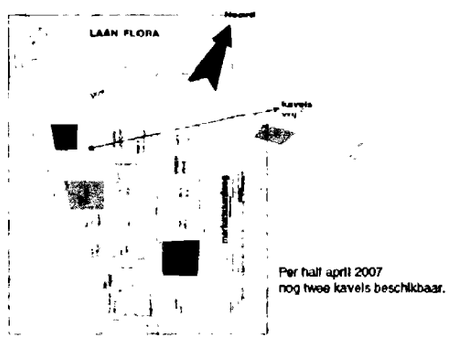
Kenmerk/indicator	Omschrijving
Ligging en bereikbaarheid	
Ligging	Bedrijvenpark WFO/ABC ligt ten zuiden van Wervershoof, in de kern Zwaagdijk-Oost. Het terrein wordt in twee delen gesplitst door de N240 (richting Medemblik) en grenst aan de zuidkant aan de N302 (A7 tot Enkhuizen)
Bereikbaarheid (vracht)auto	Via N240 en N302. Het terrein ligt op 5 tot 10 kilometer van snelweg A7.
Bereikbaarheid OV multimodaliteit	• Geen spoorontsluiting • Geen waterontsluiting

Profiel	
Type terrein	Agri business area, veilingterrein, agrarisch bedrijventerrein
Doelgroepen	• Agri-business georiënteerd • Algemene bedrijfsdoeleinden • Bedrijven met een specifieke ruimtevraag • Woonwerk units
Milieucategorie	• 1 t/m 3, voor de woonwerkunits 1 en 2.

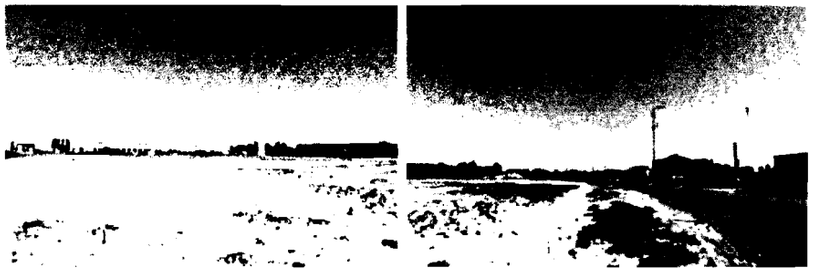
Locatieontwikkeling	
Omvang locatie	• Circa 49 hectare bruto, circa 31 hectare netto, waarvan nog 2 kavels beschikbaar zijn. • Actueel is een uitbreiding in westelijke richting van circa 7 hectare netto. • Een ontwikkelaar is bezig met uitbreiding van terrein met naam "Groot-West', van circa 28 hectare. Vooralsnog is deze uitbreiding onzeker, er kan ook sprake zijn van woningbouw. Doelgroepen voor dit terrein zijn nog niet bekend. Mogelijk kan er ook niet agrogerelateerde bedrijvigheid worden toegestaan.
Grondprijs	Laatste, nog uit te geven kavels hebben een grondprijs van € 100 per m² excl. BTW
Omvang en type kavels	• Omvang naar behoefte • Voor de woon/werkpercelen geldt een grootte van 600m² tot 3.000 m²
Planning/fasering	• Uitbreiding van terrein is gepland voor medio 2007 • Groot-West staat gepland voor 2009

Kwaliteit/uitstraling	
Zichtbaarheid	• Langs N240 en N302.
Overige	Vestiging is mogelijk voor bedrijven die en/of: • werkzaam zijn in de agri-business • uit de gemeenten Wervershoof, Medemblik, Drechterland en Koggenland afkomstig zijn • minimaal 10.000 m² grondoppervlak behoeven

Bron: Stec Groep, 2007



Tabel 2: Boekelermeer-Zuid 2, Alkmaar



BOEKELER MEER ZUID

Kenmerk/indicator	Omschrijving
Ligging en bereikbaarheid	
Ligging	Boekelermeer Zuid 2 ligt ten zuiden van de stad Alkmaar (kaart 1.1). Het gebied is ingesloten door de Ringsloot om de Polder Boekelermeer, de rijksweg A9, het bedrijventerrein Boekelermeer Noord en Boekelermeer Zuid 1, de afvalstort van de firma Groot, het hart van het Noordhollands Kanaal, de gemeentegrens met Castricum (kern Akersloot) en met Heiloo (c.q. het bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 3).
Bereikbaarheid (vracht)auto	• Wegontsluiting: - directe aansluiting op autosnelweg A9 - directe aansluiting op ringweg Alkmaar – Heerhugowaard (N242)
Bereikbaarheid OV multimodaliteit	• Geen spoorontsluiting • Wel waterontsluiting: openbare binnenvaartterminal Noordhollands kanaal. Er is al een laad- en loskade.

Profiel	
Type terrein	Modern, gemengd, regionaal bedrijventerrein gericht op diverse doelgroepen (verdeeld in zones)
Doelgroepen	• Groothandel, transport en distributie • Hoogwaardige bedrijvigheid • Zwaardere industrie, inclusief vaarwatergebonden bedrijvigheid • Bouwbedrijven en lichtere vormen van industrie
Milieucategorie	1 t/m 5

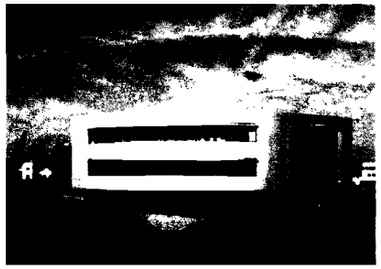
Locatieontwikkeling	
Omvang locatie	• Bruto oppervlakte: 205 hectare • Netto oppervlakte: 133 hectare (uitgeefbaar) • Fasering: 20 hectare netto per jaar uit te geven
Grondprijs	Vanaf €144,- per m² per kavel excl. BTW
Omvang en type kavels	Indicatief vanaf ca. 0,3 hectare tot maximaal 10 hectare
Planning/fasering	• Uitgifte vanaf 2004 • Gemeente Alkmaar streeft naar een uitgifte van gemiddeld 5 tot 13 hectare per jaar over een periode van 15 jaar

Kwaliteit/uitstraling	
Zichtbaarheid	• Geen echte zichtlocaties. Terrein is vanaf N242 en N244 (richting Heerhugowaard) zichtbaar, maar dan alleen het 'oudere' gedeelte.

Overige	• Groen (15 ha ecologische zone). Gebied is ingericht met eilanden en poelen. Ook cultuurhistorische waarden krijgen speciale aandacht.
	• Ambitieuze inzet op duurzaamheid:
	  • beperking van milieubelasting van het gebied en de omgeving
	  • zuinig gebruik van eindige energiebronnen en grondstoffen
	  • zorgvuldig waterbeheer, creëren van 11 % - 15% open waterberging ten opzichte van de totale planoppervlakte
	  • intensief gebruik van de beschikbare ruimte
	  • optimalisering van bedrijfseconomische vestigingsvoordelen
	  • aandacht voor groen en natuurwaarden

Bron: Stec Groep, 2007

Tabel 3: Westfrisia, Hoorn



Kenmerk/indicator	Omschrijving
Ligging en bereikbaarheid	
Ligging	Het bedrijventerrein Westfrisia ligt aan de noordoostkant van Hoorn, aan de Westfrisiaweg (N302) en vlakbij rijksweg A7.
Bereikbaarheid (vracht)auto	• Wegontsluiting: via de Westfrisiaweg (N302) en indirect via de A7 (ligt op circa 1.500 meter)
Bereikbaarheid OV multimodaliteit	• Geen spoorontsluiting • Geen waterontsluiting

Profiel	
Type terrein	Modern, gemengd, regionaal bedrijventerrein gericht op diverse doelgroepen
Doelgroepen	• Productie, groothandel en detailhandel in volumineuze goederen • Kleinschalig en middelgroot: vanaf 1.000 m² • Aandeel vestigers met een kantoorachtig deel > 30%: 0%
Milieucategorie	1 t/m 4

Locatieontwikkeling	
Omvang locatie	• Het terrein heeft een netto oppervlakte van circa 72 hectare • Er zijn plannen voor Westfrisia Noord, een uitbreiding van 20 hectare
Grondprijs	Vanaf €130,- per m² per kavel excl. BTW (Oost Fase 3)
Omvang en type kavels	Vanaf 1.000 m²
Planning/fasering	• Op dit moment is Westfrisia Oost III nagenoeg volledig uitgegeven. Er zijn slechts nog enkele kavels beschikbaar. • De uitgifte van Westfrisia Noord is gepland in 2011. In het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord staat deze (regionale) uitbreiding pas voor de periode na 2014 gepland. Hoorn wil het terrein graag eerder uitgeven voor lokale bedrijven. De eventuele vervroegde aanleg van het terrein is te koppelen aan de aanleg van de baanverdubbeling van de Westfrisiaweg.

Kwaliteit/uitstraling	
Zichtbaarheid	• Zichtlocaties vanaf de N302
Overige	• Beeldkwaliteitseisen zijn gemiddeld: minimaal 50%, maximaal 70%(-80%) bebouwing, bouwhoogte tot 12(-15) meter. Parkeren op eigen terrein verplicht. • Road Energy System (ondergronds buizensysteem met water voor de energievoorziening van panden). • Gemeente Hoorn heeft een start gemaakt met gezamenlijk groenonderhoud, verlichting, straatmeubilair, beveiliging en parkeren op Jaagweg

Bron: Stec Groep, 2007

Tabel 4: Schepenwijk, Enkhuizen

Kenmerk/indicator	Omschrijving
Ligging en bereikbaarheid	
Ligging	Ten zuiden van Enkhuizen, langs de Zuiderdijk (N506) en Proviciale Weg (N302)
Bereikbaarheid (vracht)auto	• Wegontsluiting: via N506 en N302
Bereikbaarheid OV multimodaliteit	• Geen spoorontsluiting • Geen waterontsluiting

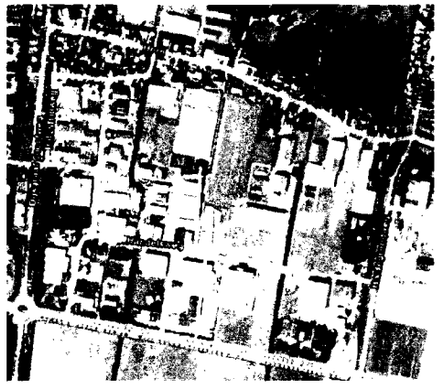
Profiel	
Type terrein	Gemengd bedrijventerrein
Doelgroepen	• Het bedrijventerrein Schepenwijk daarentegen is vooral ingericht voor de 'lichte' en 'middelzware' bedrijven en bedrijven die een zichtlocatie aan de Provincialeweg behoeven, zoals perifere detailhandel.
Milieucategorie	1 t/m 4

Locatieontwikkeling	
Omvang locatie	• Voor het oostelijk deel is een bestemmingsplan vastgesteld. Van deze eerste fase van ongeveer 23 hectare netto bedrijfsgrond is het grootste deel gerealiseerd. Er zijn nog enkele hectaren in handen van een ontwikkelaar (circa 6 hectare). Op ruim 4 hectare wordt er een baggerdepot gerealiseerd. • In de komende jaren wordt het bedrijventerrein met een tweede en eventueel een derde fase uitgebreid naar het westen, richting Broekerhaven. Als al deze gronden worden verworven, komt er nog zo'n 20 hectare netto uitgeefbare grond beschikbaar.
Grondprijs	Vanaf €120,- per m² per kavel excl. BTW (Oost Fase 3)
Omvang en type kavels	• Omvang naar behoefte • Merendeel zijn middelgrote kavels (<0,4 ha)
Planning/fasering	• Naar verwachting kan vanaf 2009/2010 nieuwe bedrijfsgrond gaan uitgeven op Schepenwijk 2

Kwaliteit/uitstraling	
Zichtbaarheid	• Zichtlocaties vanaf de Provinciale Weg
Overige	• Door middel van de westelijke uitbreiding van Schepenwijk, ontstaat de mogelijkheid een verbinding te leggen tussen de groengebieden langs het spoor en de groene bufferzone bij de gemeentegrens met Stede Broec. • Er is op het terrein een ondernemersvereniging.

Bron: Stec Groep, 2007

Tabel 5: Bedrijventerrein Andijk, Andijk



Kenmerk/indicator	Omschrijving
Ligging en bereikbaarheid	
Ligging	Bedrijventerrein Andijk ligt tussen de Gedeputeerde Laanweg, de Dijkgraaf Grootweg, de Hardegrondweg en de bestaande bebouwing aan de Horn. Het terrein ligt ten zuidoosten van de kern Andijk.
Bereikbaarheid (vracht)auto	• Wegontsluiting: via de Gedeputeerde Laanweg, de Dijkgraaf Grootweg, de Hardegrondweg
Bereikbaarheid OV multimodaliteit	• Geen spoorontsluiting • Geen waterontsluiting

Profiel	
Type terrein	Gemengd bedrijventerrein
Doelgroepen	• Productie • Agrogerelateerde bedrijvigheid • Kleinschalige, lokale bedrijven
Milieucategorie	1 t/m 5

Locatieontwikkeling	
Omvang locatie	• Circa 18,4 hectare netto. • De laatste onbebouwde kavels op het terrein worden momenteel ingevuld. • Er zijn plannen voor het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein, ten zuiden van het bestaande terrein, met een omvang van 14 hectare. Dit is bestemd voor de uitbreiding van een fabriek en de verplaatsing van een bloembollenverpakkingsbedrijf. Eventueel kan het terrein ook aan andere bedrijven ruimte bieden.
Grondprijs	Onbekend
Omvang en type kavels	• Omvang naar behoefte
Planning/fasering	• 2009

Kwaliteit/uitstraling	
Zichtbaarheid	• Geen zichtlocaties
Overige	• Plan is nog erg zacht. Gemeente heeft geen vastgestelde visie op de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Bron: Stec Groep, 2007

Tabel 6: Veken, Opmeer

Kenmerk/indicator	Omschrijving
Ligging en bereikbaarheid	
Ligging	Ten noorden van Opmeer, ten oosten van de AC De Graafweg (N241)
Bereikbaarheid (vracht)auto	• Wegontsluiting: via de AC De Graafweg (N241) • 5 minuten naar snelweg A7
Bereikbaarheid OV multimodaliteit	• Geen spoorontsluiting • Geen waterontsluiting

Profiel	
Type terrein	Gemengd bedrijventerrein
Doelgroepen	Industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven alsmede kantoren
Milieucategorie	1 t/m 4, met uitzondering 5

Locatieontwikkeling	
Omvang locatie	• Circa 59,7 hectare netto • Nog 5,4 hectare netto beschikbaar • Er zijn plannen (niet concreet) voor een uitbreiding van het terrein met 20 hectare
Grondprijs	Vanaf € 81,- tot € 125,- per m² per kavel excl. BTW
Omvang en type kavels	• Kavelgrootte vanaf ± 1.700m², enkelen op zichtlocatie aan de AC de Graafweg
Planning/fasering	• Uitbreiding van het terrein is nog niet concreet. Er is nog geen planning

Kwaliteit/uitstraling	
Zichtbaarheid	• Enkele zichtlocaties aan de N241
Overige	• Vestiging (op huidige terrein) is mogelijk voor bedrijven die representatief zijn, een substantiële bijdrage leveren aan de plaatselijke werkgelegenheid en bereid zijn te investeren in een duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Bron: Stec Groep, 2007

3. VRAAGAANBODANALYSE

In deze bijlage schetsen we de vraag- aanbodsituatie van bedrijventerreinen in de regio Hoorn/West-Friesland. We kijken naar de bedrijventerreinenmarkt in de regio en vervolgens specifiek naar de lokale situatie in Koggenland/Hoorn. We baseren ons daarbij op de BLM-prognose van het Centraal Planbureau, eigen studies, rapportages van derden en bureauexpertise. Verder kijken we naar de bovenregionale vraag. Hierbij baseren we ons onder meer op onze database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland en Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld.

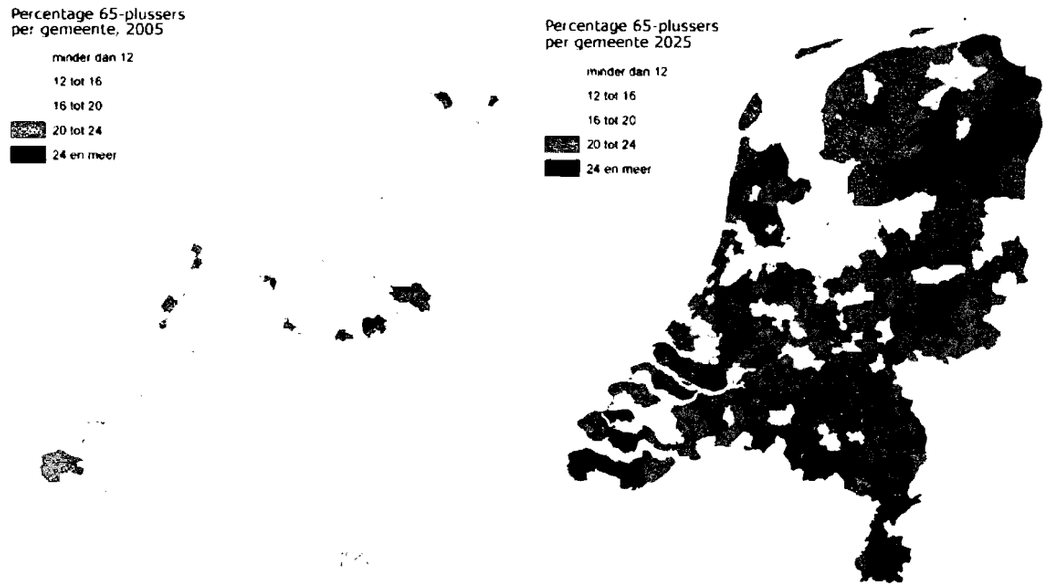
3.1 Lokale en regionale vraag

Bij het maken van de vraag- aanbodanalyse voor bedrijventerreinen kijken we zowel naar Koggenland als naar Hoorn. De reden hiervoor is dat bedrijventerrein Jaagweg een opvangfunctie heeft voor bedrijvigheid uit Hoorn. Daarom nemen we in de berekeningen ook de vraag uit Hoorn mee.

Specifieke cijfers over de lokale vraag in Koggenland en Hoorn ontbreken, en ook werkgelegenheidscijfers op gemeentelijk niveau hebben niet de juiste detaillering. Daarom baseren we ons voor het bepalen van de lokale (en regionale) vraag op een vraagprognose van de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Centraal Planbureau, de regionale Bedrijventerreinenvisie West Friesland en de voorraad en de uitgiftecijfers voor Bedrijventerreinen in uw regio.

Box 1: nieuwe bedrijfslocatiemonitor (BLM)

Onlangs is de nieuwe BLM (CPB, 2005) verschenen. Deze geeft een update van de prognoses uit 1999. De algehele uitkomst van de nieuwe berekeningen is dat de vraag naar bedrijventerreinen in Nederland tot 2020 nog toeneemt. (tussen 0,4% en 1,5% per jaar). Dit alleen wel in een flink lager tempo dan in de jaren negentig (gemiddeld 2,4% per jaar). Verschillen in groeipercentages tussen regio's zijn daarbij overigens groot. Na 2020 neemt de vraag naar bedrijventerreinen in Nederland af. Afhankelijk van het scenario is er zelfs sprake van een daling van de vraag. Belangrijkste oorzaak is de afname van het arbeidsaanbod na 2020 door de vergrijzing en ontgroening van de Nederlandse (beroeps)bevolking (zie onderstaande figuur). Dit speelt zeker ook in de BLM-prognoses voor de Kop van Noord-Holland. Dit verklaart dan ook het verschil met de prognoses van oudere Bedrijventerreinenvisies die nog opgesteld zijn op basis van de vorige BLM, waar de vraag in uw regio aanzienlijk hoger werd ingeschat.



Tabel 1: ruimtebehoefte bedrijventerreinen COROP Kop van Noord-Holland[1] 2001-2020/30, in hectares

Ruimtevraag bedrijventerreinen (excl. zeehaventerreinen), in hectares				
COROP Kop van Noord-Holland				
	Global Economy	Regional Communities	Strong Europe	Transatlantic Market
2001 – 2020	118	- 7	41	22
2020 – 2030	8	- 42	- 6	- 10

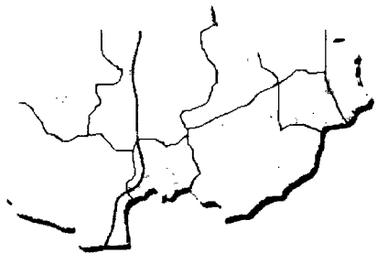
Bron: CPB, 2005; Bewerking: Stec Groep, 2007

Ruimtevraag COROP Kop van Noord-Holland tot 2020, varieert van een afname met 7 hectare tot een toename van maximaal 118 hectare

Voor de COROP Kop van Noord-Holland bedraagt de ruimtevraag naar bedrijventerreinen, in de periode 2001-2020, in het hoogste scenario Global Economy 118 hectare en in het laagste scenario Regional Communities -7 hectare.

[1] COROP-gebieden zijn economisch samenhangende regio's. Er zijn in Nederland 40 COROP-regio's. Hoorn-Koggenland valt binnen de COROP-regio Kop van Noord Holland. Deze regio bestaat uit de gemeenten Andijk, Anna Paulowna, Den Helder, Drechterland, Enkhuizen, Harenkarspel, Hoorn, Medemblik, Niedorp, Noorder-Koggenland, Obdam, Opmeer, Schagen, Stede Broec, Texel, Venhuizen, Wervershoof, Koggenland, Wieringen, Wieringermeer, Wognum en Zijpe.

Regio West-Friesland[2] heeft een aandeel van bijna 50% in de totale bedrijventerreinenvoorraad van COROP Kop van Noord-Holland



Om te bekijken hoeveel ruimte van deze toevoeging aan de bedrijventerreinenvoorraad aan de regio West-Friesland kan worden toegekend, kijken we naar het huidige aandeel van de regio in de bedrijventerreinenvoorraad van de COROP Kop van Noord-Holland. De voorraad in de regio West-Friesland (445 hectare) vormt ongeveer 48% van de totale bedrijventerreinenvoorraad (931 hectare) van de Kop van Noord-Holland.

Tabel 2: ruimtebehoefte bedrijventerreinen regio West-Friesland 2001-2020/30, in hectares

Ruimtevraag bedrijventerreinen (excl. zeehaventerreinen), in hectares				
Regio West-Friesland				
	Global Economy	Regional Communities	Strong Europe	Transatlantic Market
2001 – 2020	57	- 3	20	11
2020 – 2030	4	- 20	- 3	- 5

Bron: CPB, 2005; Bewerking: Stec Groep, 2007

Ruimtevraag voor regio West-Friesland varieert van minimaal een afname van 3 hectare tot een toename van maximaal 57 hectare tot 2020 voor lokale bedrijvigheid

Wanneer we ervan uitgaan dat de regio West-Friesland voor de toekomstige ruimtevraag minimaal éénzelfde aandeel voor rekening neemt als de huidige totale Bedrijventerreinenvoorraad (48%), dan komt de

[2] Regio West Friesland bestaat uit de gemeenten Andijk, Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Medemblik, Opmeer, Stede Broec, Wervershoof en Koggenland

ruimtevraag voor Bedrijventerreinen in de regio in het lage scenario (RC) uit op een maximale behoefte aan circa 57 hectare tot 2020 in heel West Friesland.

Koggenland en Hoorn hebben samen een aandeel van ruim 50% in totale ruimtevraag van regio West-Friesland. Dit komt neer op maximaal 30 tot 45 hectare tot 2020 als lokale vraag.
Met een bestaande Bedrijventerreinenvoorraad van gezamenlijk 225 hectare netto, hebben Hoorn (190 hectare) en Koggenland (35 hectare) op dit moment een aandeel van bijna 51% van de totale Bedrijventerreinenvoorraad in de regio West-Friesland. Wanneer we dit vertalen naar de toekomstige ruimtevraag, (uitgaan dat de gemeenten Koggenland en Hoorn éénzelfde aandeel van de toekomstige ruimtevraag voor hun rekening nemen) komen we in het hoge GE-scenario uit op 29 hectare tot 2020. We schatten in dat u een groter aandeel regionale (West-Friese) vraag naar Bedrijventerreinen kunt toetrekken (gezien de uitstekende ligging van het terrein binnen de regio), dan het aandeel van Hoorn en Koggenland in het verleden was, en gaan op basis daarvan uit van een ruimtevraag van circa 30 tot maximaal 45 hectare terrein, voortkomend uit nieuwbouw- en uitbreidingsvraag uit uw regio.

2% van de bestaande voorraad is vervangingsvraag en komt bovenop lokale ruimtevraag
In de BLM-cijfers is de reguliere vervangingsvraag[3] voor bedrijventerreinen nog niet meegenomen. Deze vraag ontstaat doordat verouderde binnenstedelijke Bedrijventerreinen bijvoorbeeld worden getransformeerd naar woningbouw of andere functies. Ongeveer 2% van de bestaande voorraad per jaar is vervangingsvraag en komt daarbij bovenop de lokale ruimtevraag. Voor de regio West-Friesland is daardoor circa 9 hectare extra bedrijventerrein nodig. Koggenland en Hoorn nemen hiervan 51% voor hun rekening, dus ongeveer 5 hectare. Deze vraag komt bovenop de al benoemde vraag van circa 35 hectare.

[3] Dit is de vervangingsvraag exclusief de transformatievraag: de te transformeren bedrijventerreinen leiden tot verkleining van het terreinaanbod en zo tot een verhoging van de additionele vraag, zie vraag-aanbodconfrontatie.

3.2 Bovenregionale vraag

Naast de lokale en regionale vraag, heeft de regio te maken met een beperkt bovenregionale instroom. Dit aspect is nog niet in voorgaande raming meegenomen. We maken de omvang van deze vraagcomponent voor u inzichtelijk. Deze omvang is sterk afhankelijk van de concurrentiekracht van Koggenland, de regio West-Friesland, maar ook van het bedrijventerrein zelf. Gezien de aantrekkelijke ligging van Jaagweg in vergelijking tot andere bedrijventerreinen in de Kop van Noord Holland, schatten we in dat deze bovenregionale component groot kan zijn.

Om zicht te krijgen op de bovenregionale vraag analyseren we (Box 2) onze Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (DLN). Hierin zijn alle grote bovenregionale locatiebeslissingen van 2000 tot en met 2006 bijeengebracht. Eerst zetten we voor u de opzet en toepassing van de DLN uiteen:

Box 2: Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland

In de DLN gaat het om alle strategisch bovenregionale locatiebeslissingen waarbij bedrijven een afgewogen keuze maken voor een stad/regio in concurrentie met andere steden/regio's en waarmee meer dan 50 arbeidsplaatsen – bij volledig operationeel zijn van de nieuwe vestiging – zijn gemoeid. Het gaat om directe arbeidsplaatsen (> 12 uur, dus zowel fulltime als parttime), niet om indirecte arbeidsplaatsen. IJkpunt is het jaar waarin de locatiebeslissing (bekend) is gemaakt. De volgende typen beslissingen van bedrijven zijn in de database opgenomen:

- Buitenlandse bedrijven die een eerste vestiging in Nederland beginnen.
- In Nederland aanwezige bedrijven die uitbreiden door middel van een nieuwe locatie elders in Nederland.
- Bedrijven die besluiten een vestiging fors te upgraden en waaraan een stedenselectie vooraf ging.
- Bedrijven die in zijn geheel over grote afstand verhuizen (meer dan 25 km), danwel hun activiteiten concentreren op een nieuwe locatie (eveneens meer dan 25 km van voormalige vestigingen).

Veel locatiebeslissingen van bedrijven hebben betrekking op verplaatsing of uitbreiding over korte afstand (< 25 kilometer), bijvoorbeeld binnen de regio. Deze locatiebeslissingen komen dus niet in aanmerking voor deze database. Uitgesloten zijn verder vestigingen in non-profitsector, detailhandel en toeristische sector.

Eén bovenregionale locatiebeslissing met betrekking tot de regio West-Friesland

Tabel 2 geeft een overzicht van de bedrijven die de keuze hebben gemaakt zich (opnieuw) te vestigen in de regio West-Friesland in de periode van 2000 tot en met 2006. De tabel geeft aan dat het slechts om één bovenregionale vestiger gaat. Toch verwachten we meer van uw regio voor de toekomst. Dit vanwege de

groeiende vraag naar regionale distributie centra in combinatie met de aantrekkelijke ligging van het terrein Jaagweg. De regio West-Friesland heeft immers een gunstige geografische ligging ten opzichte van de Randstad en een relatieve isolatie ten opzichte van de rest van het land (waardoor regionale centra in Noord Holland Noord een ankerpunt zoeken). Deze gunstige geografische ligging wordt bevorderd door de goed ontwikkelde infrastructuur voor transport per (vracht)auto binnen de provincie.

Tabel 2: Database Locatiebeslissingen Nederland, in de Kop van Noord Holland 2000-2006

Naam bedrijf	Branche	Plaats van vestiging	Jaar operationeel	Bedrijfsactiviteit(en)	Arbeids-plaatsen
Lidl	Voedings- en genotmiddelen	Hoorn	2005	Distributie	300

Bron: Stec Groep, 2007

De Database Locatiebeslissingen Nederland samengevat :63 bovenregionale locatiebeslissingen in Nederland van bedrijven actief in distributie

Uit tabel 3 blijkt dat er in Nederland in de periode van 2000 tot en met 2006 in totaal 63 distributievestigers zijn geweest die een bovenregionale locatiebeslissing hebben genomen. Wanneer er wordt bekeken op welke regio's deze locatiebeslissingen betrekking hebben, valt op dat Noord-Nederland, bestaande uit de provincies Friesland, Groningen en Drenthe, ondervertegenwoordigd is (6%). Daarentegen heeft een meerderheid (52%) van de locatiebeslissingen betrekking op het zuiden van Nederland (de provincies Limburg, Noord-Brabant en Zeeland). Overigens vertegenwoordigt het westen van Nederland 26% van de locatiebeslissingen van distributievestigers en Oost-Nederland 16%.

Vervolgens blijkt dat menig distributievestiger, die in Nederland in de periode van 2000 tot en met 2005 een bovenregionale locatiebeslissing heeft gemaakt, actief is in de sector van consumentenelektronica (6%) of voeding- en genotmiddelen (19%). Deze percentages staan in schril contrast met het aandeel van deze distributievestigers in de transport en logistieke sector (44%).

Ook blijkt duidelijk uit de tabel dat internationale distributiebedrijven zich graag in Nederland vestigen. Van de 63 bedrijven die in Nederland in de periode van 2000 tot en met 2006 een bovenregionale locatiekeuze hebben gemaakt, bestaat 68% uit buitenlandse bedrijven. Het merendeel hiervan zijn Europese bedrijven, voornamelijk afkomstig uit Duitsland. Dit type bedrijven zult u overigens in de Kop van Noord-Holland niet aantreffen.

Tabel 3: samenvatting Database Locatiebeslissingen Nederland, 2000-2006, naar distributievestigers

Kenmerk	Toelichting
Aantal beslissingen 2000 – 2006	• 63 distributievestigers
Regioverdeling	• Noord (Friesland, Groningen en Drenthe): 6% • Zuid (Kop van Noord-Holland, Noord-Brabant en Zeeland): 52% • West(Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland): 26% • Oost (Overijssel en Gelderland): 16%
Sectoren	• Transport en logistiek: 44% • Voeding- en genotmiddelen: 19% • Consumentenelektronica: 6%
Type locatiebeslissing	• Bedrijfsuitbreiding door middel van nieuwe locatie: 41% • Samenvoeging: 25% • Bedrijfsverplaatsing: 21% • Eerste vestiging binnen Nederland: 10% • Upgrading: 3%.
Herkomst	• Buitenlands: 68% a) Europa: 38% (de helft van de Europese distributievestigers is Duits) b) USA: 16% c) Azië: 14% • Nederlands: 32%
Locatiefactoren	• Beschikbaarheid van grond/bedrijfsruimte • Kosten van grond/bedrijfsruimte • Ligging nabij belangrijke vervoersassen, mainports en klanten/afzetmarkt
Gemiddelde omvang in arbeidsplaatsen	• 145 tot 155 arbeidsplaatsen
Groep <50 werkzame personen	• Relatief klein, naar schatting 25% van de groep > werkzame personen
Groeiverwachting	• Distributie-activiteiten vertoonden de afgelopen jaren de meeste dynamiek. Onze verwachting is dat deze dynamiek nog verder toeneemt door groei van de sector en verdere outsourcing van logistieke activiteiten.

Bron: Stec Groep, 2007

Bovenregionale vraag voor bedrijventerrein Jaagweg jaarlijks circa 2 hectare
Om voor bedrijventerrein Jaagweg de potentiële bovenregionale ruimtevraag naar bedrijventerreinen in beeld te brengen, kijken wij naar het aantal bovenregionale vestigers in de transport en logistiek in de regio West-Friesland. In de periode 2000-2006 heeft, zoals uit tabel 2 blijkt, slechts één bovenregionale vestiger uit de transport en logistiek zich in West-Friesland gevestigd. We schatten in dat dit de komende jaren ook eens in de paar jaar voorkomt. Dit soort bedrijven kennen een gemiddelde ruimtevraag van 6 tot 8 hectare per bedrijf en is soms aanzienlijk groter, soms zelfs tot 25 hectare terrein. De jaarlijkse bovenregionale vraag, voor de sector transport en logistiek West-Friesland, kan dus enkele hectaren per jaar groot zijn, maar zeker is dat niet.

Voor de periode 2007-2020 schatten wij voor West-Friesland de bovenregionale ruimtevraag voor de sector Transport en Logistiek tussen 10 en 20 hectare. In het bedrijventerrein Jaagweg kan met de specifieke functie voor Logistiek en Transport een fiks deel van deze vraag opvangen. Elke paar jaar zal het in de praktijk maximaal gaan om één of enkele bovenregionale vestigers. We raden u aan voor bedrijventerrein Jaagweg uit te gaan van een gemiddelde bovenregionale vraag van circa 2 hectare per jaar. Vanaf 2009 gaat het voor bedrijventerrein Jaagweg in totaal om ongeveer 10 tot 15 hectare bovenregionale vraag.

Totale vraag naar bedrijventerrein Jaagweg bedraagt circa 45 tot 60 hectare
De ruimtevraag naar Jaagweg voor de gemeenten Koggenland en Hoorn is een optelsom van de lokale vraag, de vervangingsvraag en de bovenregionale vraag. De lokale vraag bedraagt een toename van circa 35 tot 45 hectare tot 2020. De vervangingsvraag bedraagt circa 5 hectare. De bovenregionale vraag is minimaal 10 tot maximaal 15 hectare. Daarmee varieert de maximale vraag naar bedrijventerreinen Jaagweg tot 2020 circa tussen de 45 en 60 hectare, exclusief ijzeren voorraad. Wanneer we uitgaan van een ijzeren voorraad van circa 3 tot 5 maal de jaarlijkse uitgifte, kan het in totaal gaan om circa 60 tot 90 hectare tot 2020[4].

[4] Het is overigens over het algemeen niet nodig om een ijzeren voorraad van drie tot vijf jaar per bedrijventerrein toe te voegen aan de vraagprognose. Echter gezien het karakter van het bedrijventerrein gericht op bovenregionale vragers in de distributie, ligt zo'n benadering wel voor de hand, om zo flexibel te kunnen inspelen op juist de vraag van zeer grootschalige gebruikers die ook maar incidenteel voor zal komen.

Deze behoefteraming is berekend exclusief de ruimtewinst die voortkomt uit zorgvuldig ruimtegebruik, en de ruimtewinst van 10 tot 15% ten opzichte van gemiddeld bedrijfsruimtegebruik zoals de Provincie Noord-Holland van u vraagt.

Vraag naar bedrijventerrein Jaagweg minder dan op basis van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord mocht worden verwacht
Deze maximale vraag naar bedrijventerrein Jaagweg is minder dan uit voorgaande ramingen (van ondermeer het Sociaal-Wetenschappelijk Bureau en het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord) naar voren kwam. Daarin zijn de cijfers uit het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord gevolgd, die het aantal benodigde hectare op Jaagweg raamt op 140 hectare voor de periode tot 2014, waarvan 60% op regionale terreinen. Dit komt neer op een behoefte aan regionaal terrein tot 2014 van 84 hectare. De planningsopgave voor Jaagweg is vervolgens gesteld op 70 hectare. Uit de studie "Behoefte aan bedrijventerreinen in West-Friesland" van het Sociaal-Wetenschappelijk Bureau wordt dan ook geconcludeerd dat er een tekort van 14 hectare is. In deze studie wordt de autonome vraag gebaseerd op de oude bedrijfslocatiemonitor (2001) en is een ijzeren voorraad van vijfmaal de gemiddelde jaarlijkse uitgifte meegerekend. Dit verklaart ook het verschil met onze huidige berekening die uitgaat van de meest actuele bedrijfslocatiemonitor (2005), aangevuld met kwalitatieve aspecten zoals bovenregionale vraag, en vervangingsvraag.

3.3 Aanbod

Huidige voorraad bedrijventerrein –minus verouderde terreinen – bedraagt 445 hectare in de regio
De huidige voorraad aan bedrijventerreinen in de regio West-Friesland is volgens ons bedrijventerreinenbestand IBIS in netto oppervlakte circa 445 hectare. Onze ervaring met bedrijventerreinen leert dat ongeveer 1/3 deel van de huidige voorraad bedrijventerreinen is verouderd, waardoor het daadwerkelijke aanbod van de bedrijventerreinen lager ligt. Ervan uitgaande dat circa 1/6 deel - zijnde circa 75 hectare - is verouderd en op termijn wordt getransformeerd, komt het daadwerkelijke aanbod van bedrijventerreinen in de Kop van Noord-Holland uit op ongeveer 370 hectare.

Jaarlijkse uitgifte in Koggenland/Hoorn gemiddeld 7 hectare per jaar
Van 1995 t/m 2005 bedroeg de uitgifte in de regio West-Friesland circa 155 hectare. In Koggenland/Hoorn bedroeg de uitgifte in deze periode ongeveer 77 hectare.[5]

Tabel 5: uitgifte (in hectares) van bedrijventerrein in West-Friesland en Koggenland/Hoorn in 1995-2005[6]

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Totaal
Regio West-Friesland	14,4	13,5	21,2	22,7	15,8	5,9	1,1	10,5	14,4	22,8	12,4	**154,6**
Koggenland	1,2	1,2	5,9	1,0	0,7	0	0	0	0	0,5	2,6	**13,1**
Hoorn	7,9	6,5	6,2	8,2	5,8	3,5	0	4,9	14,4	3,8	2,5	**63,8**

Bron: IBIS, 2007

In tabel 6 wordt de gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen per jaar weergegeven. De gemiddelde uitgifte bedraagt voor de regio West-Friesland circa 14 hectare per jaar en voor de gemeenten Koggenland en Hoorn gezamenlijk ongeveer 7 hectare per jaar.

Tabel 6: gemiddelde uitgifte per jaar regio West-Friesland en Koggenland/Hoorn

	Totale uitgifte (ha.) 1995-2005	Gemiddelde uitgifte (ha.) per jaar
Regio West-Friesland	154,6	**14,0**
Koggenland	13,1	**1,2**
Hoorn	63,8	**5,8**

Bron: IBIS 2007

Op dit moment nog bijna 40 hectare bedrijventerrein beschikbaar in regio West-Friesland
We onderscheiden het aanbod in terstond uitgeefbaar en niet-terstond uitgeefbaar. De basis van de aanbodinventarisatie is de Regionale Visie Bedrijventerreinen 2006. Het totale aanbod (zowel direct aanbod als harde plannen) aan bedrijventerrein in de regio West-Friesland, bedraagt meer dan 37 hectare waarvan 22 hectare terstond uitgeefbaar is.

[5] De jaarlijkse uitgifte van 2001 t/m 2006 moet nog van de ruimtevraag tot 2020 worden afgehaald.
[6] De Kamer van Koophandel Noordwest heeft andere uitgiftecijfers, maar geeft geen volledig overzicht over alle jaren.

Tabel 7: beschikbaarheid aan bedrijventerreinen in regio West-Friesland, in netto hectare

Gemeente	Naam terrein	Totaal uitgeefbaar	Terstond uitgeefbaar	Niet-terstond uitgeefbaar
Andijk	BP Bedrijvengebied 2003	6,8	0	6,8
	Fase 4 Oost	5,3	0	5,3[7]
Drechterland	Zuiderkogge III	3,25	3,25	0
	Zuiderkogge IVa	0,9	0,9	0
Enkhuizen	Schepenwijk	10,25	6,0	4,25[8]
Medemblik	Unda Maris I	4,0	4,0	0
Opmeer	De Veken	5,4	5,4	0
Wervershoof	WFO/ABC	2,0	2,0	0
Wognum	Spoorstraat/Westerspoor	0,27	0,27	0
Totaal		*37,4*	*21,8*	*16,4*

Bron: Regionale Visie Bedrijventerreinen West-Friesland, 2006; Bewerking: Stec Groep, 2007

In totaal 191 hectare aan (zachte) plannen in de regio West-Friesland

Voor het inzichtelijk maken van de (zachte) plannen in de West-Friesland, maken we gebruik van de Regionale Visie Bedrijventerreinen West-Friesland. We voegen uw terrein Jaagweg toe aan dit overzicht. Het totale aanbod aan zachte plannen in uw regio bedraagt dan circa 191 hectare (zie tabel 8).

[7] Nog bouwrijp te maken

[8] Goedgekeurd bestemmingsplan voor een baggerdepot

Tabel 8: aanbod in (zachte) plannen voor bedrijventerreinen in regio West-Friesland, in netto hectare

Gemeente	Plan	Totaal uitgeefbaar	Start uitgifte
Andijk	Zuid	14	2009
Enkhuizen	Schepenwijk 2	20	2009/2010
Hoorn	Westfrisia Noord	20	2011
Koggenland	Hofland II	2,5	2005
Koggenland	Jaagweg	70,0	2009
Koggenland	Vredemaker Oost	4,5	?
Medemblik	Unda Maris II	2	?
Opmeer	Veken Oost	20	?
Wervershoof	WFO/ABC locatie West	7	2007
Wervershoof	Locatie Groot West	28	2009
Wognum	Overspoor	2,8	2007
Totaal		*190,8*	

Bron: Regionale Visie Bedrijventerreinen West-Friesland, 2006; Bewerking: Stec Groep, 2007

Er zijn bij enkele gemeenten concrete plannen voor het opheffen van bedrijventerreinen
Een tweetal gemeenten heeft, volgens de Regionale Visie Bedrijventerreinen West-Friesland, concrete plannen voor het opheffen van een aantal bedrijventerreinen (zie tabel 9). In totaal gaat het om vijf bestaande bedrijventerreinen met een totale omvang van circa 21 hectare. Om deze hoeveelheid te compenseren (zoals in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord staat beschreven) mag deze 15 hectare van het aanbod worden afgetrokken (of bij de vraag worden opgeteld), zodat deze bedrijfsruimte niet verloren gaat.

Tabel 9: op te heffen bedrijventerreinen in regio West-Friesland, in netto hectare

Gemeente	Naam terrein	Omvang in netto ha	Gepland jaar opheffing
Hoorn	Holenweg	8,5	2009
	Van Aalstweg	5,0	2007
	Gildenweg	5,5	?
Opmeer	Van Roozendaalstraat	1,0	?
	Koenis	0,6	?
Totaal		*20,6*	

Bron: Regionale Visie Bedrijventerreinen West-Friesland, 2006; Bewerking: Stec Groep, 2007

Inclusief (zachte) plannen en opheffingen bedraagt het totale aanbod aan terrein in West-Friesland circa 213 hectare

Wanneer alle zachte plannen – met een totale omvang van 191 hectare– ook daadwerkelijk doorgaan, zal er in West-Friesland in de periode 2007-2020 een totaal aanbod aan nieuw bedrijventerrein zijn van circa 228 hectare. Omdat er ook bedrijventerreinen hun functie verliezen en worden opgeheven, gaat van dit totale aanbod circa 21 hectare af. In totaal gaat het dan om een aanbod aan bedrijventerrein van 207 hectare.

- Huidig aanbod aan bedrijventerreinen: 37 hectare
- Toekomstig aanbod (zachte plannen): 191 hectare[9]
- Op te heffen terreinen: 21 hectare
- Totaal aanbod aan bedrijventerrein in periode 2007-2020: 207 hectare

Het huidige aanbod aan bedrijventerreinen in de regio West-Friesland blijkt met 207 hectare de komende jaren meer dan voldoende om de vraag naar bedrijventerreinen op te vangen. Er is zelfs sprake van een flinke overcapaciteit wanneer alle (zachte) plannen doorgang vinden.

Voor Koggenland en Hoorn bedraagt het totale aanbod 76 hectare. Dit bestaat uit het zachte aanbod van in totaal 97 hectare en het op te heffen terrein van in totaal 19 hectare (97 – 19 = 78 hectare).

[9] Totaal zachte plannen is inclusief plancapaciteit voor bedrijventerrein Jaagweg

3.4 Vraag-aanbod confrontatie Koggenland/Hoorn

Regio West-Friesland heeft alleen behoefte aan toevoegen nieuw bedrijventerrein indien een groot aantal van de (zachte) plannen niet doorgaan.
Wanneer de ruimtebehoefte in de verschillende toekomstscenario's wordt geconfronteerd met de huidige voorraad, kunnen wij concluderen dat er voor de regio West-Friesland alléén hectares kunnen worden toegevoegd aan de regionale Bedrijventerreinenvoorraad wanneer andere zachte plannen geen doorgang vinden.

Koggenland en Hoorn hebben meer aanbod in zachte plannen (inclusief Jaagweg), dan vraag
Voor Koggenland en Hoorn bedraagt het gezamenlijke aanbod circa 78 hectare (minus transformatievraag, en inclusief Jaagweg). Wij hebben op basis van de BLM-scenario's, en daarnaast de inschatting van de vervangingsvraag en de bovenregionale instroom, berekent dat de vraag tot 2020 maximaal tussen de 45 en 60 hectare varieert. Wanneer we uitgaan van het hoogste scenario, betekent dit dat er sprake is van een redelijke balans tussen vraag en aanbod. Daarnaast is een belangrijke randvoorwaarde dat zachte plannen voor concurrerende bedrijventerreinen in uw regio zoveel mogelijk moeten worden getemporiseerd.

4. INSTRUMENTEN VOOR ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK OP TERREINNIVEAU

In deze bijlage vindt u een overzicht van instrumenten voor intensief en duurzaam ruimtegebruik op terreinniveau en kavelniveau. Allereerst komen de instrumenten op terreinniveau aan de orde, vanaf 4.3 komen de instrumenten op kavelniveau aan de orde.

4.1 Instrumenten op terreinniveau gericht op het profiel van Jaagweg

Sturen op de bestemming van Jaagweg	
Toelichting	U geeft in het bestemmingsplan duidelijk, gedetailleerd de bestemming aan: • Denk aan de profilering van vestigingsmilieus op een bepaald ambitieniveau en op de criteria die onder gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde vallen. • Voor een nieuw terrein kan een ontwikkelingskaart voor zorgvuldig ruimtegebruik worden opgesteld. Voor een bestaand terrein kan een inbreidings- en intensiveringskaart worden opgesteld. • Onderdeel van de profilering is bijbehorende beeldkwaliteit. Hieraan kan de aanbieder van grond eventueel in een beeldkwaliteitplan voorwaarden stellen.
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Groot: strikt omgaan met de bestemming van wegen, groen, parkeren en water door het gebruik van inbreidings- en intensiveringskaarten, kan veel ruimte besparen.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Groot: als een bedrijf strikt wordt geprofileerd naar mate van milieubelasting.
Voorwaarden voor toepassing	• Alleen mogelijk bij een gedetailleerd bestemmingsplan of een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht.
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie en 2) Bedrijfsvoering	1) Hoe hoger het percentage uitgeefbare grond, hoe positiever de grondexploitatie

Sturen op de bestemming van Jaagweg	
Risico's	• Een gedetailleerd bestemmingsplan komt niet vaak meer voor. Tendens is juist dat gemeenten steeds meer gebruikmaken van globale eindplannen. Een gedetailleerd bestemmingsplan legt veel vast voor lange termijn. Een globaal bestemmingsplan met uitwerking geeft én flexibiliteit én toch een relatief grote greep. • Wanneer in een bestemmingsplan weinig ruimte is gereserveerd voor wegen, groen, water kan dat de kwaliteit van het totale gebied aantasten. • Er is te weinig flexibiliteit als bestemmingen gedetailleerd vastliggen.

Sturen op de milieuzonering van Jaagweg	
Toelichting	• Scheppen van afstand tussen milieubelastende bronnen en de milieugevoelige omgeving. • U kan milieuzonering in het bestemmingsplan beleidsmatig hanteren door bedrijven met vergelijkbare milieubelasting te clusteren, zodat hindercirkels overlappen.
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Matig: in de eerste plaats ontstaat minder restruimte bij het clusteren van bedrijven met gelijke milieuhinder waardoor bufferzones overlappen. In de tweede plaats leggen bestaande hinderzones beperkingen op, er is minder ruimte om te schuiven. 'Onzorgvuldig ruimtegebruik' kan elders worden toegestaan om intensief ruimtegebruik op een oude locatie van een uitgeplaatst bedrijf te stimuleren. Voorwaarde is dat het bedrijf een alternatieve locatie moet krijgen.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Groot: de milieugevoelige omgeving wordt minder belast, de milieubelasting wordt meer geconcentreerd.
Voorwaarden voor toepassing	• Als U een gedetailleerd bestemmingsplan of uitwerkingsplan heeft • Clustering van bedrijven biedt veel mogelijkheden voor gemeenschappelijke voorzieningen
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie en 2) Bedrijfsvoering	Niet van toepassing
Risico's	Milieuhindercirkels zijn nuttig tegen milieuhinder, maar ze beperken de mogelijkheden om zorgvuldig met ruimte om te gaan.

Inzetten op verhoging van de bebouwingsintensiteit: Hoger bouwen in meer lagen	
Toelichting	• Dit instrument is zowel op terreinniveau als kavelniveau toepasbaar. Bij de werking van dit instrument verwatert de scheiding tussen terrein en kavel. U stelt in de bestemmingsplanvoorwaarden een (hoge) minimale bebouwingsintensiteit op Jaagweg (voorbeeld: in plaats van 30% van de kavel moet minimaal 60% van de kavel bebouwd zijn). In bestaande bestemmingsplannen werken stedenbouwkundige voorschriften vaak beperkend voor zorgvuldig ruimtegebruik. De intensiveringsmogelijkheden op Jaagweg zijn in principe groot, gezien de ontwikkelingsfase van het terrein. Wel is het zo dat de doelgroepen van het terrein beperkingen oplegt worden aan de mate waarin intensivering plaatsvindt. • Op terreinniveau mogelijk door stapeling door middel van een opgetild tweede maaiveld. Voor dit dubbel grondgebruik komen functies in aanmerking als parkeren, infrastructuur, openbare voorzieningen, (perifere) detailhandel en kantoren.
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Groot: hoger bouwen in meer lagen kan leiden tot dubbel grondgebruik.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Klein: deze vorm van intensivering van ruimtegebruik is vaak alleen voor weinig milieubelastende bedrijvigheid haalbaar.
Voorwaarden voor toepassing	• Dubbel grondgebruik is deels afhankelijk van de branche. Zo zijn de mogelijkheden bij chemische industrie vanwege de risico's zeer gering. • Bestemmingen die wel voor dubbel grondgebruik in aanmerking komen, komen in een grootschalig haven- of industriegebied. Ook op grootschalige logistieke terreinen zoals Jaagweg is het moeilijk te realiseren, omdat het kostbaar is en de grondprijs niet opweegt tegen de kosten.
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie en 2) Bedrijfsvoering	1) Zie voor de wijze van grondexploitatie bij hoger bouwen in meer lagen de inzet van de grondprijs voor zorgvuldig ruimtegebruik.
Risico's	De kosten van zulke concepten zijn nog zoveel hoger dan bij gelijkvloerse ontwikkelingen dat de druk op Jaagweg te gering is, om dit instrument toe te passen .

Inzetten op verhoging van de bebouwingsintensiteit door de verkaveling aan te passen	
Toelichting	U kunt Jaagweg zo verkavelen dat de meest efficiënte indeling ontstaat. Samen met het hanteren van ontsluitingsprincipes kunt u een gunstige bruto/netto-verhouding creëren (tussen te bebouwen en niet te bebouwen grond).
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Groot: een efficiënte verkaveling leidt tot intensief gebruik van grond op Jaagweg.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Niet van toepassing
Voorwaarden voor toepassing	De wijze van verkaveling is sterk afhankelijk van toegepaste ontsluitingsprincipes
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie en 2) Bedrijfsvoering	1) De aanbieder van grond kan meer grond uitgeven en zo hogere opbrengsten halen
Risico's	Geen

Inzetten op verhoging van de bebouwingsintensiteit door middel van intensieve ontsluitingsprincipes	
Toelichting	• Bij een nieuw te verkavelen gebied kunt u op basis van de gewenste kavelmaat kiezen voor een fijnmazig, dan wel grofmazig net. Een fijnmazig net moet gepaard gaan met een hoge bebouwingsintensiteit op de kavels. Een grofmazig net leidt op zich tot meer gunstige bruto/netto- verhouding. • Denk ook aan de mogelijkheden van geïntegreerde parkeeroplossingen, ondergronds transport.
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Groot: een grofmazig net leidt tot meer bebouwbare grond.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Groot: bij de toepassing van ontsluitingsprincipes kan ook aandacht besteed worden aan gemeenschappelijke voorzieningen van personen- en goederenvervoer.
Voorwaarden voor toepassing	• De toepassing van ontsluitingsprincipes en de wijze van verkaveling zijn wederzijds afhankelijk
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie en 2) Bedrijfsvoering	1) U kan meer grond uitgeven en zo hogere opbrengsten halen. 2) De meeste bedrijven in de logistiek geven aan dat een goede ontsluiting van het terrein voor hen cruciaal is. Dit stelt beperkingen aan de besparingen op ontsluitingsprincipes.
Risico's	Geen

4.2 Instrumenten op basis van gezamenlijke voorzieningen op terreinniveau

Inzetten op gemeenschappelijke voorzieningen door middel van personenvervoer	
Toelichting	• Denk aan gezamenlijk busvervoer van personeel, gezamenlijke coördinatie van carpooling, gezamenlijke deelauto's, deelfietsen en deeltaxi's. • Ook kunnen op Jaagweg infrastructurele voorzieningen worden getroffen als een transferium of vrije busbanen. • Bedrijven kunnen het vervoer van personen combineren door vervoersmanagement (eventueel als deel van parkmanagement).
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Groot: gebruikers delen parkeerplaatsen en de laatste zijn meer gemeenschappelijk. Collectief vervoer vermindert het privé autogebruik.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Matig: afname van het personenvervoer op een terrein leidt vooral tot meer beeldkwaliteit. De afname van emissies heeft een relatiefgering effect in vergelijking met milieubewuste maatregelen voor bedrijfsprocessen.
Voorwaarden voor toepassing	• Door het voeren van prijsbeleid kan de aanbieder van grond particuliere parkeerplaatsen fors duurder gemaakt worden dan openbare, gemeenschappelijke parkeerplaatsen. • Vervoersmanagement slaat het best aan als tegelijkertijd meer maatregelen van milieubewust ruimtegebruik worden geïmplementeerd of als Jaagweg wordt gerevitaliseerd.
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie 2) Bedrijfsvoering	1) Bedrijven hoeven minder te investeren in eigen grond, maar... 2) Meer in de exploitatie van gemeenschappelijke voorzieningen
Risico's	Gemeenschappelijk personenvervoer en parkeergelegenheid is een gevoelig instrument. Vervoersmanagement moet actief door bedrijven en werknemers ondersteund worden. We raden u af dit instrument op Jaagweg te gebruiken omdat het kostbaar is en op het terrein niet rendabel te exploiteren zal blijken. Ook is het instrument ongeliefd onder ondernemers.

Inzetten op gemeenschappelijke voorzieningen voor goederenvervoer	
Toelichting	• Denk aan grootschalige openbare terminals die beschikken over buisaansluiting of aan terminals met een regionaal karakter die vooral zijn gebaseerd op het volume aan lading dat aanwezig is op het bedrijventerrein zelf, of zijn directe omgeving. • Aanvullend kan men denken aan ondergrondse logistieke systemen. • Tenslotte kunnen bedrijven ook goederenstromen combineren door vervoersmanagement (opnieuw als onderdeel van parkmanagement).
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Groot: opslag en overslag van goederen is gemeenschappelijk, waardoor per individueel bedrijf minder ruimte voor overslag en opslag nodig is. Zelfde type bedrijven clusteren zich rond deze gemeenschappelijke voorzieningen.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Groot: goederenvervoer vergt niet alleen veel ruimte, maar ook veel energie. Verder is het een van de meest hinderlijke factoren voor omliggende woongebieden.
Voorwaarden voor toepassing	Als bedrijven kosten kunnen besparen met gemeenschappelijk goederenvervoer. Bedrijven moeten samenwerken om dit van de grond te krijgen. Het KAN kan bijdragen aan de kosten om dit te stimuleren.
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie 2) Bedrijfsvoering	1) Bedrijven hoeven minder te investeren in eigen grond, maar... 2) Meer in de exploitatie van gemeenschappelijke voorzieningen
Risico's	Als niet alle bedrijven gebaat zijn bij gemeenschappelijk vervoer, kan het moeilijk van de grond komen. Het gevaar van free riding is bij veel gemeenschappelijk voorzieningen een belemmering.

Inzetten op gemeenschappelijke voorzieningen door middel van parkmanagement	
Toelichting	• Parkmanagement kan alle beheeractiviteiten op en rond Jaagweg omvatten, inclusief de levering van ondersteunende (collectieve) diensten aan de bedrijven. • Hierna volgen in de tabellen gemeenschappelijke voorzieningen waarvoor het parkmanagement beheer kan voeren zoals bedrijfsgerichte commerciële voorzieningen als collectieve beveiliging.
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Klein: als er voorzieningen op het terrein komen, kost dat ruimte, die anders gebruikt wordt voor bedrijfsgebouwen.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Groot: parkmanagement verlengt de levensduur van een terrein en stelt een bepaald kwaliteitsniveau ook op lange termijn zeker. Een terrein veroudert minder snel, waardoor bedrijven er graag blijven zitten.
Voorwaarden voor toepassing	Er moet voldoende draagvlak zijn, ondersteund door financiële middelen. Het lijkt logisch dit te combineren met Vereniging van Eigenaren en er is ook een sterk verband met clustering van bedrijfsprocessen.
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie en 2) Bedrijfsvoering	1) Bedrijven hoeven minder te investeren in eigen grond, maar... 2) Meer in de exploitatie van gemeenschappelijke voorzieningen
Risico's	• Vestiging van gemeenschappelijke voorzieningen kost extra ruimte, dit gaat ten koste van ruimte voor bedrijven. • Bedrijven moeten wel bereid en overtuigd zijn van de voordelen.

Inzetten op uitwisseling van energie, grondstoffen en water	
Toelichting	Bedrijven kunnen de uitwisseling van energie, grondstoffen en water op twee manieren vormgeven: • In de eerste plaats is uitwisseling mogelijk door cascades waarbij bedrijven met hoogwaardige energie- en materiaalstromen, rest- en bijproducten leveren aan bedrijven met minder hoogwaardige stromen. Denk de benutting van restwarmte. • In de tweede plaats is uitwisseling mogelijk door gesloten kringlopen, waarbij levering, gebruik, zuivering en hergebruik zoveel mogelijk in één keten plaatsvinden. Denk aan het hergebruik van afvalwater als proceswater. • Reststoffenmanagement kan, als onderdeel van parkmanagement, aanbieders en afnemers van restproducten bij elkaar brengen en kan het vraag en aanbod van reststoffen transparant maken. Denk hierbij ook aan de collectieve inzameling en afvoer van afvalstoffen.
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Matig (afhankelijk van het bedrijventerrein, kan het zowel groot als klein zijn): soms moeten bedrijven worden toegestaan die uitermate ruimte-extensief zijn, maar zeer goed in de keten passen.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Groot: bundelen van energievoorzieningen en gebruik maken van elkaars reststoffen levert een vermindering van milieubelasting op.
Voorwaarden voor toepassing	• Clustering van onderling samenhangende bedrijfsprocessen is een essentiële voorwaarde. • Clustering lijkt het beste te werken als een groot bedrijf het initiatief neemt. • Door bedrijven – als ze over voldoende kennis en bewustwording beschikken – te wijzen op economische voordelen. Het gebruik maken van elkaars energie en reststoffen, dan wel energievoorzieningen of koelinstallaties gezamenlijk gebruiken, kan kosten besparen. Bedrijven moeten bereid zijn met elkaar samen te werken. Milieuzonering in bestemmingsplan kan dit versterken.
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie en 2) Bedrijfsvoering	1) Bedrijven hoeven minder te investeren in eigen grond, maar... 2) Meer in de exploitatie van gemeenschappelijke voorzieningen
Risico's	• Uitwisseling van energie, grondstoffen en water is een onbekend fenomeen bij bedrijven. Veel bedrijven stellen zich afwachtend op. • Bedrijven eisen zekerheid over de kwaliteit en levering van energie, grondstoffen en water. Veel bedrijven vrezen dat een kostenbesparing door deze gemeenschappelijke voorzieningen niet opweegt tegen de uitval van productie bij bijvoorbeeld vervuild water.

Inzetten op gezamenlijk gebruik van utilities en bedrijfsfuncties	
Toelichting	De bedrijfsfuncties die onderdeel zijn van het primair proces en die bedrijven gezamenlijk kunnen exploiteren, zijn te onderscheiden in twee soorten: • Utilities zijn installaties die een direct onderdeel van de procesgang zijn. denk hierbij aan installaties voor elektriciteitsopwekking of zuivering van proceswater. • Andere bedrijfsfuncties zijn weliswaar onmisbaar voor de procesgang, maar worden niet als kernactiviteit aangemerkt. Denk hierbij aan wasplaatsen, opslagplaatsen et cetera. • Utilitymanagement kan een onderdeel van parkmanagement vormen.
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Groot: niet elk bedrijf hoeft voortaan zijn eigen utilities te bouwen. Dit bespaart veel ruimte.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Groot: het energieverbruik, grond- en drinkwaterverbruik en ook emissies zullen verminderen.
Voorwaarden voor toepassing	• Clustering van onderling samenhangende bedrijfsprocessen is een essentiële voorwaarde. • Clustering lijkt het beste te werken als een groot bedrijf het initiatief neemt. • Investeringskosten moeten door alle partijen worden gedeeld; free riding moet worden voorkomen.
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie en 2) Bedrijfsvoering	1) Bedrijven hoeven minder te investeren in eigen grond. 2) Ook het delen van utilities kan leiden tot kostenbesparingen, maar bedrijven raken wel meer afhankelijk van elkaar.
Risico's	• Bedrijven zullen meer argwanend staan tegenover het gezamenlijk gebruik van utilities, dan van andere bedrijfsfuncties. • Bedrijven eisen zekerheid over de kwaliteit en levering van energie, grondstoffen en water. Veel bedrijven vrezen dat een kostenbesparing door deze gemeenschappelijke voorzieningen niet opweegt tegen de uitval van productie bij bijvoorbeeld vervuild water.

Inzetten op gemeenschappelijke voorzieningen voor duurzame energie	
Toelichting	• Toepassing van het instrument duurzame energie kan zowel op terreinniveau als op kavelniveau plaatsvinden. Op terreinniveau is gemeenschappelijk gebruik van een warmtekrachtinstallatie en bronnen van zonne-energie, windenergie en andere duurzame energie mogelijk. • Verder kunnen bedrijven gezamenlijk (duurzame) energie inkopen waardoor schaalvoordelen ontstaan. Bedrijven raken tegenwoordig meer vertrouwd met het gebruik van 'groene energie' dan met uitwisseling van energie, grondstoffen en water. • Dit instrument is ook toepasbaar op kavelniveau. Denk hierbij aan gunstige plaatsing van bedrijfsgebouwen ten opzichte van de zon of gebruik van bouwmaterialen die energiezuinig zijn geproduceerd.
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Klein: de installaties voor de opwekking van bijvoorbeeld zonne-energie nemen ruimte in beslag.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Groot: het vermindert het gebruik van eindige grondstoffen en ook de uitstoot van schadelijke stoffen.
Voorwaarden voor toepassing	Eigen bronnen van duurzame energie, zoals een warmtekrachtinstallatie zijn vaak alleen rendabel als bedrijven hiervan relatief veel verbruiken. Zware industrie leent zich hiervoor meer, dan bijvoorbeeld zakelijke dienstverlening.
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie en 2) Bedrijfsvoering	1) Aan de ene kant vergt het (gemeenschappelijk) gebruik van duurzame energie meer investeringskosten, aan de andere kant ontstaan schaalvoordelen.
Risico's	De meerkosten van 'groene energie' zijn voor veel bedrijven nog een drempel

Inzetten op gezamenlijk gebruik van bedrijfsgerichte commerciële voorzieningen	
Toelichting	Denk bij bedrijfsgerichte commerciële voorzieningen aan faciliteiten uit het secundair proces die we onderscheiden in twee soorten: • Voorzieningen gericht op bedrijfshuisvesting (facilitymanagement) zoals collectieve beveiliging, collectief groenbeheer, collectief onderhoud van gebouwen, vergader- en opleidingsfaciliteiten en flexibele kantoren, kinderopvang, winkelcentra, sport- en recreatiefaciliteiten, hotel-restaurants en benzinestations, Telecom voorzieningen. Ook gemeenschappelijke voorzieningen als parkeerplaatsen kunnen hieronder vallen (zie ook de volgende tabel). • Voorzieningen gericht op personeel zoals vergader- en opleidingsfaciliteiten, kinderopvang, winkels, sport- en recreatiefaciliteiten.
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Groot: niet elk bedrijf hoeft zijn eigen voorzieningen te treffen.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Matig: secundaire productiemiddelen worden optimaal gebruikt. Personeel hoeft niet meer te reizen tussen het werk en commerciële voorzieningen.
Voorwaarden voor toepassing	• Clustering van bepaalde bedrijven is essentieel. Denk hierbij aan zakelijke dienstverlening met een relatief grote behoefte aan commerciële voorzieningen. • Onder deze bedrijven moet voldoende draagvlak bestaan en deze moeten niet vrezen voor verlies van 'eigen identiteit'. • Een sterke bedrijvenvereniging (zie Vereniging van Eigenaren) of parkmanagement is ook nodig van het goed functioneren van zulke gemeenschappelijke voorzieningen.
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie en 2) Bedrijfsvoering	2) De kosten van de bedrijfsvoering dalen door het afstoten van faciliteiten uit het secundair proces
Risico's	Voor de verdeling van kosten moet een eenduidige verdeelsleutel bestaan voor alle betrokkenen, anders kan dit leiden tot onderling gesteggel.

Parkmanagement en duurzaam ruimtegebruik stimleren door oprichting van een Vereniging van Eigenaren (VVE)	
Toelichting	Bij de gronduitgifte kunnen gebruikers worden verplicht een VVE op te richten. Er kan overigens ook gekozen worden voor een coöperatie of stichting als bijzondere vorm van een VVE. Doel is een organisatie te creëren die verantwoordelijk is voor het beheer van het hele terrein. Wanneer meerdere bedrijven verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud van panden is altijd een VVE nodig (vergelijk appartementsrecht). De VVE kan alleen bij projecten in actie komen (bijvoorbeeld bij reparaties), maar ze kan ook uitgebreide gezamenlijke voorzieningen mogelijk maken, waarvoor maandelijkse servicekosten moeten worden betaald. En alles daartussen. Bij het opstarten van een VVE is veel afhankelijk van het draagvlak van bedrijven. Als bedrijven graag samenwerken kan een VVE intensief beheer regelen. Het is moeilijk om de samenwerking van de bedrijven verder te intensiveren in de loop van de tijd.
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Klein: het is vooral een beheerinstrument
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Groot: een VVE stelt een bepaald kwaliteitsniveau ook op lange termijn zeker. Een terrein zal minder snel verouderen en bedrijven zullen er graag blijven zitten.
Voorwaarden voor toepassing	Een VVE is succesvol als: • Alle bedrijven lid zijn en de voordelen breed worden erkend • Ze geen slapend bestaan leidt, maar voortdurend actief is • Ze draagvlak voor extra financiële bijdragen kan creëren • Ze gemeenschappelijke voorzieningen kan aanbieden • Bedrijven bijdragen in de kosten van de oprichten van een VVE
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie en 2) Bedrijfsvoering	2) De kosten van bedrijfsvoering zijn lager omdat bedrijven gemeenschappelijk zorgen voor het beheer in plaats van individueel.
Risico's	• Als een bedrijf niet wil meewerken, is verplichten vrijwel onmogelijk • Het effect van een VVE hangt voor een groot deel af van het draagvlak onder gebruikers

Naast instrumenten op terreinniveau zijn er ook veel instrumenten mogelijk op het niveau van de individuele kavel. In deze bijlage vindt u een overzicht van het terrein als geheel. De beïnvloeding van eindgebruikers vindt op bedrijfsniveau plaats. Hierom kunt u bij de beïnvloeding van eindgebruikers het best inzetten op de instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik op kavelniveau.

4.3 Instrumenten gericht op benutting van de ruimte op kavelniveau, door het profiel van Jaagweg

Inzetten op een hoger bebouwingspercentage van de kavels op Jaagweg	
Toelichting	• Voorschriften voor een hoger bebouwingspercentage kunt u opnemen in de bouwverordening. • Denk aan de afstand tussen het bedrijfspand tot de rooilijn. Deze afstand kan kleiner, waardoor meer grond bebouwd kan worden. Denk ook aan een maximaal aantal parkeerplaatsen. • Denk naast een maximum- ook aan een minimum bebouwingspercentage. De aanbieder van de grond kan zo het aanhouden van reserveruimte door een gebruiker beperken.
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Groot: een kavel kan een hoger bebouwingspercentage krijgen (zie *grondprijs*)
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Klein: het dicht op elkaar bouwen kan milieuhinder in de hand werken
Voorwaarden voor toepassing	• U moet dit instrument in een gedetailleerd bestemmingsplan of uitwerkingsplan opnemen. • Gebruikers moeten ook daadwerkelijk hun kavel 'voller' willen bouwen. • Dit gebeurt alleen als er daadwerkelijk schaarste aan bedrijventerreinen op Jaagweg is. Dit is praktisch gezien niet het geval, verwachten we. • Kwaliteit verdient extra aandacht, maak daarom gebruik van een beeldkwaliteitsplan.
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie en 2) Bedrijfsvoering	1) Gebruikers hebben kleinere kavels nodig, waardoor u minder grond uitgeeft.
Risico's	• Het bedrijventerrein oogt vol, wat de kwaliteit negatief beïnvloedt • Zo kan de kwaliteit van het terrein onder druk komen te staan

Bebouwingsintensiteit verhogen door de bouwhoogte	
Toelichting	• Totnogtoe hebben technologische innovatie en bedrijfseconomische overwegingen, zoals kostenbesparing of ruimtenood, geleid tot interessante voorbeelden van meer compacte bouwvormen. • U neemt in het bestemmingsplan een hogere maximale bouwhoogte op. Hierdoor kunnen gebruikers hoger bouwen of meerdere bouwlagen realiseren en neemt het bvo per m² grond toe. • Hoger bouwen in één laag. Door het realiseren van een hogere verdiepingsvloeren wordt een bedrijf niet geconfronteerd met hogere grondkosten. Vergelijk hier ook de maatregelen op het terrein als geheel. • Gestapelde functies; hoger bouwen in meer lagen. De bouwkosten van een eenvoudige opslaghal in twee lagen zijn globaal slechts 10% hoger dan die van opslag in één laag. De grondkosten, kosten van interne logistiek en technische mogelijkheden, geven de doorslag of een bedrijf de beslissing voor stapeling neemt. Ondanks het feit dat ondergronds bouwen besparingen in grondkosten kan opleveren, wegen de bouwkosten hiervan niet op tegen een bovengrondse variant.
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Groot: bouwen in meer lagen levert ruimte op. En het biedt goede mogelijkheden voor intensivering op bestaande terreinen.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Niet van toepassing
Voorwaarden voor toepassing	• Als U een gedetailleerd bestemmingsplan of een uitwerkingsplan heeft. • Als de aanbieder grond goedkoper verkoopt als er in meer lagen wordt gebouwd. Op dit moment betekent een hogere bebouwingintensiteit vaak een evenredig hogere grondprijs. Voorkomen moet worden dat u een hogere grondprijs vraagt bij een hogere verhouding b.v.o./grond. • Als er schaarste aan bouwgrond is.
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie en 2) Bedrijfsvoering	1) Zie *grondprijs.* 2) Sommige bedrijven kunnen qua productie niet de hoogte in (zware, grote producten); bij bepaalde producten is het niet rendabel (te duur) in lagen te bouwen. Met name bij producten met een lage omloopsnelheid.

Bebouwingsintensiteit verhogen door de bouwhoogte	
Risico's	• In de meeste gevallen meer kosten voor de bouwer/gebruiker. Niet alle bedrijven kunnen dat betalen. • In de hoogte bouwen is niet voor iedere gebruiker van toepassing (namelijk niet als het gaat om grote/zware producten of producten met een lage omloopsnelheid). • Omslag naar een grotere bouwhoogte op bestaande terreinen wordt lastig, omdat bestaande bedrijfspanden vaak fysiek niet geschikt zijn voor het bouwen van een extra laag bovenop de bestaande laag. Hogere bouw kan ook in strijd zijn met inpasbaarheid in de omgeving.

Inzetten op functiemenging op kavelniveau	
Toelichting	• Denk bij (interne) functiemenging aan een, twee of meer lagen kantoor bovenop de werkvloer op de begane grond. • Binnen grotere bedrijven kunnen binnen een gebouw voorzieningen worden opgenomen die ook door derden kunnen worden gebruikt, zoals een kantine of sport- en recreatiefaciliteiten.
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Groot: het betreft hier de ruimtelijk, functionele invulling van instrumenten als bouwhoogte en gemeenschappelijke voorzieningen.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Matig: functies kunnen voor elkaar milieuhinder opleveren.
Voorwaarden voor toepassing	Bij functiemenging moeten de functies elkaar versterken en elkaar zeker niet hinderen.
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie en 2) Bedrijfsvoering	2) Functiemenging vergt een meer innovatieve bedrijfsvoering. Ook raakt een bedrijf meer afhankelijk van de bedrijfsvoering van andere bedrijven.
Risico's	Als functies elkaar gaan hinderen of als één functie verdwijnt en door de aanwezigheid van de blijvende functies deze ruimte niet meer gebruikt kan worden.

Beperken van het aantal parkeerplaatsen per kavel	
Toelichting	U neemt een (strengere) parkeernorm op
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Groot: minder parkeerplaatsen op de kavel levert veel ruimte op. Parkeerplaatsen nemen een relatief groot deel in van de kavel.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Groot: het leidt direct tot minder uitstoot op Jaagweg
Voorwaarden voor toepassing	• Het werkt het beste als de inperking van eigen parkeergelegenheid wordt gecompenseerd door gemeenschappelijke parkeergelegenheid en goed collectief vervoer. • U kunt beter een norm stellen met een gedetailleerd bestemmingsplan of een uitwerkingsplan. • Het werkt het beste als alle gemeenten in de regio hetzelfde doen (voorkomt vluchtgedrag). • Als de gebruiker of projectontwikkelaar gestapeld bouwt, de parkeernorm versoepelen
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie en 2) Bedrijfsvoering	2) Minder investeringen door minder grondaankoop voor de gebruiker en hogere exploitatiekosten voor eventuele alternatieven als gemeenschappelijk parkeren of collectief vervoer.
Risico's	• Bedrijven zijn erg gevoelig voor, toch al als streng ervaren, parkeernormen. Marktpartijen zijn van mening dat door strengere parkeernormen de markt gefrustreerd wordt. Het aanbod van alternatieven is daarom erg belangrijk voor de uitkomst. • Concurrentie van locaties met ruimere parkeernormen is ook een fors risico. We raden dit instrument dan ook af.

Inzetten op gebouwde parkeervoorzieningen	
Toelichting	• Parkeerplaatsen nemen doorgaans een groot deel in van de kavel, maar kunnen eenvoudig ondergronds worden ondergebracht of op elkaar worden gestapeld. • In de autobranche en bij grotere kantoren is al veel ervaring opgedaan met het opnemen van parkeren in de bebouwing.
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Groot: minder parkeerplaatsen op de kavel zelf levert veel ruimte op.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Niet van toepassing
Voorwaarden voor toepassing	Parkeren opnemen in de bebouwing is feitelijk niet kansrijk voor bedrijven op Jaagweg, omdat de vastgoedwaarde daarvoor te laag is.
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie en Bedrijfsvoering	1) Zie *grondprijs* 2) De kosten zijn hoog en daarom is het vaak alleen haalbaar op hoogstedelijke bedrijventerreinen, of terreinen met kantoorachtige functies en pdv/gdv.
Risico's	Voor de gemiddelde bedrijvigheid is het vaak niet haalbaar omdat het aantal parkeerplaatsen in verhouding tot de kosten te laag is.

Bedrijfsactiviteiten overkappen	
Toelichting	Als een bedrijfsactiviteit die normaal in de buitenlucht plaatsvindt zoals opslag wordt overkapt is de ruimte vaker bruikbaar. Bijvoorbeeld bij nacht, omdat geluidshinder beperkt wordt of ook bij slecht weer.
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Groot: het is niet nodig een opslag buiten en een opslag binnen aan te houden waardoor ruimte gespaard kan worden.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Groot: geluidshinder en visuele hinder van bepaalde bedrijfsactiviteiten worden beperkt.
Voorwaarden voor toepassing	• Schaal van de bedrijfsactiviteit moet zo groot zijn dat de besparing op grondaankoop opwegen tegen kosten van overkapping. • Het is kansrijk als het overkapping van bijvoorbeeld een openbare terminal betreft of een andere gemeenschappelijke voorziening waardoor kosten kunnen worden gedeeld.
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie en 2) Bedrijfsvoering	1) Er zal minder ruimte worden opgenomen waardoor de grondopbrengsten teruglopen. 2) Overkapping vereist technische innovatie die dit mogelijk moeten maken.
Risico's	Overkapping van grootschalige bedrijfsactiviteiten is zeer kostbaar.

4.4 Instrumenten bij vaststelling kwalitatief vestigingsbeleid op kavelniveau

Inzetten op erfpacht	
Toelichting	De gebruiker huurt grond onder bepaalde erfpachtvoorwaarden. Voorwaarden kunnen betrekking hebben op zorgvuldig ruimtegebruik zoals bedrijfsactiviteit (bijvoorbeeld geen detailhandel) en goed beheer en onderhoud pand en perceel. De aanbieder van de grond blijft in alle gevallen de juridische eigenaar en kan ook bij hernieuwde gronduitgifte de erfpachtvoorwaarden aanpassen. In een erfpachtovereenkomst kan de bestemming en het bouwvolume (privaatrechtelijk) nauwkeurig worden vastgelegd, maar het is discutabel welke voorwaarden in het bestemmingsplan en welke voorwaarden in een erfpachtovereenkomst kunnen en moeten worden geregeld. U kan een terugkoopoptie of voorwaarden voor onderverhuur ook in de erfpachtvoorwaarden opnemen.
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Groot: de aanbieder geeft het grondeigendom niet uit handen en kan zo blijven sturen op zorgvuldig ruimtegebruik. Het effect is vooral groot op lange termijn. Zo kunnen kosten voor herstructurering via de erfpacht betaald worden door de gebruikers in plaats van door de gemeente. Een gemeente heeft met erfpacht beperkte mogelijkheden: u kunt dit privaatrechtelijk instrument niet voor publiekrechtelijke doeleinden gebruiken. Een private aanbieder als Projectgroep Jaagweg kent deze beperking vanzelfsprekend niet.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Groot: zie bij effect op intensief ruimtegebruik
Voorwaarden voor toepassing	• Er moet niet gekozen worden voor eenmalige afkoop, maar voor een zwaarder systeem waarin herwaardering van opstallen en dergelijke meegenomen worden. • De gebruiker moet positief staan tegenover erfpacht, anders koopt hij grond elders. • De aanbieder moet bereid zijn instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik op te nemen in het erfpachtcontract.
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie en 2) Bedrijfsvoering	1) De inkomsten voor de aanbieder zijn verspreid over de jaren (wel permanente inkomstenbron). 2) Er is eventueel een lagere investering voor de gebruiker.
Risico's	• Het is niet erg populair bij bedrijven en andere eigenaren, vanwege de onzekerheid over hoogte van erfpacht bij verloop van de erfpachtperiode en de onvoldoende tegenprestatie van beheer en kwaliteit van het terrein door de gemeente. • Een bedrijf kiest een andere vestigingsplaats als hij uitwijkmogelijkheden heeft naar een terrein zonder erfpacht.

Hoge grondprijs om opname te beperken	
Toelichting	De aanbieder van grond vraagt een hogere prijs aan de gebruiker die zo de grondprijs een belangrijkere rol laat spelen bij zijn beslissing tot grondaankoop.
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Matig: grondprijs bepaalt maar 1,4% van de totale investeringen van bedrijven. Wel geeft een hogere prijs een signaal dat de grond een schaars goed is en dat daar dus zorgvuldig mee omgegaan moet worden. Daar staat tegenover dat in logistiek marges zwaar wegen en dat grondprijs fors percentage van winst kan betekenen.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Klein: als de grondkosten voor een bedrijf hoog is het minder geneigd tot milieubewuste maatregelen.
Voorwaarden voor toepassing	• Als de prijs substantieel verhoogd wordt, is het effect groter. Hoewel het op dit moment een klein deel van de totale investeringskosten zijn, zal ondernemer bij de investeringsbeslissing ook naar de grondprijs kijken. • Regionale prijsafspraken versterken het instrument, het voorkomt intergemeentelijke concurrentie waardoor bedrijven niet naar andere gemeenten 'vluchten'. • Als een gebruiker een hogere bebouwingsintensiteit of bouwhoogte realiseert moet er een lagere grondprijs tegenover staan. Momenteel is het vaak zo dat bij hogere intensiteit een hogere prijs voor de grond wordt betaald
Gevolgen van toepassing voor: 1) grondexploitatie en 2) bedrijfsvoering	1) Voordeel voor de aanbieder van grond: er is eerder een sluitende exploitatie voor de aanbieder, er zijn meer opbrengsten om uit te geven voor een terrein van hogere kwaliteit 2) Nadeel voor de bedrijfsvoering vanwege hogere grondkosten.
Risico's	• Gebruikers zijn gevoelig voor financiële verschillen tussen verschillende locaties. Een gering prijsverschil maakt niet veel uit, maar wanneer de grondprijs irrealistisch hoog wordt, ontstaan grote concurrentieproblemen. Dat raden we u sterk af voor Jaagweg. Overigens, bedrijven die alleen op zoek zijn naar grond om in hun huidige behoefte te voorzien, zijn nauwelijks beïnvloedbaar door prijs. Groeiende bedrijven die grondreserves kopen voor eventuele uitbreiding, zullen in hun strategische keuze een afweging maken tussen de mogelijkheden van meer grond en de kosten. • Als andere aanbieders lagere prijzen vragen, kunnen binnen uw regio concurrentieproblemen ontstaan.

Afwijken van de vaste grondprijs bij bijzondere investeringskosten	
Toelichting	Indien noodzakelijk kunt u als aanbieder van grond afwijken van de vooraf vastgestelde grondprijs. In sommige gevallen kan maatwerk geboden zijn bij het corrigeren van de grondprijs voor bijzondere investeringskosten. Hiervoor is in principe bestuurlijke besluitvorming nodig, maar kleinere uitgiften kunnen binnen een mandaat vallen.
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Groot: als de aanbieder van grond tegemoet komt in de grondprijs zal een bedrijf meer geneigd zijn tot innovatieve maatregelen voor zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Groot: zie effect op intensief ruimtegebruik. Ook zal een bedrijf meer geneigd zijn tot maatregelen om milieubewust ruimtegebruik te bevorderen, zoals Duurzaam Bouwen.
Voorwaarden voor toepassing	Voorwaarden voor verlaging van de grondprijs moeten vooraf worden vastgesteld in een nieuwe berekeningswijze.
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie en 2) Bedrijfsvoering	1) Dit instrument leidt tot langdurige onderhandelingen over de grondprijs en wat daar aan maatregelen van milieubewust ruimtegebruik tegenover moet staan. Verder is het nadelig voor uw grondexploitatie.
Risico's	De kostenvoordelen van een lagere grondprijs bij een hoge FSI, wegen vaak niet op tegen de hogere stichtingskosten. Daarnaast is dit instrument gevoelig voor de wetgeving op staatsteun.

Compensatie in grondprijs bij hoge bebouwingsintensiteit	
Toelichting	Als de bebouwingsintensiteit toeneemt, nemen ook de investeringskosten toe. U kunt hierin door middel van compensatie in de grondprijs tegemoet komen door een relatie te leggen tussen de grondprijs en de Floor-Space-Index (FSI). De FSI geeft de verhouding tussen vloeroppervlak en kaveloppervlak weer. Een FSI van 2 betekent dat op elke vierkante meter kavel twee vierkante meter vloeroppervlak kan worden gerealiseerd. In het huidig grondprijsbeleid van gemeenten wordt bij een FSI tot 1 de grondprijs per vierkante meter kaveloppervlak berekend. Voor een uitbreiding op een kavel tot een FSI van 1 wordt geen extra grondprijs berekend. Een uitbreiding naar een FSI groter dan 1 wordt door gemeenten vaak niet door tegemoetkoming in de grondprijs gestimuleerd. De grondprijs wordt in dat geval namelijk berekend aan de hand van elke vierkante meter vloeroppervlak. Als u een hogere bebouwingsintensiteit wil realiseren moet zij bij een FSI hoger dan 1 de grondprijs blijven berekenen aan de hand van het kaveloppervlak. Hierdoor ontstaat bij een lage FSI een hogere grondprijs dan bij een hoge FSI.
1. Effect op intensief ruimtegebruik	Groot: als de grondaanbieder tegemoetkomt in de grondprijs zal een bedrijf meer geneigd zijn tot innovatieve maatregelen voor zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Effect op milieubewust ruimtegebruik	Niet van toepassing
Voorwaarden voor toepassing	Voorwaarden voor verlaging van de grondprijs, moeten vooraf worden vastgesteld in een nieuwe berekeningswijze.
Gevolgen van toepassing voor: 1) Grondexploitatie en 2) Bedrijfsvoering	1) Uiterst nadelig ten opzichte van de huidige praktijk van grondprijsberekening.
Risico's	De kostenvoordelen van een lagere grondprijs bij een hoge FSI wegen vaak niet op tegen de hogere stichtingskosten.

5. BEOORDELING AANTREKKELIJKHEID DOELGROEPEN VOOR JAAGWEG

In deze bijlage beschrijven we het profiel van de voor u interessante doelgroepen. In de eerste paragraaf toetsen we de aantrekkelijkheid van de doelgroepen voor Jaagweg op een aantal criteria (omvang vraag, concurrentie et cetera). In de tweede paragraaf maken wij een vergelijking tussen de verschillende doelgroepen, waarbij we de verschillende doelgroepen t.o.v. elkaar scoren.

5.1 Profielen doelgroepen

Als bedrijven een vestigingsplaats overwegen, letten zij op criteria die voldoen aan de uitvoering van hun activiteiten. Hiermee bedoelen we de activiteit van een bedrijf is leidend is in de vestigingsplaatskeuze, niet zozeer de sector. Bijvoorbeeld: een hoofdkantoor in een willekeurige sector (bank- en verzekeringswezen, maar ook metaal of chemie) kiest een vestiging in een binnenstedelijk multifunctioneel kantorenmilieu, een logistiek bedrijf kiest ongeacht de sector een ruime bedrijventerreinlocatie aan de snelweg. Activiteiten die veel voorkomen op bedrijventerreinlocaties als Jaagweg en die in de regio in meer of mindere mate relatief veel vraag uitoefenen zijn:

- (internationale) logistiek: food
- (internationale) logistiek: textiel/sport
- Productie en assemblage
- Handel/reparatie en/of onderhoud
- Distributie
- Showrooms
- PDV/GDV
- Kantoren en kantoorachtigen

We toetsen deze activiteiten aan een aantal criteria, op zo'n manier dat u een beeld krijgt van voor u aantrekkelijke doelgroepen.

Tabel 1: profiel (internationale) logistiek: Food

Verwachte omvang vraag	Een van de grootste sectoren in de logistiek, maar met afnemende groeiverwachtingen
Trends voor deze doelgroep	Voor Jaagweg moet vooral worden gedacht aan vraag omliggende regio's. • Neiging om steeds meer te clusteren op food locaties. • Afname van de groei van deze sector als gevolg van demografische factoren, en markverzadiging, waardoor foodsector relatief minder snel groeit dan andere sectoren. Groei in dit segment sterk afhankelijk van groei van relevante wereldhandel. Werkgelegenheid in deze sector neemt relatief af, door toenemende efficiency (in de logistiek speelt deze afname in de werkgelegenheidsbehoefte overigens naar verwachting geen rol, omdat bij afnemende productie in Nederland, de behoefte aan distributie in de food-sector juist toeneemt).
Concurrentie in de regio	Beperkt aantal landelijk opererende distributieknopen en daarna regionale distributiecentra
Huisvestingsbudget	Afhankelijk van services en diensten, daar waar koelservices nodig zijn, lopen huurprijzen op tot circa 130 euro per m² vvo, daar waar dat niet het geval is, zijn huurprijzen van circa 60 euro normaal.
Omgevingseisen	• Waar het gaat om verse producten heeft de logistiek component een sterke binding met de productie van food. Dit moedigt de ontwikkeling van food-distributieclusters aan. Bijvoorbeeld The Greenery, maar ook foodclusters in traditionele tuinbouwgebieden, zoals het Westland en Venlo en regio Hoorn. • Ligging direct aan afslag van snelweg, binnen de grote logistieke assen van Nederland • Beschikbaarheid van multimodaal vervoer • Kosten van arbeid Centrale ligging ten opzichte van producenten en klanten
Kavelgrootte en –type	Grootschalige kavels, vaak minimaal 3 hectare, maximaal 15 hectare
Voorzieningen/ parkmanagement/	Lage behoefte aan parkmanagement voorzieningen. Behoefte aan functionele, kostenefficiënte bedrijfskavels.

Indicator	Omschrijving
Zorgvuldig ruimtegebruik (intensief en duurzaam ruimtegebruik)	Intensief ruimtegebruik is met name in te passen wanneer het gaat om efficiënt uitgeven, een gunstige netto- brutoverhouding van het terrein, stapelen van kantoorvloer binnen het gebouw en het incidenteel schakelen van bedrijfspanden. De ruimtewinst die hier uit voort komt bedraagt gemiddeld zo'n 10% tot 15% ten opzichte van het gemiddelde bedrijfsruimtegebruik in de Kop van Noord Holland. Duurzaam ruimtegebruik is voor deze sector minder interessant, bijvoorbeeld in termen van materiaalgebruik, of uistraling. Wel aantrekkelijk kan zijn: kostenbesparingen in de energieaankoop. Met name distributievestigingen met een hoge koelbehoefte kunnen dit aantrekkelijk vinden. In die situatie is het belangrijk dat u kiest voor bewezen energiesystemen: de organisatie is immers zeer afhankelijk van het systeem en kiest bij voorkeur voor zekerheid. Daarnaast moet op lange termijn zekerheid bestaan over de stabiliteit van het systeem van de afrekenbaarheid voor individuele gebruikers.

Tabel 2: Profiel (internationale) logistiek: textiel/sport

Verwachte omvang vraag	Op lange termijn afnemende groei van dit segment binnen Nederland, internationaal wel sterke groei in dit segment. Segment van de fast fashion groeit. Komende jaren zijn verwachtingen nog gematigd optimistisch, maar uitgaven aan kleding en schoenen moeten steeds meer wedijveren met andere bestedingssectoren (vrije tijd/reizen) .
Trends voor deze doelgroep	• Veel vraag zal bestaan uit vervanging, in combinatie met uitbreidingsvraag. Een enkele bovenregionale vestiger zal kiezen voor de ideale locatie met voldoende ruimte en multimodaal bereikbaarheid. Voorwaarts en achterwaartse integratie in de bedrijfskolom kleding. Schaalvergroting en verdergaande automatisering. • Distributieactiviteiten worden steeds vaker gecombineerd met marketingactiviteiten, met name bij in Nederland gevestigde Europese distributiecentra.
Concurrentie in de regio	In Nederland vooral concurrentie met wegvervoerlocaties, overal in Nederland. Veel kledingmerken hebben eigen regionale distributiecentra op snelweglocaties in het midden van het land. Daarnaast steeds meer concurrentie van Vlaamse en Noord Franse

	distributiecentra

Indicator	Omschrijving
Huisvestingsbudget	Vergelijkbaar met reguliere bedrijfsruimte: circa 65 euro per m² vvo.
Omgevingseisen	• Beschikbaarheid van ruime kavels. • Ligging direct aan afslag van snelweg, binnen de grote logistieke assen van Nederland. • Kosten van arbeid, beschikbaarheid van laag/middelbaar opgeleiden. • Centrale ligging ten opzichten van klanten.
Kavelgrootte en –type	Middelgroot: 1 tot 3 hectare
Voorzieningen/ parkmanagement	Lage behoefte aan parkmanagement voorzieningen
Zorgvuldig ruimtegebruik (intensief en duurzaam ruimtegebruik)	Intensief ruimtegebruik is met name in te passen wanneer het gaat om efficiënt uitgeven, een gunstige netto- brutoverhouding van het terrein, stapelen van kantoorvloer binnen het gebouw en het incidenteel schakelen van bedrijfspanden. De ruimtewinst die hier uit voort komt bedraagt gemiddeld zo'n 10% tot 15% ten opzichte van het gemiddelde bedrijfsruimtegebruik in de Kop van Noord Holland. Duurzaam ruimtegebruik is voor deze sector minder interessant, bijvoorbeeld in termen van materiaalgebruik, of uistraling. Ook energie ruilsystemen of gedeelde energievoorzieningen worden gemiddeld genomen als minder interessant ervaren. Wanneer u dergelijke systemen wilt introduceren, moet u een stevig onderbouwd verhaal hebben, ondersteunt met feiten en cijfers. Bij voorkeur inzetten op bewezen systemen.

Tabel 3: profiel productie/assemblage

Verwachte omvang vraag	Circa eenderde deel van de vraag van bedrijfsruimtegebruikers bestaat uit productie en assemblage. Omdat 60% van de export bestaat uit industrieproducten, kan dit segment voor Jaagweg een aantrekkelijke sector zijn. Groeiverwachting hangt sterk samen met de conjunctuur. In 2006 was er voor het eerst sinds jaren weer een groei van binnenlandse afzet en export.
Trends voor deze doelgroep	• Internationalisering van de sector groeit: dit geldt zowel voor inkoop als verkoop van producten. • Outsourcing van productie naar lage lonen landen neemt toe, ook de komende jaren • Voor sectoren die in Nederland gevestigd blijven, is schaalvergroting nodig om te overleven. De verwachting is dat de locatiebewegingen van productiebedrijven op het huidige peil blijven voor innovatieve sectoren. Voor het overige neemt de locatiedynamiek af. Overal is er een lichte daling van het aantal vestigers. Groeiperspectieven zijn voor de industrie al jaren (zeer) laag. Daarnaast verslechtering van investeringsklimaat voor productievestigingen in Nederland. Grote vestigingen worden steeds schaarser door de opkomst van Oost-Europese en Aziatische landen. Dynamiek is afhankelijk van de sector waarin het bedrijf zich bevindt.
Concurrentie in de regio	Concurrentie vooral vanuit Oost-Europa, Azie. In het binnenland ondermeer vanuit regio Eindhoven.
Huisvestingsbudget	Voor nieuwe ruimten overwegend eigenaar gebruik: omgerekend uitgaan van commerciële waarde van 700 tot 800 euro per m² bvo, in het huursegment (komt slechts incidenteel voor) vanaf circa 45 euro per m² vvo per jaar.
Omgevingseisen	• Nabijheid van (technisch geschoold) personeel • Kosten personeel • Beschikbaarheid en kosten van grond/bedrijfsruimte • Centrale ligging ten opzichte van afzetmarkt en toeleveranciers
Kavelgrootte en –type	Overwegend kleinschalig (kwart tot 500 m² bvo!, 1000 m² kavel) en middelgroot. Kavels groter dan 2 hectare komen over heel Nederland maar beperkt voor (10% van de bedrijven), maar dit is wel het leeuwendeel van het ruimtebeslag in deze sector . Op bedrijventerrein Jaagweg naar verwachting bovengemiddeld aandeel van grootschalige productie en assemblage.

Indicator	Omschrijving
Voorzieningen/ parkmanagement	Weinig behoefte aan parkmanagement, met uitzondering van beveiliging van het terrein. Voor het overige met name interesse in een laagdrempelig pakket. Slechts incidenteel behoefte aan delen of clusteren van voorzieningen op het terrein als geheel. Wensen en eisen aan verschijningsvorm zijn laag.
Zorgvuldig ruimtegebruik (intensief en duurzaam ruimtegebruik)	Intensief ruimtegebruik is met name in te passen wanneer het gaat om efficiënt uitgeven, een gunstige netto- brutoverhouding van het terrein, stapelen van kantoorvloer binnen het gebouw en het incidenteel schakelen van bedrijfspanden. Stapelen is voor productieruimte meestal zeer kostbaar en weegt niet op tegen extra kosten voor grondaankoop. De ruimtewinst uit haalbare maatregelen, geschikt voor productie, bedraagt gemiddeld zo'n 10% tot 15% ten opzichte van het gemiddelde bedrijfsruimtegebruik in de Kop van Noord Holland. Duurzaam ruimtegebruik is voor deze sector minder interessant, bijvoorbeeld in termen van materiaalgebruik of uitstraling. Het meeste valt waarschijnlijk te winnen in kostenbesparingen in de energieaankoop. Met name productievestigingen kennen gemiddeld genomen een hoog energieverbruik. Net als voor de andere bedrijfsruimtegebruikers geldt dat u moet kiezen voor bewezen energiesystemen. De organisatie is immers zeer afhankelijk van het systeem en kiest bij voorkeur voor zekerheid. Daarnaast moet op lange termijn zekerheid bestaan over de stabiliteit van het systeem van de afrekenbaarheid voor individuele gebruikers.

Tabel 4: profiel doelgroep handel/reparatie en/of onderhoud

Indicator	Omschrijving
Verwachte omvang vraag	Circa een vijfde van de vraag van bedrijfsruimtegebruikers in Nederland, bestaande uit allerlei typen groothandel (textiel, bouw, food zijn belangrijk), maar ook handel in auto's, autoschadeherstel. Over het geheel genomen zijn de groeiverwachtingen in deze sector stabiel. In sommige deelsectoren worden wel dalingen (autosector) verwacht en in andere stijgingen (groothandel heeft goede groeiverwachtingen). Over het geheel genomen is de activiteit conjunctuurgevoelig.
Trends voor deze doelgroep	• Hangt sterk af van deelsector. Over het algemeen speelt een veel reparatie en handel in auto's een uitschakelingtendens: grotere afnemers worden vaker rechtstreeks bediend door importeurs en fabrikanten. De positie van handelaars neemt relatief af. • Marges worden kleiner in de hele distributiekolom. • Groei in de sector is vooral mogelijk op basis van de uitbestedingtendens in de sector reparatie en onderhoud. • Distributeurs nemen steeds vaker groothandelsactiviteiten over. Groothandel maakt efficiëntieslag door, met name in voorraadbeheer, efficiënt consumer response (ECR) en ketenoptimalisatie. Normale vervangingsvraag. Weinig bovenregionale vraag te verwachten.
Concurrentie in de regio	Vooral regionaal van plaatsen in de omgeving, vaak lokaal verzorgende bedrijven. In de toekomst zal concurrentie in deze sector vaker plaatsvinden tussen ketens van samenwerkende partijen en minder tussen individuele bedrijven. Dat betekent ook dat er samenvoegingen plaatsvinden, waar een nieuwe locatie als Jaagweg meerwaarde kan betekenen. Terreinen die goed in het stedelijke weefsel verankerd zijn, hebben daarbij een pré.
Huisvestingsbudget	Sector met licht bovengemiddelde huurprijzen (dat wil zeggen 65 euro per m² vvo) in geval van nieuwbouw. Wanneer het gaat om groothandel en showrooms op excellente locaties (zicht snelweg), zijn nog wat hogere prijzen mogelijk. Hier liggen goede kansen voor bedrijventerrein Jaagweg. Daarom hebben wij een aparte uitwerking gemaakt voor de doelgroep showrooms.

Indicator	Omschrijving
Omgevingseisen	• Bereikbaarheid, voornamelijk met de auto • Beschikbaarheid pand op aantrekkelijke locatie • Nabijheid klanten/afzetmarkt en dus bevolkingsconcentraties • Prijs van de grond speelt minder grote rol
Kavelgrootte en –type	Gemiddeld 1000 m² tot 4.000 m² kavel (circa 60% van de vraag)
Voorzieningen/ parkmanagement	Behoefte aan beveiliging is relatief hoog. Daarnaast stelt deze sector ook prijs op gezamenlijke afspraken over beeldkwaliteit, bewegwijzering en goed onderhoud van het terrein (groen/wegenonderhoud) .
Zorgvuldig ruimtegebruik (intensief en duurzaam ruimtegebruik)	Intensief ruimtegebruik is met name in te passen wanneer het gaat om stapeling van bijvoorbeeld showrooms, zeker op zichtlocaties. Daarnaast ook voor reparatie tweede maaiveld mogelijk, wanneer het geheel bijdraagt aan de uitstraling van het pand. Voor het overige ruimtewinst door efficiënt uitgeven, een gunstige netto- brutoverhouding van het terrein, stapelen van kantoorvloer binnen het gebouw en het incidenteel schakelen van bedrijfspanden. De ruimtewinst die hier uit voortkomt, bedraagt gemiddeld zo'n 10% tot 15% ten opzichte van het gemiddelde bedrijfsruimtegebruik in de Kop van Noord Holland. Duurzaam ruimtegebruik is voor deze sector minder interessant. Eigenlijk vooral in termen van uitstraling en beleving van het pand (en ook daar maar marginaal): vooral inzetten op aspecten van duurzaamheid die een korte terugverdientijd hebben.

Tabel 5: profiel doelgroep distributie

Indicator	Omschrijving
Verwachte omvang vraag	Circa een zevende deel van de vraag van bedrijfsruimtegebruikers. De distributiesector lift mee op binnenlandse economische groei en internationaal handelsverkeer. Komende jaren wordt groei verwacht, maar de afgelopen jaren bleken conjunctuurgevoelig: stagnerende vraag, overcapaciteit en steeds kleinere prijsmarges.
Trends voor deze doelgroep	Distributieactiviteiten vertoonden de afgelopen jaren de meeste dynamiek. Onze verwachting is dat deze dynamiek nog verder toeneemt door groei van de sector en verdere outsourcing van logistieke activiteiten. Veruit het grootste aantal vestigers bevindt zich in de sector transport (44%), gevolgd door voedings- en genotmiddelen (6%) en consumentenelektronica (6%). Door verplaatsing van productie naar lage lonenlanden zou distributie komende jaren nog een extra impuls kunnen krijgen.
Concurrentie in de regio	Concurrentie van verschillende distributieterreinen in Kop van Noord-Holland en daarbuiten
Huisvestingsbudget	Huisvestingsbudget bedraagt gemiddeld tussen 55 en 75 euro per m² vvo. Sector met bovengemiddeld aandeel huurders, met name waar het gaat om grote logistieke hallen (kleine verladers zijn overwegend eigenaargebruikers die op zoek zijn naar panden met een commerciële waarde tot 800 euro per m² bvo).
Omgevingseisen	• Multimodale ontsluiting (belangrijk voor circa 20% van de bedrijven in de distributie) • Kosten van arbeid en beschikbaarheid van lager en middelbaar opgeleiden • Centrale ligging ten opzichte van klanten en aanvoer van goederen/industriële toeleveranciers • Beschikbaarheid van grond/bedrijfsruimte • Kosten van grond/bedrijfsruimte speelt, voor met name grote logistieke activiteiten, een minder grote rol • Ligging nabij belangrijke vervoersassen • Ligging ten opzicht van mainports, maar ook klanten/afzetgebied
Kavelgrootte en –type	Middelgroot: 1 tot 3 hectare. Groot: 5 tot 10 hectare
Voorzieningen/ parkmanagement	Behoefte aan beveiliging is groot, voor het overige is er binnen dit deel van de markt maar beperkt behoefte aan parkmanagement.

Indicator	Omschrijving
Zorgvuldig ruimtegebruik (intensief en duurzaam ruimtegebruik)	Intensief ruimtegebruik is met name in te passen wanneer het gaat om efficiënt uitgeven, een gunstige netto- brutoverhouding van het terrein, stapelen van kantoorvloer binnen het gebouw en het incidenteel schakelen van bedrijfspanden. De ruimtewinst die hier uit voort komt, bedraagt gemiddeld zo'n 10% tot 15% ten opzichte van het gemiddelde bedrijfsruimtegebruik in de Kop van Noord Holland. Duurzaam ruimtegebruik is voor deze sector minder interessant. Bijvoorbeeld in termen van materiaalgebruik of uistraling. Wel aantrekkelijk kan zijn: kostenbesparingen in de energieaankoop. Met name distributievestigingen met een hoge koelbehoefte kunnen dit aantrekkelijk vinden. In die situatie is het belangrijk dat u kiest voor bewezen energiesystemen. De organisatie is immers zeer afhankelijk van het systeem en kiest bij voorkeur voor zekerheid. Daarnaast moet op lange termijn zekerheid bestaan over de stabiliteit van het systeem en van de afrekenbaarheid voor individuele gebruikers.

Tabel 6: profiel showrooms

Indicator	Omschrijving
Verwachte omvang vraag	In stedelijke regio's als Hoorn, is het aandeel van showrooms in de totale vraag relatief groot.
Trends voor deze doelgroep	• Belang uitstraling en representativiteit voor showrooms neemt toe. Met name voor bijvoorbeeld autodealers in het hogere segment. • Bereikbaarheid en parkeermogelijkheden blijven belangrijke vestigingscriteria voor deze doelgroep. • Showrooms worden steeds vaker op zichtlocatie aan de snelweg gevestigd.
Concurrentie in de regio	Showrooms hechten bijzonder veel waarde aan hun uitstraling en vestigen zich bij voorkeur aan de snelweg of een invalsweg. Eén bepaalde vestigingsplaats is daarbij in principe leidend, maar een locatie elders in de regio kan ook worden overwogen. Vraag is al aanwezig. Er is al recent een BMW-dealer aan de Rijksweg A2 gevestigd in de nabijheid van de toekomstige locatie voor bedrijventerrein Jaagweg

Indicator	Omschrijving
Huisvestingsbudget	Bereid zijn tot hoge of zelfs zeer hoge huren te betalen. Afhankelijk van de gewenste uitstraling van het pand. De uitstraling is belangrijker dan prijs.
Omgevingseisen	• Autobereikbaarheid • Representativiteit: vooral grote vestigers hechten veel waarde aan uitstraling • Zichtlocatie (dienstverlening) • Goede en ruime parkeergelegenheid
Kavelgrootte en –type	• Circa 40% < 1.000 m² en nog eens 40% tussen de 1.000 m² en 2.000 m². • Sterke voorkeur voor een solitair pand. • Showrooms vestigen zich bij voorkeur op een kavel bij een zichtlocatie.
Voorzieningen/ parkmanagement	Relatief beperkte behoefte aan gezamenlijke voorzieningen, maar kwaliteit en uitstraling zijn toch belangrijke criteria voor een vestigingsplaatskeuze.
Zorgvuldig ruimtegebruik (intensief en duurzaam ruimtegebruik)	Intensief ruimtegebruik is met name in te passen wanneer het gaat om stapeling van bijvoorbeeld showrooms, zeker op zichtlocaties. Voor het overige ruimtewinst door efficiënt uitgeven, een gunstige netto- brutoverhouding van het terrein, stapelen van kantoorvloer binnen het gebouw en het incidenteel schakelen van bedrijfspanden. De ruimtewinst die hier uit voortkomt, bedraagt gemiddeld zo'n 10% tot 15% ten opzichte van het gemiddelde bedrijfsruimtegebruik in de Kop van Noord Holland. Duurzaam ruimtegebruik is voor deze sector minder interessant. Eigenlijk vooral in termen van uitstraling en beleving van het pand (en ook daar maar marginaal): vooral inzetten op aspecten van duurzaamheid die een korte terugverdientijd hebben.

Tabel 7: profiel Kantoorachtigen

Indicator	Omschrijving
Verwachte omvang vraag	De stad Hoorn scoort slecht op de kantorenmarkt in vergelijking met andere kantorensteden. Het gaat met name om regionale filialen van landelijke kantoren, naast lokale kantoorgebruikers. Voor Koggenland geldt dit nog veel sterker. De omvang van de vraag naar kantoren is voor bedrijventerrein Jaagweg dus zeer beperkt.
Trends voor deze doelgroep	• Bereikbaarheid blijft cruciaal. Dit blijft het belangrijkste criterium voor de locatiekeuze voor kantoren. • Toenemende internationalisering. Met name een groei van back-offices (ondermeer call-centers) van internationaal opererende bedrijven. • Nog steeds een groei van de commerciële dienstverlening. • Steeds vaker ontwikkeling van totaalconcepten voor kantorenlocaties.
Concurrentie in de regio	Binnenstad Hoorn is de grootste concurrent. Hier is al de meest kantoorachtige bedrijvigheid in de regio aanwezig.
Huisvestingsbudget	Huurprijs circa 125 - 135 euro per m² bvo
Omgevingseisen	• Nabij uitvalswegen met een goede autobereikbaarheid • Voldoende parkeermogelijkheden • Goede uitstraling en zichtbaarheid • Aanwezigheid voorzieningen. Dit maakt centraal stedelijke omgevingen aantrekkelijk
Kantoorvloer gemiddeld	150 – 500 m² voor kleine kantoren (tot 25 werknemers) 500 – 2.000 m² voor middelgrote kantoren/kantoorachtigen (25 – 100 werknemers) 2.000 – 10.000 m² voor grote kantoren/kantoorachtigen (> 100 werknemers)
Voorzieningen/ parkmanagement	Ruimten moeten eenvoudig en flexibel in te delen zijn. Huurders hechten zich aan mogelijkheden voor uitbreidingsruimte en goede Telecom voorzieningen. Voor kleinere kantoren volstaat meestal koper, voor grotere kantoren glasvezel.

5.2 Vergelijking kansrijke doelgroepen

Tabel 9: vergelijking kansrijke doelgroepen Jaagweg

	Vraag/Groeiverwachting	Aantrekkelijkheid voor Jaagweg
(internationale) logistiek: food	0	+
(internationale) logistiek: textiel/sport	+/0	+ +
productie en assemblage	+/0 (conjunctuurgevoelig)	+/0
handel/reparatie en/of onderhoud	+ (conjunctuurgevoelig)	+
distributie	+/0 (conjunctuurgevoelig)	+ +
showrooms	+ +	+ +
Kantoren en kantoorachtigen	0 (conjunctuurgevoelig)	-

6. UITGIFTEPRIJS

In deze bijlage geven we een indicatie van de uitgifteprijzen die u op korte termijn in de regio kunt hanteren. Dit doen we op basis van transactieprijzen op concurrerende locaties en op basis van gerealiseerde huur- en koopprijzen voor Jaagweg in de regio West-Friesland en op andere distributieterreinen in de nabijheid van de regio.

6.1 Transactieprijzen

Eerst ziet u op een aantal kaartjes de transactieprijzen van bedrijfsonroerend goed in de regio West-Friesland (pm: rond 25 april alleen nog maar in tabelvorm). Dit geeft u inzicht in de koop- en huurprijzen die in het gebied werden gerealiseerd.

Gemeente	Plaats	Jaar	Prijs	Oppervlakte	Prijs/m²	Huur/ Koop
Enkhuizen	ENKHUIZEN	1998	€ 771.426	1100	€ 701	Koop
Enkhuizen	ENKHUIZEN	2000	€ 530.923	865	€ 614	Koop
Enkhuizen	ENKHUIZEN	2004	€ 30.000	611	€ 49	Huur
Enkhuizen	ENKHUIZEN	2005	€ 1.050.000	2950	€ 356	Koop

Gemeente	Plaats	Jaar	Prijs	Oppervlakte	Prijs/m²	Huur/ Koop
Hoorn	HOORN NH	1995	€ 428.822	2950	€ 145	Koop
Hoorn	HOORN NH	1996	€ 444.705	1000	€ 445	Koop
Hoorn	HOORN NH	1996	€ 907.560	2900	€ 313	Koop
Hoorn	HOORN NH	1997	€ 499.158	1325	€ 377	Koop
Hoorn	HOORN NH	1997	€ 425.192	2300	€ 185	Koop
Hoorn	HOORN NH	1997	€ 635.292	2070	€ 307	Koop
Hoorn	HOORN NH	1997	€ 228.705	760	€ 301	Koop
Hoorn	HOORN NH	1998	€ 680.670	1000	€ 681	Koop
Hoorn	HOORN NH	1998	€ 1.247.896	4000	€ 312	Koop
Hoorn	HOORN NH	2000	€ 27.540	810	€ 34	Huur
Hoorn	HOORN NH	2005	€ 605.000	350	€ 1.729	Koop
Hoorn	HOORN NH	2005	€ 2.075.000	4706	€ 441	Koop
Hoorn	HOORN NH	2005	€ 525.000	2600	€ 202	Koop
Hoorn	HOORN NH	2005	€ 635.000	1617	€ 393	Koop
Hoorn	ZWAAG	1996	€ 66.420	1230	€ 54	Huur
Hoorn	ZWAAG	2003	€ 50.595	1022	€ 50	Huur
Hoorn	ZWAAG	2004	€ 41.400	972	€ 43	Huur
Hoorn	ZWAAG	2004	€ 39.500	892	€ 44	Huur
Hoorn	ZWAAG	2004	€ 33.500	808	€ 41	Huur
Hoorn	ZWAAG	2004	€ 39.000	788	€ 49	Huur
Hoorn	ZWAAG	2005	€ 1.250.000	2201	€ 568	Koop

Gemee
Kogger
Kogger
Kogger
Kogger

Gemee
Medem
Medem
Medem

Gemee
Opmee
Opmee
Opmee
Opmee
Opmee
Opmee

Gemee
Stede
Stede
Stede
Stede

Gemeente	Plaats	Jaar	Prijs	Oppervlakte	Prijs/m²	Huur/ Koop
Koggenland	OBDAM	2001	€ 544.536	1050	€ 519	Koop
Koggenland	OBDAM	2001	€ 729.679	2025	€ 360	Huur
Koggenland	OBDAM	2004	€ 300.000	620	€ 484	Koop
Koggenland	OBDAM	2006	€ 400.000	554	€ 722	Koop

Gemeente	Plaats	Jaar	Prijs	Oppervlakte	Prijs/m²	Huur/ Koop
Medemblik	MEDEMBLIK	1996	€ 269.999	840	€ 321	Koop
Medemblik	MEDEMBLIK	1996	€ 317.646	1520	€ 209	Koop
Medemblik	WOGNUM	1995	€ 1.474.786	7000	€ 211	Koop

Gemeente	Plaats	Jaar	Prijs	Oppervlakte	Prijs/m²	Huur/ Koop
Opmeer	OPMEER	1995	€ 174.705	910	€ 192	Koop
Opmeer	OPMEER	1996	€ 771.426	2000	€ 386	Koop
Opmeer	OPMEER	1998	€ 283.613	540	€ 525	Koop
Opmeer	OPMEER	1998	€ 862.182	2480	€ 348	Koop
Opmeer	OPMEER	1999	€ 449.242	1800	€ 250	Koop
Opmeer	OPMEER	2005	€ 1.250.000	2460	€ 508	Koop

Gemeente	Plaats	Jaar	Prijs	Oppervlakte	Prijs/m²	Huur/ Koop
Stede Broec	BOVENKARSPEL	1998	€ 195.125	550	€ 355	Koop
Stede Broec	GROOTEBROEK	2002	€ 442.655	1053	€ 420	Koop
Stede Broec	GROOTEBROEK	2003	€ 935.000	1860	€ 503	Koop
Stede Broec	GROOTEBROEK	2005	€ 860.000	783	€ 1.098	Koop

Gemeente	Plaats	Jaar	Prijs	Oppervlakte	Prijs/m²	Huur/ Koop
Wervershoof	WERVERSHOOF	2002	€ 56.875	1750	€ 33	Huur
Wervershoof	WERVERSHOOF	2002	€ 15.300	1040	€ 15	Huur
Wervershoof	ZWAAGDIJK	2000	€ 385.713	1400	€ 276	Koop
Wervershoof	ZWAAGDIJK	2003	€ 137.200	3920	€ 35	Huur
Wervershoof	ZWAAGDIJK	2005	€ 12.500	300	€ 42	Huur
Wervershoof	ZWAAGDIJK	2006	€ 540.000	9080	€ 59	Huur

7. POTENTIËLE KANDIDATEN JAAGWEG

In deze bijlage geven we een overzicht van het aantal 'leads' dat voor uw locatie al boven de markt hangt.

Tabel: overzicht potentiële kandidaten bedrijventerrein Jaagweg (harde plannen)

Activiteit	Totale oppervlakte (m² kavel)
Logistiek	Circa 26.000 - 44.000 m²
Overig	Circa 177.000 - 179.000 m²

Tabel: overzicht potentiële kandidaten bedrijventerrein Jaagweg (zachte plannen)

Activiteit	Totale oppervlakte (m² kavel)
Logistiek	-
Overig	Circa 100.000 - 125.000 m²

In totaal is er, op basis van potentiële kandidaten, vraag naar circa 30,3 tot 34,8 hectare netto bedrijventerrein (hard en zacht). Daarvan is circa 2,6 tot 4,4 hectare bedoeld voor bedrijven uit de logistiek. De overige hectaren zijn voor bedrijven met uiteenlopende activiteiten. Daaronder vallen ook activiteiten waarvoor Jaagweg als locatie minder geschikt is. Verder gaat het om bedrijven die zowel ruimte zoeken binnen als buiten de regio. De kans dat al de kandidaten zich op Jaagweg vestigen is dan ook klein. Reken u dan ook niet rijk met dergelijke kandidatenlijsten.