

Concept

Aanvullende notitie over Nut en Noodzaak van Distriport Noord-Holland

Inleiding

In mei 2010 heeft STOGO onderzoek + advies de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan Distriport Noord-Holland in opdracht van de Stichting Belangengroep Berkhout is Boos beoordeeld. Conclusie was dat nut en noodzaak van de aanleg van een regionaal bedrijventerrein voor logistieke en grootschalige bedrijven bij Koggenland niet is onderbouwd. In het kader van het beroep dat Berkhout is Boos heeft ingesteld, heeft de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak in februari 2011 advies uitgebracht. Hierin concludeert de StAB dat betwijfeld kan worden of in Noord-Holland Noord feitelijk behoefte bestaat aan een regionaal bedrijventerrein dat zich richt op distributiebedrijven. In haar reactie op dit advies (brief Houthoff Buruma d.d. 31 maart 2011) verwijst de gemeente naar het rapport *“Een heldere behoefte-raming voor Distriport Noord-Holland”* (Stec Groep, januari 2011), waarin nut en noodzaak van het terrein zou zijn aangetoond. Dit rapport is niet betrokken bij het StAB-advies. Wel meegenomen is de Stec-notitie *“ Concurrentie-analyse Distriport”* dat als hoofdstuk 4 in genoemd rapport is opgenomen.

Op verzoek van Berkhout is Boos geef ik in de thans voorliggende notitie een reactie op het standpunt van de gemeente over nut en noodzaak en het onderliggende Stec-rapport. Hierbij heb ik tevens betrokken het rapport *“Nut en Noodzaak van Distriport glashelder in beeld”* (Stec Groep, oktober 2011) dat is geschreven in opdracht van de provincie Noord-Holland. De uitkomsten van de nieuwe ramingen vergelijk ik met de resultaten van eerdere onderzoeken naar de vraag naar bedrijventerreinen en naar de marktpotenties van Distriport, die ook aan de orde zijn geweest in het StAB-advies: *“Kwaliteitsmatch vraag en aanbod bedrijventerreinen”* (Ecorys, 23 december 2008) en *“Markttoets bedrijventerrein Jaagweg”* (Stec Groep, juni 2007).

Mijn belangrijkste bevindingen zijn:

- De door de Stec Groep gehanteerde onderzoeksmethode is niet geschikt om nut en noodzaak van de aanleg van individuele bedrijventerreinen te onderbouwen. Ramingen met de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Centraal Planbureau zijn bedoeld om inzicht te geven in de mogelijke ruimte-vraag op lange termijn op landelijk, landsdelig en provinciaal niveau rekening houdend met een bandbreedte. Aan ramingen op regionaal en lokaal niveau kan geen betekenis worden toegekend, vanwege de beperkte betrouwbaarheid (BLM 2005, p. 199). Een goede onderbouwing moet inzicht geven in de actuele regionale vraag naar bedrijventerreinen. Die ontbreekt in de thans voorliggende stukken.
- De nieuwe ramingen van de vraag naar bedrijventerreinen in West-Friesland tot 2020 (147 hectare), die de Stec Groep presenteert in de rapporten van januari en oktober 2011, komen aanzienlijk hoger uit dan eerdere ramingen van de Stec Groep uit 2007 en van Ecorys uit 2008 (108 hectare). Onduidelijk is waarom dit zo is. De suggestie dat in het veleden sprake was van vervuilde gegevens uit het nationale informatiesysteem bedrijventerreinen (IBIS) kan in ieder geval geen verklaring zijn. De ramingen zijn gericht op de vraag naar bedrijventerreinen. IBIS registreert het aanbod.
- Van de regionale raming heeft de Stec Groep een onwaarschijnlijk groot gedeelte (120 tot 140 hectare) toegedeeld aan de potentiële vraag voor Distriport. Op basis van concurrentie-analyse is deze vraag verdeeld over Distriport, Baansteer-Noord (Purmerend), Robbenplaat (Wieringermeer) en Boekelermeer-Zuid (Alkmaar). Omdat deze laatste drie terreinen buiten West-Friesland liggen, resteert er nauwelijks vraag voor de overige bedrijventerreinen in West-Friesland.

- Om overaanbod te voorkomen, zouden de overige gemeenten in West-Friesland zeer terughoudend moeten zijn met het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen. Van een regionale afstemming, die is vastgelegd in actuele regionale planning en programmering van bedrijventerreinen is in West-Friesland voor zover mij bekend geen sprake.
- Zelfs uit onwaarschijnlijke hoge ramingen in de nieuwe rapporten kan niet worden afgeleid dat er in West-Friesland vraag is naar een logistiek bedrijvenpark van de voorgestelde omvang. Voor de periode tot 2020 komt de Stec Groep exclusief lokale vraag uit op een marktpotentie van 46 à 51 hectare. Dit is onvoldoende om het beoogde regionale terrein (70 hectare) te vullen.
- Uit de nieuwe ramingen van de STEC groep kan niet worden afgeleid dat Distriport een specifiek logistiek terrein zal worden. Het terrein zal een gemengd karakter krijgen. Uit de berekeningen blijkt dat minder dan 40% van het terrein gevuld wordt met logistieke bedrijven. Dit stemt overeen met eerdere ramingen van Ecorys in 2008. Uit deze ramingen bleek dat slechts 14% van de regionale uitbreidingsvraag is toe te schrijven aan het logistieke cluster.
- De nieuwe ramingen van de Stec Groep laten opnieuw zien dat de bovenregionale marktpotentie beperkt is (8 hectare). De doelgroep bestaat primair uit regionale bedrijven. Dit bleek ook al uit de eerdere ramingen van de Stec Groep uit 2007 en van Ecorys uit 2008. De bovenregionale effecten op de groei van de werkgelegenheid en op het terugdringen van de pendel zullen hierdoor beperkt zijn. Het werkgelegenheidseffect zal maximaal 200 à 300 arbeidsplaatsen zijn. Een urgente regionaal-economische noodzaak voor de aanleg voor Distriport, zoals wordt gesteld in provinciale beleidsdocumenten is daarom niet aanwezig.
- De suggestie in de reactie van de gemeente op het StAB-rapport (brief Houthoff Buruma d.d. 31 maart 2011. p 3/8) dat het in het Stec-rapport van januari 2011 om een conservatieve raming gaat en dat de resterende hectares door actief beleid zijn te vullen, kan ik niet onderschrijven. West-Friesland behoort evenals de rest van Noord-Holland Noord niet tot het primaire zoekgebied van bovenregionale logistieke dienstverleners. Een bovenregionale vraag van 15 hectare voor logistiek in West-Friesland die nu in de ramingen is opgenomen, is al niet te onderbouwen op basis van de huidige marktbevingen. De stelling dat door het op de markt brengen van Distriport tot een trendbreuk zal leiden, is niet houdbaar. Het feit dat er geen specifiek aanbod in de regio beschikbaar was, was geen aanleiding voor de beperkte belangstelling. Logistieke bedrijven kunnen goed worden ondergebracht op gemengde bedrijventerreinen, die wel aanwezig waren. Ook elders in Noord-Holland Noord was de belangstelling van boven logistieke dienstverleners beperkt ondanks de aanwezigheid van bedrijventerreinen.
- De reactie van de gemeente op het StAB-advies (brief Houthoff Buruma d.d. 31 maart 2011, pp 2/8 en 4/8) dat de aanleg van Distriport Noord-Holland bij uitstek past binnen het provinciale beleid is op zich geen reden om tot realisatie over te gaan. Artikel 12 van de Provinciale Verordening geeft duidelijke richtlijnen over de noodzakelijke onderbouwing van bestemmingsplannen. In mijn eerdere rapport heb ik al aangegeven dat de onderbouwing van het bestemmingsplan niet voldoet aan de provinciale verordening. De nieuwe Stec-rapporten doen niets af aan deze conclusie.
- Naast het feit dat nut en noodzaak onvoldoende zijn onderbouwd, is ook het ontbreken van regionale afstemming bij de planning en programmering van bedrijventerreinen een ernstige tekortkoming in het licht van de eisen van de Provinciale Verordening. Het convenant dat Hoorn en Koggenland hebben gesloten over de ontwikkeling van Distriport en 't Zevenhuis kan het ontbreken van regionale afstemming niet compenseren. Weliswaar zijn er afspraken gemaakt over een afbakening van doelgroepen. Hoe groot de ruimtevraag is van die doelgroepen is niet duidelijk in het convenant. Doordat de marktpotenties van beide terreinen afzonderlijk zijn berekend, is de som van de individuele marktaandelen hoger dan

er binnen de regionale markt ruimte is. Duidelijk is in ieder geval dat er op grond van de nieuwe ramingen van de Stec Groep geen ruimte is voor ontwikkeling van 't Zevenhuis.

- In de reactie op het StAB-rapport stelt de gemeente (brief Houthoff Buruma d.d. 31 maart 2011, pp 3/8) dat zij desgewenst een anonieme lijst van gegadigden kan overleggen. Hierover wil ik het volgende opmerken. Doordat het gaat om een anonieme lijst is niet vast te stellen hoe hard de vraag daadwerkelijk is. Een deel van de gegadigden kan bovendien nog afvallen op grond van toetsing aan de SER-ladder. Dit wil zeggen dat bekeken moet worden of er mogelijkheden zijn de vraag van deze bedrijven te accommoderen door uitbreiding op eigen terrein of door aanbod in de bestaande voorraad of door ruimtewinst als gevolg van herstructurering. Hierbij dient de ruimte die vrijkomt na verplaatsing nadrukkelijk te worden betrokken. Doordat Distriport zich richt op een specifieke doelgroep met een uitzonderlijke vraag, mag de ruimtevraag van de gegadigden ook niet zonder meer worden geëxtrapoleerd.

Mijn conclusie is dan ook dat de Stec-rapporten van januari 2011 en oktober 2011 geen onderbouwing vormen van nut en noodzaak van de aanleg van Distriport. Het zijn theoretische exercities die redeneren naar de gewenste uitkomst. Zelfs bij een opeenstapeling van onwaarschijnlijke aannames (te hoge raming van de regionale vraag naar bedrijventerreinen, te hoog marktaandeel van de potentiële doelgroep binnen de regionale vraag), is niet hard te maken dat er binnen de planperiode vraag is naar een bedrijventerrein van 70 hectare voor de potentiële doelgroep.

29 november 2011

Dr. H. Olden